



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

L'état des lieux, formalité capitale

Je vais louer l'appartement dont je suis propriétaire pour la première fois. J'ai effectué des travaux de remise en état, de sorte que l'appartement est comme neuf. Lors de l'entrée des locataires, dois-je faire établir à un état des lieux? Si oui, comment procéder? (Aurélien B, Chêne-Bougeries)

Au début du bail, il est d'usage que les parties procèdent à un constat de l'état des locaux. Il s'agit de l'état des lieux d'entrée (ELE). Idéalement, cette visite fait l'objet d'un procès-verbal. Le Code des obligations ne prévoit pas un tel constat. Toutefois,

il est fortement recommandé de l'effectuer. Ce constat se fait de manière contradictoire, c'est-à-dire en présence du bailleur et du locataire ou de leurs représentants. A cette occasion, les parties peuvent noter les défauts existant à l'entrée du locataire. Ce constat per-

met également au bailleur de démontrer que les locaux ont été délivrés en bon état. Ce procès-verbal prendra toute son utilité au moment de la comparaison de l'état des locaux à l'entrée et à la sortie du locataire. Les défauts constatés à la sortie et qui n'étaient



ADOBE STOCK

L'état des lieux permet d'établir le statut exact des locaux loués.

pas présents au début du bail pourront ainsi être mis à la charge du locataire. Tel est, bien entendu, également le cas lorsque les parties n'ont pas procédé au constat d'état des lieux d'entrée. En effet, cela ne libère évidemment pas le locataire de son obligation d'user de la chose avec soin. Le constat d'état des lieux d'entrée facilite toutefois la preuve de l'inexistence de ces défauts à l'entrée du locataire.

Aucune forme spéciale n'est requise. Cependant, il est conseillé de remplir le procès-verbal de la manière la plus précise possible. Il existe un formulaire pré-imprimé, généralement utilisé, qui vous facilitera la tâche. Au besoin, des photographies peuvent venir compléter le procès-verbal. Un témoin peut également être présent, voire - mais c'est plus rare - un huissier judiciaire.

Lors du constat, les parties notent, pièce par pièce, l'état des locaux, en détaillant

si besoin l'état des murs, celui des boiseries, des sols, etc. Le bon fonctionnement de la robinetterie, des interrupteurs, des stores ou volets et des prises électriques est également contrôlé. C'est aussi l'occasion de préciser les appareils et meubles mis à disposition du locataire et leur état. Le nombre de clefs remises au locataire est également indiqué.

Afin de pouvoir constater le mieux possible l'état du bien, cette visite se fait de préférence dans des locaux vides. Si les locaux ont été entièrement ou partiellement refaits à neuf, il est conseillé de le préciser. Si tel n'est pas le cas, mais que le bien est en bon état et qu'il n'y a rien de spécial à signaler, la simple mention «en ordre», parfois abrégée en «e.o.», suffit.

Ce constat est également l'occasion de préciser quels travaux les parties ont ac-

cepté d'entreprendre suite à cet état des lieux. Une fois le constat terminé, les parties datent et signent le procès-verbal et chacune en garde un exemplaire. Il fait alors partie intégrante du contrat de bail et doit être conservé, cela d'autant plus que, généralement, le même document est utilisé lors de l'état des lieux de sortie. Le constat sera alors simplement complété à la sortie du locataire, en spécifiant ce qui a été endommagé et les travaux à effectuer par le locataire, soit personnellement, soit par le biais d'une entreprise. Il ne sera ainsi pas nécessaire de rédiger intégralement un nouveau constat.

Ainsi, dans votre cas, il est essentiel de procéder à un état des lieux d'entrée, mentionnant que l'appartement a été remis à neuf avant l'entrée des locataires. ■

BRÈVES

Conseils juridiques en droit immobilier

Géraldine Schmidt et Elena Boluda sont titulaires du brevet d'avocat et spécialisées en droit immobilier (droit du bail, de la construction, droit foncier et droit de la PPE). Elles vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés, dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction, LDTR, etc.) et en matière de baux et loyers.

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconsils.ch

Pour tout complément d'information,
CGI Conseils est à votre disposition,
le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10
ou sur rendez-vous.

Pour devenir membre: www.cgionline.ch