

Locaux d'habitation

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dite " loi Mermaz " qui régit les rapports entre bailleurs et locataires et définit leurs droits et obligations respectives stipule dans son article 3 qu'un état des lieux doit être joint à tout contrat de location relatif aux locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation ainsi qu'aux locaux qui y sont rattachés.

Les techniciens d'Objectif Patrimoine Services dressent contradictoirement avec les locataires, états des lieux d'entrée et de sortie dans le respect des obligations réglementaires sur une grille précise et très complète.

Un double du constat d'état des lieux est remis au locataire à l'issue du rendez-vous et l'original est adressé au bailleur sous 48 h.

En complément, et sur demande, un document dactylographié, peut être adressé.

Locaux commerciaux

Les baux commerciaux ne sont pas régis par la loi Mermaz. Les règles qui s'appliquent alors en matière d'état des lieux sont fixées par les articles 1730, 1731 et 1732 du Code Civil.

Article 1730 : S'il a été fait un état des lieux entre le BAILLEUR et le PRENEUR, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Article 1731 : S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le PRENEUR est réputé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Article 1732 : Il (le PRENEUR) répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Les obligations du locataire en matière d'entretien des locaux et les conditions de leur restitution sont généralement décrites dans les baux. L'état des lieux n'est donc pas obligatoire, contrairement à ce que prévoit la loi en matière de location de locaux à usage d'habitation, mais demeure vivement recommandée pour garantir les intérêts des différentes parties.

Les techniciens d'Objectif Patrimoine Services dressent contradictoirement, avec les locataires, états des lieux d'entrée et de sortie sur une grille, précise et très complète. Un double du constat d'état des lieux est remis au locataire à l'issue du rendez-vous et l'original est adressé au bailleur sous 48 h.

En complément, et sur demande, un document dactylographié, peut être adressé, il pourra par exemple être annexé au bail.

(cf. " formulaire d'état des lieux ", ainsi que le compte rendu qui l'accompagne, en annexe)