

Droit de la consommation

Tous les samedis, Var-matin ouvre ses colonnes à UFC-Que Choisir. Une association particulièrement active dans le grand Est-Var (agglomération de Fréjus-Saint-Raphaël, Dracénié, golfe de Saint-Tropez) pour défendre les consommateurs. Une fois par semaine, elle nous fait part d'une difficulté d'un de ses adhérents.

Aujourd'hui, un problème de l'état d'un bien en fin de location

À l'agence de Fréjus et de Draguignan, vous êtes très nombreux à venir nous exposer les problèmes que vous rencontrez en fin de location afin que votre caution vous soit restituée car des informations ne figuraient pas ou étaient mal renseignées sur les états des lieux.

L'état des lieux

Il est indispensable pour engager la responsabilité du locataire : sans état des lieux de sortie aucun remboursement de frais ne pourra lui être demandé pour mauvais entretien ou

dégradation.

L'état des lieux n'est soumis à aucune forme particulière, mais pour qu'il est toute sa force probante, il doit être contradictoire c'est-à-dire signé des deux parties. A contrario, un état des lieux signé uniquement par une des parties est sans valeur. L'état des lieux de sortie n'est jamais facturé au locataire.

Attention au vocabulaire utilisé

Ainsi on trouve très souvent le terme de « peintures usagées » cela signifie que les deux parties ont estimé que cet état résultait d'une utilisation prolongée mais normale de la part du locataire, qui ne sera donc pas tenu de leur réfection. D'autres formules plus ambiguës sont à éviter comme « peintures à refaire » ; l'expression fait présumer que c'est à la suite d'un usage fautif du locataire alors que ce n'est peut-être que le résultat d'une occupation prolongée. À titre d'exemple, on estime qu'une tapisserie doit être refaite au bout de 7 ans. Mais que se passe-t-il s'il n'avait pas été fait d'état des

lieux à l'entrée.

En principe l'état des lieux de sortie est comparé à l'état des lieux d'entrée, mais il arrive que les parties n'en aient pas établi. Dans ce cas, la loi considère que le locataire est présumé avoir reçu les lieux en bon état (article 1731 du Code Civil). S'il le conteste il lui appartiendra d'apporter la preuve par tous les moyens que ce n'était pas le cas.



Le locataire peut-il faire des aménagements ?

Le locataire est parfaitement en droit d'aménager les locaux à sa guise sans demander l'autorisation au bailleur. Ainsi il peut refaire les peintures, papiers peints, poser une moquette (sans la coller). Si ces travaux sont réalisés dans les règles de

l'art et sans excentricité, on ne pourra rien lui reprocher en fin de location. Attention tout de même à ne pas peindre tous les murs en rouge ou en vert prairie. Par contre, certains aménagements ne peuvent être faits qu'avec l'accord du bailleur comme abattre une cloison, changer le parquet et là encore il faut être prudent, il faut absolument un accord écrit du bailleur. En fin de location ces aménagements sont la propriété du bailleur ; dans certains cas, il peut être prévu que le propriétaire indemnise le locataire pour les travaux réalisés. Le locataire est responsable du défaut d'entretien, en premier lieu de l'entretien de propreté mais aussi d'un certain nombre d'opérations conformément au décret du 26 août 1987. Par contre, le locataire n'est pas responsable de la vétusté qui restera à la charge du bailleur. Toutes ces règles s'appliquent à la fois aux logements du secteur privé mais aussi aux logements du secteur public. Par contre les locations meublées, les logements-foyers les locations

saisonniers obéissent au Code Civil ou aux règles fixées dans le contrat.

Nos conseils :

L'état des lieux d'entrée et l'état de sortie sont des documents très importants. Il convient de les faire tranquillement afin que tout soit noté précisément ; certaines agences ont tendance à les « bâcler ». Mais en cas de contestation pour le remboursement de la caution il est très important de vérifier ce qui est indiqué dans ces documents. Dans l'état des lieux de sortie, pensez à relever les indices des compteurs électriques, de gaz et d'eau.

 UFC Que Choisir accueille les consommateurs, tous les jours du lundi au vendredi de 15 h à 18 h dans les locaux situés à la base nature - 1196 bd de la Mer à Fréjus, tél. 09.63.04.60.44. et rappelle que l'antenne de Draguignan, au 15 rue de l'Observance est ouverte tous les jeudis de 15 h à 18 h, tél. 04.94.70.44.95. site Internet : <http://ufc-quechoisir-var-est.org>.