

Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale

NOR: LHAL1515736D

Version consolidée au 29 octobre 2019

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 41 ter ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment ses articles 3-2, 7 et 25-3 ;

Vu l'avis de la Commission nationale de concertation en date du 8 décembre 2015 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

▶ Chapitre Ier : Dispositions relatives à l'établissement de l'état des lieux

Article 1

L'état des lieux prévu à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée doit porter sur l'ensemble des locaux et équipements d'usage privatif mentionnés au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive.

Article 2

L'état des lieux décrit le logement et constate son état de conservation. Il comporte au moins les informations suivantes :

1° A l'entrée et à la sortie du logement :

- a) Le type d'état des lieux : d'entrée ou de sortie ;
- b) Sa date d'établissement ;
- c) La localisation du logement ;
- d) Le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur ;
- e) Le cas échéant, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- f) Le cas échéant, les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie ;
- g) Le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun ;
- h) Pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images ;
- i) La signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;

2° A la sortie du logement :

- a) L'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire ;
- b) La date de réalisation de l'état des lieux d'entrée ;
- c) Eventuellement, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Article 3

L'état des lieux à l'entrée et à la sortie du logement est établi selon les modalités suivantes :

- 1° Le logement contient les seuls meubles ou équipements mentionnés au contrat de location ;
- 2° La forme du document permet la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. A cet effet, les états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique ou de documents distincts ayant une présentation similaire ;

3° L'état des lieux, établi sur support papier ou sous forme électronique, est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de sa signature.

▶ Chapitre II : Dispositions relatives à la prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale

Article 4

En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, la vétusté est définie comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement.

Les parties au contrat de location peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail, choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location conclu conformément à l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986 susvisée, même si le logement en cause ne relève pas du secteur locatif régi par l'accord.

Les parties peuvent également convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif local conclu en application de l'article 42 de la même loi, même si le logement en cause ne relève pas du patrimoine régi par l'accord.

Dans tous les cas prévus aux deux alinéas précédents, cette grille définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

▶ Chapitre III : Dispositions communes

Article 5

Le présent décret entre en vigueur le 1er juin 2016.

Article 6

La ministre du logement et de l'habitat durable est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 30 mars 2016.

Manuel Valls

Par le Premier ministre :

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Emmanuelle Cosse