



## Etat des lieux d'entrée non réalisé

-----  
Par rob01

Bonjour,

Je suis en colocation à 8 dans une maison et l'arrivée dans la colocation était particulière. Le propriétaire m'a proposé de m'installer plus tôt que le début du contrat de location, et dans une autre chambre que celle que je loue. Je suis donc resté 10 jours dans celle-ci. Un état des lieux d'entrée a été fait pour cette chambre louée sans contrat. Mais pas d'état des lieux de sortie.

Ensuite j'ai déménagé dans la chambre que j'ai loué avec contrat de location, sans réaliser d'état des lieux d'entrée.

Que pensez-vous de cette situation et qu'est-ce que je risque ?

Cordialement,

Rob1

-----  
Par sophie75

"État des lieux de colocation : que dit la loi Alur ?

La loi Alur est adoptée en 2014 dans le but d'apporter une certaine équité entre bailleur et locataires.

Selon cette loi, la réalisation d'un état des lieux d'entrée et de sortie est obligatoire dans une location d'immobilier, qu'il s'agisse d'un état des lieux de logement meublé ou vide. Il est également impératif que l'état des lieux soit effectué de manière contradictoire, c'est-à-dire que les deux parties, bailleurs et colocataires, doivent effectuer la visite afin de réfuter ou valider les informations indiquées sur le document.

Cette démarche permet au propriétaire de retrouver son bien tel qu'il l'avait loué, et aux locataires de reprendre leur dépôt de garantie ou caution en complet à la fin du bail."

À quel moment réaliser l'état de lieux de colocation ?

Complément du contrat de location (vide), l'état des lieux de colocation doit être exécuté à chaque fois qu'un colocataire déménage ou emménage. La visite doit être faite en journée, dans de bonnes conditions d'éclairage.

Pour une colocation avec contrat collectif (lorsque les colocataires sont liés à un même bail) : l'état des lieux d'entrée est réalisé en présence de tous les colocataires ainsi que du propriétaire. Quant à l'état des lieux de sortie, il est effectué lorsque tous les colocataires ou lorsque le dernier colocataire quitte le logement.

Pour une colocation avec contrat individuel (lorsque le bail est unique et différent pour chaque colocataire) : dans ce cas, l'état des lieux est réalisé uniquement par le propriétaire et le nouveau locataire. Le document décrit l'état de la pièce du logement dont le colocataire a la jouissance exclusive, mais aussi celui des parties communes (cuisine, salle de bain, salon?) à la disposition de l'ensemble des colocataires.

Que faire en cas de départ d'un des colocataires ?

Selon qu'il s'agisse d'une colocation avec bail unique ou avec plusieurs contrats de bail, les conséquences du départ d'un colocataire diffèrent.

Quelles sont les obligations de chaque partie en cas de départ d'un des colocataires ?

Dans le cas où l'un des colocataires voudrait quitter la colocation, il pourrait donner congé au bailleur à tout moment, à condition de respecter les formes et les délais. Cependant, le propriétaire n'est pas tenu de rendre sa part de garantie

locative au colocataire qui quitte le contrat de location. Le remboursement du dépôt de garantie se fait uniquement au moment où l'ensemble des colocataires restitue les lieux de manière effective. Le locataire partant peut, néanmoins, s'arranger pour trouver une solution à l'amiable avec ses colocataires.

De son côté, le bailleur peut aussi donner congé aux colocataires à la fin du contrat de location, toujours dans le respect des conditions de forme et de délais. Si une clause de solidarité est insérée dans le contrat, le préavis s'adresse à tous les colocataires. Sinon, il est impératif que le bailleur donne congé à chaque colocataire individuellement.

Est-il nécessaire de faire un état des lieux intermédiaire ?

Le propriétaire ou le bailleur n'est pas obligé d'effectuer un état des lieux de sortie si le départ d'un colocataire n'entraîne pas la fin d'un contrat de location. En d'autres termes, un état de lieux de sortie n'est pas obligatoire en cas de départ d'un des colocataires liés à un bail collectif. Par contre, il l'est si le colocataire qui donne congé est titulaire d'un contrat de location individuel.

Quoi qu'il en soit, il est judicieux de toujours faire un état de lieux de sortie de colocation intermédiaire afin d'éviter les conflits en cas de dégradations du logement. Cet état des lieux peut d'ailleurs être réalisé à l'amiable entre le propriétaire et le colocataire partant ou bien par un huissier de justice à la demande de l'une des deux parties.

L'état des lieux peut-il être signé par un seul colocataire ?

Il est impératif que les colocataires et le propriétaire constatent ensemble l'état des lieux d'entrée. Dans le cas contraire, le document est considéré comme inopposable. Si un colocataire a un empêchement au moment prévu pour la réalisation de l'état des lieux, il peut demander à ce qu'un tiers le représente par le biais d'une procuration.

L'état des lieux d'entrée dans une colocation doit également comporter la signature des deux parties (bailleur et colocataires ou personnes mandatées) ainsi que la date de la visite. À la fin des démarches, chaque signataire doit disposer de son propre exemplaire.

Quelles conséquences pour un état des lieux de sortie signé par un seul colocataire ?

En principe, dans le cas d'une colocation, l'état des lieux de sortie doit être signé par l'ensemble des colocataires et par le propriétaire. En l'absence d'un état des lieux d'entrée, les colocataires sont présumés avoir pris possession du logement en bon état. Et à l'inverse, l'absence d'un état des lieux de sortie implique que les colocataires ont quitté le logement en bon état.

En cas de clause de solidarité, la présence de tous les colocataires n'est pas obligatoire lors de la visite. Un état des lieux de sortie signé par un seul colocataire est donc valable. Si l'état des lieux d'entrée est conforme à celui de la sortie, le propriétaire doit restituer le dépôt de garantie dans un délai de 1 mois.

En signant un contrat de colocation, les colocataires sont engagés de manière solidaire. La signature de l'état des lieux de sortie par un seul locataire implique l'approbation de tous les colocataires. Une fois que l'un de ces derniers a signé l'état des lieux, le document engage chaque colocataire sur l'ensemble du logement."