



N° 748

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 27 février 2013.

PROPOSITION DE LOI

*visant à améliorer les modalités encadrant l'état des lieux
et prévenir les litiges entre bailleur et locataire,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Daniel FASQUELLE, Alain MOYNE-BRESSAND, Marc-Philippe DAUBRESSE, Olivier DASSAULT, Damien ABAD, Guy GEOFFROY, Jean-Luc REITZER, Xavier BRETON, Alain SUGUENOT, Jean-Claude MATHIS, Jean-Marie SERMIER, Gilles LURTON, Philippe LE RAY, Jacques MYARD, Thierry LAZARO, Véronique LOUWAGIE, Jean-Pierre VIGIER, Bernard REYNÈS, Pierre MOREL-A-L'HUISSIER, Annie GENEVARD, Alain CHRÉTIEN, Patrice MARTIN-LALANDE, Bernard PERRUT, Jean-Charles TAUGOURDEAU, Alain MARTY, Guy TEISSIER, Jean-Pierre DECOOL, Luc CHATEL, Bérengère POLETTI et Valérie LACROUTE,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi a pour but de préciser les modalités entourant l'état des lieux afin de mieux protéger le consommateur.

L'état des lieux est un document dont les dispositions sont convenues à la fois par le preneur et le bailleur. Il permet de produire un consensus relatif à la description et à la qualité du logement. Il permet également au propriétaire de demander la réparation des détériorations sur son logement. Cependant l'état des lieux est parfois négligé lors de l'entrée du locataire dans le logement. C'est pourquoi la réalisation de l'état des lieux est aujourd'hui l'une des plus grandes sources de litiges dans le domaine du logement. Les locataires sont souvent mal informés quant à l'importance des états des lieux (entrée et sortie) et se retrouvent désarmés lors d'un litige concernant la récupération du dépôt de garantie suite à l'état des lieux de sortie.

L'article 3 de la loi n° 89-462 précise seulement que l'état des lieux doit être joint au contrat de location et établi lors de la remise des clefs, soit par les parties, soit par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie diligente. Ce manque de précision et de renseignement nuit à la protection du consommateur.

La présente proposition de loi vise à renforcer l'obligation de joindre l'état des lieux au contrat de location tout en encadrant le contenu par la fixation par décret de la liste d'informations devant y figurer. De plus, il s'agit également de mieux renseigner le consommateur par des fiches d'information, une à l'entrée et une à la sortie, indiquant l'importance et le rôle de l'état des lieux, ainsi que les recours possibles en cas de contestation.

L'article 1^{er} oblige à joindre l'état des lieux au contrat de location et souligne l'importance de la signature par les deux parties. Il prévoit également qu'un décret établisse la liste d'informations devant obligatoirement y figurer.

L'article 2 met en place deux fiches d'information :

- une à l'entrée indiquant le rôle de l'état des lieux d'entrée ainsi que les modalités de résiliation ;

- une à la sortie indiquant le rôle de l'état des lieux de sortie ainsi que les voies de recours possibles en cas de contestation. En cas de défaut de remise de ces documents, le dépôt de garantie est reversé au locataire ce qui doit inciter le bailleur à suivre correctement la procédure et contribuer à mieux protéger le consommateur.

Un décret prévoit l'ensemble des informations devant y figurer.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Après la deuxième phrase du neuvième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, sont insérées quatre phrases ainsi rédigées :
- ② « L'état des lieux est dûment signé par les parties à l'entrée du locataire dans les lieux ainsi qu'à sa sortie. Il n'est valable que s'il a été fait en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct. Chaque exemplaire doit contenir la mention du nombre d'exemplaires qui ont été faits. La liste des informations devant obligatoirement figurer dans l'état des lieux est fixée par décret. »

Article 2

- ① Après le dixième alinéa du même article, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ② « Une fiche d'information standardisée sur la teneur et le rôle de l'état des lieux d'entrée ainsi que les modalités de résiliation de celui-ci est remise au locataire au moment de la signature du bail.
- ③ « Une fiche d'information standardisée sur la teneur, le rôle de l'état des lieux de sortie et les recours en cas de contestation est adressée au locataire au moment de la notification du congé s'il émane du bailleur ou dans un délai de deux semaines suivant la réception du congé, s'il émane du locataire, accompagnée d'une copie de l'état des lieux d'entrée. À défaut de la remise de ces deux documents, le dépôt de garantie est intégralement restitué au locataire.
- ④ « Un décret précise les modalités d'application du présent article, notamment les éléments d'information devant figurer dans la fiche d'information standardisée. »