



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 11ème législature

location

Question écrite n° 24976

### Texte de la question

M. Patrice Martin-Lalande appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur certains aspects de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs. Chaque année, de très nombreux contrats de bail sont conclus et résiliés entre propriétaires et locataires. La loi du 6 juillet 1989 - tendant à améliorer les rapports locatifs - édicte les principales règles concernant la conclusion et la résiliation des contrats de bail et encadre ainsi les questions de préavis, de dépôts de garanties. Cependant, la définition de certaines modalités desdits contrats ne reçoit pas de réponse satisfaisante. Le silence des textes comme de la jurisprudence est dommageable aux parties et risque d'entraîner des abus. C'est ainsi que l'article 3 de la loi dispose que l'état des lieux est établi contradictoirement par les parties ou, à défaut, par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié. Qu'en est-il d'un état des lieux établi par une agence immobilière ? Doit-il également être considéré comme étant à frais partagés ? Ou bien, faut-il considérer que seuls les état des lieux rédigés par un huissier sont à frais partagés ? D'autre part, l'article 5 de cette même loi énonce que la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire. Les actes de location mentionnés par cet article incluent-ils l'état des lieux ? Il lui demande de bien vouloir lui apporter les précisions à la bonne application de cette loi.

### Texte de la réponse

Afin de faciliter les conditions d'entrée et de sortie des locataires dans leur logement, la commission nationale de concertation, qui regroupe des représentants des organisations nationales de bailleurs et de gestionnaires et des représentants des associations représentatives de locataires, a élaboré un document intitulé « comment établir un état des lieux ». Ce document précise les conditions d'établissement et les modalités de paiement des états des lieux. Lorsqu'il est établi directement entre le locataire et le propriétaire ou son mandataire (agent immobilier, administrateur de biens, par exemple), cet état des lieux, dit « contradictoire », n'occasionne pas de frais. Par ailleurs, lorsqu'une des parties mandate un huissier, ou tout autre professionnel, pour établir un état des lieux, alors que l'autre partie ne s'est pas opposée à son établissement à l'amiable, les frais de l'état des lieux incombent en totalité à celui qui a mandaté le professionnel.

### Données clés

**Auteur :** [M. Patrice Martin-Lalande](#)

**Circonscription :** Loir-et-Cher (2<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 24976

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

**Date(s) clée(s)**

**Question publiée le :** 8 février 1999, page 728

**Réponse publiée le :** 19 avril 1999, page 2397