



Tout savoir sur l'état des lieux d'entrée

Je vais louer l'appartement dont je suis propriétaire pour la première fois. J'ai effectué des travaux de remise en état, de sorte que l'appartement est comme neuf. Lors de l'entrée dans les locaux des locataires, dois-je procéder à un état des lieux? Si oui, comment procéder?
(Angela S, Plan-Les-Ouates)

Au début du bail, il est d'usage que les parties procèdent à un constat de l'état des locaux. Il s'agit de l'état des lieux d'entrée (ELE). Idéalement, cette visite fait l'objet d'un procès-verbal. Le Code des obligations ne prévoit pas un tel constat. Toutefois, en Suisse romande, l'état des lieux d'entrée de locaux d'habitation est rendu obligatoire par le Contrat-cadre romand (CCR). Ce constat se fait de manière contradictoire, c'est-à-dire en présence du bailleur et du locataire ou de leurs représentants. A cette occasion, les parties peuvent noter les défauts existant à l'entrée du locataire. Ce constat permet également au bailleur de démontrer que les locaux ont été délivrés en bon  tat. Ce procès-verbal prendra toute son utilité au moment de la comparaison de l'état

des locaux à l'entrée et à la sortie du locataire. Les défauts constatés à la sortie et qui n'étaient pas présents au début du bail pourront ainsi être mis à la charge du locataire. Tel est, bien entendu, également le cas lorsque les parties n'ont pas procédé au constat d'état des lieux d'entrée. En effet, cela ne lib re évidemment pas le locataire de son obligation d'user de la chose avec soin. Le constat d'état des lieux d'entrée facilite toutefois la preuve de l'inexistence de ces défauts à l'entrée du locataire. Aucune forme spéciale n'est requise. Cependant, il est conseillé de remplir le procès-verbal de la manière la plus précise possible. Il existe un formulaire pré-imprimé qui est usuellement utilisé et qui vous facilitera la tâche. Au besoin, des photo-

graphies peuvent venir compléter le procès-verbal. Un témoin peut également être présent, voire, mais cependant plus rarement, un huissier judiciaire. Lors du constat, les parties notent, pièce par pièce, l'état des locaux en détaillant, si besoin, l'état des murs, des boiseries, des sols, etc. Le bon fonctionnement de la robinetterie, des interrupteurs, des stores ou volets et des prises électriques est également contrôlé. C'est aussi l'occasion de préciser les appareils et meubles mis à disposition du locataire et leur  tat. Le nombre de clefs remises au locataire est également indiqué. Afin de pouvoir constater le mieux possible l'état du bien, cette visite se fait de préférence dans des locaux vides. Si les locaux ont été entièrement ou partiellement refaits à neuf, il est conseillé de le préciser. Si tel

Superflue & nuisible !

“ Non à une initiative qui ne tient pas compte des spécificités cantonales! Pr servons le fédéralisme et conservons des communes et cantons forts! ”

Resp.: Non   l'initiative extrême contre le mitage - C. Aumeunier - 11, ch. du Pré-Puits, 1216 Corsier



Hugues Hiltbold, Conseiller national

NON
  l'initiative
extrême
contre le mitage

www.initiative-extreme-mitage-non.ch



LA BODEGA DU TERROIR GALICIEN

Une véritable et typique bodega galicienne.

Vins de Galice, saucisses, salamis, tapas,
chorizo, sandwiches

3, rue Veyrot - 1217 Meyrin



Etat des lieux d'entrée, comment procéder?

n'est pas le cas, mais que le bien est en bon état et qu'il n'y a rien de spécial à signaler, la simple mention «en ordre», parfois abrégée en «e.o.», suffit.

Ce constat est également l'occasion de préciser quels travaux les parties ont accepté d'entreprendre suite à cet état des lieux. Une fois le constat terminé, les parties datent et signent le procès-verbal et chacune en garde un exemplaire. Il fait alors partie intégrante

du contrat de bail. Il doit ainsi être conservé, cela d'autant plus que, généralement, le même document est utilisé lors de l'état des lieux de sortie. En effet, le constat sera alors simplement complété à la sortie du locataire, en spécifiant ce qui a été endommagé et les travaux qui sont à effectuer par le locataire (soit par lui-même, soit par le biais d'une entreprise, à ses frais). Il ne sera dès lors pas nécessaire de rédiger intégralement un nouveau constat.

Ainsi, dans votre cas, il est essentiel de procéder à un état des lieux d'entrée, mentionnant bien que l'appartement a été remis à neuf avant l'entrée des locataires. ■

BRÈVE

Conseils juridiques en droit immobilier

Anne Hiltbold, Laure Meyer et Géraldine Schmidt sont toutes trois titulaires du brevet d'avocat et spécialisées en droit immobilier (droit du bail, de la construction, droit foncier et droit de la PPE). Elles vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés, dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction) et en matière de baux et loyers.

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconsils.ch

Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition, le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous. Pour devenir membre: www.cgiconline.ch

Terre des hommes
Aide à l'enfance.

Chaque enfant dans le monde a le droit de vivre en sécurité.

Tout simplement, avec votre don.

tdh.ch/tout simplement

N. BRIGHENTI S.A.
votre spécialiste en matière de vidange

- Vidange hydraulique
- Nettoyage haute-pression
- Canalisations - collecteurs
- Colonnes de chute
- Pompage de fosses
- Caméra vidéo
- Maçonnerie
- Stations de pompage

N. BRIGHENTI S.A.
assainissement
à votre service depuis 1861

Route de l'Etraz 172 - 1290 Versoix - Tél. 022/779 02 02 - Fax 022/779 14 66 - www.brighenti.ch