

Juin 2016



Ensemble  
Réalisons votre  
Avenir

## Décret état des lieux: la montagne et la souris

*par François Gagnon, Président ERA Europe et ERA France*



La loi ALUR avait créé un espoir qui est déçu. On avait compris à la lecture du texte législatif que les constats d'état des lieux feraient l'objet de toutes les précisions méthodologiques et que les contentieux seraient évités à l'avenir. Le projet de décret qui vient de paraître est d'une indigence totale. Au point qu'on peut se demander sérieusement à quoi a servi de légiférer et de règlementer. La montagne a accouché d'une souris.

Jugez plutôt. Que nous apprend le texte? Que l'état des lieux d'entrée et de sortie devra préciser l'adresse du bien ou encore le nom des parties et la description fidèle des pièces et de leurs équipements. On nous dit aussi que des photos peuvent y être annexées, mais aussi que la forme électronique est admise et la transmission dématérialisée. Comment a-t-on pu vivre jusqu'alors sans ces informations? Tout cela est dérisoire.

Dérisoire parce que ce que l'on attendait ne figure nulle part. Un modèle d'état des lieux, ou à tout le moins une liste d'items indispensables -comme pour le bail-type- aurait clarifié la situation. On aurait ainsi maîtrisé le risque d'oubli d'éléments essentiels. La terminologie des constats souffre également de netteté et de constance. Il faut d'ailleurs dire qu'elle eût été son usage premier: si les professionnels se montrent capables de normalisation, s'ils ont en outre une exigence pour que leur responsabilité ne soit pas engagée en cas de litige, il en va différemment des particuliers qui gèrent eux-mêmes leurs logements locatifs. La plupart des contentieux renvoient à des situations d'autogestion. Les propriétaires ne recourent à l'intermédiation locative que dans un cas sur deux et il faut avoir la lucidité de le voir.

On attendait également une clarification sur un concept complexe, celui de vétusté. Il est à ce jour marqué par la subjectivité et, là encore, affecté par la méconnaissance technique des bailleurs. S'agissant des professionnels, ils en font une estimation sans aucun doute mieux assurée, difficile néanmoins. Pourquoi n'être pas allé jusqu'à établir une grille de vétusté, au moins indicative? Le décret permet de se servir des grilles résultant d'accords collectifs, et il n'y a guère que dans le monde HLM que de tels accords soient formés. C'est dire qu'ils sont le fruit de négociations entre des associations de locataires et des organismes... et qu'ils sont plus politiques que strictement techniques.

Au bout du compte, le décret d'application de la loi ALUR portant sur ce sujet de première importance est un rendez-vous manqué avec l'histoire de l'amélioration des relations locatives. Il a une vertu: il remet sur le devant de la scène le rôle des professionnels de la location et de la gestion dans la sécurisation des parties à l'acte de louer. Entre la compétence juridique et technique dont ils sont dépositaires et la responsabilité qu'ils endossent, ils sont les garants de relations saines entre bailleurs et preneurs. On peut douter que le gouvernement ait voulu forcer cette prise de conscience...mais le résultat s'impose!



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

*À propos de ERA Immobilier*

*Créé en 1971 aux Etats-Unis, ERA Immobilier est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans 35 pays, il emploie plus de 32 000 collaborateurs dans plus de 2 300 agences. En Europe, le réseau est présent dans 14 pays avec 1 100 agences, dont 380 en France. ERA Immobilier est certifié par le Bureau Veritas pour ses services et ses engagements envers ses franchisés. Le réseau est membre de la FFF (Fédération Française de la Franchise), et adhère à la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier). François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.*

## Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [La photo de François Gagnon, Président de ERA France et ERA Europe](#)
- [Toutes les informations sur ERA Immobilier](#)



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02**21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>