



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

# Etat des lieux d'entrée: quelques conseils pratiques

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 établir un état des lieux? Si oui, comment procéder? (Mariella S, Chêne-Bougeries)

**A**u 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, il est fortement recommandé de l'effectuer. 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 qui sont existants à l'entrée du locataire. Ce constat permet également au bailleur de démontrer que les locaux ont été délivrés en bon état.

Le 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 libère 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. Ce-

pendant, il est conseillé de remplir le procès-verbal de la manière la plus précise possible. Il existe un formulaire pré-imprimé usuel, qui vous facilitera la tâche. Au besoin, des photographies peuvent venir compléter le procès-verbal. Un témoin peut également être présent, voire, mais c'est cependant plus rare, 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 état. 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 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 raccourcie 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 que, gé-

BRÈVES

## La PPE ne saurait souffrir d'imprécisions

Le prochain séminaire PPE organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI, aura lieu le mardi 22 novembre 2022, de 9h à 12h à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean).

Le programme est le suivant:

1) **Art. 39 LDTR (restriction de vente d'appartements): un principe simple, des exceptions qui le sont moins!**, par M<sup>e</sup> Cédric Lenoir, avocat associé en l'Etude Lenoir Delgado & Associés SA à Genève, juge assesseur à la CCBL, diplômé IEI.

2) **La responsabilité de l'administrateur d'une PPE en cas de travaux (en cours ou à réaliser) dans les parties communes, dans une unité d'étage ou dans le voisinage**, par M<sup>e</sup> Lucien Lazzarotto, avocat associé en l'Etude Siegrist & Lazzarotto à Genève, diplômé HEC, MBI, IEI.

3) **Règlementation des PPE, peut-on faire mieux? (RAU et servitudes)**, par M<sup>e</sup> Antoine Anken, notaire en l'Etude Notaires à Carouge et Stéphane Crozet, directeur, responsable PPE / résidentiel, Naef Immobilier Genève SA.

Renseignements et inscriptions sur [www.cgiconseils.ch](http://www.cgiconseils.ch)

ADOBE STOCK



Les parties notent, pièce par pièce, l'état des locaux en détaillant, si besoin, l'état des murs, des boiseries, des sols, etc.

néralement, le même document est utilisé lors de l'état des lieux de sortie. En effet, ce constat est 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 (lui-même ou par le biais d'une entreprise). Il n'est ainsi 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 que l'appartement a été remis à neuf avant l'entrée des locataires. ■

**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@cgiconseils.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.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

# QUALITÉ ET FIABILITÉ LE CHOIX DES GRANDES MARQUES



JOHN DEERE

STIHL

KÄRCHER

SABO



**Chalut**  
 Green Service

JUSSY 022 759 91 91 - MIES 022 755 60 22 - ACLENS 021 731 29 91

[www.chalut-greenservice.ch](http://www.chalut-greenservice.ch)