



Décret sur les états des lieux: tout ça pour ça

par Jean-François Buet, Président de la FNAIM

Fallait-il que paraisse le décret du 30 mars dernier, en application de la loi ALUR, sur l'état des lieux? Fallait-il que les ministres concernés apposent leur signature au bas d'un texte d'une telle pauvreté? Car il faut être honnête: la loi du 24 mars 2014 nous avait habitué à de vrais changements dans les pratiques, et on doit lui reconnaître d'avoir beaucoup fait dans le sens de la transparence ou encore de la sécurité au profit du consommateur. Rien de tel avec ce décret, d'une étonnante vacuité.

Sur les deux questions cardinales que sont la complétude et la précision d'une part, et la vétusté d'autre part, le texte réglementaire est totalement silencieux! Que dit-il alors? Des banalités sur des sujets que l'usage et le bon sens avaient traités et stabilisés. On nous rappelle ainsi que les constats d'état des lieux doivent stipuler l'adresse du bien, celles des parties et du mandataire le cas échéant; qu'il est nécessaire qu'ils décrivent avec fidélité les pièces du logement et ses équipements - ou encore qu'il est indispensable que les documents soient datés. On apprend que les constats d'entrée et de sortie peuvent être établis sur un même document ou sur deux distincts. On nous rassure également sur le fait que la dématérialisation est admise, pour consigner sur une tablette et pour transmettre aux parties prenantes. On sait aussi désormais que des photographies peuvent venir en appui des mots.

Qu'aurait dû comporter le décret pour marquer un réel progrès et apporter plus de sérénité? Il aurait dû être didactique tant sur la terminologie à employer pour désigner les éléments des logements que sur la vétusté et la façon de l'apprécier. Pourquoi? Ou plutôt pour qui? Pour les particuliers qui gèrent eux-mêmes les locations, une transaction locative sur deux se fait sans la compétence d'un mandataire. Les professionnels y auraient aussi puisé d'utiles clarifications et de normalisations des pratiques par définition diverses. Il est évident que les organisations qui rassemblent les administrateurs de biens et les agents immobiliers n'avaient attendu ni la loi ALUR ni son décret d'application pour sécuriser les constats d'état des lieux, mais puisque le législateur avait voulu aller au-delà...il fallait y aller!

Tout ce travail du parlement, des cabinets et de l'administration pour un résultat tellement étique -sans h-, c'est-à-dire maigrelet. Une conclusion s'impose: mieux vaut recourir au savoir-faire d'un professionnel de la location et de la gestion, en outre assuré en responsabilité civile en cas d'erreur, plutôt que de rester dans l'approximation des pratiques à laquelle le décret du 30 mars ne met pas fin... Les commissions locales de conciliation, alimentées par les différends sur les états des lieux et l'estimation des déprédations locatives, relevant pour la plupart de relations sans intermédiaire professionnel, ne seront pas de sitôt en chômage technique. On peut regretter cette occasion manquée d'apaiser ce qui doit encore l'être en matière de relations locatives.

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, de la diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Julie Roland – 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com