

Comment contester un état des lieux de sortie après signature ?

## Description

Il est possible de contester un [état des lieux de sortie](#) pour différentes raisons. En effet, cet état des lieux permet de constater l'état du logement à la sortie du locataire et de déterminer la responsabilité des parties eu égard aux éventuelles dégradations.

Le cas échéant, la contestation peut porter sur lesdites dégradations. A cette fin, la procédure de contestation d'un état des lieux de sortie après signature peut se dérouler à l'amiable ou devant la justice.

**Flash actu :** Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle d'état des lieux](#)

## Qu'est ce qu'un état des lieux de sortie ?

L'état des lieux de sortie, après comparaison avec l'état des lieux d'entrée, permet d'établir l'état du bien à la sortie du locataire. De plus, il permet de déterminer les responsables des dégradations et leur coût, le cas échéant.

**Bon à savoir :** il est possible d'établir un [pré-état des lieux](#). Ce dernier est totalement facultatif et indicatif, il permet seulement de préparer l'état des lieux définitif.

L'établissement d'un état des lieux de sortie est réglementé par l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989.

De ce fait, l'état des lieux de sortie doit être réalisé lors de la **libération du logement** et de la remise de clés par le locataire.

Il est établi de manière **amiable et contradictoire**, c'est-à-dire en présence des deux parties au contrat de bail, et dans de bonnes conditions d'éclairage.

L'état des lieux peut également être établi par un [commissaire de justice](#). Les frais de cet état des lieux seront partagés par moitié entre le bailleur et le locataire sortant.

**A noter :** dans la conjoncture où l'une des parties ne peut pas être présente le jour de

l'état des lieux de sortie convenu, elle peut choisir de se faire représenter par la personne de son choix grâce à une [procuration](#).

De plus, l'état des lieux de sortie doit être établi sur un **support papier ou électronique** permettant la comparaison avec l'état des lieux d'entrée.

De surcroît, il est établi en autant d'**exemplaires que de parties** lors de la restitution des clés.

Enfin, il doit contenir une description précise des équipements du logement et de son état de conservation pour chaque pièce. Il doit également comporter la date, la signature des parties, leur identité, etc.

**Zoom** : La rédaction d'un état des lieux de sortie complet peut s'avérer complexe. Afin de faciliter cette formalité, LegalPlace met à votre disposition un [modèle d'état des lieux](#). Il vous suffit de compléter les informations demandées pour obtenir un état des lieux personnalisé.

## Quels peuvent être les désaccords sur l'état des lieux de sortie ?

L'état des lieux de sortie peut être contesté par les parties, **avant et après la signature**.

Souvent, lorsque l'état des lieux est contesté avant même sa réalisation et sa signature, le désaccord porte sur la date de cet état des lieux. Si les parties ne parviennent pas à fixer une date pour le réaliser, elles doivent solliciter un commissaire de justice (anciennement huissier de justice).

**Attention** : dans l'hypothèse où l'une des parties n'est pas d'accord avec le contenu de l'état des lieux, il est possible de refuser de le signer. Il est également possible d'y mentionner des réserves et/ou de compléter l'état des lieux dans un délai de 10 jours à compter de son établissement.

Les désaccords entre le locataire et le bailleur peuvent également intervenir après la signature de l'état des lieux de sortie. Ils portent généralement sur la détermination de la **personne qui a dégradé le logement** et son état de propreté.

A ce titre, les dégradations imputables au locataire ou au propriétaire sont différentes :

- Le locataire est responsable des dégradations résultant d'une absence

d'entretien du bien ou de réparation locative ;

- Le propriétaire est responsable des dégradations résultant de la vétusté, c'est-à-dire dues à d'un usage normal prolongé du logement, et celles dues à une absence de réparation hors réparations locatives.

La détermination du responsable des dégradations est importante car si lesdites dégradations sont imputables au locataire, le propriétaire peut retenir une partie ou la totalité de son dépôt de garantie, aux fins de remise en état du bien.

**A noter** : si l'état des lieux de sortie mentionne des dégradations nécessitant une retenue du dépôt de garantie, le montant des travaux de remise en état du bien doit être justifié par des devis ou des factures.

## Comment contester un état des lieux de sortie ?

Si une des parties au contrat de bail est en désaccord avec l'état des lieux de sortie, elle peut le contester. A cette fin, il faut tenter une procédure amiable grâce à une conciliation avant de porter le litige devant la justice.

### La procédure amiable de contestation

Tout d'abord, pour contester un état des lieux de sortie, la partie contestataire peut commencer par envoyer une **lettre recommandée avec accusé de réception** à l'autre partie. Le plus souvent c'est le locataire qui conteste l'état des lieux établi.

Dans la lettre, il doit mentionner les points de désaccord de l'état des lieux et mettre en demeure le bailleur d'apporter une réponse dans un délai raisonnable.

Grâce à cette lettre, le locataire peut solliciter la réalisation d'un second état des lieux.

Ensuite, si la réponse apportée n'est pas satisfaisante ou que le bailleur ne répond pas, il est possible de :

- Saisir un conciliateur de justice : il s'agit d'un auxiliaire de justice bénévole et assermenté qui ne rend pas de jugement mais aide les parties à résoudre leur différend amiablement ;
- Saisir la commission départementale de conciliation : cette possibilité est prévue par [l'article 25-11 de la loi du 6 juillet 1989](#), et à l'instar du conciliateur de justice cette commission ne juge pas mais guide les parties dans la résolution de leur litige.

**A noter** : la commission départementale à saisir est celle du département dans lequel est situé le logement objet du litige.

Enfin, si à l'issue de la conciliation les parties trouvent un **accord**, elles établissent un document écrit et le signent. Ce document a valeur de **contrat**, donc les parties doivent le respecter.

## La procédure judiciaire de contestation

Enfin, dans le cas où la procédure amiable de conciliation ne débouche sur aucun accord, les parties peuvent **saisir la justice**.

Pour ce faire, la partie contestataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire dont dépend le logement.

**Attention** : si le litige est inférieur ou égal à 5000€, avant de saisir le juge, les parties doivent obligatoirement avoir tenté une conciliation.

## FAQ

### Peut-on refuser de signer l'état des lieux de sortie ?

En cas de désaccord, il est possible de refuser de signer l'état des lieux de sortie. C'est même recommandé ! En effet, il est plus facile de contester ce document avant sa signature. Sinon, pour le contester, il faudra suivre une procédure plus longue.

### Quand doit être réalisé l'état des lieux de sortie ?

L'état des lieux de sortie doit être réalisé lorsque le locataire quitte le logement. C'est à ce même moment qu'a lieu la restitution des clés au bailleur.

### Quelles sont les dégradations imputables au locataire et au propriétaire ?

Le locataire est responsable des dégradations dues à sa négligence dans les

---

réparations locatives et l'entretien du logement. A l'inverse, le propriétaire est responsable des dégradations dues à la vétusté, c'est-à-dire dues à un usage normal prolongé du logement. Il est également tenu de réaliser les grosses réparations, autre que les réparations locatives.