

Date d'état des lieux de sortie : fixer la date et que faire en cas de désaccord ?

## Description

Fixer la date de [l'état des lieux](#) de sortie est essentiel dans le cadre d'un contrat de bail d'[un logement meublé](#) ou d'un [logement non meublé](#).

Afin d'établir un [état des lieux contradictoire](#), c'est-à-dire un document réalisé par consentement mutuel des deux parties, la présence des deux parties ou d'un tiers mandaté est obligatoire. Mais fixer la date de l'état des lieux peut s'avérer compliqué et, comme pour tout état des lieux, les risques de désaccords sont élevés. Quels sont les recours en cas de désaccord sur la date d'état des lieux de sortie ? On fait le point dans cet article.

**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 !

## Fixer la date de l'état des lieux de sortie : une étape essentielle

L'état des lieux de sortie n'est pas obligatoire mais toutefois fortement recommandé. En effet, si un état des lieux de sortie n'a pas été réalisé, le preneur est réputé avoir restitué le bien locatif dans le même état qu'avant son entrée dans le logement. Le propriétaire-bailleur ne pourra donc imputer aucune somme sur le dépôt de garantie versé par le locataire lors de la remise des clés. Pour rappel, un dépôt de garantie est généralement exigé lors de la signature du contrat de bail de location. Il permet au bailleur de couvrir les éventuelles dépenses pour effectuer les réparations locatives en cas de dégradation du logement. L'état des lieux est également essentiel pour les locaux accessoires tels que [l'état des lieux d'un garage](#).

Mais avant de réaliser l'état des lieux de sortie à l'instar de [l'état des lieux d'un studio meublé](#), le propriétaire-bailleur et le locataire doivent s'entendre sur une date à laquelle il pourra être effectué. En pratique, il est recommandé d'effectuer l'état des lieux de sortie lors de la restitution des clés au propriétaire-bailleur.

**Attention : une partie au contrat de location ne peut pas imposer une date à l'autre : il faut que la date soit fixée d'un commun accord.**

La date d'état des lieux doit être fixée avant la fin du délai de préavis selon les disponibilités des cocontractants sans pour autant libérer le locataire de son obligation de payer le loyer jusqu'à l'expiration du préavis. La date d'état des lieux peut être fixée au plus tard le dernier jour de l'exécution du contrat de bail de location. En principe, s'il s'agit d'un logement meublé, le préavis de congé du locataire est d'un mois ; il est de trois mois si le logement est non meublé sauf exceptions.

**Bon à savoir : si l'une des deux parties ne peut pas être présente lors de l'état des lieux de sortie, elle peut mandater un tiers qui sera chargé de réaliser l'état des lieux contradictoire pour son compte. Dans ce cas, elle devra formaliser par écrit une procuration en mentionnant l'identité du tiers mandataire et les missions précises qui lui sont assignées.**

## **État de lieux de sortie avant ou après la fin du délai de préavis : quid des conséquences ?**

Parfois, lorsque le bailleur ou le locataire a donné son congé pour le bail de location en cours, il arrive que le locataire souhaite quitter le logement avant la fin de l'expiration du délai de préavis. Le locataire a alors l'obligation d'informer le propriétaire-bailleur de son intention de libérer le logement avant la fin du préavis pour que les deux parties au contrat de location puissent s'organiser afin de réaliser un état des lieux contradictoire à l'amiable.

**Bon à savoir :** Lorsqu'un congé est délivré par le locataire ou le bailleur, il arrive parfois que le locataire souhaite quitter le logement avant la fin du préavis mentionné dans la lettre de résiliation. [État des lieux de sortie avant la fin du préavis](#) est donc obligatoire.

Si le locataire a donné congé et qu'il souhaite quitter le logement, il sera redevable d'une indemnité d'occupation. Cette indemnité a pour but de réparer le préjudice subi par le propriétaire-bailleur et correspond au droit de jouissance du locataire. L'indemnité d'occupation n'a pas à être stipulée dans le contrat de bail de location pour être due par le locataire.

**Bon à savoir : conformément à la [loi du 6 juillet 1989](#), si le locataire a donné congé en quittant le logement et qu'un nouveau locataire a repris immédiatement le bien loué, alors le bailleur ne peut pas exiger le paiement du loyer jusqu'à l'expiration du délai préavis**

---

En revanche, si le congé a été donné par le bailleur (pour revente, reprise ou travaux), le locataire n'est tenu qu'au paiement du loyer et des charges correspondant à son occupation réelle du logement.

Un état des lieux après la fin du délai de préavis est fortement déconseillé. Mais certaines situations obligent le propriétaire-bailleur et le locataire à recourir à cette option. Dans ce cas, il est nécessaire de faire appel à un commissaire de justice qui réalisera un état des lieux le plus rapidement possible.

## **Que faire en cas de désaccord sur la date d'état des lieux de sortie ?**

Si les parties au contrat de location ne parviennent pas à s'entendre sur une date d'état des lieux de sortie, ce dernier pourra toujours être réalisé par un commissaire de justice. Le commissaire de justice étant un officier public assermenté, l'état des lieux de sortie qu'il réalisera s'imposera aux deux parties sans possibilité d'action en justice. C'est pourquoi, même si la présence des deux parties n'est pas requise lors d'un constat locatif par huissier, elle est toutefois fortement recommandée afin que les cocontractants puissent émettre des réserves avant la rédaction du procès-verbal.

**Bon à savoir : dans le cas d'un état des lieux de sortie litigieux réalisé par commissaire de justice, celui-ci doit envoyer une lettre de convocation aux deux parties par courrier recommandé avec accusé de réception, au plus tard sept jours avant la date effective d'état des lieux de sortie. Dans ce cas, il est nécessaire de se référer au [tarif de l'état des lieux par huissier](#).**

Faire appel à un commissaire de justice en cas de désaccord sur la date d'état des lieux de sortie peut être une option utile mais cela nécessite d'engager des frais qui peuvent se révéler conséquents. Selon la superficie de votre logement, le prix est estimé entre 175€ et 275€ TTC. En principe, les [frais d'état des lieux](#) sont répartis équitablement entre le bailleur et le locataire.

**Bon à savoir : si la réalisation de l'état des lieux à l'amiable est impossible du fait de la faute de l'une des parties, alors l'autre partie au contrat pourra contester les frais d'un commissaire de justice.**