

L'état des lieux de sortie

Description

[Modèle d'état des lieux de sortie PDF à télécharger](#)

L'[état des lieux de sortie](#) est réalisé lorsque le locataire quitte le logement loué (au titre d'un [bail de location vide](#) ou [meublé](#)) et rend les clés, alors que l'état des lieux d'entrée est réalisé lorsque le locataire se voit remettre les clefs. Le but de ces deux documents est de permettre d'établir les responsabilités de chaque partie s'il y a un désaccord, eu égard aux dégradations éventuelles apparues dans le logement pendant la durée du [contrat de location](#). Il peut être précédé d'un [pré-état des lieux](#), afin de faire les réparations nécessaires et récupérer plus vite son dépôt de garanti après la fin du bail.

L'[état des lieux](#) de sortie est établi entre le propriétaire et le locataire, et [peut être exceptionnellement établi par huissier](#) (si le locataire refuse son établissement ou si le [locataire ne se présente pas à l'état des lieux de sortie](#)). Les règles juridiques l'encadrant diffèrent selon que le logement soit loué meublé ou non-meublé (vide).

L'état des lieux de sortie pour un logement vide

L'état des lieux de sortie pour un logement vide est encadré de façon très stricte. En effet, c'est ce document qui permettra au propriétaire d'imputer des sommes sur le [dépôt de garantie](#) en cas de dégradations de la part du locataire.

Si il y a [remise des clefs sans état des lieux de sortie](#), le locataire est réputé avoir restitué les lieux en bon état, et le propriétaire ne pourra déduire aucune somme du dépôt de garantie, même si le logement a effectivement été dégradé.

A noter qu'il est possible d'effectuer [l'état des lieux de sortie avant la fin du préavis](#) si le locataire quitte le logement avant la fin du préavis mentionné dans la lettre de résiliation, il est important pour le locataire d'informer le bailleur de son départ avant la fin du préavis afin de réaliser l'état des lieux à la sortie de manière amiable et contradictoire.

A noter : Le contrat de location saisonnière ne relève pas des dispositions relatives au bail d'habitation meublée et au bail d'habitation non meublée, la manière de gérer [l'état des lieux](#)

est donc différente également.

En cas d'absence de l'une ou l'autre des parties lors de cet état des lieux, celle-ci doit réaliser une [procuration](#).

L'établissement de l'état des lieux de sortie

Comme pour l'état des lieux d'entrée, l'état des lieux de sortie est réalisé conjointement par le propriétaire et le locataire. Ils constatent l'état des lieux et des équipements mentionnés au contrat de location, d'un commun accord et dans de bonnes conditions d'éclairage.

L'état des lieux doit être établi par écrit en 2 exemplaires (un exemplaire pour le locataire, l'autre pour le propriétaire), soit à l'amiable, soit par un commissaire de justice. Sa forme doit être similaire à celle de l'état des lieux d'entrée (vous trouverez ici un modèle commun), afin de mieux permettre la comparaison entre les deux.

L'état des lieux de sortie ne peut pas être facturé au locataire, sauf en cas de désaccord et de recours à un huissier : dans ce cas, les [frais d'huissier](#) sont partagés par moitié entre le locataire et le bailleur.

Attention : lors de la réalisation de l'état des lieux de sortie, il est important de différencier les dégradations réelles imputables au locataire, des évolutions qui sont dues à la vétusté du logement ou des équipements : en effet ces dernières ne peuvent pas justifier de retenues sur le dépôt de garantie. Afin de distinguer les deux, le propriétaire et le locataire pourront avoir recours à une [grille de vétusté](#), trouvable en ligne.

En cas de litige lié à l'état des lieux de sortie, il peut y avoir [contestation de la part du bailleur ou du locataire](#).

Contenu de l'état des lieux de sortie

L'état des lieux de sortie doit non-seulement décrire précisément l'état du logement, son mobilier ainsi que son état général de propreté et de salubrité. Il doit obligatoirement comporter les informations listées ci-dessous:

- Mentionner s'il s'agit d'un état des lieux d'entrée ou de sortie ;
- la date de réalisation de cet état des lieux;
- l'adresse du logement ;
- le nom du locataire et du bailleur, et l'adresse du siège social ou du domicile du

bailleur ;

- s'il y a lieu, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- les relevés des compteurs d'énergie et d'eau ;
- Les moyens d'accès aux locaux à usage privatif ou commun (le détail des clés,etc) ;
- la description précise de l'état des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement (pour chaque pièce cette description peut être illustrée d'images) ;
- la signature des parties (locataire, bailleur) ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- l'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire ;
- la date de l'état des lieux d'entrée ;
- éventuellement, les évolutions de l'état de chaque partie du logement depuis l'état des lieux d'entrée.

Absence d'état des lieux d'entrée

Quand le locataire refuse l'état des lieux d'entrée, le bien est présumé être en bon état de réparations locatives, sans considération du réel état de bien ([article 1731 du code civil](#)).

A la fin du bail, le locataire est donc tenu de restituer le bien en bon état. S'il parvient à prouver le mauvais état initial, le locataire n'est plus tenu de rendre le bien en bon état. Il peut rapporter cette preuve grâce à un constat d'huissier.

A l'inverse, si le propriétaire refuse l'état des lieux d'entrée, à l'issue du bail il lui revient la preuve de la délivrance d'un logement en bon état de réparations locatives s'il se prévaut des dégradations imputables au locataire. Si le bailleur ne parvient pas à prouver ces allégations, le bien est présumé être restitué dans un état identique à celui dans lequel il était lors de son entrée dans les lieux.

Si l'absence d'état des lieux d'entrée est du conjointement au propriétaire et au locataire, la situation est similaire à un refus de la part du locataire. De ce fait, le logement est présumé être délivré en bon état.

En somme, sans considération de l'état initial du bien, le preneur est tenu de le rendre en bon état de réparations locatives.

Que faire en cas de litige ?

Dans un premier temps, le recours devra être porté par le propriétaire ou le locataire devant la commission départementale de conciliation correspondant à l'adresse du logement concerné.

Si cette conciliation n'aboutit pas ou que les parties ne souhaitent tout simplement pas avoir recours à la conciliation, il faudra alors s'adresser au tribunal d'instance dont dépend l'adresse du logement concerné.

L'état des lieux de sortie pour un logement meublé

L'état des lieux de sortie pour un logement ou il y a eu un [état des lieux meublé](#) Bien que l'état des lieux de sortie d'un logement meublé partage certaines règles en commun avec l'état des lieux de sortie d'un logement vide, il est cependant soumis à un certain nombre de règles spécifiques.

En effet, en plus de la description de l'état des sols et des murs, l'état des lieux d'une location meublée doit contenir un inventaire et un état détaillé du mobilier conformément aux dispositions de [l'article 25-5 de la loi du 6 juillet 1989](#). Cependant ces règles différeront selon que le bail a été signé avant ou après la loi Pinel du 27 mars 2014, qui en a alourdi le formalisme.

Cas d'un bail signé après le 27 mars 2014

La loi Pinel du 27 mars 2014 a changé les règles en matière de baux d'habitation meublés. En effet, avant la loi Pinel, l'état des lieux n'était pas obligatoire même s'il était fortement conseillé : désormais l'état des lieux pour un logement meublé est soumis à des règles similaires à celui d'un logement non-meublé.

Etablissement et contenu de l'état des lieux de sortie

Comme pour l'état des lieux de sortie d'un logement vide, l'état des lieux de sortie d'un logement meublé est réalisé conjointement par le propriétaire et le locataire. Ils constatent l'état des lieux et des équipements mentionnés au [contrat de location du logement meublé](#), d'un commun accord et dans de bonnes conditions d'éclairage.

Les règles concernant sa réalisation sont exactement les mêmes que celles exposées plus haut pour le contrat de location non-meublé. De même, le contenu de l'état des lieux de sortie pour un bail d'habitation meublé sera similaire à celui du bail d'habitation vide (voir plus haut), cependant il devra également comporter un

inventaire du mobilier.

En effet chaque objet du logement, son nom , leur nombre et leur état au moment de l'entrée dans le logement , devront être minutieusement détaillés au sein de l'inventaire dans les états des lieux d'entrée et de sortie.

Parmi le mobilier présent au sein d'un logement meublé, il existe plusieurs éléments considérés comme nécessaires :

- des équipements de literie (couette ou couverture),
- une cuisine équipée comprenant : des plaques de cuisson, un four ou four à micro-ondes, un réfrigérateur et congélateur, de la vaisselle, divers ustensiles de cuisine etc.

Notez que le bailleur ne peut pas facturer l'état des lieux au locataire, sauf en cas de désaccord et de recours à un huissier. Dans ce cas, les [frais d'état des lieux](#) sont théoriquement partagés par moitié entre le locataire et le bailleur.

Absence d'état des lieux d'entrée et recours en cas de litige

En cas d'absence d'état des lieux d'entrée ou en cas de litige, les parties doivent se reporter aux règles applicables à l'état des lieux de logement vide, exposées plus haut.

Cas d'un bail signé avant le 27 mars 2014

Avant la loi Pinel, l'état des lieux n'était pas obligatoire, même s'il était fortement conseillé en raison de la présomption de bon état ([article 1731 du Code civil](#)).

Etablissement et contenu de l'état des lieux de sortie

Concernant les baux conclus avant l'entrée en vigueur de cette loi, **si aucun état des lieux à l'entrée n'a été établi, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état et doit le rendre tel lors de la sortie des lieux.**

Dans le cas où le bail signé avant l'application de la loi prévoyait un état des lieux d'entrée et de sortie, sa réalisation et son contenu ne sont pas encadrés par la loi.

Que faire en cas de litige ?

Puisque l'état des lieux n'était pas rendu obligatoire pour les logements meublés, la responsabilité des parties est compliquée à établir en cas de litige portant sur des

dégradations du logement et de ses équipements.

En raison de la présomption de bon état, **le locataire d'un logement meublé sera toujours présumé avoir reçu le logement et ses équipements en bon état**. S'il souhaite prouver l'état du logement précédant son emménagement, il devra apporter des preuves photographiques de son état réalisées par un huissier.

La restitution du dépôt de garantie

Une fois l'état des lieux de sortie réalisé et les clés remises, le propriétaire doit, dans un certain délai, restituer au locataire le dépôt de garantie versé par le locataire à la signature du contrat. Il devra également remettre l'état des lieux au locataire. En cas d'[état des lieux de sortie non-remis](#), certaines actions seront disponibles pour le locataire.

Cependant ce dépôt de garantie pourra être éventuellement diminué par certains frais et charges.

Les délais de restitution du dépôt de garantie

Le délai de restitution du dépôt de garantie est le même, que le logement soit vide ou meublé, et quelle que soit la date de signature du bail.

Ce délai sera d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire, lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée ; et de deux mois à compter de la remise des clés, en présence de dégradations.

En cas de non-respect du délai, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré de 10 % du loyer en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Attention : cette majoration n'est pas due lorsque le dépassement de délai résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

Calcul du montant de la retenue sur le dépôt de garantie

Le propriétaire peut retenir tout ou une partie du montant du dépôt de garantie, en fonction de ce que le locataire lui doit à la fin du bail. Cette dette peut être constituée :

- d'impayés (par exemple, si le locataire n'a pas payé le ou les derniers mois de loyers ou s'il a refusé de payer une régularisation de charges) ;

- des sommes correspondant aux travaux de réparation ou de remplacement rendus nécessaires par des dégradations et pertes imputables au locataire.

Lorsque le propriétaire souhaite procéder à une retenue sur le dépôt de garantie en raison de dégradations, **il doit systématiquement justifier la retenue par un devis ou, idéalement, par une facture** (en cas de contestation, le juge peut ne pas prendre en considération la production d'un simple devis).

Il doit également toujours prendre en compte [l'état des lieux de sortie et l'usure normale](#), pour ainsi appliquer un abattement sur le montant de la facture : il ne s'agit donc en aucun cas de facturer intégralement au locataire la remise à neuf du logement. Il faut également garder en tête que l'usure normale du logement ne peut pas être facturée au locataire.

Cependant cette prise en compte de l'usure normale du temps est malaisée car il n'existe pas de grille de vétusté universelle. Afin de procéder à une estimation, deux choix sont donc possibles :

- se baser sur la jurisprudence précédente à titre indicatif (à savoir, une durée de vie de dix ans pour les peintures et tapisseries, sept ans pour les moquettes, et cinq ans pour l'électroménager) ;
- convenir de l'application du grille de vétusté à la signature du bail (celle-ci devra figurer parmi celles ayant fait l'objet d'un « accord collectif de location » comme il en existe pour les logements HLM, par exemple).

Bon à savoir : Vous pouvez désormais faire votre état des lieux sur tablette pour plus de simplicité. Consultez [notre top des solutions d'état des lieux sur tablette](#) !