

L'état des lieux d'un meublé (à jour loi Alur)

Description

L'[état des lieux](#) est un document annexe obligatoire à remettre lors de la signature d'un [contrat de location](#), qu'il soit associé à un logement non meublé ou à un logement meublé. Ce document permet de faire l'inventaire et le descriptif d'un espace donné.

Il existe des règles spécifiques aux baux d'habitation meublée. 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](#).

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 !

[Télécharger le modèle d'état des lieux meublé en PDF \(gratuit\)](#)

L'état des lieux d'un logement meublé est-il obligatoire ?

L'obligation de réaliser l'état des lieux

Auparavant, l'état des lieux d'une [location meublée](#) n'était pas obligatoire. Toutefois, il était vivement recommandé en raison de la présomption de bon état établie par l'[article 1731 du Code civil](#).

En effet, en l'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état et doit impérativement le rendre dans le même état.

Cependant, la [loi Alur](#) de 2014 a profondément modifié l'accès au logement en France. Notamment, depuis son entrée en vigueur, **l'état des lieux est obligatoire** pour toute location meublée. Par ailleurs, la partie faisant obstacle à son établissement ou à sa remise ne peut invoquer la présomption de bon état.

En pratique, l'état des lieux est souvent différé de la [date de signature du bail](#).

Bon à savoir : Il est possible d'établir un [pré-état des lieux](#) dit "visite conseil".

Les mentions obligatoires de l'état des lieux

Les modalités d'établissement de l'état des lieux sont **fixées par décret**. Le document annexe doit comporter un certain nombre de mentions obligatoires. Il s'agit des mentions suivantes :

- La nature de l'état des lieux (entrée ou sortie) ;
- L'adresse exacte du logement loué ;
- La date ;
- Le nom et l'adresse du propriétaire du logement ;
- Le nom du locataire ;
- La description détaillée de l'état des murs, du plafond et du sol ;
- La description détaillée de l'état des installations et du mobilier de chaque pièce du logement ;
- Le nombre de clés et la partie à laquelle elle permettent d'accéder ;
- La signature des parties (ou des mandataires).

Le cas échéant, le document doit également mentionner :

- Le nom et l'adresse des personnes mandatées pour la visite ;
- Les relevés des compteurs individuels de consommation d'énergie et d'eau.

En outre, s'agissant de [l'état des lieux de sortie](#), le document devra également mentionner :

- La nouvelle adresse du locataire ;
- La date d'état des lieux d'entrée ;
- Les éventuelles évolutions de l'état des différentes pièces du logement.

Comment se déroule l'état des lieux d'un logement meublé ?

Le respect du contradictoire

Les parties doivent réaliser l'état des lieux du logement de façon **amiable et dans le respect du principe du contradictoire**. Cela signifie que le locataire et le bailleur doivent tous deux être présents ou représentés. Ils doivent également bénéficier du même niveau d'information et se mettre d'accord sur le contenu du document.

Si le bailleur ne peut se présenter en personne, il peut faire appel à un tiers pour le représenter en lui donnant **procuration**. Il peut notamment faire appel à l'agent immobilier chargé de la gestion du bien.

Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord, ils peuvent avoir [recours à un commissaire de justice](#). Cela peut se faire à l'initiative du bailleur ou du locataire, ou encore des deux à la fois.

En cas d'intervention d'un huissier, bailleur et locataire partageront les **frais pour moitié**, quelle que soit la partie à l'initiative de la demande.

À noter : La loi Alur a instauré une [notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs](#).

L'inventaire de la location meublée

L'état des lieux d'un logement meublé doit contenir un **inventaire** et un état détaillé du mobilier. Cela signifie qu'en plus de l'état des sols et des murs, le document décrit précisément le nombre et le type de chacun des meubles présents dans le logement. Le document doit également mentionner leur état au moment de l'entrée dans les lieux.

Les locations meublées doivent au minimum contenir les [équipements](#) suivants :

- La literie incluant une couverture ou une couette ;
- Une table et des sièges ;
- Étagères de rangement ;
- Rideaux ou volets afin occultant la lumière ;
- Les lumières ;
- Du matériel d'entretien adapté au logement ;
- Une cuisine équipée (plaques de cuisson et four ou four à micro-ondes ;
- Un réfrigérateur avec un compartiment à congélation ;
- De la vaisselle et des ustensiles de cuisine.

En outre, il est possible de contester un [état des lieux après signature](#) en suivant une

procédure bien spécifique.

Modèle d'état des lieux de location meublée conforme à la loi Alur

L'état des lieux doit être conforme à un modèle type défini par décret. Il est donc important d'utiliser un modèle à jour. Il doit être établi en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés.

Zoom : Réalisez l'état des lieux de votre logement avec l'aide de LegalPlace ! Il est fortement recommandé d'utiliser un modèle afin de s'assurer que toutes les mentions obligatoires figurent bien dans le document. C'est la raison pour laquelle nous vous proposons un [modèle d'état des lieux meublés](#), facile à personnaliser. Vous pourrez ainsi l'adapter en fonction de votre logement.

[Télécharger ce modèle d'état des lieux meublé au format PDF \(Gratuit\)](#)

ÉTAT DES LIEUX

☐ Entrée OU ☐ Sortie

Date d'entrée : ____ / ____ / ____

Date de sortie : ____ / ____ / ____

L'état des lieux doit être établi de façon contradictoire entre les deux parties lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution en fin de bail, conformément à l'article 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Il fait partie du contrat de location, dont il ne peut être dissocié.

Il est possible et recommandé de le compléter avec des photos signées des deux parties.

LES LOCAUX

Type : ☐ Appartement ☐ Maison ☐Surface : ____ m² Nb pièces principales : ____

Adresse : _____

LE BAILLEUR (OU MANDATAIRE)

Civilité : ☐ M ☐ Mme ☐ Mlle

Prénom et nom / Dénomination sociale : _____

Adresse : _____

LE(S) PRENEUR(S)

Civilité : ☐ M ☐ Mme ☐ Mlle

Prénom et nom : _____

Adresse (si état des lieux de sortie, mentionner la nouvelle adresse de domiciliation) : _____

Paraphes : _____

Infos utiles

 ÉLECTRICITÉ : DÉMARCHES

CONTACT : 09 87 67 55 25

(non surtaxé ; l-v : 8H-21H, sam : 8H30-18H30)

Relevé de compteur

HP : _____

HC : _____

Numéro de compteur

N° : _____

Ancien occupant : _____

 GAZ NATUREL : DÉMARCHES

CONTACT : 09 87 67 55 25

(non surtaxé ; l-v : 8H-21H, sam : 8H30-18H30)

Relevé de compteur

Numéro de compteur

N° : _____

CARACTÉRISTIQUES ÉNERGÉTIQUES



Chauffage

- ☐ électricité
☐ gaz naturel
☐ collectif
☐ autre : _____



Eau chaude

- ☐ électricité
☐ gaz naturel
☐ collectif
☐ autre : _____



Cuisson

- ☐ électricité
☐ gaz naturel
☐ gaz bouteille
☐ autre : _____

EAU



Eau froide



Eau chaude

Relevé de compteur

Relevé de compteur



INTERNET TELEPHONE : DÉMARCHES

Tester l'éligibilité fibre optique

Faire ouvrir la ligne

CONTACT : 09 87 67 96 22

(non surtaxé ; l-v : 9H-20H30, sam : 9H-18H)

Voir aussi : la [date d'état des lieux de sortie](#) ; [le contrat de location non meublée](#)

FAQ

Comment faire l'état des lieux d'un logement meublé ?

L'état des lieux d'un logement meublé doit se faire dans le respect du contradictoire entre les parties. Le document doit comporter l'intégralité des mentions obligatoires. Par ailleurs, il doit contenir un inventaire et détailler l'état des murs, des sols, des plafonds et du mobilier de toutes les pièces du logement.

Quelles sont les dégradations imputables au locataire ?

Sont imputables au locataire, toutes les dégradations qui ne sont pas liées à l'usure normale du logement.

Comment savoir si un état des lieux est conforme ?

L'état des lieux est conforme dès lors qu'il respecte l'intégralité des règles imposées par les dispositions légales. Il doit être constaté par écrit et contenir toutes les mentions obligatoires. Il doit également être établi en autant d'exemplaires que de parties.