

Extrait d'acte de naissance

État des lieux de sortie dans un contrat de location

Mis à jour le 01 juin 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

Un état des lieux d'entrée doit être réalisé lors de la remise des clés (en pratique, le jour de la signature du bail) et joint au contrat de bail. Un état des lieux de sortie doit également être fait lorsque le locataire quitte le logement et rend les clés. En cas de litige sur l'état du logement, ces documents permettent d'établir les responsabilités de chaque partie. Les règles dépendent du fait que le logement soit meublé ou vide.

▣ SITUATION 1 : LOGEMENT VIDE

Réalisation

Le propriétaire et le locataire doivent constater ensemble l'état des lieux d'entrée et de sortie, d'un commun accord et dans de bonnes conditions d'éclairage. Le logement doit contenir les équipements mentionnés au contrat de location (particuliers).

Ces documents doivent être établis par écrit en 2 exemplaires (un exemplaire pour le locataire, l'autre pour le propriétaire)

- à l'amiable par le propriétaire et le locataire (ou un tiers mandaté par eux : agent immobilier par exemple),
- ou par huissier de justice (particuliers) si l'état des lieux ne peut être réalisé à l'amiable.

La forme du document doit permettre la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. Les états des lieux d'entrée et de sortie peuvent être réalisés :

- sur un document unique, comportant pour chaque pièce du logement une colonne "*à l'entrée du locataire*" et une colonne "*à la sortie du locataire*"
-

ou sur des documents distincts ayant une présentation similaire.

L'état des lieux, établi sur support papier ou sous forme électronique, est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties (bailleur, locataire) ou à leur mandataire au moment de sa signature.

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

Contenu

L'état des lieux de sortie doit décrire avec précision le logement et les équipements qu'il comporte. Il constate également son état de conservation. Il doit au moins comporter les informations suivantes :

- le type d'état des lieux : état des lieux de sortie,
- la date d'établissement de l'état des lieux,
- la localisation du logement,
- le nom ou la dénomination des parties (locataire, bailleur) et le domicile ou le siège social 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 individuels de consommation d'eau ou d'énergie,
- le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun,
- pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré 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 réalisation de l'état des lieux d'entrée,
- éventuellement, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : lors de l'état des lieux de sortie, les évolutions constatées par rapport à l'état des lieux d'entrée qui sont dues à la État d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement. (particuliers) du logement ou des équipements ne peuvent pas justifier de retenue sur le dépôt de garantie (particuliers). Afin de distinguer vétusté et détérioration, le locataire et le bailleur peuvent convenir d'appliquer une grille de vétusté (particuliers).

Absence d'état des lieux d'entrée

* Cas 1 : Par refus du propriétaire

Lorsque le propriétaire n'a pas voulu réaliser d'état des lieux malgré la Acte par lequel un créancier exige du débiteur le versement d'une somme sous peine de versement de dommages et intérêts. La mise en demeure peut être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. (particuliers) du locataire, le propriétaire devra démontrer qu'il a délivré un logement en bon état d'usage s'il veut pouvoir invoquer, en fin de bail, que les dégradations sont dues à la faute du locataire.

* Cas 2 : Par refus du locataire

Le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparations locatives (particuliers). Quel que soit l'état initial du logement, il devra le restituer en bon état de réparations locatives, sauf s'il peut apporter la preuve du mauvais état initial du logement, par exemple, au moyen de photographies réalisées par un huissier (démarche payante).

Pour les autres réparations (travaux à la charge du bailleur (particuliers) ou État d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement. (particuliers) des lieux), c'est au propriétaire de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

* Cas 3 : Par négligence du propriétaire et du locataire

Le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparations locatives (particuliers). Quel que soit l'état initial du logement, il devra le restituer en bon état de réparations locatives, sauf s'il peut apporter la preuve du mauvais état initial du logement, par exemple, au moyen de photographies réalisées par un huissier (démarche payante).

Pour les autres réparations (travaux à la charge du bailleur (particuliers) ou État d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement.

(particuliers) des lieux), c'est au propriétaire de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

Recours en cas de litige

Toute contestation portant sur l'état des lieux de sortie peut être portée, par le propriétaire ou le locataire, devant une commission départementale de conciliation.

Commission départementale de conciliation

<https://annuaire.service-public.fr/recherche?whoWhat=Commission+d%C3%A9partementale+de+conciliation&where=>

Si la conciliation n'aboutit pas ou si vous ne souhaitez pas passer devant la commission (dont la compétence est facultative), il convient de saisir le tribunal d'instance dont dépend le logement.

Tribunal d'instance (TI)

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-dinstance-21775.html>

▣ SITUATION 2 : LOGEMENT MEUBLÉ

Les règles dépendent de la date de signature du bail.

Bail signé depuis le 27 mars 2014

Réalisation

Le propriétaire et le locataire doivent constater ensemble l'état des lieux d'entrée et de sortie, d'un commun accord et dans de bonnes conditions d'éclairage. Le logement doit contenir les meubles ou équipements mentionnés au contrat de location (particuliers).

Ces documents doivent être établis par écrit en 2 exemplaires (un exemplaire pour le locataire, l'autre pour le propriétaire) :

- à l'amiable par le propriétaire et le locataire (ou un tiers mandaté par eux : agent immobilier par exemple),
- ou par huissier de justice (particuliers) si l'état des lieux ne peut être réalisé à l'amiable.

La forme du document doit permettre la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. Les états des lieux d'entrée et de sortie peuvent être réalisés :

- sur un document unique, comportant pour chaque pièce du logement une colonne "*à l'entrée du locataire*" et une colonne "*à la sortie du locataire*"
- ou sur des documents distincts ayant une présentation similaire.

L'état des lieux, établi sur support papier ou sous forme électronique, est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties (bailleur, locataire) ou à leur mandataire au moment de sa signature.

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

Contenu

L'état des lieux de sortie doit décrire avec précision le logement et les équipements qu'il comporte. Il constate également son état de conservation. Il doit au moins comporter les informations suivantes :

- le type d'état des lieux : état des lieux de sortie,
- la date d'établissement de l'état des lieux,
- la localisation du logement,
- le nom ou la dénomination des parties (locataire, bailleur) et le domicile ou le siège social 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 individuels de consommation d'eau ou d'énergie,
- le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun,
- pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des

revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré 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 réalisation de l'état des lieux d'entrée,
- éventuellement, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : lors de l'état des lieux de sortie, les évolutions constatées par rapport à l'état des lieux d'entrée qui sont dues à la État d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement. (particuliers) du logement ou des équipements ne peuvent pas justifier de retenue sur le dépôt de garantie (particuliers). Afin de distinguer vétusté et détérioration, le locataire et le bailleur peuvent convenir d'appliquer une grille de vétusté (particuliers).

Absence d'état des lieux d'entrée

*** Cas 1 :** Par refus du propriétaire

Lorsque le propriétaire n'a pas voulu réaliser d'état des lieux malgré la Acte par lequel un créancier exige du débiteur le versement d'une somme sous peine de versement de dommages et intérêts. La mise en demeure peut être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. (particuliers) du locataire, le propriétaire devra démontrer qu'il a délivré un logement en bon état d'usage s'il veut pouvoir invoquer, en fin de bail, que les dégradations sont dues à la faute du locataire.

*** Cas 2 :** Par refus du locataire

Le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparations locatives (particuliers). Quel que soit l'état initial du logement, il devra le restituer en bon état de réparations locatives, sauf s'il peut apporter la preuve du mauvais état initial du logement, par exemple, au moyen de photographies réalisées par un huissier (démarche payante).

Pour les autres réparations (travaux à la charge du bailleur (particuliers) ou État d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement. (particuliers) des lieux), c'est au propriétaire de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

*** Cas 3 :** Par négligence du propriétaire et du locataire

Le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparations locatives (particuliers). Quel que soit l'état initial du logement, il devra le restituer en bon état de réparations locatives, sauf s'il peut apporter la preuve du mauvais état initial du logement, par exemple, au moyen de photographies réalisées par un huissier (démarche payante).

Pour les autres réparations (travaux à la charge du bailleur (particuliers) ou État d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement. (particuliers) des lieux), c'est au propriétaire de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

Recours en cas de litige

Toute contestation portant sur l'état des lieux de sortie peut être portée, par le propriétaire ou le locataire, devant une commission départementale de conciliation.

Commission départementale de conciliation

<https://annuaire.service-public.fr/recherche?whoWhat=Commission+d%C3%A9partementale+de+conciliation&where=>

Si la conciliation n'aboutit pas ou si vous ne souhaitez pas passer devant la commission (dont la saisine est facultative), il convient de saisir le tribunal d'instance dont dépend le logement.

Tribunal d'instance (TI)

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-dinstance-21775.html>

Bail signé avant le 27 mars 2014

Réalisation et contenu

L'état des lieux n'est pas obligatoire.

Si le bail prévoit un état des lieux d'entrée et de sortie, sa réalisation n'est pas encadrée par la loi.

Recours en cas de litige

L'état des lieux n'est pas obligatoire.

Si le bail contient un état des lieux d'entrée et de sortie, ces documents permettent de déterminer la responsabilité des parties en cas de litige concernant l'état du logement loué et de ses équipements.

Ces documents ne sont pas encadrés par la loi.

Pour en savoir plus

- [État des lieux et vétusté : ce qui change au 1er juin 2016](#) - Information pratique - Institut national de la consommation (INC)
- [Propriétaires, locataires, ne négligez pas l'état des lieux !](#) - 693.6 KB - Information pratique - Ministère chargé du logement

Voir aussi...

- [Dépôt de garantie dans un contrat de location \(particuliers\)](#)
- [État des lieux d'entrée \(particuliers\)](#)

Références

- [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : article 3-2](#) - État des lieux (règles générales)
- [Décret n°2016-382 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale](#) - Réalisation et contenu de l'état des lieux, prise en compte de la vétusté du logement
- [Code civil : article 1731](#) - Présomption de réception des lieux en bon état en l'absence d'état des lieux



Mairie de Nargis

1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr