

# L'état des lieux, comment faire

## Pourquoi un état des lieux ?

L'état des lieux est un document obligatoire qui décrit l'état du logement pièce par pièce ainsi que les équipements qu'il comporte. Il permet d'éviter les litiges au moment du départ du locataire. Il est établi **à l'entrée** et **à la sortie** du bien loué. C'est une formalité un peu fastidieuse mais obligatoire qu'il ne faut pas négliger. La comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie déterminera les responsabilités de chaque partie concernant la prise en charge des réparations à effectuer.

## Comment se présente l'état des lieux ?

L'état des lieux peut être établi sur un papier libre ou sur un formulaire pré imprimé. Dans tous les cas il doit être établi un «état des lieux contradictoire» c'est-à-dire **signé par le propriétaire et le locataire**, daté et signé par chaque partie. Pour plus de sécurité, l'achat d'un formulaire type dans une librairie évite les oublis. Il doit être obligatoirement joint au contrat de location.

## Quand établir l'état des lieux ?

Lors d'une location deux états des lieux sont établis :

- **à l'entrée** : lors de la remise des clés avant que le locataire n'y installe ses meubles
- **à la sortie** : à la restitution des clés, lorsque le logement est vide.

## Qui établit l'état des lieux ?

L'état des lieux est généralement établi par la personne chargée de la location. Le propriétaire lui-même ou son mandataire (une agence immobilière, un administrateur de biens) mais cette tâche peut également être confiée à un huissier de justice. Dans ce cas et depuis le 22 décembre 2010, les frais ne sont laissés ni directement, ni indirectement à la charge du locataire, c'est au propriétaire de s'en acquitter.

Si l'état des lieux ne peut pas être établi à l'amiable et qu'une des parties fait appel à un huissier, les frais sont partagés par moitié entre le locataire et le bailleur.

## Comment faire l'état des lieux ?

L'état des lieux doit être détaillé. La description du logement doit être faite pièce par pièce, du sol au plafond. Les équipements doivent aussi être décrits : placards, cheminée, chauffage, nature et état des revêtements muraux, huisserie, portes, fenêtres, volets roulants. N'hésitez pas à vérifier le bon fonctionnement des appareils électriques fournis (hotte, réfrigérateur, radiateurs...).

Il faut également effectuer des relevés de compteurs : eau, gaz, électricité à l'entrée et à la sortie des lieux.

Attention à ne pas utiliser des termes généraux ou subjectifs qui peuvent donner lieu à interprétation. Veillez à être très précis, le choix des mots sera déterminant en cas de litige.

La loi impose que les états des lieux d'entrée et de sortie du locataire soient **facilement comparables**. Pour cela, ils peuvent être réalisés soit en deux documents distincts mais similaires, soit en un document unique comportant pour chaque poste une colonne «à l'entrée du locataire» et une colonne «à la sortie du locataire».

Par ailleurs, à partir du 1er juin 2016, la loi Alur prévoit que l'état des lieux (d'entrée ou de sortie) doit obligatoirement comporter les mentions suivantes :

- Le type d'état des lieux : d'entrée ou de sortie ;
- Sa date d'établissement ;
- La localisation du logement ;
- Le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur ;
- Le cas échéant, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- Le cas échéant, 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 ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;

Et pour l'état des lieux de sortie uniquement :

- 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.

### **Que se passe-t-il si des défauts apparaissent après l'état des lieux ?**

Le locataire découvre un défaut important qu'il s'agisse d'une dégradation, ou d'un vice de construction, il doit immédiatement en informer le propriétaire, de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception. La loi a prévu qu'au cours du premier mois de chauffe, ou si l'électricité ne fonctionne pas au moment de l'état des lieux, il faut émettre des réserves afin de faire modifier l'état des lieux pendant le premier mois suivant l'installation.

### **Que se passe-t-il si aucun état des lieux n'est établi ?**

Dans ce cas, le logement est présumé en bon état de réparation et le locataire doit le rendre tel quel. Cependant cette présomption est valable pour la partie qui ne s'est pas opposée à la rédaction de l'état des lieux. Ainsi trois situations sont possibles :

- Le propriétaire refuse d'établir un état des lieux. Il ne peut pas bénéficier de la présomption et il devra faire la preuve du bon état du logement à la remise des clés avant de réclamer des frais de remise en état au locataire.
- Le locataire s'est refusé à l'établissement de l'état des lieux. La présomption revient donc au propriétaire, le logement est présumé en bon état et le locataire devra le rendre tel quel à la sortie.
- D'un commun accord, le locataire et le propriétaire n'ont pas établi d'état des lieux, le locataire est également présumé avoir pris le logement en bon état et devra le rendre tel quel.

### **Quelles sont les dégradations imputables au propriétaire ?**

La vétusté et l'usure d'un logement et de ses équipements résultant d'un usage normal ne peuvent pas être imputés au locataire.

Le vieillissement du logement est à la charge du propriétaire : les tapisseries jaunies ou passées, les moquettes usées, décolorées, les peintures écaillées, les plafonds fissurés. Les portes et fenêtres détériorées avec des éclats de bois ou les peintures abîmées.

Pour éviter les litiges liées à la vétusté, lors de la signature du bail le propriétaire et le locataire peuvent convenir ensemble d'une **grille de vétusté** parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location, par exemple les grilles du logement social.

De la même manière, les dégâts dus aux vices cachés, malfaçon de construction, sinistre extérieur au logement ou force majeure sont de la responsabilité du propriétaire. Le locataire doit tout de même informer le propriétaire dès qu'il en prend connaissance afin de mettre en jeu les garanties et [assurances](#) existantes.

### **Quelles sont les dégradations imputables au locataire ?**

Le locataire doit effectuer les petites réparations tout au long de la location mais surtout avant l'état des lieux de sortie : il doit reboucher les trous effectués pour ses accrochages, lessiver les moquettes et les murs.

Le logement n'a pas à être remis à neuf mais dans l'état où il a été reçu. Cependant les détériorations provenant d'un usage anormal telle que les taches indélébiles, les moquettes brûlées, ... doivent être remise en bon état.

Un locataire qui a effectué des transformations importantes sans l'accord du propriétaire devra remettre à ses frais le logement dans son état d'origine. Il en est de même pour les petites modifications sauf autorisation du propriétaire de laisser le bien en l'état.

### **Que se passe-t-il en cas de désaccord entre le propriétaire et le locataire ?**

Lorsque les deux parties ont une appréciation différente de l'état du logement, il peut être fait appel à un huissier, son état des lieux s'imposera aux deux parties.

Si des réserves sont émises par le propriétaire ou le locataire, ils peuvent également faire appel, sans frais, à la commission départementale de la conciliation (préfecture ou DDE). La commission convoquera les parties et essaiera de trouver un accord.