



# État des lieux d'entrée dans un contrat de location

Vérfié le 07 mai 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [État des lieux de sortie \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671)

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. Ce document décrit l'état du logement et de ses équipements à l'entrée dans les lieux du locataire. Un nouvel état des lieux sera dressé lorsque le locataire quittera le logement et rendra les clés. En cas de litige, la comparaison de ces 2 documents permettra d'établir les responsabilités de chaque partie.

## Comment faire l'état des lieux ?


Le propriétaire et le locataire doivent constater ensemble l'état des lieux d'entrée (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671>), d'un commun accord et dans de bonnes conditions d'éclairage. Le logement doit contenir les équipements mentionnés au [contrat de location \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920).

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 \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10696\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10696) si l'état des lieux ne peut pas 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.


 **À noter** : pour comparer l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux, le locataire et le bailleur peuvent convenir d'appliquer une [grille de vétusté \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21105\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21105) à la signature du contrat de bail.

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.

## Contenu du document

L'état des lieux d'entrée 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 :

- Type d'état des lieux : état des lieux d'entrée
- Date d'établissement de l'état des lieux
- Localisation du logement
- Nom ou dénomination des parties (locataire, bailleur) et domicile ou siège social du bailleur
- S'il y a lieu, nom ou dénomination et domicile ou siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux
- S'il y a lieu, relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie (c'est-à-dire lorsque les charges locatives ne sont pas payées au forfait)
- Clés ou tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun
- Pour chaque pièce et partie du logement, description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Elle peut être complétée d'observations ou de réserves et illustré d'images.
- Signature des parties (locataire, bailleur) ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

 **À savoir** : au moment de réaliser l'état des lieux d'entrée, le locataire peut notamment émettre des réserves sur le document en cas, par exemple, de non branchement des compteurs d'eau, de gaz ou d'électricité.

## Coût

### État des lieux amiable

Lorsque l'état des lieux est établi en concertation par le propriétaire (bailleur) et le locataire, il n'occasionne pas de frais.

Lorsque l'état des lieux est réalisé par l'intermédiaire d'un professionnel (agent immobilier, ...), une partie des honoraires peut être mise à la charge du locataire. Toutefois, la part payée par le locataire ne peut pas excéder :


- le montant payé par le bailleur,
- dans la limite de 3 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable.

Par exemple, pour un logement de 25 m<sup>2</sup> :

- si l'état des lieux est facturé au total 170 €, les frais à la charge du locataire ne peuvent pas excéder 75 € (3 € x 25), le bailleur prenant en charge le reste,
- si l'état des lieux est facturé au total 100 €, les frais à la charge du locataire sont de 50 € maximum puisqu'il ne doit pas payer plus que le bailleur.

#### État des lieux litigieux (constat locatif)

Lorsque l'une des parties (locataire ou propriétaire) refuse d'établir l'état des lieux de façon contradictoire en ne se présentant pas, l'un ou l'autre des parties peut faire appel à un huissier de justice.

 **À noter :** l'huissier prévient les parties par lettre recommandée avec accusé de réception et au moins 7 jours à l'avance, du jour où il va réaliser le *constat locatif*.

En 2020

Les sommes demandées par l'huissier sont fonction de la surface du logement.

Coût d'un constat locatif (état des lieux litigieux réalisé par huissier)

Surface du logement	Tarif (TVA incluse)
<b>Jusqu'à 50 m<sup>2</sup></b>	Frais d'acte : 132,56 € + Lettres de convocation : 18,02 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €
<b>Supérieure à 50 m<sup>2</sup> et jusqu'à 150 m<sup>2</sup></b>	Frais d'acte : 154,44 € + Lettres de convocation : 18,02 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €
<b>Plus de 150 m<sup>2</sup></b>	Frais d'acte : 231,66 € + Lettres de convocation : 18,02 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €

Le montant total est partagé pour moitié entre le propriétaire (bailleur) et le locataire.

En 2021

Les sommes demandées par l'huissier sont fonction de la surface du logement.

Surface du logement	Tarif (TVA incluse)
Jusqu'à 50 m <sup>2</sup>	Frais d'acte : 131,50 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €
Supérieure à 50 m <sup>2</sup> et jusqu'à 150 m <sup>2</sup>	Frais d'acte : 153,20 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €
Plus de 150 m <sup>2</sup>	Frais d'acte : 229,81 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €

Le montant total est partagé pour moitié entre le propriétaire (bailleur) et le locataire.

### Délai pour modifier l'état des lieux

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de modifier l'état des lieux d'entrée :

- dans les 10 *jours calendaires* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1092>) suivant la date de l'état des lieux s'agissant de tout élément concernant le logement,
- le 1<sup>er</sup> mois de la période de chauffe s'agissant de l'état des éléments de chauffage.

Si le bailleur refuse de modifier l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) dont dépend le logement.

Si le logement est doté :

- d'une installation de chauffage,
- ou d'une installation d'eau chaude sanitaire individuelle,
- ou d'une installation d'eau chaude sanitaire collective avec un comptage individuel,

le bailleur ou son représentant complète l'état des lieux d'entrée (et de l'état des lieux de sortie lors du départ du locataire) par les relevés des index pour chaque énergie.

➡ **À savoir** : l'extrait d'état des lieux correspondant à ces informations est mis à la disposition du professionnel chargé d'établir le diagnostic de performance énergétique (DPE) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>).

### En cas d'absence d'état des lieux d'entrée

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Par refus du propriétaire (mise en demeure restée sans effet)

Lorsque le bailleur refuse de faire l'état des lieux d'entrée, le locataire doit lui adresser une *mise en demeure* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2705>) de le faire.

Si le bailleur persiste dans son refus, il devra prouver en fin de bail avoir donné le logement en bon état d'usage pour faire valoir les dégradations causées par le locataire.

Par refus du locataire

Le locataire est considéré comme ayant reçu le logement en bon état de réparations locatives (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1214>). Il devra le rendre en bon état de réparations locatives, sauf s'il peut prouver le mauvais état initial du logement. La preuve peut être apportée, par exemple, au moyen de photographies réalisées par un huissier (démarche payante).

Pour les autres réparations (travaux à la charge du bailleur (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>) ou *vétusté* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R43907>) des lieux), c'est au propriétaire de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

Par négligence du propriétaire et du locataire

Le locataire est considéré comme ayant reçu le logement en bon état de réparations locatives (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1214>). Il devra le rendre en bon état de réparations locatives, sauf s'il peut prouver du mauvais état initial du logement. La preuve peut être apportée, par exemple, au moyen de photographies réalisées par un huissier (démarche payante).

Pour les autres réparations (travaux à la charge du bailleur (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>) ou vétusté (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R43907>) 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 peut être portée, par le propriétaire ou le locataire, devant une commission départementale de conciliation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) ou un conciliateur de justice (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>). La conciliation est une démarche facultative et gratuite.

Si la conciliation n'aboutit pas ou si vous ne souhaitez pas l'engager, vous pouvez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité ↗ (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

### Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 3-2 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475048&cidTexte=JORFTEXT000000509310>)  
*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 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032320564>)  
*Réalisation et contenu de l'état des lieux, prise en compte de la vétusté du logement*
- Code civil : article 1731 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006442883&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)  
*Présomption de réception des lieux en bon état en l'absence d'état des lieux*