

Service-Public.fr

Le site officiel de l'administration française

Votre abonnement a bien été pris en compte


Vous serez **alerté(e) par email** dès que la page « **État des lieux de sortie pour un bail d'habitation** » sera mise à jour significativement.

Vous pouvez à tout moment supprimer votre abonnement dans votre compte service-public.fr (<https://www.service-public.fr/compte/mes-alertes>) .

Être alerté(e) en cas de changement

Ce sujet vous intéresse ?

Connectez-vous à votre compte et recevez une **alerte par email** dès que l'information de la page « **État des lieux de sortie pour un bail d'habitation** » est mise à jour.

 S'abonner ([https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?
targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F33671/abonnement](https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F33671/abonnement))

État des lieux de sortie pour un bail d'habitation

Vérfié le 04 mai 2022 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Un état des lieux de sortie doit être fait lorsque le locataire quitte le logement et rend les clés. Les règles varient selon que le logement était loué vide ou meublé.

Vide

Réalisation

Conditions

L'état des lieux peut être réalisé au moment de la libération des lieux ou très peu de temps après.

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) .

L'état des lieux doit être réalisé dans de bonnes conditions d'éclairage.

État des lieux réalisé à l'amiable

L'état des lieux est réalisé de façon contradictoire et amiable par le locataire et le propriétaire (ou son représentant).

Il est recommandé de convenir d'une date d'état des lieux par courrier recommandé avec avis de réception.

Le locataire n'a pas à payer l'établissement de l'état des lieux de sortie (par exemple : les frais d'état des lieux de sortie facturés par l'agence immobilière).

Toute clause du bail qui impose au locataire le paiement de l'état des lieux est [abusive \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686) . Elle doit être considérée comme non écrite.

En cas de litige

Il peut être impossible d'établir un état des lieux amiable dans les situations suivantes :

Une des parties (propriétaire ou le locataire) ne se rend pas au rendez-vous de l'état des lieux

Une des parties refuse d'établir l'état des lieux

Une des parties refuse de le signer

Il faut alors

faire appel à un commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire)(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2158>)

pour réaliser l'état des lieux. Le commissaire de justice peut être contacté par le propriétaire ou le locataire. Les frais demandés par le commissaire de justice sont partagés par moitié entre le locataire et le propriétaire.

Les sommes demandées par le commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) varient selon la surface du logement.

Coût d'un constat locatif (état des lieux litigieux réalisé par commissaire de justice)

Surface du logement	Tarif (TVA incluse)
Jusqu'à 50 m ²	Frais d'acte : 131,50 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Frais de déplacement : 9,20 €
Plus de 50 m ² et jusqu'à 150 m ²	Frais d'acte : 153,20 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Frais de déplacement : 9,20 €
Plus de 150 m ²	Frais d'acte : 229,81 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Frais de déplacement : 9,20 €

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

Le commissaire de justice avertit le propriétaire et le locataire du rendez-vous au moins 7 jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. Même en l'absence du locataire ou du propriétaire, le commissaire de justice établit un rapport dont les constatations s'imposent aux parties (locataire ou propriétaire), sans contestation possible.

Si le locataire n'est pas présent lors du rendez-vous fixé par le commissaire de justice, le bailleur doit saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Le juge constatera le refus du locataire et désignera un le commissaire de justice pour obtenir la remise des clés.

Si le bailleur n'est pas présent lors du rendez-vous fixé par le commissaire de justice, le locataire peut restituer les clés au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. En l'absence d'état des lieux de sortie, le locataire est considéré comme ayant remis le logement en bon état.

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 :

Type d'état des lieux : état des lieux de sortie

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

Relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie

Clés ou de 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

Adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire

Date de réalisation de l'état des lieux d'entrée

Éventuellement, évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

À savoir

Lors de l'état des lieux de sortie, les différences constatées par rapport à l'état des lieux d'entrée qui sont dues à la _____ du logement ou à la dépôt de garantie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>)

vétusté des équipements ne peuvent pas entraîner de retenue sur le Pour distinguer vétusté et détérioration, le locataire et le bailleur peuvent avoir convenu, lors de la signature du bail, de l'application d'une grille de vétusté (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21105>)

Forme

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 de sortie peuvent être réalisés :

sur un document unique, comportant pour chaque pièce du logement une colonne " " et une colonne " " " ou sur des documents distincts ayant une présentation similaire.

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

En l'absence d'état des lieux d'entrée

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 _____ 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 commissaire de justice - anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire - (démarche payante).

travaux à la charge du bailleur (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>) ou _____ 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 commissaire de justice (démarche payante).

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

Contester l'état des lieux

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.

Meublé

Les règles dépendent de la date de signature du bail.

Bail signé depuis le 27 mars 2014

Réalisation

État des lieux réalisé à l'amiable

Le propriétaire et le locataire (ou un tiers mandaté par eux : agent immobilier par exemple) doivent constater ensemble l'état des lieux dans de bonnes conditions d'éclairage et au moment de la libération des lieux ou très peu de temps après.

Le logement doit contenir les meubles ou équipements mentionnés au [contrat de location \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920) .

L'état des lieux de sortie ne peut pas être facturé au locataire.

État des lieux litigieux ()

Si l'état des lieux ne peut être réalisé à l'amiable, il doit être réalisé par un commissaire de justice (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2158>)

, à la demande du propriétaire ou du locataire.

Le commissaire de justice doit avertir le propriétaire et le locataire du rendez-vous au moins 7 jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. Les frais d'état des lieux sont alors partagés par moitié entre le locataire et le bailleur.

Les sommes demandées par le commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) varient selon la surface du logement.

Coût d'un constat locatif (état des lieux litigieux réalisé par commissaire de justice)

Surface du logement	Tarif (TVA incluse)
Jusqu'à 50 m ²	Frais d'acte : 131,50 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Frais de déplacement : 9,20 €
Plus de 50 m ² et jusqu'à 150 m ²	Frais d'acte : 153,20 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Frais de déplacement : 9,20 €
Plus de 150 m ²	Frais d'acte : 229,81 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Frais de déplacement : 9,20 €

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

Si le locataire n'est pas présent lors du rendez-vous fixé par le commissaire de justice, le bailleur doit saisir le juge des contentieux de la protection(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>)

du tribunal dont dépend le logement. Le juge

constatera le refus du locataire et désignera un commissaire de justice pour obtenir la remise des clés et la réalisation de l'état des lieux.

Forme

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 " " et une colonne " "

ou sur des documents distincts ayant une présentation similaire.

L'état des lieux est établi sur support papier ou sous forme électronique. Il 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

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 :

Type d'état des lieux : état des lieux de sortie

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

Relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie

Clés ou de 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

Adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire

Date de réalisation de l'état des lieux d'entrée

Éventuellement, évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

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 _____ du logement ou des

dépôt de garantie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>)

équipements ne peuvent pas justifier de retenue sur le

. Pour distinguer

vétusté et détérioration, le locataire et le bailleur peuvent convenir d'appliquer une

grille de vétusté (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21105>)

Absence d'état des lieux d'entrée

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 _____ 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 commissaire de justice - anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire - (démarche payante).

travaux à la charge du bailleur (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>)

Pour les autres réparations (public.fr/particuliers/vosdroits/F31699) propriétaire de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

ou _____ des lieux), c'est au

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 commissaire de justice (démarche payante).

travaux à la charge du bailleur (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>)

Pour les autres réparations (public.fr/particuliers/vosdroits/F31699) propriétaire de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

ou _____ des lieux), c'est au

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>)

du tribunal dont dépend le logement.

Bail signé avant le 27 mars 2014

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. Ces documents permettent de déterminer la responsabilité des parties en cas de litige concernant l'état du logement loué et de ses équipements. Mais ces documents ne sont pas encadrés par la loi.

Textes de loi et références

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3-2

- (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009767/)
État des lieux (règles générales)

Décret n°2016-382 du 30 mars 2016 sur l'établissement de l'état des lieux et la prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de

- résidence principale (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000032320564/>)
Réalisation et contenu de l'état des lieux, prise en compte de la vétusté du logement

Code civil : article 1731

- (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442883/)
Présomption de réception des lieux en bon état en l'absence d'état des lieux

Réponse ministérielle du 15 septembre 2015 relative à la facturation des états des lieux de sortie ([http://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-](http://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-67306QE.htm)

- 67306QE.htm)

Services en ligne et formulaires

Contester la facture de travaux réalisés par le bailleur après votre départ ([https://www.service-](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R40625)

- public.fr/particuliers/vosdroits/R40625)
Modèle de document

Questions ? Réponses !

- Peut-on faire payer les frais d'état des lieux au locataire ?(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10696>)
- Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ?(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>)
- Location meublée ou vide : quelles différences ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165>)

Voir aussi

- Dépôt de garantie dans un bail d'habitation(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>)
Service-Public.fr
- État des lieux d'entrée dans un bail d'habitation(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>)
Service-Public.fr