

L'état des lieux est le document qui décrit l'état du logement et de ses équipements à l'entrée et la sortie du locataire. Il est joint au contrat de location et doit être le plus précis possible.

Il vise à protéger locataire et bailleur en comparant l'état du logement et des équipements lors de l'entrée dans les lieux puis au départ. Il permet de définir qui doit prendre en charge les travaux si des réparations sont à prévoir.

Quand et comment établir l'état des lieux ?

Deux états des lieux doivent être réalisés :

- ⇒ le premier au début de la location, à la remise des clés au locataire, avant l'installation des meubles,
- ⇒ le second à la fin de la location, à la restitution des clés au bailleur, lorsque le logement est vide.

Les deux états des lieux doivent être établis dans de bonnes conditions d'éclairage de façon précise l'un comme l'autre et comporter autant de détails.

Le locataire et le bailleur, ou son mandataire (*agent immobilier, administrateur de biens, notaire...*) doivent se rendre sur les lieux. Les états des lieux d'entrée et de sortie devant être comparés, ils doivent prendre la forme :

- ⇒ soit d'un document unique distinguant l'état des éléments à l'entrée et à la sortie,
- ⇒ soit de deux documents distincts ayant une présentation similaire.

L'état des lieux doit également :

- ⇒ être réalisé par écrit, sur papier ou sous forme électronique,
- ⇒ être daté et signé par le locataire et le bailleur (ou son mandataire) pour être contradictoire.

Un exemplaire de l'état des lieux doit être établi pour chaque cotitulaire du bail. Il est remis en main propre ou par voie dématérialisée (*mail*).

Complément de l'état des lieux d'entrée

Le locataire peut demander à modifier l'état des lieux d'entrée :

- ⇒ dans les 10 jours suivant sa réalisation pour tout élément concernant le logement,
- ⇒ le 1^{er} mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.

Si le bailleur refuse, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation (CDC), par lettre recommandée avec accusé de réception pour trouver une solution amiable au litige, sans recourir à la justice. Elle intervient gratuitement.

Que doit contenir l'état des lieux ?

À l'entrée et à la sortie du logement, l'état des lieux doit préciser les mentions obligatoires suivantes :

- ⇒ le type d'état des lieux : entrée ou sortie,
- ⇒ la date à laquelle il a été établi,
- ⇒ l'adresse du logement,
- ⇒ le nom et l'adresse du bailleur (*ou sa dénomination et son siège social si le bailleur est une personne morale*),
- ⇒ le type de clés remises (*clés du logement, du garage, de la cave, des parties communes de l'immeuble, ...*) et leur nombre,

- ⇒ la description précise de l'état des sols, murs et plafonds dans chaque pièce,
- ⇒ la description précise des équipements et des éléments du logement,
- ⇒ l'état des lieux peut être complété par des images (*croquis, photos*) et des observations ou réserves.

Il est conseillé de détailler l'état des lieux au maximum. Il est possible de préciser l'état de chaque équipement en le qualifiant de mauvais, passable, bon, très bon mais il est nécessaire de l'accompagner d'une description très précise.

- ⇒ la signature du ou des locataires et de la personne réalisant l'état des lieux,
- ⇒ si l'état des lieux a été réalisé par une personne mandatée, son nom et son adresse,
- ⇒ les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau et d'énergie,
- ⇒ à la sortie du logement nouvelle adresse du locataire.

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

Si le locataire s'oppose à l'établissement de l'état des lieux lors de son entrée, il sera présumé avoir reçu le logement en bon état. Si par négligence, aucun état des lieux n'est dressé au début de la location, le locataire sera également présumé avoir reçu le logement en bon état.

Pour un logement loué meublé, les meubles et équipements fournis doivent être listés et l'état de chaque élément doit être détaillé dans l'inventaire (*meubles, vaisselle, literie, électroménager, luminaires...*).

Recours en cas de litige

Si le locataire ou le bailleur refuse d'établir un état des lieux ou en cas de désaccord, l'un ou l'autre peut demander l'intervention d'un huissier de justice. Il les convoque 7 jours à l'avance par lettre recommandée. Le locataire et le bailleur doivent être présents pour défendre leurs intérêts. Le coût de l'état des lieux tarifé, est partagé par moitié entre bailleur et locataire.

À l'entrée dans le logement

S'il est établi directement entre le locataire et le bailleur, l'état des lieux est gratuit.

S'il est établi par un professionnel (*agent immobilier, notaire...*), une part des frais peut être à la charge du locataire, sous conditions :

- ⇒ respect d'un plafond fixé à 3 € par m² de surface habitable,
- ⇒ part des frais facturée au locataire ne peut être supérieure à celle du bailleur.

À la sortie du logement

S'il est établi directement entre le locataire et le bailleur, l'état des lieux est gratuit.

S'il est établi par un professionnel, il est à la charge du bailleur sauf en cas de désaccord et de recours à un huissier de justice. Dans ce cas, les frais sont partagés par moitié entre le locataire et le bailleur.

Quelles dégradations peuvent être facturées au locataire ?

Le logement doit être rendu dans un état identique à l'arrivée et au départ du locataire. Pour autant, le locataire n'a pas à remettre le logement à neuf. La vétusté du logement (*usure des peintures, des sols...*) lié au passage du temps ne peut pas être facturée au locataire. En revanche, les détériorations liées à un usage anormal du logement (*moquette brûlée ou tachée, trous dans le mur...*) sont à sa charge, tout comme les travaux de transformation du logement réalisés sans accord du bailleur.

Restitution du dépôt de garantie

Si l'état des lieux de sortie est identique à l'état des lieux d'entrée, le bailleur a 1 mois pour restituer au locataire l'intégralité du dépôt de garantie.

Si l'état des lieux a constaté des dégradations dues par le locataire, le bailleur pourra déduire le coût des réparations du dépôt de garantie. Il a 2 mois pour restituer le dépôt de garantie diminué du coût des réparations, justifiées par des devis ou factures.

Si les frais de remise en état du logement sont supérieurs au montant du dépôt de garantie, le bailleur peut en conserver la totalité et demander au locataire le complément. Si le bailleur ne restitue pas le dépôt de garantie au locataire dans le délai légal, son montant est majoré d'une somme équivalente à 10% du loyer mensuel (*hors charges*) pour chaque mois de retard commencé.

Pense bête avant le départ du logement

Lors de l'état des lieux de sortie, votre logement doit être vide de tous meubles ou effets personnels et parfaitement nettoyé.

Le « PENSE BETE » ci-dessous a pour but de vous aider à lister les points généraux et particuliers qui pourraient être oubliés dans la précipitation d'un déménagement ! Il ne se substitue en aucun cas à un état des lieux établi entre bailleur et locataire, il permet seulement de faire le point sur tout ce qui doit être vérifié par l'occupant avant son départ.

Dans toutes les pièces

ELÉMENTS À VÉRIFIER	
<input type="checkbox"/>	Porte
<input type="checkbox"/>	Sol + plinthes
<input type="checkbox"/>	Mur
<input type="checkbox"/>	Plafond
<input type="checkbox"/>	Fenêtre, vitre
<input type="checkbox"/>	Volet, store
<input type="checkbox"/>	Interrupteurs
<input type="checkbox"/>	Prises
<input type="checkbox"/>	Eclairage
<input type="checkbox"/>	Radiateur
<input type="checkbox"/>	Nettoyage complet

Dans le séjour/pièce de jour

ELÉMENTS À VÉRIFIER	
<input type="checkbox"/>	Cheminée nettoyée et ramonée
<input type="checkbox"/>	Insert : vitre et foyer nettoyés
<input type="checkbox"/>	Si logement meublé : mobilier complet et nettoyé

Dans la cuisine

ELÉMENTS À VÉRIFIER	
<input type="checkbox"/>	Meubles nettoyés
<input type="checkbox"/>	Plan de travail
<input type="checkbox"/>	Evier, bonde et siphon vidés
<input type="checkbox"/>	Robinetterie : nettoyée, absence de fuite
<input type="checkbox"/>	Joints évier, robinetterie, plan de travail...
<input type="checkbox"/>	Grille de ventilation, VMC nettoyée
<input type="checkbox"/>	Electroménager complet et nettoyé (four, réfrigérateur, plaques, lave vaisselle...)
<input type="checkbox"/>	Hotte (filtre, grille dégraissée)
<input type="checkbox"/>	Faïence - joints nettoyés
<input type="checkbox"/>	Tuyau gaz : à changer si périmé
<input type="checkbox"/>	Si logement meublé : vaisselle complète et nettoyée

ATTENTION à la poussière au-dessus des meubles hauts et de la hotte !

Dans les WC

ELÉMENTS À VÉRIFIER	
<input type="checkbox"/>	Meuble nettoyé
<input type="checkbox"/>	Grille de ventilation, VMC nettoyée
<input type="checkbox"/>	Faïence - joints nettoyés
<input type="checkbox"/>	Abattant
<input type="checkbox"/>	Mécanisme chasse d'eau sans fuite
<input type="checkbox"/>	Joint
<input type="checkbox"/>	WC nettoyé, détartré, absence de fuite

Dans la salle de bain/salle d'eau

ÉLÉMENTS À VÉRIFIER	
<input type="checkbox"/>	Faïence - joints nettoyés
<input type="checkbox"/>	Lavabo, bonde et siphon vidés
<input type="checkbox"/>	Douche nettoyée et flexible en bon état
<input type="checkbox"/>	Baignoire nettoyée et détartrée
<input type="checkbox"/>	Robinetterie : nettoyée et absence de fuite
<input type="checkbox"/>	Joints vasque, baignoire, douche
<input type="checkbox"/>	Meuble, plan vasque
<input type="checkbox"/>	Grille de ventilation et VMC nettoyées
<input type="checkbox"/>	Miroir nettoyé
<input type="checkbox"/>	Bidet
<input type="checkbox"/>	WC : nettoyé et détartré, absence de fuite

Dans l'entrée

ÉLÉMENTS À VÉRIFIER	
<input type="checkbox"/>	Placard, meuble nettoyés
<input type="checkbox"/>	Porte palière
<input type="checkbox"/>	Porte d'entrée nettoyée intérieur/extérieur
<input type="checkbox"/>	Clé, serrure, verrou, chaînette de sécurité
<input type="checkbox"/>	Interphone
<input type="checkbox"/>	Sonnette, alarme

Dans les chambres

ÉLÉMENTS À VÉRIFIER	
<input type="checkbox"/>	Placard, meuble nettoyés
<input type="checkbox"/>	Si logement meublé : meuble et literie nettoyés et en bon état d'usage

Autres aménagements et éléments d'équipement

ÉLÉMENTS À VÉRIFIER	
<input type="checkbox"/>	Chaudière entretenue
<input type="checkbox"/>	Installation antenne TV
<input type="checkbox"/>	Installation téléphone
<input type="checkbox"/>	Fosse septique à vidanger
<input type="checkbox"/>	Pompe à chaleur ou climatisation entretenues
<input type="checkbox"/>	Garage et dépendance nettoyés

ATTENTION le dernier certificat de ramonage doit dater de moins d'un an

Relevé des compteurs

INDEX	
Eau :	
Gaz :	
Electricité :	
Fioul :	

À l'extérieur

ÉLÉMENTS À VÉRIFIER	
<input type="checkbox"/>	Arbres, arbustes, haies taillés
<input type="checkbox"/>	Pelouse tondue
<input type="checkbox"/>	Allée et massif entretenus
<input type="checkbox"/>	Terrasse, balcon nettoyés
<input type="checkbox"/>	Murs extérieurs, crépis
<input type="checkbox"/>	Chéneaux, gouttières, descente d'eau pluviale nettoyés
<input type="checkbox"/>	Enlèvement mousse
<input type="checkbox"/>	Boîte aux lettres + clés
<input type="checkbox"/>	Portail, clôture
<input type="checkbox"/>	Piscine entretenue
<input type="checkbox"/>	Container poubelle

