

État des lieux d'entrée dans un bail d'habitation

Qu'est-ce qu'un état des lieux d'entrée ? C'est un document qui décrit l'état du logement et de ses équipements à l'entrée dans les lieux du locataire. Il est joint au bail et doit être fait lors de la remise des clés du logement au locataire. Nous vous expliquons.

Comment faire l'état des lieux d'entrée ?

Le locataire et le propriétaire (ou son représentant, un agent immobilier par exemple) doivent faire ensemble l'état des lieux d'entrée, de façon contradictoire (chacun est présent).

Lors de l'état des lieux, le logement doit contenir les éléments mentionnés dans le bail.

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

L'état des lieux peut être fait :

Soit, à l'amiable, et ensemble, par le locataire et le propriétaire. Dans ce cas, il est recommandé de convenir d'une date pour l'état des lieux de sortie, par courrier recommandé avec avis de réception.

Soit, à l'amiable, et ensemble, par le locataire et un professionnel (agent immobilier ou notaire) représentant le propriétaire. Dans ce cas, il est recommandé de convenir d'une date pour l'état des lieux de sortie, par courrier recommandé avec avis de réception.

Soit, lorsque le locataire ou le propriétaire (ou son représentant) refuse de venir au rendez-vous, ou de faire l'état des lieux, ou de le signer, l'un ou l'autre peut faire appel à un commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire). Dans ce cas, il s'agit d'un état des lieux litigieux, dit. Le commissaire de justice prévient le locataire et le propriétaire (ou son représentant) par lettre recommandée avec accusé de réception, et au moins 7 jours à l'avance, du jour où il va réaliser le constat locatif .

Sous quelle forme doit être fait l'état des lieux d'entrée ?

L'état des lieux doit être consigné dans un document écrit.

Ce 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 faits :

Soit 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"

Soit sur des documents distincts ayant une présentation similaire.

L'état des lieux doit être fait par écrit, sur support papier ou sous forme électronique.

Au moment de sa signature, l'état des lieux est remis au locataire et au propriétaire (ou à son représentant).

Il est remis en main propre ou par voie dématérialisée.

Que doit indiquer l'état des lieux d'entrée ?

L'état des lieux d'entrée doit décrire avec précision le logement et les équipements qu'il comporte.

Il constate également l'état de conservation du logement.

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, propriétaire) et domicile ou siège social du représentant du propriétaire

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 meubles du logement. Elle peut être complétée d'observations ou de réserves, et illustrée d'images.

Signature des parties (locataire, bailleur) ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

Au moment de l'état des lieux d'entrée, le locataire peut notamment ajouter des précisions, comme le fait par exemple, que les compteurs d'eau, de gaz ou d'électricité ne sont pas branchés.

À noter

Pour comparer l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux, le locataire et le propriétaire (ou son représentant) peuvent convenir, à la signature du bail, d'appliquer une grille de vétusté.

Quel est le coût d'un état des lieux d'entrée ?

Le coût de l'état des lieux varie, selon les personnes qui s'en chargent :

Lorsque le locataire et le propriétaire font ensemble l'état des lieux d'entrée, cela n'engendre aucun frais

Lorsque **le locataire et un professionnel** (agent immobilier) font l'état des lieux ensemble, le locataire doit payer une partie des frais

Lorsque le locataire ou le propriétaire (ou son représentant) refuse d'établir l'état des lieux de façon contradictoire en ne se présentant pas, l'un ou l'autre peut faire appel à un commissaire de justice. Dans ce cas, il s'agit d'un **état des lieux litigieux (ou constat locatif)** dont les frais sont partagés entre le locataire et propriétaire.

Lorsque l'état des lieux d'entrée est fait par le locataire et un professionnel (agent immobilier), une partie des frais doit être payée par le locataire.

Mais la part payée par le locataire ne peut pas dépasser :

La moitié des frais facturés par l'agence immobilière

Et un montant maximum, de 3 € TTC par m² de surface habitable.

Exemple

Pour un logement est de **25 m²**, si l'état des lieux est facturé 170 € TTC :

La moitié des frais facturés est égale à 170 € / 2 = 85 €

Le montant maximum imputable au locataire est égal à : 25 x 3 € = 75 €

Donc le locataire doit payer 75 € (car 75 € est inférieur à 85 €) et le propriétaire doit payer la somme restante, soit 95 € (obtenu par 170 € – 75 €).

Exemple

Pour un logement est de **25 m²**, si l'état des lieux est facturé 100 € TTC :

La moitié des frais facturés est égale à 100 € / 2 = 50 €

Le montant maximum imputable au locataire est égal à : 25 x 3 € = 75 €

Donc le locataire doit payer 50 € (car 50 € est inférieur à 75 €) et le propriétaire doit payer la somme restante, soit 50 € (obtenu par 100 € – 50 €).

Les sommes demandées par le commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) sont réglementées.

Attention

Dans certains départements d'outre-mer, le taux TVA diffère.

Les sommes demandées 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)**

Frais d'acte : 132,82 €

Jusqu'à 50 m²

+ Lettres de convocation : 18,06 €

+ Frais de déplacement : 11,28 €

Frais d'acte : 154,74 €

Plus de 50 m² et jusqu'à 150 m²

+ Lettres de convocation : 18,06 €

+ Frais de déplacement : 11,28 €

Frais d'acte : 232,12 €

Plus de 150 m²

+ Lettres de convocation : 18,06 €

+ Frais de déplacement : 11,28 €

Le coût total est partagé **pour moitié** entre le locataire et le propriétaire.

Dans quel délai peut-on modifier l'état des lieux d'entrée ?

Le locataire peut demander au propriétaire (ou à son représentant) de modifier l'état des lieux d'entrée dans les 10 jours calendaires suivant la date de l'état des lieux s'agissant de tout élément concernant le logement. Il peut également en faire la demande durant 1^{er} mois de la période de chauffage, s'agissant de l'état des éléments de chauffage.

Si le logement est doté d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire (individuelle ou collective avec un comptage individuel), le propriétaire (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 noter

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).

Si le propriétaire (ou son représentant) refuse de modifier l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Quelles conséquences en d'absence d'état des lieux d'entrée ?

Tout dépend de la raison pour laquelle l'état des lieux d'entrée n'a pas été fait :

Lorsque le propriétaire (ou son représentant) refuse de faire l'état des lieux d'entrée, le locataire doit lui adresser une mise en demeure de le faire.

Si le propriétaire (ou son représentant) persiste dans son refus malgré cette mise en demeure, 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.

Le locataire est considéré comme ayant reçu le logement en bon état déréparations locatives. 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 (démarche payante).

Pour les autres réparations (travaux à la charge du bailleur ou vétusté des lieux), c'est au propriétaire (ou son représentant) de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

Le locataire est considéré comme ayant reçu le logement en bon état déréparations locatives. 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).

Pour les autres réparations (travaux à la charge du bailleur ou vétusté des lieux), c'est au propriétaire (ou à son représentant) de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

Comment contester l'état des lieux d'entrée ?

Le montant du litige est déterminant :

1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

2. Démarche amiable (étape obligatoire)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, vous devez engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit un médiateur civil (démarche payante).

3. Recours au juge

En cas d'échec de la démarche amiable, vous devez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire, après l'apparition du litige.

1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

2. Démarche amiable (étape facultative)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, vous pouvez engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit un médiateur civil (démarche payante).

3. Recours au juge

Vous devez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire, après l'apparition du litige.

À savoir

Pour déterminer la valeur du litige, il faut prendre en compte le **montant total des demandes**. Il arrive que vous ne puissiez pas chiffrer la valeur du litige. Dans ce cas, vous devez saisir le tribunal par assignation.

Location immobilière : contrat de location (bail)

Questions – Réponses

- Peut-on faire payer les frais d'état des lieux au locataire ?
- Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ?
- Quelles différences entre location vide et location meublée ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Etat des lieux de sortie pour un bail d'habitation

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3-2
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
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
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7-1
Délai pour saisir le juge
- Arrêté du 23 février 2022 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice (mai 2022 – avril 2024)
- Arrêté du 28 février 2024 fixant l'objectif de taux de résultat moyen et les tarifs réglementés des huissiers de justice et commissaires-priseurs judiciaires (depuis mai 2024)



Ville de
Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00