

État des lieux de sortie pour un bail d'habitation

Qu'est-ce qu'un état des lieux de sortie ? C'est un document qui décrit l'état du logement et de ses équipements lorsque le locataire quitte définitivement le logement. Il doit être fait lors de la remise des clés du logement au propriétaire ou à son représentant. Nous vous expliquons.

Comment faire l'état des lieux de sortie ?

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

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) 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 .

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.

Sous quelle forme doit être fait l'état des lieux de sortie ?

L'état des lieux de sortie doit être fait sous la même forme que celle de l'état des lieux d'entrée.

Il peut s'agir :

Soit d'un document unique, avec pour chaque pièce du logement une colonne "à l'entrée du locataire" et une colonne "à la sortie du locataire"

Soit de 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 de sortie ?

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 meubles 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 vétusté du logement ou des équipements ne peuvent pas entraîner de retenue sur le dépôt de garantie. Pour distinguer vétusté et détérioration, le locataire et le propriétaire (ou son représentant) peuvent avoir convenu, lors de la signature du bail, de l'application d'une grille de vétusté.

Quel est le coût d'un état des lieux de sortie ?

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

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

Lorsque le **locataire et un professionnel (agent immobilier) représentant le propriétaire** font l'état des lieux, le locataire ne doit pas payer de frais pour faire l'état des lieux de sortie (par exemple, les frais facturés par l'agence immobilière). Toute clause du bail qui impose au locataire le paiement de l'état des lieux de sortie est abusive. Elle doit être considérée comme non écrite.

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.

Le locataire ne doit pas payer de frais pour faire l'état des lieux de sortie (par exemple, les frais facturés par l'agence immobilière).

Toute clause du bail qui impose au locataire le paiement de l'état des lieux de sortie est abusive. Elle doit être considérée comme non écrite.

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)

Jusqu'à 50 m²

Frais d'acte : 132,82 €
+ Lettres de convocation : 18,06 €
+ Frais de déplacement : 11,28 €

Plus de 50 m² et jusqu'à 150 m²

Frais d'acte : 154,74 €
+ Lettres de convocation : 18,06 €
+ Frais de déplacement : 11,28 €

Plus de 150 m²

Frais d'acte : 232,12 €
+ Lettres de convocation : 18,06 €
+ Frais de déplacement : 11,28 €

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

Comment contester l'état des lieux de sortie ?

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

Quelles conséquences en l'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 des réparations 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 des réparations 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.

Que faire si le constat locatif ne peut pas avoir lieu ?

Rappel :

Il est impossible d'établir un état des lieux amiable dans chacun des cas suivants :

Lorsque le propriétaire ou le locataire ne se rend pas au rendez-vous de l'état des lieux

Lorsque le propriétaire ou le locataire refuse d'établir l'état des lieux

Lorsque le propriétaire ou le locataire refuse de signer l'état des lieux.

Il faut alors faire appel à un commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) pour faire faire 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.

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 (constat locatif) dont les constatations s'imposent au locataire et au propriétaire, sans contestation possible.

Si le locataire n'est pas présent lors du rendez-vous fixé par le commissaire de justice, le propriétaire 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 commissaire de justice pour obtenir la remise des clés.

Si le propriétaire n'est pas présent lors du rendez-vous fixé par le commissaire de justice, le locataire peut restituer les clés au propriétaire 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.

Location immobilière : fin du 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...

- Dépôt de garantie dans un bail d'habitation
- État des lieux d'entrée dans un bail d'habitation

Où s'informer ?

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

Services en ligne

- Locataire : contester la facture de travaux faits par le propriétaire après votre départ
Modèle de document

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3-2
Etat 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
- Réponse ministérielle du 15 septembre 2015 relative à la facturation des états des lieux de sortie
- 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)



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