PARTICULIERS

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

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 fait lorsque le locataire quittera le logement et rendra les clés. En cas de litige, la comparaison de ces 2 documents permet 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, d’un commun accord et dans de bonnes conditions d’éclairage. Le logement doit contenir les équipements mentionnés au contrat de location.
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 commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) 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 à la signature du contrat de bail.

L’état des lieux est établi sur support papier ou sous forme électronique.
L’état des lieux 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 fait par l'intermédiaire d'un professionnel (agent immobilier…), une partie des frais doit être payée par le locataire.
Toutefois, la part payée par le locataire ne peut pas dépasser :

- La part payée par le propriétaire
- et un montant maximum, de 3 € TTC par m² de surface habitable.

Exemple

Pour un logement de 25 m² de surface habitable, le montant maximum payable par le locataire peut aller jusqu'à 75 € (obtenu par : 25 x 3 €).

- Si l'état des lieux est facturé 170 € , la part du locataire peut aller jusqu'à 75 € et la part du propriétaire est alors de 95 € (obtenu par 170 € – 75 €).
- Si l'état des lieux est facturé 100 € , la part du locataire doit être de 50 € (obtenu par 100 € divisé par 2), car la part due par le locataire ne peut pas être supérieure à celle du propriétaire.

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 commissaire de justice.

À noter

le commissaire de justice 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 .

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 M²	Frais d’acte : 131,50 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Frais de déplacement : 9,20 €
PLUS DE 50 M² ET JUSQU’À 150 M²	Frais d’acte : 153,20 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Frais de déplacement : 9,20 €
PLUS DE 150 M²	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.

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 suivant la date de l'état des lieux s'agissant de tout élément concernant le logement. Il peut également en faire la demande le 1er 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 dont dépend le logement.
Si le logement est doté d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire (individuelle ou 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).

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

Lorsque le bailleur refuse de faire l'état des lieux d'entrée, le locataire doit lui adresser une mise en demeure 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.
Le locataire est considéré comme ayant reçu le logement en bon état de 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 – anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire – (démarche payante). Pour les autres réparations (travaux à la charge du bailleur ou vétusté des lieux), c'est au propriétaire de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.
Le locataire est considéré comme ayant reçu le logement en bon état de 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 de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

Recours en cas de litige

Courrier recommandé
Si vous ne parvenez pas à parler à votre propriétaire (ou locataire), 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...).
Conciliation (obligatoire)
Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, vous devez engager une conciliation auprès d'un conciliateur de justice
Cette démarche est gratuite.
Saisir le 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.

Courrier recommandé
Si vous ne parvenez pas à parler à votre propriétaire (ou locataire), 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...).
Conciliation (facultative)
Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, il peut être utile d'engager une conciliation auprès de :
la commission départementale de conciliation
ou d'un conciliateur de justice

Cette démarche est facultative.
Elle est toujours gratuite.
Saisir le 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.

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 ?
Location meublée ou vide : quelles différences ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

État des lieux de sortie pour un bail d’habitation

Où s’informer ?

Agence départementale pour l’information sur le logement (Adil)

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

VENDÔME

BP 20107
41106 - Vendôme cedex