L’état des lieux d’entrée ou de sortie est-il obligatoire ?

Que vous vous apprêtiez à louer ou à rendre un appartement, il faut procéder à ce qu’on appelle un “état des lieux” de la situation de votre logement au moment où vous entrez ou sortez de celui-ci. En cas de litige, la comparaison de ces deux documents, réalisés entre le locataire et le propriétaire, à un moment précis et signés, est la preuve qui permet d’établir les responsabilités de chaque partie. Dans certains cas, celui-ci est réalisé par un commissaire de justice. On vous explique tout !

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l’objet d’un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)



I. L’état des lieux d’entrée

Obligatoire pour tous les baux signés après le 27 mars 2014 (cf: loi ALUR), l’état des lieux d’entrée doit être **réalisé lors de la remise des clés** (de préférence le jour de la signature du bail mais ce n’est pas obligatoire) et **joint au contrat de bail**.

C’est un document qui **décrit l’état du logement et de ses équipements à l’entrée dans les lieux du locataire.**

1. Comment le réaliser ?

Ensemble, propriétaire (ou un tiers mandaté par lui : un agent immobilier par exemple, mais également un commissaire de justice) et locataire constatent l’état des lieux d’entrée, d’un **commun accord** et dans de bonnes conditions d’éclairage. On dit que l’état des lieux est contradictoire.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2019, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l’objet d’un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

Il s'agit de **vérifier l'état général du logement** au moment de sa location, notamment qu'il contient les équipements mentionnés dans le contrat de location.

Ces documents, qui peuvent être faits sur **support papier ou sous forme électronique**, doivent être établis **par écrit** en **deux exemplaires** (un exemplaire pour le locataire, l'autre pour le propriétaire ou son mandant)

La forme du document doit permettre **la comparaison pour chaque pièce de l'état du logement** constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. Pour cela, 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 **remis en main propre ou par voie dématérialisée** à chacune des parties (bailleur, mandant, locataire), au moment de sa signature.

2. **Que doit-il comporter ?**

L'état des lieux d'entrée doit décrire avec précision l'état du logement et des équipements qu'il comporte. Il doit au minimum indiquer les informations suivantes :

- le type d'état des lieux (entrée ou sortie)
- la date à laquelle il est réalisé
- l'adresse du logement
- le nom ou dénomination des parties (locataire, bailleur) et domicile ou siège social du bailleur ou des personnes mandatées par lui
- les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie (lorsque les charges locatives ne sont pas payées au forfait)
- le détail des exemplaires des remises ou tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou communs
- pour chaque pièce : une 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 illustrée par des photographies)
- la signature de chacune des parties (locataire, bailleur ou mandant) présentes pour réaliser l'état des lieux

NB : le locataire a **10 jours à compter de la date de signature de l'état des lieux pour demander au bailleur de le faire modifier**, notamment si le bon fonctionnement de certains équipements n'a pu être vérifié, faute d'électricité par exemple. Par ailleurs, pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

II. L'état des lieux de sortie

A l'inverse, un état des lieux de sortie doit être fait **lorsque le locataire quitte le logement et rend les clés.** Il est recommandé de convenir d'une date d'état des lieux par courrier recommandé avec accusé de réception. L'état des lieux doit être réalisé au moment de la libération effective des lieux ou dans un laps de temps très rapproché, mais pas au-delà de l'expiration du préavis.

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

Si le locataire peut avoir à payer une partie de l'état des lieux d'entrée dans le logement lorsque ce dernier est réalisé amiablement par un tiers mandaté par le propriétaire (agence immobilière,

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7 Loi 2018-872 du 9 octobre 2018)

commissaire de justice) le coût imposé au locataire ne pouvant, dans ce cas dépasser 3 € par mètre carré de surface habitable[1], **aucun frais ne peut par contre être mis à sa charge pour l'établissement amiable de l'état des lieux de sortie.**

Il se réalise de la même manière que l'état des lieux d'entrée dans le logement, il s'agit de comparer l'état de tous les éléments du logement.

NB : 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 à la vétusté des équipements, dans le cadre d'un usage en bon père de famille, ne peuvent pas entraîner de retenue sur le dépôt de garantie**. Seules les détériorations le peuvent.

1 Art. 5 al. 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et art.

III. Dans quel cas faire intervenir un commissaire de justice ?

Lorsque l'état des lieux (d'entrée ou de sortie) ne peut pas se faire de manière amiable entre le locataire et le bailleur (ou son mandant), soit parce que le locataire ne peut pas être présent ou alors en raison d'un conflit entre les parties, il est nécessaire de **faire appel à un commissaire de justice** (le droit de l'immobilier est au coeur des activités du commissaire de justice).

Dans ce cas, l'officier public ne représente ni le propriétaire ni le locataire, mais devient le garant d'un état des lieux **impartial**, permettant d'identifier précisément les anomalies présentes en toute objectivité.

NB : En dehors de tout contentieux, les parties au contrat de bail peuvent également avoir recours aux services d'un commissaire de justice pour **dresser un état des lieux amiable (le commissaire de justice intervenant simplement ici en tant que mandataire du bailleur comme indiqué au 1.1 tout en restant toujours impartial)**.

1. **En cas d'absence d'une des parties**

Si l'une des deux parties est absente lors de l'état des lieux, celui-ci est **privé de sa valeur légale et probatoire aux yeux de la loi.**

Si le propriétaire ou le locataire refuse de se rendre au rendez-vous ou n'est pas en mesure de se déplacer, **la rédaction de l'état des lieux peut être confiée à un commissaire de justice**. Il est important de noter que sa décision est **incontestable et sera opposable aux deux parties**.

2. **En cas de litige entre les parties**

Le commissaire de justice **convoque les deux parties**, au plus tard **sept jours avant son intervention**, par **lettre recommandée avec accusé de réception** afin qu'elles soient présentes et puissent faire part de leurs remarques.

Dans ce cas, le commissaire de justice **se charge de la description du logement seul,** les parties pouvant être présentes.

3. **Conséquences**

Faire dresser un procès-verbal de constat par un commissaire de justice c'est **se garantir de disposer d'un document incontestable**, c'est-à-dire un descriptif détaillé des lieux loués avec clichés photographiques à l'appui, permettant au bailleur de prouver les dégradations éventuelles ou

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

au locataire la restitution des lieux en bon état.

4. **Coût**

En cas de litige entre le bailleur et son locataire, le coût d'un état des lieux réalisé par un commissaire de justice est **réglementé par la loi** et **chaque partie doit en payer la moitié**.

Son coût va**rie en fonction de la superficie du bien locatif** :

– 110,47 euros sous 50 mètres carrés (m²)

– 128,70 euros entre 50 et 150 m²

– 193,05 euros au-delà de 150 m²

NB : Lorsqu'un commissaire de justice est mandaté **pour réaliser un état des lieux amiable, ses tarifs sont libres.**

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)