

Particuliers

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 notaire ou 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 \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F920\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F920)

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 \(anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire\) \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F10696\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F10696)

. 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](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F21105) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F21105>)

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, notaire) 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.

État des lieux fait par le locataire et un professionnel Constat locatif

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 chauffe, 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 \(DPE\) \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F16096\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F16096)

Si le propriétaire (ou son représentant) refuse de modifier l'état des lieux, le locataire peut saisir la [commission départementale de conciliation \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1216\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1216) 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 :

Par refus du propriétaire (mise en demeure restée sans effet)	Par refus du locataire	Par négligence du propriétaire et du locataire
---	------------------------	--

Comment contester l'état des lieux d'entrée ?

La démarche dépend du montant du litige :

Litige inférieur ou égal à 5 000 €	Litige supérieur à 5 000 €
------------------------------------	----------------------------

Questions - Réponses

- [Peut-on faire payer les frais d'état des lieux au locataire ? \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F10696\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F10696)
- [Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ? \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31301\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31301)
- [Quelles différences entre location vide et location meublée ? \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1165\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1165)

Et aussi...

- [État des lieux de sortie pour un bail d'habitation \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F33671\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F33671)

Où s'informer ?

➤

[Agence départementale pour l'information sur le logement \(Adil\) \(https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/\)](https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/)

Textes de référence



[Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3-2](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009767/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009767/)

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](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000032320564/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000032320564/)

Réalisation et contenu de l'état des lieux, prise en compte de la vétusté du logement



[Code civil : article 1731](#) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442883/)

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](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028777184/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028777184/)

Délai pour saisir le juge



[Arrêté du 23 février 2022 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice \(mai 2022 – avril 2024\)](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000045243284/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000045243284/)



[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 \(depuis mai 2024\)](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049209818/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049209818/)