

N° 513 - SEPTEMBRE 2025

COMMENT REALISER L'ETAT DES LIEUX DE SORTIE ?

Vous avez donné votre préavis ou votre bailleur vous a signifié un congé ?

Il est désormais temps de préparer l'état des lieux de sortie de votre logement. Que devez-vous savoir sur l'état des lieux de sortie ? Quelles réparations doivent être envisagées et quelles préparations sont nécessaires avant le jour J ?

QU'EST-CE QUE L'ETAT DES LIEUX DE SORTIE ?

L'état des lieux est un **document qui décrit précisément l'état du logement et de ses équipements**. Il permet de comparer l'état du bien lors de l'entrée et de la sortie du locataire, et constitue une preuve de l'état du logement, protégeant à la fois le locataire et le bailleur.

En tant que locataire, avant de quitter votre logement, il est essentiel de bien consulter l'état des lieux d'entrée (annexe du contrat de bail). Cela vous permettra de restituer le logement dans l'état exact dans lequel vous l'avez reçu.

L'état des lieux de sortie doit être réalisé au moment de la remise des clés au bailleur, une fois le logement entièrement vidé de toutes les affaires du locataire. Il doit être effectué soit sur le même document que l'état des lieux d'entrée soit sur un document présentant une mise en page identique.

QUE FAUT-IL ANTICIPER AVANT L'ETAT DES LIEUX DE SORTIE ?

Avant le jour J, il est important d'anticiper plusieurs vérifications pour faciliter la restitution de votre dépôt de garantie : propreté du logement, travaux nécessaires et remplacement des équipements détériorés par un usage anormal...

Pour rappel, le locataire a l'obligation de réaliser des réparations dans le cadre de l'entretien courant du logement.

Le saviez-vous ?

Lors du départ du locataire, le logement doit être restitué dans un état similaire à celui constaté lors de l'entrée, en tenant compte de son vieillissement naturel. Le locataire n'est pas tenu de remettre le logement à neuf. **L'usure naturelle ne peut en aucun cas justifier une retenue, même partielle, sur le dépôt de garantie.**

En revanche, le locataire est responsable des dégradations causées par un usage anormal du logement (par exemple, moquette brûlée ou tachée, trous dans les murs,...). Les travaux de remise en état sont également à sa charge si des transformations ont été apportées au logement sans l'accord préalable du bailleur.

COMMENT SE DERoule L'ETAT DES LIEUX DE SORTIE ?

L'état des lieux de sortie doit être réalisé lorsque le locataire a vidé son logement. Il se déroule dans les différentes pièces du logement et les annexes (box, parking, cave, ...).

Si **le logement est meublé**, l'état des lieux doit inclure un inventaire détaillé des meubles et équipements, ainsi qu'une description précise de leur état (mobilier, vaisselle, literie, électroménager, luminaires, ...).

Comme pour l'état des lieux d'entrée, l'état des lieux de sortie doit être rédigé par écrit, soit sur support papier, soit sous forme électronique. Ce document doit également être daté et signé par le locataire et le bailleur (ou son mandataire). Il peut être remis en main propre ou transmis par voie dématérialisée.

Le saviez-vous ?

Lors de l'état des lieux de sortie, les compteurs individuels de consommation d'eau et d'énergie doivent faire l'objet d'un relevé. Il est également nécessaire, en tant que locataire sortant, d'informer vos fournisseurs d'énergie de votre départ.

L'état des lieux de sortie doit également indiquer votre nouvelle adresse ainsi que la date de l'état des lieux d'entrée. Une fois l'état des lieux de sortie réalisé, le propriétaire comparera ce document avec l'état des lieux d'entrée pour déterminer si le dépôt de garantie doit être restitué en totalité ou en partie.

QU'EN EST-IL DU DÉPÔT DE GARANTIE ?

L'état des lieux de sortie est identique à l'état des lieux d'entrée

Dans ce cas, le bailleur a **un mois pour restituer au locataire l'intégralité du dépôt de garantie**, sous réserve d'autres éventuelles déductions (liées à un impayé, à une régularisation de charges...).

Les deux états des lieux ne sont pas identiques

Si l'état des lieux a mis en évidence des dégradations causées par le locataire, le bailleur pourra déduire le coût des réparations du dépôt de garantie. Dans ce cas, il a **deux mois pour restituer le dépôt de garantie diminué** du coût des réparations. Il doit être en mesure de justifier les sommes retenues, par exemple à l'aide de devis ou de factures. Si les frais de remise en état dépassent le montant du dépôt de garantie, le bailleur est en droit de conserver l'intégralité de celui-ci et de demander au locataire de rembourser la différence.

Mon logement est dans une copropriété

Si le locataire quitte un logement en copropriété avant l'arrêté des comptes de charges de copropriété, le bailleur peut conserver jusqu'à 20% du dépôt de garantie.

Le bailleur devra procéder à la restitution au locataire dans le mois suivant l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

Mon bailleur ne me rend pas mon dépôt de garantie

Si le bailleur ne restitue pas le dépôt de garantie (déduit ou non du montant des travaux) au locataire dans le délai prévu, son montant sera majoré d'une somme équivalente à 10 % du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé. L'ADIL 24 met gratuitement à votre disposition un modèle de courrier téléchargeable pour demander la restitution du dépôt de garantie.

Le saviez-vous ?

En cas d'absence ou d'oubli d'un état des lieux de sortie, le logement sera considéré comme en bon état.

QUI PAIE L'ETAT DES LIEUX DE SORTIE ?

S'il est établi directement entre le locataire et le bailleur, **il est gratuit**.

S'il est établi par un professionnel, **il est à la charge du bailleur**.

En cas de désaccord sur son contenu, il est possible de faire appel à un commissaire de justice (ex-huissier). Dans ce cas, les frais sont partagés par moitié entre le locataire et le bailleur.

Le réseau des ADIL propose une **check-list "Je suis locataire et je quitte mon logement"** pour vous renseigner sur toutes les démarches à anticiper avant de rendre votre logement :

<https://www.anil.org/locataire-vous-quitez-votre-logement/votre-check-list-locataire-vous-quitez-votre-logement/>

Source : ANIL

L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.