

Est-il possible de faire l'état des lieux de sortie avant la fin du préavis ?

Description

L'état des lieux de sortie peut être effectué avant la fin du préavis pour diverses raisons. A cette fin, le locataire et le bailleur doivent convenir d'une date et être tous les deux présents.

En effet, au titre d'un [contrat de location](#), lorsque le locataire libère les lieux, il doit rendre le logement au propriétaire dans son état initial. Au départ du locataire, cet état est établi grâce à un [état des lieux de sortie](#).

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle état des lieux](#)

Dans quels cas effectuer l'état des lieux de sortie avant la fin du préavis ?

Qu'importe la partie à l'initiative du congé, le locataire dispose d'une **durée de préavis avant de libérer les lieux**. Toutefois, il peut décider, pour certaines raisons, de ne pas effectuer ce préavis dans son entièreté. Autrement dit, il souhaite libérer les lieux avant la fin du préavis.

Dans ce cas, il est tout de même possible, sous certaines conditions, **d'établir l'état des lieux de sortie avant la fin du préavis**.

Le locataire est donc tenu d'**informer** le bailleur de son départ afin d'établir l'état des lieux de sortie avant la fin du préavis.

En effet, il est nécessaire que cet état des lieux soit établi de manière **amiable et contradictoire**, c'est-à-dire en présence des 2 parties au contrat de bail. Il faut donc la présence du bailleur (ou d'un mandataire) et du locataire.

L'état des lieux de sortie ainsi établi permet d'attester de l'**état effectif** du logement lors de sa restitution. Le locataire pourra se prévaloir de cet état des lieux pour se prémunir d'éventuelles dégradations intervenues après son départ effectif du logement.

Zoom : L'état des lieux de sortie, pour être valable, doit comporter un certain nombre d'éléments. Afin de faciliter vos démarches et d'éviter toute erreur ou oubli, LegalPlace met à votre disposition des [modèles d'état des lieux](#). Ces modèles sont adaptables à votre situation et à votre contrat de bail. Il vous suffit de remplir un questionnaire et vous pourrez télécharger le document conforme et personnalisé.

Comment choisir la date de l'état des lieux de sortie avant la fin du préavis?

Pour que le locataire puisse quitter le logement en toute sérénité avant la date de fin du préavis, il est primordial d'effectuer un état de lieux de sortie à la date de sortie anticipée.

La date de l'état des lieux de sortie a généralement lieu au moment où le locataire effectue **la restitution des clés au bailleur**.

A noter: La [remise des clés sans état des lieux de sortie](#) simultanée peut toutefois arriver.

En principe, l'état des lieux réalisé au moment de la restitution des clés, intervient à la date à laquelle le bail prend fin:

- D'une part, le bail peut prendre fin par l'arrivée du terme prévu au contrat.
- D'autre part, il peut prendre fin par l'effet d'un congé délivré par le locataire ou le bailleur qui souhaite [récupérer son logement avant la fin du bail](#).

Dans le cas d'un **départ avant la fin du préavis**, le locataire et le bailleur fixent ensemble une date afin de réaliser cet état des lieux de sortie et procéder à la remise des clés.

Bon à savoir: en cas de désaccord sur la date de réalisation de l'état des lieux ou si le locataire est absent, le propriétaire peut faire appel à un commissaire de justice (anciennement huissier de justice) afin que ce dernier effectue un constat locatif.

Pourquoi réaliser un état des lieux de sortie?

Réaliser un état des lieux de sortie au terme du bail ou du préavis ou de manière anticipée est primordial pour établir légalement l'état d'un bien.

Qu'est ce qu'un état des lieux de sortie ?

L'état des lieux de sortie permet, après comparaison avec celui réalisé lors de l'entrée dans les lieux, de déterminer **la responsabilité des parties** en fonction de **la nature et des causes des dégradations** éventuelles.

En effet, le propriétaire compare, **grâce à l'état des lieux d'entrée**, l'état initial du logement avec son état lors du départ du locataire.

Par ailleurs, l'[article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989](#), tendant à améliorer les rapports locatifs, encadre la pratique de cet état des lieux.

Conformément à cet article, l'état des lieux de sortie doit être établi dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat de bail, lors de la remise des clés.

Pour être valable, il doit également être réalisé de manière amiable et contradictoire, c'est-à-dire en présence des parties au contrat ou en présence d'un tiers mandaté à cet effet.

L'importance de l'état des lieux de sortie

L'état des lieux de sortie est d'une importance capitale pour le locataire.

En effet, si celui-ci n'est pas effectué, le locataire peut être tenu responsable de dégradations qui ne lui sont pas imputables.

A l'inverse, si l'état des lieux est établi, le bailleur pourra plus difficilement prouver que les dégradations sont imputables au locataire.

A noter : La présomption est posée par l'[article 1731 du Code civil](#) qui indique que si l'état de lieux n'est pas effectué le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparation locative et doit le rendre dans ce même état. Sauf s'il parvient à prouver qu'il n'avait pas reçu le bien en bon état ou que les dégradations ne lui sont pas imputables.

Si le locataire décide de quitter le logement avant la fin du préavis, l'état des lieux et la remise des clés peuvent être réalisés à une date avant l'écoulement du préavis. De ce fait, le locataire **ne pourra pas être tenu des dégradations** révélées après cette date.

Quelles sont les conséquences d'un état des lieux de sortie réalisé avant la fin du préavis ?

La réalisation de l'état des lieux de sortie avant la fin du préavis peut avoir des conséquences sur le paiement du loyer et des charges locatives.

Le paiement du loyer et des charges après l'état des lieux de sortie mais avant la fin du préavis dépend **de la partie à l'initiative du congé** :

- **Lorsque le propriétaire a donné congé au locataire** (pour vente, reprise ou motif légitime et sérieux) : alors le locataire qui souhaite libérer le logement avant la fin du préavis n'est pas tenu du paiement du loyer et des charges.
- **Lorsque le locataire a donné congé au propriétaire** ([résiliation à l'initiative du locataire](#)) : s'il ne souhaite pas effectuer son préavis entièrement, il est tout de même contraint de payer le loyer et les charges jusqu'à la fin du préavis.

Ainsi, lorsque le locataire donne congé, il peut réaliser l'état des lieux de sortie avec le bailleur et lui remettre les clés avant la fin du préavis. Toutefois, cela **ne l'exonère pas** du paiement du loyer et des charges pendant la **durée totale** du préavis.

Est-il possible d'effectuer l'état des lieux de sortie après la fin du préavis ?

Réaliser un état des lieux de sortie après la fin du préavis **n'est pas recommandé**.

En effet, après la fin du préavis, le locataire est censé avoir quitté le logement.

Donc, si l'état des lieux n'est pas effectué à ce moment, il sera difficile de savoir qui est responsable des éventuelles dégradations. Toutefois, certaines conditions peuvent

justifier l'établissement ultérieur de l'état des lieux de sortie.

Dans ce cas, il faut recourir à un [commissaire de justice](#) pour réaliser l'état des lieux après le départ effectif du locataire.

A noter: dans une telle conjoncture [le coût d'un huissier](#) est partagé, à parts égales, entre le bailleur et le locataire.

FAQ

Qui fixe la date de l'état des lieux de sortie ?

Conformément à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, l'état des lieux de sortie est établi lors de la restitution des clés au propriétaire. Ainsi, les deux parties doivent être réunies pour l'état des lieux (sauf mandataire ou huissier). Il faut donc que les deux parties s'accordent sur la date.

Comment quitter le logement avant la fin du préavis ?

Le locataire peut décider de quitter les lieux avant la fin de son préavis. Il doit notifier sa volonté au propriétaire. Aussi, les parties doivent s'accorder pour établir l'état des lieux de sortie. Si c'est le propriétaire qui avait donné congé au locataire, alors le locataire qui libère les lieux avant la fin du préavis n'a pas à verser le loyer. Dans le cas inverse, il doit verser le loyer jusqu'à la fin du préavis.

Quel est le délai de préavis pour un locataire souhaitant quitter son logement?

Un locataire peut quitter son logement en cours de bail à n'importe quel moment sans avoir besoin de justifier son départ. Il doit seulement respecter un délai de préavis. Ce délai varie selon que le logement soit loué vide ou meublé:

- S'il est loué vide: le préavis du locataire est de 3 mois (et un 1 mois si le logement est en zone tendue),
- S'il est loué meublé: le préavis est d'un mois.