

Etat des lieux d'un studio meublé : comment se déroule-t-il ? (avec modèle)

## Description

La mise en location d'un studio meublé nécessite l'établissement d'un état des lieux. Ce document décrit le logement concerné, mais également les équipements à la disposition du locataire. Il est obligatoirement joint au contrat de bail. Comment rédiger l'état des lieux et quels sont les éléments à vérifier ?

[Modèle d'état des lieux pour studio meublé](#)

## Différences entre un studio, un T1 et un T1 bis

Parmi les [baux étudiants](#) se trouvent :

- Le studio ;
- Le T1 ;
- Le T1 bis.

### Qu'est-ce qu'un studio ?

La surface d'un studio est comprise entre 9m<sup>2</sup> et 30m<sup>2</sup>. Ce type d'habitation comporte une seule pièce:

- La principale sert de pièce à vivre (salon), de chambre et de cuisine (kitchenette).
- La seconde, dite accessoire, accueille la salle de bain.

### Qu'est-ce qu'un T1 ?

Le « T » signifie « type ». Le chiffre qui suit cette lettre correspond au nombre de pièces du logement loué, la salle de bains et la cuisine étant exclues.

Contrairement au studio, le T1 possède une cuisine séparée de la pièce principale. Voici la composition des appartements en fonction du nombre de pièces :

- Pour un T1 : la pièce principale réunissant le salon et la chambre + une cuisine séparée + salle de bains + WC ;
- Pour un T2 : deux pièces (chambre, salle à manger, salon ou encore bureau) + une cuisine à part + salle de bains + WC ;

- Pour un T3 : trois pièces (chambres, salle à manger, salon ou encore bureau) + une cuisine séparée + salle de bains + WC ;
- Pour un T4 : quatre pièces (chambres, salle à manger, salon ou encore bureau) + une cuisine séparée + salle de bains + WC ;
- (...).

## Qu'est-ce qu'un T1 bis ?

L'expression « T1 bis » fait référence à un appartement avec une pièce principale suffisamment grande pour être divisée en deux zones distinctes (par exemple, une chambre derrière une cloison ou sous alcôve + un salon avec coin cuisine).

Souvent, la séparation de la pièce principale en deux zones n'a pas été réalisée, car l'une d'elles ne dispose pas de fenêtres. Il est à noter que la dénomination « bis » s'applique uniquement au T1.

## Comment rédiger l'état des lieux pour un studio meublé ?

L'[état des lieux](#) est établi à l'entrée, mais également au départ du locataire. Les parties ont le choix entre :

- La rédaction à l'amiable avec ou sans mandataire ;
- Le [l'état des lieux avec huissier](#).

Ce constat sert à prouver que :

- Soit le locataire a rendu le studio meublé en bon état ;
- Soit il y a eu pertes ou dégradations survenues pendant la durée du [contrat de location meublé](#).

## Étapes à suivre pour établir l'état des lieux d'un studio meublé

Bien rédiger l'état des lieux consiste à :

- Choisir un modèle conforme à la loi ;
- Illustrer l'état des lieux avec des images.

## Le modèle conforme à la loi

Concernant le [modèle de l'état des lieux](#), il n'y a pas de modèle obligatoire. Néanmoins, la loi précise clairement que ce document doit comporter « au moins » un certain nombre d'informations. Le propriétaire et le locataire ont donc la possibilité de personnaliser l'état des lieux, du moment qu'il contient les mentions obligatoires.

Le tableau suivant récapitule les informations à insérer en fonction du type d'état des lieux.

MENTIONS OBLIGATOIRES	
ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE	ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

- Le type d'état des lieux : état des lieux d'entrée ;
- La date d'établissement du document ;
- L'adresse du logement ;
- Le nom ou la dénomination du bailleur et du locataire ;
- Le domicile ou le siège social du propriétaire bailleur ;
- Le cas échéant, le nom ou la dénomination ainsi que le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour effectuer l'état des lieux ;
- S'il y a lieu, les relevés des compteurs individuels de consommation d'électricité, de gaz naturel et d'eau ;
- Le détail et l'usage des clés ou autres moyens d'accès aux parties privatives ou communes ;
- Pour chaque pièce et partie du studio meublé : la description minutieuse de l'état des revêtements de sols, murs, plafonds, équipements, et éléments de l'habitation ;
- Le type d'état des lieux : état des lieux de sortie ;
- La date de l'état des lieux de sortie ;
- L'adresse du logement ;
- Le nom ou la dénomination du bailleur et du locataire ;
- Le domicile ou le siège social du propriétaire bailleur ;
- Le cas échéant, le nom ou la dénomination ainsi que le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour effectuer l'état des lieux ;
- Les relevés des compteurs individuels de consommation d'électricité, de gaz naturel et d'eau ;
- Le détail et l'usage des clés ou autres moyens d'accès aux parties privatives ou communes ;
- Pour chaque pièce et partie du studio meublé : la description minutieuse de l'état des revêtements de sols, murs, plafonds, équipements, et éléments de l'habitation ;
- La signature du locataire et du bailleur ou des personnes mandatées pour établir l'état des lieux ;

## L'illustration par des images

Il est possible de compléter la description précise du studio meublé par :

- Des observations ou réserves ;
- Des images.

Les images permettent de mettre en évidence les traces, trous ou encore déchirures sur les murs, le plafond, etc. Il est nécessaire de les dater et de préciser sur chacune d'elle à quel endroit elle correspond.

## Modèle d'état des lieux simplifié pour studio/F1

[État des lieux studio meublé – Modèle Word gratuit](#)

## Tout ce qu'il faut vérifier durant l'état des lieux d'un studio, d'un T1 ou d'un T1 bis

Avant de prendre rendez-vous avec le bailleur, vérifiez que le logement est raccordé à l'électricité, si il y a un problème procédez à [un diagnostic électrique](#). En effet, réaliser un état des lieux dans la pénombre peut être à l'origine de défauts non signalés. Par ailleurs, l'alimentation en électricité facilite le relevé des compteurs d'énergie.

Lors de l'établissement de la [signature du bail avant l'état des lieux](#), il est aussi recommandé de vérifier :

- L'état des sols, murs, plafonds et de mentionner tous les défauts constatés ;
- L'état des vitres, volets, portes, serrures ou encore poignées ;
- Le bon fonctionnement des prises et appareils électriques.

Si le studio ou T1 ou T1 bis n'est pas raccordé au réseau d'électricité, formulez des réserves sur leur fonctionnement.

**Bon à savoir :** [Sous-traiter l'état des lieux](#) peut éviter beaucoup de litiges.

Il est possible de procéder à la [signature du bail avant de faire l'état des lieux](#).

En cas de défaut important constaté après la signature de l'état des lieux d'entrée, le

---

locataire est tenu d'en informer le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de rectification est de dix jours.