État des lieux contradictoire : définition, intérêt et procédure

Description

L'état des lieux contradictoire est un impératif **permettant d'éviter les litiges**. En effet une comparaison des états des lieux à l'entrée et à la sortie détermine **les responsabilités des deux parties relatives aux éventuelles réparations** à effectuer. Cette démarche peut engager des frais et doit être effectuée suivant certaines règles.

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 d'état des lieux](#)

Qu'est-ce qu'un état des lieux contradictoire ?

L'état des lieux contradictoire est **un constat obligatoire** qui permet d'éviter tout conflit entre le bailleur et le locataire **à la fin du contrat de location. Réalisé à l'entrée et à la sortie du bien locatif**, il représente **une garantie** essentielle autant pour le propriétaire que pour le preneur.

Qu'est-ce qu'un état des lieux ?

Acte essentiel dans la location d'un bien immobilier, l'état des lieux est régi par les articles 1730 et 1731 du Code civil. Réalisé de concert par le bailleur et le locataire, ce document officiel dresse l'état du logement loué avec un maximum de précisions à l'entrée et à la sortie de la location, car s'ils constatent une dégradation du bien ou des équipements, le locataire peut faire l'objet d'une [facturation après l'état des lieux](#). Il le décrit du sol au plafond, pièce par pièce, ainsi que ses éventuels équipements.

Selon le droit français, notamment l'article 1730 du Code civil, le locataire signataire de l'état des lieux d'entrée a l'obligation de rendre le bien loué dans l'état où il l'a trouvé. Toutefois, les dégradations liées à des cas de force majeure ou de vétusté, sont exclues.

Ainsi, **l'état des lieux permet d'identifier les défauts présents dans le logement au moment de son entrée** et permet au bailleur de réclamer les réparations à

effectuer dues à des dégradations qui lui sont imputables à sa sortie.

À savoir : l'état des lieux peut-être simplifié grâce à des applications, on peut notamment faire l'[état des lieux avec Excel](#).

À cette fin, il est bon de distinguer l'[état des lieux d'entrée d'un garage](#), par exemple, de l'état des lieux de sortie du garage. Comme son nom l'indique, le premier est effectué à l'entrée du locataire et le dernier à sa sortie. Les deux servent de point de comparaison.

Attention! Les réparations sont payées avec la caution déposée par le locataire en début de bail. Il est primordial de rédiger l'état des lieux en portant une attention particulière aux modalités obligatoires fixées dans le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016.

L'état des lieux contradictoire est-il obligatoire ?

Selon la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les relations entre propriétaires et locataires, l'[état des lieux d'un logement meublé](#) ou vide est obligatoire avant la location de biens immobiliers loués meublés ou vides qui constituent des résidences principales. L'[état des lieux pour les locations saisonnières](#) est également recommandé .

Pourquoi parle-t-on d'état des lieux « contradictoire » ?

C'est le terme habituellement utilisé pour la majeure partie des états des lieux réalisés à un moment T, soit à l'entrée et à la sortie du locataire, de façon à prévenir tout litige. L'adjectif « contraction » n'implique en aucun cas la notion d'opposition. A contrario, il implique la présence obligatoire du bailleur et du locataire au moment de la signature du contrat de location et de sa résiliation.

L'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 affirme qu'il est obligatoire de réaliser un état des lieux de manière « contradictoire ».

Qui doit être présent lors de l'état des lieux contradictoire ?

Il est impératif que le propriétaire et le locataire ou leurs représentants officiels soient présents lors de l'état des lieux contradictoire. En étant présentes simultanément, ces deux parties pourront constater et vérifier les éléments mentionnés sur le constat écrit. Il est à noter que le représentant d'une agence immobilière pour le bailleur peut

également être présent lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

D'ailleurs, [l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#) stipule que **l'état des lieux doit être réalisé de façon contradictoire**. Cela signifie que le **bailleur et le locataire doivent assister à la visite afin de valider ou de réfuter la véracité des informations inscrites sur le document**.

Attention! Un état des lieux contradictoire unilatéral, soit celui réalisé en la présence d'une seule des deux parties, est considéré comme nul et non recevable par la loi. En effet, cet acte est un accord amiable entre le propriétaire et le locataire.

Le saviez-vous ? Il est possible de solliciter les services d'un huissier si les deux parties ne peuvent être représentées par des mandataires. Dans ce cas, elles doivent se partager les frais d'huissier.

Bien qu'il soit plus fréquent de le faire par écrit, il est également possible d'effectuer l'état des lieux d'un logement en ligne. Établi sur papier ou sous forme numérique, l'état des lieux contradictoire doit être remis à chacune des parties en main propre ou par voie dématérialisée au moment de sa signature.

Modalités de l'état des lieux

Le décret n° 2016-382 de la loi ALUR du 30 mars 2016 dresse les éléments à noter obligatoirement sur ce document. Afin de simplifier la comparaison de l'état des lieux contradictoire de sortie et celui de l'entrée, **il est recommandé d'énumérer ces mentions en deux colonnes sur une même page**.

Parmi les mentions obligatoires de ce constat, on note :

- la date de la remise des clés et le nombre de clés ;
- les relevés des compteurs d'énergie du logement (eau, gaz et électricité) ;
- les noms, prénoms et coordonnées des personnes présentes lors de la visite ;
- les pièces privées ou annexes auxquelles le locataire peut accéder ;
- la description précise des différentes pièces du logement ;
- le nombre des équipements d'eau chaude sanitaire ou de chauffage ;
- l'inventaire et le classement des meubles et des appareils électroménagers présents dans le logement selon 4 catégories :
  - très bon état ;
  - bon état ;
  - état moyen ;

- mauvais état.

En plus des mentions obligatoires énumérées ci-dessus et la remise des clés, l'état des lieux sortant indique :

- la future adresse du preneur ;
- la date de l'état des lieux d'entrée ;
- les évolutions de l'état des différentes pièces du logement depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

À l'issue de la visite de sortie, le bailleur dispose d'un délai de deux mois pour rendre la caution au locataire. Selon les constatations sur l'état du logement, il a la possibilité d'en déduire les charges éventuelles relatives à la réparation des dégradations locatives.

Frais d'état des lieux (par agence et huissier)

L'état des lieux contradictoire peut être réalisé de façon plus formelle par un expert. Fait d'un commun accord, l'état des lieux contradictoire est généralement entièrement gratuit. Cependant, des frais peuvent être engagés si l'une des parties fait appel à un représentant, une agence immobilière ou un huissier pour sa réalisation.

A noter : [l'état des lieux de sortie](#) ne peut en aucun cas être facturé au locataire.

Frais d'état des lieux d'entrée fait par une agence immobilière

Si l'état des lieux d'entrée est confié à l'agence immobilière mandataire du bailleur, les frais à la charge du locataire ne:

- peuvent dépasser 3€/m² de surface habitable du logement ;
- doivent pas excéder ceux pris en charge par le propriétaire.

Par exemple, pour un bien locatif de 30m² avec des frais d'état des lieux de 250€, 90€ sont payables par le locataire et le reste est pris en charge par le propriétaire.

Frais d'état des lieux d'entrée fait par un commissaire de justice

Si l'état des lieux d'entrée est réalisé par un huissier, les frais sont partagés de façon égale entre le bailleur et le locataire comme le stipule le décret du 12 décembre 1966 modifié par le décret et l'arrêté du 26 février 2016. Les tarifs

d'exercice de l'huissier varie en fonction de la surface du bien loué logement:

- moins de 50 m² : 174,68 € ;
- de 50 à 150 m² : 196,56 € ;
- supérieur à 150 m² : 273,78 € ;

Pourquoi faire un état des lieux contradictoire ?

La réalisation de l'état des lieux contradictoire est capitale ! Du côté du propriétaire comme celui du locataire, elle représente **une protection légale** contre les potentiels litiges et conflits qui pourraient survenir au terme du contrat de location.

L'absence ou le refus d'établir un tel document insinue que le locataire reconnaît que le logement dans lequel il a emménagé est en parfait état. De plus l'état des lieux contradictoire de sortie permet au propriétaire de s'assurer que ce dernier a bien entretenu le bien locatif lors de son occupation des lieux.

L'article 3-2 alinéa 3 de la loi du 6 juillet 1989 affirme : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

Quand faire un état des lieux contradictoire ?

L'état des lieux contradictoire doit être réalisé à deux moments l'état des lieux :

- d'entrée : effectué à la remise des clés du bien locatif au locataire par le propriétaire ;
- de sortie : réalisé avant la remise des clés du locataire au bailleur.

Il est essentiel d'être attentif lors de la visite d'état des lieux et de répertorier tous les éléments, même les plus futiles, qui méritent d'être consignés dans ce document. N'oubliez pas de lister les éventuelles dégradations sur les murs ou la vétusté de certains équipements et d'annexer l'état des lieux contradictoire au contrat de location.

Cas particulier d'un local commercial

L'état des lieux contradictoire d'un logement particulier et d'un local commercial sont régis par des règles différentes.

État des lieux pour local commercial : les règles à suivre

Selon la loi Pinel de juin 2014, cette démarche est également obligatoire dans le cadre de la réalisation d'un [bail professionnel](#). Il existe deux cas de figure selon la présence ou l'absence des parties lors de l'[état des lieux du local professionnel](#) :

- les deux parties sont présentes : comme pour l'état des lieux d'un logement, la démarche est gratuite et sous le contrôle du loueur et du preneur ;
- l'une ou les deux parties sont absentes : l'état des lieux doit obligatoirement se faire sous le contrôle d'un commissaire de justice (anciennement huissier de justice). Les frais entraînés sont répartis équitablement entre les deux parties.

Ce que dit la loi sur l'état des lieux commercial

Une fois un accord trouvé, l'état des lieux peut-être rédigé en respectant les éléments obligatoires énoncés dans l'article L 145-40-1 du Code de Commerce. Ces mentions obligatoires sont sensiblement les mêmes que pour l'état des lieux contradictoire d'un logement.

Bon à savoir : il est possible de joindre des images au document pour étayer la description.

Une évolution dans les règles

Si le contrat de bail a été conclu avant le 20 juin 2014, il est présumé que le preneur a emménagé dans un logement en bon état et il subira la charge des réparations en cas de dégradation. Cette présomption ne s'applique pas pour les baux commerciaux signés après le 20 juin 2014 et le preneur ne sera pas tenu responsable des dégradations.

Conséquences d'une absence ou d'un refus d'état des lieux

Comme expliqué plus haut, il est présumé que le preneur reconnaisse avoir reçu un logement en bon état de réparations locatives si aucun état des lieux d'entrée n'a été réalisé. S'il refuse l'état des lieux, les preuves justifiant que les dégradations constatées à sa sortie ne sont pas de son fait seront à sa charge.

Que se passe-t-il si l'une des parties n'est pas présente ?

[L'absence du locataire lors de l'état des lieux de sortie](#) ou du propriétaire implique que l'état des lieux contradictoire n'aura aucune valeur légale aux yeux de la loi et ne pourra être retenu comme preuve en cas de litiges. Simplement dit, il sera considéré qu'aucun d'état des lieux n'a été effectué et les conséquences seront les mêmes qu'en cas d'absence d'un tel constat.

Si le propriétaire ou le locataire refuse d'assister à la visite ou n'est pas en mesure de se déplacer, la rédaction de [l'état des lieux peut être confiée à un huissier](#). Il est important de noter que la décision de celui-ci est incontestable et sera imposée aux deux parties.

Quelles conséquences en cas de réserves du locataire ?

Le preneur est en droit de demander la modification de l'état des lieux d'entrée, et ce, même après sa signature, s'il découvre des défauts devant être signalés et pouvant lui être préjudiciables à la fin du [bail de location](#).

La Loi Alur-Duflot encadre cette protection en octroyant un délai de 10 jours au locataire, pendant lequel il a la possibilité de se manifester. Ses réserves doivent être envoyées à son bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Refus d'état des lieux émanant du propriétaire

Si le refus d'état des lieux émane du bailleur, ce sera à lui de prouver que les défauts et les dégradations constatés sont dus à un mauvais entretien du locataire.

Que faire en cas de désaccord sur l'état des lieux contradictoire ?

Bien que l'état des lieux permette de prévenir les conflits entre bailleurs et locataires, il peut néanmoins donner lieu à des désaccords.

Un désaccord sur l'état des lieux

S'il existe un **désaccord sur l'état des lieux contradictoire entre le propriétaire et le locataire**, l'affaire peut être déléguée à un commissaire de justice. Une fois encore, les frais engendrés par cette procédure devront être partagés également entre ces deux parties.

Le saviez-vous ? Il est possible de réaliser un « [pré-état des lieux](#) » lors duquel les éventuels défauts du logement sont dressés de façon informelle. Ainsi, avant la visite officielle, le propriétaire dispose du temps nécessaire pour réaliser les éventuels réparations et travaux. La démarche est similaire pour l'état des lieux de sortie : le preneur peut procéder aux éventuelles réparations avant de rendre ses clés au loueur.

Comment éviter tout litige lié à un état des lieux contradictoire ?

Si le document a été signé par les deux parties, il est, a posteriori, compliqué de le contester. En revanche, selon la loi Alur-Duflot, **le locataire dispose d'un délai de 10 jours pour avertir le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception s'il relève une anomalie une fois installé dans le logement.**

Néanmoins, il n'est pas impossible d'éviter un **litige lié à la vétusté à la sortie du logement**. Pour cela, il est recommandé de se référer à une grille de vétusté au moment de la signature du bail. Celle-ci indique :

- la durée de vie théorique des équipements présents dans le logement ;
- les éventuelles réparations à la charge du locataire avec un coefficient d'abattement forfaitaire.

Bon à savoir : le terme « usure normale » présent dans les textes de loi fait référence aux dégradations dues à la vétusté (parquet terni, peinture jaunie, etc.). Les dégradations imputables au locataire seront considérées comme des charges locatives.

Le cas des vétustés

Il s'agit d'un sujet de discordance fréquent entre bailleurs et locataires lors de l'état des lieux contradictoire. Le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 définit et précise la vétusté comme « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement » du logement.

Ainsi, **la détérioration des parties du logement due à l'usage du temps est exclue des réparations locatives à la charge du locataire**. Toutefois, le décret indique qu'il est dans l'intérêt du bailleur et du locataire de se référer à une grille de vétusté à la signature du contrat de location afin de pallier à de futurs désaccords.

Modèle d'état des lieux contradictoire

Depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) décrétée le 31 mars 2016, l'état des lieux doit être réalisé selon un modèle type. De plus, les parties concernées doivent conserver un exemplaire signé et daté de ce document.

À noter : le locataire peut demander une rectification à la suite de la réalisation de l'état des lieux.

[Modèle d'état des lieux – Modèle Words Gratuit](#)