

Effectuer un état des lieux sur Excel

Description

L'état des lieux (d'entrée ou de sortie) permet de constater l'état du logement au début et à la fin d'un contrat de location. L'établissement d'un [état des lieux contradictoire](#) protège ainsi locataire et bailleur d'éventuels conflits. Afin de faciliter la rédaction du document, il est possible d'utiliser :

- Une application d'[état des lieux \(de sortie\)](#), par exemple;
- Un [modèle d'état des lieux Excel](#) conforme à la [loi Alur](#) ;
- Un modèle d'état des lieux Word ou PDF.

Comment effectuer un état des lieux ? Cette démarche est-elle obligatoire ?

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](#)

Modèle d'état des lieux (Excel)

L'état des lieux d'un logement, ou un parking est un document important à **ajouter au contrat de location** pour décrire l'état du logement en début et en fin de bail, afin d'éviter les éventuels litiges entre le locataire et le bailleur. Sa rédaction doit se faire selon des normes définies par la loi Alur. Ce document doit comprendre plusieurs mentions pour décrire efficacement et de manière détaillée l'état du logement ou l'[état des lieux du local professionnel](#). Afin de **réaliser un état des lieux complet et conforme aux normes en vigueur**, il est conseillé de se référer à un modèle d'état des lieux. De nombreux modèles sous format Word, PDF ou Excel sont disponibles en ligne. Vous pouvez également télécharger ce modèle d'état des lieux Excel conforme à la loi Alur.

Liste de logiciels pour effectuer un état des lieux

Effectuer un état des lieux sur une **fiche carbone** demande du temps et de la patience. Actuellement, il existe de nombreux logiciels spécialement conçus pour

dématérialiser la réalisation du constat. Les **applications d'état des lieux** se multiplient d'ailleurs sur le marché. Elles proposent plusieurs fonctionnalités comme la signature électronique, la sauvegarde dans un cloud, l'archivage des états des lieux et l'ajout de photographies au document.

HomePad : application d'état des lieux polyvalente

HomePad est une application permettant aux particuliers et aux professionnels d'effectuer un état des lieux de façon dématérialisée. Elle comprend plusieurs fonctionnalités qui permettent notamment de réaliser :

- Le **calcul des charges aux frais du locataire** ;
- L'inventaire du mobilier ;
- Le rapport d'immeuble ;
- La **synthèse des travaux**.

ImmoPad : application d'état des lieux performante

ImmoPad constitue une **solution efficace pour la création et l'édition d'un état des lieux d'entrée ou de sortie**. Il permet également de partager le document. Cette **application d'état des lieux** propose aux utilisateurs des modèles d'état des lieux pour différents types de bien immobilier. Elle est compatible avec différents logiciels professionnels.

Ziimo : logiciel de création d'états des lieux

Ziimo est un **logiciel d'état des lieux** facile à utiliser pour créer et éditer des états des lieux. Il comprend d'ailleurs des tutoriels d'initiation à l'utilisation de l'application. Il embarque plusieurs fonctionnalités permettant :

- D'envoyer l'état des lieux par courriel ;
- **D'insérer des photographies sur le document** ;
- De préremplir l'état des lieux de sortie en se basant sur l'état des lieux d'entrée.

Chapps : application d'états des lieux fonctionnelle

L'application Chapps a été développée pour faciliter la réalisation d'état des lieux . L'interface est relativement facile d'usage et permet de :

- Saisir différentes informations utiles ;

- Rédiger en même temps l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie ;
- **Créer des checklists pour éviter les doublons.**

Chapps travaille en partenariat avec la FNAIM. Les paramètres du logiciel peuvent être personnalisés en fonction de son utilisation.

EdlSoft : pour effectuer des états des lieux plus facilement

EdlSoft est un logiciel de création d'états des lieux fonctionnant sous Android, iOS et Windows 10. L'entreprise propose aux utilisateurs des formations et un service d'accompagnement client pour faciliter l'utilisation de l'interface.

EDLPRO : solution dématérialisée pour effectuer des états des lieux

EDLPRO est une application d'états des lieux destinée aux professionnels. L'interface permet d'établir de nombreux états des lieux et comporte une rubrique « parties communes ». Elle se montre pratique pour noter des espaces partagés, des halls... et différents éléments du logement.

EDL.net : logiciel professionnel pour créer des états des lieux

EDL.net est un logiciel de création d'états des lieux comportant plusieurs fonctionnalités. Il a l'avantage de fonctionner avec d'autres logiciels de l'entreprise H2I dédiés aux professionnels de l'immobilier.

MyEDL : créer des états des lieux avec plus d'efficacité

MyEDL constitue une solution efficace pour établir des états des lieux d'entrée ou de sortie sur une tablette Android. Il est possible de l'utiliser avec d'autres applications de gestion de documents. En plus de la création d'états des lieux en elle-même, l'interface permet de retoucher des photographies jointes au document.

Starloc : solutions de création d'états des lieux pour les entreprises

Starloc est une application de réalisation d'états des lieux s'adressant aux entreprises. Elle comprend un grand nombre de profils préconfigurés et de « business models », ce qui facilite la création des états des lieux.

Ces logiciels de création d'états des lieux sont le plus souvent payants. Ils sont

disponibles en téléchargement sur le site de l'éditeur.

À noter : il ne s'agit que d'une **liste non exhaustive des logiciels de création d'états des lieux**.

Qu'est-ce qu'un état des lieux ?

Un **état des lieux** est un constat écrit de l'état d'un logement et des équipements mis en location. En principe, le bailleur et le locataire doivent réaliser un état des lieux d'entrée pour vérifier le bon état du bien et un état des lieux de sortie pour vérifier la non dégradation du bien (si c'est le cas, le locataire peut faire l'objet d'une [facturation après l'état des lieux](#)).

L'état des lieux d'entrée

L'**état des lieux d'entrée** est celui réalisé au début du contrat de location. Il permet de constater l'état de chaque pièce du logement et différents équipements avant la remise des clés au locataire. L'état de chaque élément de la pièce doit être mentionné clairement dans le document. Le locataire dispose d'un délai de 10 jours pour **rectifier l'état des lieux d'entrée** si celui-ci constate des défauts pendant les premiers jours d'occupation du logement.

L'état des lieux de sortie

L'**état des lieux de sortie** est celui dressé en fin du [contrat de location vide](#) ou [meublée](#). Sa réalisation est importante pour vérifier si le logement a bien été restitué en état à la remise des clés au propriétaire. L'état des lieux de sortie peut être établi sur le même document que l'état des lieux d'entrée pour faciliter la comparaison.

La rédaction d'un état des lieux

L'état des lieux se fait, en principe, à l'amiable entre le propriétaire et le locataire. Dans certains cas, l'intervention d'un huissier est requise. Le **document doit être rédigé conformément à la loi Alur**. Il doit notamment comporter quelques mentions obligatoires comme définies par le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016. Il s'agit entre autres de la description de l'état des murs, du sol, du plafond, des équipements et des autres éléments de chaque pièce du logement ainsi que de l'inventaire de toutes les clés et les relevés des compteurs d'électricité, de gaz et d'eau. L'état des lieux de sortie doit comprendre la nouvelle adresse du locataire.

La **rédaction de l'état des lieux** peut se faire sur un même document ou deux formulaires de forme similaire. Le document peut être sous format papier ou électronique. Pour faciliter sa réalisation, il est possible d'**utiliser un modèle d'état des lieux Excel conforme à la loi Alur**.

À noter : l'état des lieux doit être réalisé en autant d'exemplaires que le nombre de personnes concernées par le contrat de bail. Toutefois, un seul état des lieux meublée contradictoire peut être valable dans certaines situations.

L'état des lieux est-il obligatoire ?

En principe, comme l'état des lieux fait partie des **documents à joindre au contrat de bail** d'une [location meublée](#) ou vide, ou d'une résidence principale, sa réalisation constitue une obligation légale. Toutefois, aucune loi n'empêche la location d'un bien immobilier sans un état des lieux. L'absence de ce document ne remet en aucun cas la validité du contrat de location. Cela peut, cependant, engendrer certaines complications en fin de bail.

L'importance de l'état des lieux

L'état des lieux permet de constater l'état du logement et des équipements loués **en début de bail** (avant l'entrée du locataire) et en fin de bail (après la remise des clés). La comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie est importante pour **vérifier si le logement a bien été remis dans son état initial**, selon l'article 1730 du Code civil. Cette procédure permet de vérifier si le locataire a effectué ses obligations en ce qui concerne l'entretien et la réparation du bien.

Si le logement a bien été remis dans l'état où il a été reçu, le bailleur est tenu de remettre la totalité du [dépôt de garantie](#) au locataire. Sinon, le propriétaire peut

appliquer une **retenue pour la remise en état du logement** sur le dépôt de garantie sauf si les réparations concernent les dégradations liées à la vétusté.

Absence d'un état des lieux : les conséquences

Ne pas **établir un état des lieux** peut causer des soucis au locataire comme au propriétaire. Selon la loi du 6 juillet 1989 portant sur les baux d'habitation, si aucun état des lieux n'est effectué, le logement est présumé être en bon état lors de la remise de clés par le propriétaire, sauf s'il arrive à prouver le contraire.

Si le **locataire a refusé l'état des lieux**, le bailleur peut exiger de lui des réparations pour les dégradations déjà présentes à l'entrée dans le logement, sauf si celui-ci peut prouver à l'aide de témoignages ou de photographies que les anomalies étaient présentes en début de bail.

Si le **refus d'effectuer un état des lieux vient du propriétaire**, il doit prouver que le logement et les équipements loués étaient bien en bon état s'il veut demander des réparations pour les dégradations constatées en fin de bail.

Le locataire comme le propriétaire ont donc intérêt à **réaliser un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie pour éviter les éventuels litiges**.

Comment (bien) réussir son état des lieux ?

L'**état des lieux est un document important pour prouver que le logement a été rendu dans le même état qu'à la remise des clés par le propriétaire**. Effectuer un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie est essentiel pour faciliter la comparaison de l'état du logement en début et en fin de bail. Afin de **bien réussir son état des lieux**, il convient de suivre les quelques conseils suivants.

Examiner chaque élément du logement

La réalisation de l'état des lieux doit se faire de manière détaillée et minutieuse lors de la remise des clés par le propriétaire. Pour ce faire, il convient d'être précis dans la description des éventuelles dégradations. Afin de rédiger un document complet, il est conseillé de prendre le temps d'examiner :

- Les **différents éléments de chaque pièce** : du sol, du plafond, des ouvertures, des serrures, des murs...

- Les installations diverses dans le logement : les compteurs d'électricité, de gaz, d'eau, la plomberie, la robinetterie, le chauffage, les interrupteurs...
- Les **équipements et les meubles pour les locations meublées**.

Utiliser les photographies pour appuyer la description

L'**utilisation de photographies dans l'état des lieux** est autorisée depuis la loi Alur 2016. Elle est même conseillée pour appuyer la description. Lors de l'insertion des photos dans le document, il est important de bien les annoter et les faire signer par le propriétaire et le locataire. Ainsi, les photographies constitueront une preuve indiscutable de l'état du logement lors de la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie.

Faire figurer les mentions obligatoires sur l'état des lieux

Selon le [décret 2016-382 du 30 mars 2016](#) portant sur l'application de la loi Alur, l'état des lieux doit comporter quelques informations obligatoires, dont :

- Le **type d'état des lieux** : entrée ou sortie ;
- La date de réalisation de l'état des lieux ;
- L'adresse du bien immobilier loué ;
- Les **coordonnées du bailleur** ;
- Les coordonnées de l'huissier si l'état des lieux est réalisé par un professionnel ;
- La description détaillée des éléments de chaque pièce du logement ;
- Le relevé des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité ;
- Le nombre de clés remises au locataire et leurs fonctions ;
- La **signature des personnes concernées par le contrat de bail**.

À noter : il est possible de se référer aux **modèles d'état des lieux Excel conformes à la loi Alur** lors de la réalisation de l'état des lieux.

Établir un état des lieux contradictoire

Établir un état des lieux contradictoire est important. Il faut que le propriétaire et le locataire soient présents lors de la signature du document. Tous les exemplaires de l'état des lieux doivent être signés par les personnes concernées par le bail. Si l'une des parties refuse de signer le document, sa validité peut être remise en cause.