Remise des clefs sans état des lieux de sortie

## Description

Au titre du contrat de location l'état des lieux de sortie permet de constater l'état du logement loué au moment du départ du locataire. En effet, la réalisation d'un état des lieux permet de **comparer l'état initial du logement et son état actuel**. Par ailleurs, cet état des lieux est en principe établi lors de la **restitution des clefs**. Toutefois, en pratique, il arrive que l'état des lieux de sortie soit établi **sans remise des clefs**. Plusieurs conséquences découlent de cette situation. D'abord, il est possible que l' état des lieux soit établi par un huissier. Aussi, il est plus difficile de déterminer la responsabilité des parties.

**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
Litige avec son propriétaire : demander un devis

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

Tout locataire a l'obligation de rendre le logement dans son état initial. L'état des lieux de sortie permet, **par comparaison à l'état des lieux d'entrée**, de **déterminer la responsabilité des parties**. Cette responsabilité est constatée en fonction de **la nature et des causes des dégradations éventuelles**. En effet, les parties peuvent comparer l'état initial du logement avec son état actuel.

Par ailleurs, l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs, encadre cet état des lieux. Aussi, en vertu de cet article, "*un état des lieux est établi dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de **la restitution des clés***". De plus, il doit être établi "***contradictoirement et amiablement** par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.*"

# Quand faut-il remettre les clefs au propriétaire ?


© 2023 LEGALPLACE SAS

En principe, les clés sont restituées à la fin du contrat de location. Toutefois, pour diverses raisons, elles peuvent être restituées lors de l'état des lieux de sortie.

## La remise des clés à la fin du contrat de location

**A la fin du bail**, **la remise des clés signifie que le locataire n'a plus accès au logement.** Autrement dit, **qu'il le quitte définitivement**. Il est préférable pour le locataire de remettre en personne les clés au bailleur. Aussi, il est préférable d'éviter la remise des clés par lettre recommandée afin d'éviter tout risque de perte du courrier.

**Le locataire sera sanctionné s'il ne remet pas les clés au propriétaire**. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est obligé de restituer le logement. La restitution du logement se traduit concrètement par la remise des clés au bailleur.

L'état des lieux accompagné de la remise des clés intervient en général à la fin du bail. Toutefois, il est également possible d'y procéder avant ou après la fin du bail :

– état des lieux de sortie avant fin de préavis : l'état des lieux accompagné de la remise des clés peut avoir lieu avant l'expiration du délai de préavis mentionné dans la lettre de congé. Dans ce cas, le locataire devra informer le bailleur de sa volonté **de quitter le logement avant la fin du préavis** . En effet, ils doivent ensemble convenir d'une date pour la réalisation de l'état des lieux.

– **état des lieux de sortie après fin de préavis** : l'état des lieux après l'expiration du délai de préavis n'a lieu qu'en cas de circonstances spécifiques. Il faut que l'établissement de l'état des lieux de sortie à la fin du bail soit rendu impossible. Par exemple : procédure d'expulsion suite au refus du locataire de quitter les lieux à l'expiration du préavis.

## La remise des clés avant état des lieux de sortie

Un risque existe pour le locataire qui remet les clés au bailleur avant l'état des lieux de sortie. En effet, il peut **être tenu d'éventuelles dégradations intervenant entre la remise des clés et l'état des lieux de sortie**.

Si au moment de l'établissement des lieux, le locataire et le bailleur ne sont pas d'accord, ils pourront faire appel à un commissaire de justice. Cela peut être également un recours envisageable en cas d'état des lieux non remis.

Dans tous les cas, il est préférable aussi bien pour le locataire que le bailleur de



© 2023 LEGALPLACE SAS

recourir à l'état des lieux de sortie très peu de temps après la remise des clés.

*Par exemple*, un état des lieux dressé plus de 10 mois après le départ du locataire est jugé tardif et la responsabilité du locataire ne pourra être engagée.

## Dans quels cas peut-on remettre les clefs sans état des lieux de sortie ?

La réalisation d'un état des lieux de sortie est n'est pas une obligation. Toutefois, ça constitue un droit pour le locataire. Ce document est cependant fortement conseillé. En effet, **l'absence totale d'état des lieux de sortie entraîne des conséquences :**

– **le locataire** n'aura pas de constat écrit qui prouvera qu'il a bien rendu le logement dans son état initial : **il risque de voir sa responsabilité engagée** pour des dégradations postérieures à son départ.

– **le bailleur**, quant à lui, n'aura pas de document écrit permettant de lister les éventuelles dégradations provoquées par le locataire. **Il sera difficile pour lui** sans document écrit **de prouver que le locataire en est responsable et d'obtenir le dédommagement.**

## FAQ

### Est-il obligatoire de faire un état des lieux de sortie ?

L'état des lieux de sortie n'est pas obligatoire. Toutefois, il est fortement conseillé. Il doit être établi lors de la restitution des clés au propriétaire. Il permet de déterminer la responsabilité des parties.

### Quand doit on remettre les clés au propriétaire ?

Les clés sont restituées lors de la fin du contrat. En général, elles sont remises lors de l'état des lieux de sortie. Toutefois, il se peut, dans certaines situations, que les clés soient remises avant ou après cette état des lieux.



© 2023 LEGALPLACE SAS