

Votre logo

Agence ou professionnel _____

Adresse _____

Téléphone et e-mail _____

i Placez ici votre logo et vos coordonnées : le document est à vous. Dans la version Word, remplacez le cadre par votre logo (Insertion, puis Image).

État des lieux

SUISSE ROMANDE

☐ d'entrée ☐ de sortie

Procès-verbal de délivrance ou de restitution de la chose louée, logement situé en Suisse romande (Code des obligations, art. 256, 256a, 267 et 267a)

i **Comment utiliser ce modèle.** Les bulles bleues expliquent ce qu'il faut écrire dans chaque champ et d'où vient la règle. Le même modèle sert à l'entrée et à la sortie : cochez le type sous le titre. À la sortie, comparez pièce par pièce avec l'état des lieux d'entrée et listez à part les défauts imputés au locataire (section 9). Modèle proposé par Autlu (autlu.com), libre d'utilisation, pour un logement situé en Suisse romande. Règles cantonales citées : Vaud et Genève ; ailleurs, vérifiez les usages locaux. Il ne remplace pas un conseil juridique.

i Notes liminaires

1. Le présent procès-verbal constate l'état de la chose louée, de ses accessoires et de ses dépendances, lors de sa délivrance au locataire (CO, art. 256) ou lors de sa restitution (CO, art. 267 et 267a). Il est dressé en présence des parties ou de leurs représentants, et chaque partie en reçoit une copie.
2. À l'entrée, il relève tous les défauts et traces d'usure apparents, qu'ils relèvent de l'entretien du bailleur ou qu'ils puissent être opposés au locataire en fin de bail. À la sortie, il se compare à l'état des lieux d'entrée, dans le même ordre.
3. Les états sont notés ainsi. N, neuf : neuf ou refait à neuf, sans trace d'usage. B, bon état : propre, sans défaut apparent. U, usure normale : traces d'un usage conforme au contrat, liées au temps. D, défaut : dégât, casse ou dysfonctionnement, noté sans préjuger de qui en répond.
4. Le constat porte sur les éléments apparents et accessibles le jour de la visite, sans démontage ni sondage. Un élément qui n'a pas pu être vu, atteint ou essayé est noté comme tel à sa ligne (« non vérifié », « non accessible »).
5. Les photos prises le jour de l'état des lieux sont numérotées et font partie du procès-verbal. À la sortie, les défauts imputés au locataire sont énumérés à part (section 9) ; le procès-verbal ne fixe aucun montant.

i Ces notes fixent le cadre et le vocabulaire du document. N'y ajoutez pas de clause qui fait du silence d'une partie un accord, ni d'un oubli un « bon état » : le procès-verbal décrit ce qui a été vu. Une clause qui libère d'avance de la responsabilité pour dol ou faute grave est nulle (CO, art. 100, al. 1).

1 La chose louée

Adresse (rue et numéro) _____

NPA et localité _____

Canton : ☐ GE ☐ VD ☐ NE ☐ FR ☐ VS ☐ JU ☐ Jura bernois

Étage et numéro de l'appartement _____

Type : ☐ Appartement ☐ Maison ☐ Studio Pièces : _____

Loué : ☐ non meublé ☐ meublé, inventaire du mobilier joint

Dépendances (cave, galetas, garage, place de parc) _____

i Désignez la chose louée comme dans le bail : adresse, étage, numéro de l'appartement, nombre de pièces. Le canton compte : dans le canton de Vaud, les Règles et usages locatifs (RULV) ont force obligatoire générale jusqu'au 30 juin 2032 (FF 2026 1669).

i Listez les dépendances louées. Dans le canton de Vaud, et à Genève pour les immeubles LGL et LGZD, l'état des lieux comprend « l'inventaire et l'état des accessoires » (RULV, art. 1, al. 1 ; usages genevois, art. 18).

2 Le bail et les parties

LE BAILLEUR

Nom ou raison sociale _____

Adresse ou siège _____

SON REPRÉSENTANT, S'IL Y EN A UN (GÉRANCE, RÉGIE)

Nom et société _____

Adresse _____

LE OU LES LOCATAIRES

Nom(s) _____

Représenté(s) par : _____ ☐ procuration jointe

LE BAIL

Bail conclu le _____

Début du bail _____

Garantie de loyer : montant et établissement _____

i Nommez le bailleur, la personne ou la société qui a signé le bail, avec son adresse ou son siège : ce n'est pas toujours le propriétaire.

i Si une gérance ou une régie représente le bailleur, indiquez son nom et son adresse. Elle signe pour le bailleur, en précisant sa qualité.

i Nommez chaque locataire. Un locataire absent peut se faire représenter : joignez la procuration. Dans le canton de Vaud, si le locataire ne se présente pas à l'entrée, le bailleur établit seul l'état des lieux et le lui communique (RULV, art. 1, al. 4).

i Reprenez les dates du bail. Le bailleur délivre la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée (CO, art. 256, al. 1).

i Pour un logement, les sûretés ne peuvent pas dépasser trois mois de loyer. Versées en espèces ou en papiers-valeurs, elles sont déposées auprès d'une banque, au nom du locataire (CO, art. 257e, al. 1 et 2). Dans le canton de Vaud, l'article 2 des RULV, qui peut déroger au CO (FF 2026 1075), les limite à trois mois de loyer net (al. 1). Notez le montant et l'établissement.

3 L'auteur du procès-verbal

Nom et qualité _____

Société _____

Agit pour : ☐ le bailleur ☐ le locataire ☐ les deux parties

i Indiquez qui établit le procès-verbal et pour qui il agit. À la sortie, c'est le bailleur qui doit aviser le locataire des défauts dont celui-ci répond (CO, art. 267a, al. 1) : quand vous agissez pour le bailleur, la section 9 peut valoir cet avis si elle est précise et remise sans attendre.

4 Le moment de l'état des lieux

Date et heure du constat _____

Les locaux sont : ☐ vides ☐ meublés ou encore occupés

À L'ENTRÉE

Procès-verbal de sortie du locataire précédent :

☐ présenté au locataire

☐ aucun n'a été établi

☐ non demandé

Défauts connus du bailleur, signalés au locataire _____

À LA SORTIE

Date de l'état des lieux d'entrée _____

Fin du bail _____

Remise des clés : date et destinataire _____

Nouvelle adresse du locataire _____

i Notez l'heure : elle date le constat. Dans le canton de Vaud, l'état des lieux est établi si possible dans les locaux vides (RULV, art. 1, al. 2, et art. 36, al. 5) ; à Genève, même règle à la sortie pour les immeubles LGL et LGZD (usages genevois, art. 22).

i Sur demande, le bailleur présente au nouveau locataire le procès-verbal établi à la restitution par le locataire précédent, s'il en existe un (CO, art. 256a, al. 1). Dans le canton de Vaud, il informe le locataire des défauts dont il a connaissance (RULV, art. 1, al. 7) ; même règle à Genève pour les immeubles LGL et LGZD (art. 18).

i La date de l'état des lieux d'entrée situe la comparaison. La nouvelle adresse du locataire est celle où lui adresser l'avis des défauts. Dans le canton de Vaud, la simple remise des clés ne libère pas les parties de leurs obligations (RULV, art. 37, al. 3).

5 Compteurs

Compteur	N° du compteur	Relevé (photo)	Remarque
Électricité			
Gaz			
Eau (compteur individuel)			
Chaleur ou répartiteurs			
Citerne à mazout : niveau			

i Relevez chaque compteur et photographiez le cadran. Dans le canton de Vaud, le locataire requiert à ses frais le relevé des compteurs existants (gaz, électricité) et paie sa consommation (RULV, art. 4).

6 Clés et dispositifs

Clé ou dispositif	Remises à l'entrée	Rendues à la sortie	Clé de sécurité, remarque
Porte d'immeuble			
Porte palière			
Boîte aux lettres			
Cave ou galetas			
Garage ou place de parc			
Buanderie ou local commun			
Badge ou télécommande			

i Notez chaque clé, ce qu'elle ouvre, et si c'est une clé de sécurité. Dans le canton de Vaud, le locataire rend toutes les clés, y compris celles qu'il a fait faire ; en cas de perte, il ne paie le changement du cylindre de la porte palière que pour une serrure de sécurité (RULV, art. 37, al. 1 et 2).

7 Entretien et appareils

Bouilleur individuel : dernier détartrage _____

Cheminée de salon ou poêle : dernier ramonage _____

Filtre de ventilation ou de hotte _____

Détecteurs de fumée : nombre et emplacement _____

Modes d'emploi des appareils _____

i Dans le canton de Vaud, le locataire fait ramoner sa cheminée de salon ou son poêle et détartrer son bouilleur individuel ; à la sortie, sans détartrage dans les trois dernières années et sauf accord contraire, une entreprise est mandatée à ses frais (RULV, art. 31, al. 2 et 3). Il change ou nettoie aussi le filtre de ventilation (art. 36, al. 2).

8 Pièce par pièce

Pour chaque élément, notez son état avec les lettres ci-dessous. À l'entrée, remplissez la colonne Entrée et décrivez l'élément en détail. À la sortie, recopiez l'état d'entrée, notez l'état de sortie, puis décrivez ce qui a changé. Un défaut noté D n'est reproché au locataire que s'il figure à la section 9.

N neuf **B** bon état **U** usure normale **D** défaut

Exemples de lignes remplies

N neuf · B bon état · U usure normale · D défaut

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
ENTRÉE Parois	N		Peinture blanche refaite en 2026 ; aucun trou ni trace.	7
SORTIE Parois	N	D	Paroi gauche : trou d'environ 1 cm à 1,20 m du sol, absent à l'entrée. Reste sans changement.	21

i Reprenez les pièces et les éléments dans le même ordre à l'entrée et à la sortie. Le locataire ne répond pas de l'usure normale : la restitution se mesure à un usage conforme au contrat (CO, art. 267, al. 1).

i Décrivez chaque élément par sa nature, son emplacement et sa taille. Évitez « abîmé », « sale » ou « à refaire » : ces mots ne se vérifient pas. À la sortie, la grille décrit ; la section 9 dit ce qui est reproché.

i Numérotez vos photos et reportez le numéro dans la colonne Photo : chacun retrouve la preuve de chaque constat, et l'avis des défauts peut y renvoyer.

Hall d'entrée et dégagements

N neuf · B bon état · U usure normale · D défaut

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
Sol				
Parois				
Plafond				
Plinthes				
Porte palière et serrure				
Armoire murale				
Luminaires et interrupteurs				
Prises				
Interphone, sonnette				
Propreté				

Séjour

N neuf · B bon état · U usure normale · D défaut

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
Sol				
Parois				
Plafond				
Plinthes				
Portes				
Fenêtres et vitrages				
Stores, jalousies ou volets				
Tringles à rideaux				
Radiateurs et vannes				
Luminaires, prises et interrupteurs				
Propreté				

Chambre

N neuf · B bon état · U usure normale · D défaut

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
Sol				
Parois				
Plafond				
Plinthes				
Porte				
Fenêtres et vitrages				
Stores, jalousies ou volets				
Armoire murale				
Tringles à rideaux				
Radiateur et vanne				
Luminaires, prises et interrupteurs				
Propreté				

Cuisine

N neuf · B bon état · U usure normale · D défaut

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
Sol				
Parois et crédence				
Plafond				
Fenêtre				
Agencement (armoires, tiroirs)				
Plan de travail				
Évier et robinetterie				
Plaques de cuisson				
Four				
Hotte et filtre				
Réfrigérateur et congélateur				
Lave-vaisselle				
Luminaires, prises et interrupteurs				
Propreté				

Salle de bains

N neuf · B bon état · U usure normale · D défaut

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
Sol				
Parois et faïence				
Plafond				
Porte				
Baignoire ou douche				
Lavabo et robinetterie				
Joints				
Armoire à pharmacie et miroir				
Ventilation et filtre				
Écoulements				
Luminaires, prises et interrupteurs				
Propreté				

WC séparé

N neuf · B bon état · U usure normale · D défaut

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
Sol				
Parois				
Plafond				
Porte				
Cuvette et abattant				
Chasse d'eau				
Lave-mains				
Ventilation				
Propreté				

Autre pièce

N neuf · B bon état · U usure normale · D défaut

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo

Dépendances (cave, galetas, garage, place de parc, balcon)

N neuf · B bon état · U usure normale · D défaut

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo

9 À la sortie : défauts imputés au locataire

Défauts dont le bailleur tient le locataire pour responsable (CO, art. 267a, al. 1). Chacun est aussi décrit dans la grille pièce par pièce. Le présent procès-verbal ne fixe aucun montant. Le locataire qui conteste un point l'indique à la section 10.

N°	Local et élément	Description précise du défaut (nature, emplacement, dimensions)	Photo
1			
2			
3			
4			
5			
6			

i Lors de la restitution, le bailleur vérifie l'état de la chose et avise immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond. Sinon, le locataire est déchargé, sauf pour les défauts que les vérifications usuelles ne permettaient pas de découvrir, à signaler dès leur découverte (CO, art. 267a).

i L'avis doit être précis et détaillé : « taches dans la cuisine » ne suffit pas. Le procès-verbal peut valoir avis s'il permet de discerner quels défauts, parmi tous ceux relevés, sont imputés au locataire (Tribunal fédéral, arrêt 4A_545/2011, consid. 3.2). Selon la doctrine citée par le Tribunal fédéral, l'avis est en règle générale donné dans les deux ou trois jours ouvrables après la restitution (arrêt 4A_388/2013, consid. 2.3.1). Remettez cette section à la fin de la visite, ou envoyez-la sans attendre, en gardant la preuve de sa date de réception.

- ☐ Aucun défaut n'est imputé au locataire
- ☐ Le bailleur avisera le locataire par un avis séparé, sans délai

Section remise au locataire le _____

Mode : ☐ en mains ☐ par envoi (courriel, poste), avec preuve de réception

10 Observations et réserves des parties

i Chaque partie peut inscrire ses remarques ou ses réserves avant de signer. Une remarque ajoutée après la signature gagne à être acceptée par écrit par l'autre partie.

11 Signatures

Fait à _____ le _____

En _____ exemplaires, une copie pour chaque partie.

Le document compte _____ pages et _____ photos.

i Une copie pour chaque partie. Indiquez le nombre de pages et de photos : chacun sait ce que contient le document signé.

Le bailleur ou son représentant

Nom, qualité, date et signature

Le ou les locataires, ou leur représentant

Noms, date et signatures

i Dans le canton de Vaud, l'état des lieux est dressé en présence des deux parties, qui le signent sur place ; une copie est transmise à chacune, et l'état des lieux de sortie ne vaut pas reconnaissance de dette (RULV, art. 1, al. 1, et art. 36, al. 4 et 5). À Genève, même signature sur place pour les immeubles LGL et LGZD (art. 18 et 22). Ailleurs, aucune règle n'est citée ici : le locataire qui conteste un défaut l'écrit à la section 10 avant de signer.

L'auteur du procès-verbal, s'il n'est pas une partie

Nom, qualité et signature

Le locataire précédent, s'il est présent (entrée)

Nom et signature

i À l'entrée, dans le canton de Vaud, l'état des lieux peut se faire en présence de l'ancien et du nouveau locataire (RULV, art. 1, al. 3). L'auteur du procès-verbal signe s'il n'est pas l'une des parties ou son représentant.

Après l'état des lieux

À l'entrée, nous conseillons au locataire de signaler par écrit au bailleur, sans attendre, les défauts qui ne figurent pas au procès-verbal ; dans le canton de Vaud, il le fait dès réception et dans les plus brefs délais, faute de quoi l'état des lieux est admis (RULV, art. 1, al. 5). En cours de bail, il signale au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (CO, art. 257g, al. 1).

À la sortie, le bailleur avise immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (CO, art. 267a). La banque ne restitue la garantie de loyer qu'avec l'accord des deux parties, ou sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition ou d'un jugement exécutoire ; sans prétention du bailleur en justice ou en poursuite dans l'année qui suit la fin du bail, le locataire peut en exiger la restitution (CO, art. 257e, al. 3). À Vaud, ce délai court « à compter de la date où le locataire a libéré les locaux » (RULV, art. 2, al. 8, qui peut déroger au CO : FF 2026 1075).

Règles cantonales citées : Vaud et Genève seulement. Textes de référence : Code des obligations, art. 100, 256, 256a, 257e, 257g, 267 et 267a (Fedlex, état au 1er janvier 2026, inchangés dans les versions du 1er octobre 2026 et du 1er juillet 2027) ; Tribunal fédéral, arrêts 4A_545/2011 du 11 janvier 2012 et 4A_388/2013 ; Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV), art. 1, 2, 4, 31, 36 et 37, de force obligatoire générale jusqu'au 30 juin 2032 (FF 2026 1669 ; art. 2 : FF 2026 1075) ; Genève, règles et usages locatifs des immeubles soumis à la LGL ou à la LGZD (rsGE I 4 05.01, annexe 1), art. 18 et 22. Vérifiés les 29 et 30 septembre 2026.