

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 de sortie

Logement loué vide ou meublé, en France (loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, décret n° 2016-382 du 30 mars 2016)

i **Comment utiliser ce modèle.** Les bulles bleues expliquent ce qu'il faut écrire dans chaque champ et d'où vient la règle. Remplissez le document avec l'état des lieux d'entrée sous les yeux : la sortie se compare à lui, pièce par pièce. Modèle proposé par Autlu (autlu.com), libre d'utilisation. Il ne remplace pas un conseil juridique.

i Notes liminaires

1. Le présent état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, lors de la restitution des clés, et joint au contrat de location (loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3-2).
2. Il se compare à l'état des lieux d'entrée établi le _____ : les pièces et les éléments y sont décrits 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 visible. U, état d'usage : traces d'un usage normal liées au temps. M, mauvais état : défaut, casse ou dysfonctionnement.
4. Les équipements sont vérifiés en fonctionnement quand c'est possible. Un élément qui n'a pas pu l'être est indiqué « non vérifié ».
5. Les photos prises le jour de l'état des lieux sont numérotées et jointes au document. Chaque partie reçoit un exemplaire.

i Ces notes fixent le cadre et le vocabulaire du document. N'y ajoutez pas de clause qui fait peser un oubli sur une partie (« tout élément non décrit est réputé en bon état ») ou qui vaut acceptation automatique après quelques jours : ces clauses peuvent être contestées.

1 Le logement

Adresse du logement _____

Bâtiment, étage, porte ou n° de lot _____

Type : ☐ Appartement ☐ Maison Pièces principales : _____

Location : ☐ Vide ☐ Meublée

Annexes louées avec le logement (cave, parking, jardin...) _____

i Localisez le logement sans ambiguïté : c'est une mention obligatoire (décret n° 2016-382, art. 2). En immeuble, l'étage et la porte évitent de confondre deux lots.

i En location meublée, l'état des lieux s'accompagne d'un inventaire et d'un état détaillé du mobilier (loi de 1989, art. 25-5). À la sortie, reprenez-le ligne par ligne.

2 Les parties

LE BAILLEUR

Nom ou dénomination _____

Domicile ou siège social _____

SON MANDATAIRE, S'IL Y EN A UN (AGENCE, GESTIONNAIRE)

Nom et société _____

Adresse ou siège _____

LE OU LES LOCATAIRES

Nom(s) _____

Représenté(s) par : _____ ☐ procuration jointe

NOUVELLE ADRESSE DU LOCATAIRE

Adresse _____

Code postal et ville _____

i Nommez chaque partie. Pour le bailleur, le décret demande aussi son domicile, ou son siège social s'il s'agit d'une société (art. 2).

i Si une agence ou un gestionnaire établit l'état des lieux pour le bailleur, indiquez son nom et son adresse ou son siège : c'est aussi une mention du décret (art. 2).

i Un locataire absent peut se faire représenter : l'état des lieux est établi par les parties « ou par un tiers mandaté par elles » (loi de 1989, art. 3-2). Joignez la procuration écrite, datée et signée.

i Mention obligatoire à la sortie (décret, art. 2). Le dépôt de garantie sera restitué à cette adresse. Si le locataire ne la donne pas à la remise des clés, la majoration de retard ne s'applique pas au bailleur (loi de 1989, art. 22).

3 Les dates

Date et heure de l'état des lieux de sortie _____

Date de l'état des lieux d'entrée _____

Date de restitution des clés _____

i La date de l'état des lieux d'entrée est une mention obligatoire à la sortie (décret, art. 2). Gardez ce document sous la main : chaque constat de sortie se compare à lui.

i Le dépôt de garantie est restitué dans un délai d'un mois à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, de deux mois sinon (loi de 1989, art. 22).

4 Les compteurs

Compteur	N° du compteur	Index relevé	Remarque
Électricité, heures pleines			
Électricité, heures creuses			
Gaz			
Eau froide			
Eau chaude			
Autre (chauffage, fioul...)			

i Les relevés des compteurs individuels sont une mention obligatoire (décret, art. 2). Notez le numéro et l'index exact de chaque compteur, et photographiez chaque cadran : la photo évite les erreurs de lecture.

5 Les clés et autres moyens d'accès

Clé ou moyen d'accès	Remis à l'entrée	Restitués	Remarque
Porte d'entrée			
Boîte aux lettres			
Cave			
Garage ou parking			
Local vélos ou poubelles			
Badge ou bip			
Télécommande			

i Le décret demande le détail et la destination des clés et des autres moyens d'accès (art. 2). Indiquez ce que chaque clé ou badge ouvre, et comparez le nombre restitué au nombre remis à l'entrée.

6 Location meublée

- ☐ Inventaire et état détaillé du mobilier joints, repris à la sortie
- ☐ Sans objet (location vide)

i L'inventaire se reprend meuble par meuble : présence, fonctionnement, état. Comptez les petits équipements comme à l'entrée.

7 Pièce par pièce

Pour chaque élément, notez son état à l'entrée (recopié de l'état des lieux d'entrée) et à la sortie, avec les lettres ci-dessous, puis décrivez ce qui a changé.

N neuf **B** bon état **U** état d'usage **M** mauvais état

i Reprenez les pièces et les éléments dans le même ordre qu'à l'entrée. Le décret l'exige : « La forme du document permet la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie » (art. 3).

Exemple de ligne remplie

N neuf · B bon état · U état d'usage · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état à la sortie et des évolutions	Photo
EXEMPLE Murs	B	U	Mur gauche : trou d'environ 1 cm à 1,20 m du sol, absent à l'entrée. Reste du mur sans changement.	12

i Pour chaque différence, décrivez sa nature, son emplacement et sa taille. Évitez « abîmé », « sale » ou « à refaire » : ces mots ne se vérifient pas, et toute retenue devra être justifiée.

i Numérotez vos photos et reportez le numéro dans la colonne Photo : chacun retrouve la preuve de chaque constat.

Entrée et dégagements

N neuf · B bon état · U état d'usage · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état à la sortie et des évolutions	Photo
Sol				
Murs				
Plafond				
Porte d'entrée et serrure				
Placards				
Prises et interrupteurs				
Éclairage				
Interphone, sonnette				

Séjour

N neuf · B bon état · U état d'usage · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état à la sortie et des évolutions	Photo
Sol				
Murs				
Plafond				
Portes				
Fenêtres et vitrages				
Volets ou stores				
Radiateurs				
Prises et interrupteurs				
Éclairage				

Chambre

N neuf · B bon état · U état d'usage · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état à la sortie et des évolutions	Photo
Sol				
Murs				
Plafond				
Porte				
Fenêtres et vitrages				
Volets ou stores				
Placard				
Radiateur				
Prises et interrupteurs				
Éclairage				

Cuisine

N neuf · B bon état · U état d'usage · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état à la sortie et des évolutions	Photo
Sol				
Murs et crédence				
Plafond				
Fenêtre				
Évier et robinetterie				
Plan de travail				
Meubles hauts et bas				
Plaque de cuisson				
Four				
Hotte				
Réfrigérateur (si fourni)				
Prises et interrupteurs				
Éclairage				

Salle de bains ou salle d'eau

N neuf · B bon état · U état d'usage · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état à la sortie et des évolutions	Photo
Sol				
Murs et faïence				
Plafond				
Porte				
Baignoire ou douche				
Lavabo et robinetterie				
Joints				
Meuble et miroir				
Aération (VMC)				
Chauffe-eau				
Radiateur ou sèche-serviettes				
Éclairage				

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

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

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

8

Grille de vétusté

- ☐ Le bail prévoit une grille de vétusté, jointe à ce document
- ☐ Pas de grille de vétusté convenue

i

Les parties peuvent convenir d'une grille de vétusté dès la signature du bail, choisie parmi celles d'un accord collectif de location (décret, art. 4). Elle chiffre la part d'usure normale, qui reste à la charge du bailleur.

9 Observations et réserves

i Chaque partie peut y noter une remarque ou une réserve avant de signer. Si l'état des lieux ne peut pas être établi à l'amiable, il l'est par un commissaire de justice, à frais partagés par moitié (loi de 1989, art. 3-2).

10 Signatures

Fait à _____ le _____

En _____ exemplaires, un pour chaque partie.

Le bailleur ou son mandataire

Nom, qualité et signature

Le ou les locataires, ou leur mandataire

Nom et signature

i Les parties, ou leurs mandataires, signent (décret, art. 2). Chacune reçoit un exemplaire, remis en main propre ou par voie dématérialisée (art. 3). Relisez le document ensemble avant de signer.

Après la sortie

Le dépôt de garantie est restitué sous un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, sous deux mois sinon, à compter de la remise des clés. Les sommes retenues doivent être dûment justifiées : devis, factures, photos. En cas de retard, la somme due est majorée de 10 % du loyer mensuel hors charges par mois de retard commencé (loi de 1989, art. 22).

Textes de référence : loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (art. 3-2, 22 et 25-5) ; décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 (art. 2, 3 et 4) ; service-public.fr, fiche F33671. Vérifiés en septembre 2026.