

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

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

☐ d'entrée ☐ intermédiaire ☐ de sortie

Bail à usage d'habitation, logement situé au Luxembourg (loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, art. 2ter et 5 ; Code civil, art. 1730 et 1731)

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, à la sortie et, en colocation, au départ d'un colocataire : cochez le type sous le titre. À la sortie, gardez l'état des lieux d'entrée sous les yeux et comparez pièce par pièce. Modèle proposé par Autlu (autlu.com), libre d'utilisation, pour un logement situé au Luxembourg et loué sous la loi du 21 septembre 2006, qui exclut certains logements (voir l'encadré final). Il ne remplace pas un conseil juridique.

i Notes liminaires

1. Le présent état des lieux est établi de manière contradictoire entre le bailleur et le locataire, ou leurs mandataires : chacun peut présenter ses observations, qui sont consignées au document. Il est daté et signé par chacune des parties ou par son mandataire.
2. Lorsqu'une garantie locative est stipulée, l'état des lieux d'entrée est signé au plus tard le jour de l'entrée en jouissance (loi modifiée du 21 septembre 2006, art. 5, par. 2). L'état des lieux intermédiaire et l'état des lieux de sortie se comparent 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'usure et de vétusté normales, liées au temps. M, mauvais état : dégât, casse ou dysfonctionnement.
4. Le constat porte sur les éléments visibles et accessibles le jour de la visite, sans démontage, sondage ni essai destructif. 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 document. Chaque partie en reçoit un exemplaire.

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 » : quand une garantie est stipulée, la loi demande un constat écrit, contradictoire et signé (art. 5, par. 2), et une clause de bail qui prive la loi d'effet est nulle (art. 5, par. 5).

1 Le logement loué

Adresse (numéro et rue) _____

Code postal et localité _____

Étage et numéro de l'appartement _____

Référence cadastrale (reprise du bail) _____

Type : ☐ Appartement ☐ Maison ☐ Studio Chambres : _____

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

Dépendances louées (cave, grenier, garage, emplacement) _____

i Un bail conclu depuis le 1er août 2024 désigne les pièces et parties d'immeuble louées, avec l'adresse et la référence cadastrale (art. 5, par. 1, 3°, et art. 33bis) : reprenez-les à l'identique. En immeuble, l'étage et le numéro de l'appartement évitent de confondre deux logements.

i Listez les dépendances louées avec le logement : cave, grenier, garage, emplacement. Un logement meublé gagne à avoir un inventaire du mobilier joint ; en colocation, le pacte inventorie les meubles et leur propriétaire (art. 2ter, par. 2, 3°).

2 Le bail et les parties

LE BAILLEUR

Nom ou dénomination _____

Domicile ou siège _____

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

Nom et société _____

Adresse ou siège _____

i La loi dit « bailleur » et « locataire ». Le bailleur n'est pas toujours le propriétaire : nommez la personne ou la société qui a signé le bail, avec son domicile ou son siège.

i Si une agence ou un gestionnaire agit pour le bailleur, indiquez son nom et son adresse. Il signe alors pour le bailleur, en précisant sa qualité : l'état des lieux s'établit entre les parties ou leurs mandataires (Guichet.lu).

LE OU LES LOCATAIRES

Nom(s) _____

Représenté(s) par : _____ ☐ procuration jointe

Colocation : ☐ oui, pacte de colocation signé le _____

i Nommez chaque locataire. En colocation, les colocataires sont tenus solidairement envers le bailleur (art. 2quater). Un locataire absent peut se faire représenter : joignez la procuration écrite, datée et signée.

LE BAIL

Date de signature _____

Date de prise d'effet _____

Garantie locative : montant et forme _____

i Pour un bail conclu depuis le 1er août 2024, la date de prise d'effet figure dans le bail écrit (art. 5, par. 1, 2°, et art. 33bis). En colocation, le bail reprend aussi la date de signature du pacte de colocation (art. 2bis).

i Deux mois de loyer au plus pour un bail conclu depuis le 1er août 2024, trois mois pour un bail plus ancien (art. 5, par. 2, et art. 33bis). Le bail abordable d'un bailleur social a ses propres règles (loi du 7 septembre 2026, voir l'encadré final). Formes possibles : garantie bancaire, virement, espèces, assurance, garantie de l'État (Guichet.lu).

3 L'auteur de l'état des lieux

Nom et qualité _____

Société, n° d'autorisation d'établissement _____

Établi par :

- ☐ les parties elles-mêmes
- ☐ le mandataire du bailleur (agence, gestionnaire)
- ☐ le mandataire du locataire
- ☐ une personne indépendante choisie d'un commun accord

Frais de l'état des lieux supportés par _____

i Indiquez qui fait les constatations, et en quelle qualité. Aucun texte n'impose un expert : la personne indépendante choisie d'un commun accord « ne doit pas être forcément un expert » (Guichet.lu). Un agent immobilier peut ajouter son autorisation d'établissement.

i Notez qui supporte les frais de l'état des lieux, selon le bail ou l'accord des parties. Pour un bail conclu depuis le 1er août 2024, les frais et honoraires d'un agent immobilier ou d'un autre tiers qui intervient dans la location sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire (art. 5, par. 1, et art. 33bis) : nous vous conseillons de vérifier si cette règle vise aussi les frais de l'état des lieux dans votre cas.

4 Le moment de l'état des lieux

Date et heure du constat _____

À L'ENTRÉE

Date d'entrée en jouissance du locataire _____

i Si une garantie locative est stipulée, l'état des lieux est signé au plus tard le jour de l'entrée en jouissance (art. 5, par. 2). Faites-le avant l'emménagement : sinon, selon Logement.lu, la garantie ne pourra pas couvrir d'éventuelles dégradations.

ÉTAT DES LIEUX INTERMÉDIAIRE (COLOCATION)

Colocataire sortant _____

Date de son départ _____

i Le pacte de colocation prévoit un état des lieux intermédiaire au départ anticipé d'un colocataire, « afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative » (art. 2ter, par. 2). Ces règles visent les colocations conclues depuis le 1er août 2024 (art. 33bis).

5 Compteurs

Compteur	N° du compteur	Index relevé (photo)	Remarque
Électricité			
Gaz			
Eau froide			
Eau chaude			
Chaleur ou répartiteurs			
Citerne à mazout : niveau			

i Relevez chaque compteur et photographiez le cadran. La consommation d'énergie fait partie des frais qui peuvent être mis à la charge du locataire (art. 5, par. 3), et le solde de la garantie se règle après les décomptes de charges (art. 5, par. 2bis) : un index exact évite un débat.

6 Clés et dispositifs d'accès

Clé ou dispositif d'accès	Remis à l'entrée	Restitués à la sortie	Ce qu'il ouvre, remarque
Porte de l'immeuble			
Porte de l'appartement			
Boîte aux lettres			
Cave ou grenier			
Garage ou emplacement			
Badge			
Télécommande			

i Notez chaque clé, badge ou télécommande et ce qu'il ouvre. À la sortie, comparez le nombre restitué au nombre remis à l'entrée.

7 Sécurité et documents

Détecteurs de fumée : nombre et emplacement _____

Détecteur de monoxyde de carbone _____

i La loi sur le bail ne demande pas cette rubrique. Le règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 exige notamment un détecteur de monoxyde de carbone dans une salle de bain équipée d'un boiler au gaz (art. 8, par. 5). Noter les détecteurs et leur emplacement reste un constat simple.

Documents remis au locataire _____

i Listez ce qui est remis au locataire : modes d'emploi des appareils, attestations d'entretien de la chaudière. À la sortie, vérifiez que ces documents sont rendus.

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, ou au départ d'un colocataire, recopiez l'état d'entrée, notez l'état du jour dans la colonne Sortie, puis décrivez ce qui a changé.

i Reprenez les pièces et les éléments dans le même ordre à chaque état des lieux. Le locataire rend la chose telle qu'il l'a reçue suivant l'état des lieux, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure (Code civil, art. 1730).

N neuf **B** bon état **U** usure normale **M** mauvais état

Exemples de lignes remplies

N neuf · B bon état · U usure normale · M mauvais état

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

i Décrivez chaque élément par sa nature, son emplacement et sa taille. Évitez « abîmé », « sale » ou « à refaire » : ces mots ne se vérifient pas. Décrivez les fissures visibles sans en chercher la cause. Notez chaque défaut, même petit : selon Guichet.lu, le bailleur peut ensuite s'en tenir à l'état des lieux d'entrée signé.

i Numérotez vos photos et reportez le numéro dans la colonne Photo : chacun retrouve la preuve de chaque constat. Logement.lu recommande des photos à l'entrée et aux moments importants du bail.

Hall d'entrée et couloir

N neuf · B bon état · U usure normale · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
Revêtement de sol				
Murs				
Plafond				
Plinthes				
Porte d'entrée et serrure				
Placard ou vestiaire				
Éclairage				
Prises et interrupteurs				
Parlophone, sonnette				
Propreté				

Séjour

N neuf · B bon état · U usure normale · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
Revêtement de sol				
Murs				
Plafond				
Plinthes				
Portes				
Fenêtres, vitrages et tablettes				
Volets ou stores				
Radiateurs et vannes				
Éclairage				
Prises et interrupteurs				
Propreté				

Chambre

N neuf · B bon état · U usure normale · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
Revêtement de sol				
Murs				
Plafond				
Plinthes				
Porte				
Fenêtres, vitrages et tablettes				
Volets ou stores				
Placard				
Radiateur et vanne				
Éclairage				
Prises et interrupteurs				
Propreté				

Cuisine

N neuf · B bon état · U usure normale · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
Revêtement de sol				
Murs et crédence				
Plafond				
Fenêtre et tablette				
Meubles de cuisine				
Plan de travail				
Évier et robinetterie				
Plaque de cuisson				
Four				
Hotte				
Réfrigérateur (si fourni)				
Lave-vaisselle (si fourni)				
Prises et interrupteurs				
Propreté				

Salle de bain

N neuf · B bon état · U usure normale · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
Revêtement de sol				
Murs et faïence				
Plafond				
Porte				
Baignoire ou douche				
Lavabo et robinetterie				
Joints				
Miroir et armoire				
Ventilation				
Chaudière ou boiler				
Radiateur ou sèche-serviettes				
Propreté				

WC

N neuf · B bon état · U usure normale · M mauvais état

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

Autre pièce

N neuf · B bon état · U usure normale · M mauvais état

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

Dépendances (cave, grenier, garage, emplacement, balcon)

N neuf · B bon état · U usure normale · M mauvais état

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

9 À la sortie : remise des clés et garantie

Date de remise des clés

Remises à (bailleur ou mandataire)

Mode : ☐ en mains propres ☐ par lettre recommandée avec avis de réception

i La date et le mode de remise des clés comptent : si la sortie est conforme à l'entrée, sauf usure et vétusté normale, et sans arriérés ni dégâts, la moitié de la garantie est rendue au plus tard un mois après la remise des clés au bailleur ou à son mandataire, en mains propres ou par lettre recommandée avec avis de réception (art. 5, par. 2bis). Ces règles viennent de la loi du 23 juillet 2024 : pour un bail conclu avant le 1er août 2024, nous vous conseillons de vérifier qu'elles s'appliquent.

Nouvelle adresse du locataire

Compte pour restituer la garantie (IBAN)

Éléments ou documents restant à remettre

i Notez la nouvelle adresse du locataire et le compte où restituer la garantie. La majoration pour retard n'est pas due quand le retard vient du locataire (art. 5, par. 2bis) : Logement.lu cite le compte bancaire non communiqué.

10 Observations des parties

i Chaque partie peut noter une remarque ou une réserve avant de signer : selon Guichet.lu, c'est ce qui rend l'état des lieux contradictoire. Notez tout avant de signer ; pour une remarque faite ensuite, voir l'encadré « Après l'état des lieux ». Ne prenez pas le silence de l'autre partie pour un accord.

11 Signatures

Fait à _____ le _____

En _____ exemplaires, un pour chaque partie.

Le document compte _____ pages et _____ photos.

i Un exemplaire par partie. Indiquez le nombre de pages et de photos : chacun sait ce que contient le document signé.

Le bailleur ou son mandataire

Nom, qualité, date et signature

Le ou les locataires, ou leur mandataire

Noms, date et signatures

L'auteur de l'état des lieux, s'il n'est pas une partie

Nom, qualité et signature

i Le bailleur et le locataire, ou leurs mandataires, datent et signent (Guichet.lu). L'état des lieux intermédiaire sert à « déterminer les responsabilités de chacun » (art. 2ter, par. 2) : nous vous conseillons de le faire signer par le bailleur, le colocataire sortant et ceux qui restent. Si une partie refuse de signer ou ne signe que plus tard, notez-le avec la date dans les observations et prenez conseil sans attendre. L'auteur de l'état des lieux signe s'il n'est pas l'une des parties.

Après l'état des lieux

À l'entrée, nous vous conseillons de joindre l'état des lieux au bail. Selon Guichet.lu, le locataire qui découvre ensuite une dégradation qui n'y figure pas la signale au bailleur, de préférence par lettre recommandée, et le bailleur peut s'en tenir à l'état des lieux signé. Sans état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives, sauf la preuve contraire (Code civil, art. 1731).

À la sortie, si l'état des lieux est conforme à celui d'entrée, sauf usure et vétusté normale, et sans arriérés ni dégâts, la moitié de la garantie est restituée au plus tard un mois après la remise des clés ; le solde, au plus tard un mois après les décomptes de charges ou l'approbation des comptes de la copropriété. Toute retenue est justifiée par des pièces dans le mois. Après mise en demeure par lettre recommandée, la somme due est majorée de 10 % du loyer mensuel hors charges par mois de retard commencé (art. 5, par. 2bis). Bail conclu avant le 1er août 2024 : vérifiez que ces règles s'appliquent.

Champ de la loi du 21 septembre 2006 : elle ne s'applique pas notamment aux résidences secondaires ni à certains logements mis à disposition à titre d'aide sociale ; ses articles 3 à 11, dont l'article 5 sur la garantie et l'état des lieux, ne s'appliquent pas à certains logements locatifs publics ou abordables (art. 1er) ; ses articles 3 à 5 ne s'appliquent pas aux logements visés à l'article 6 quand le bail le stipule clairement. La loi du 7 septembre 2026, publiée le 28 septembre 2026, fixe des règles propres au bail abordable d'un bailleur social : une garantie de 3 000 euros et un constat « signé au plus tard au moment de la remise des clés du logement ». Textes de référence : loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, art. 1er, 2bis, 2ter, 2quater, 5, 6 et 33bis (Legilux, versions consolidées applicables au 1er août 2024 et au 2 octobre 2026) ; loi du 7 septembre 2026, art. 38 (art. 63bis de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable) ; Code civil, art. 1730 et 1731 (version consolidée au 26 décembre 2025) ; règlement grand-ducal du 20 décembre 2019, art. 8 ; Guichet.lu, « Connaître les particularités de l'état des lieux » ; Logement.lu, FAQ bail à loyer. Vérifiés du 29 septembre au 1er octobre 2026.