

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 meublé

FRANCE

☐ d'entrée ☐ de sortie

Location meublée, résidence principale du locataire, en France, avec l'inventaire et l'état détaillé du mobilier (loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3-2, 25-4 et 25-5 ; décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 ; décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015)

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. La section 8 reprend la liste du mobilier minimal fixée par décret ; la section 9 est l'inventaire, avec le nombre de chaque objet. À la sortie, prenez un nouvel exemplaire et reprenez les pièces et l'inventaire dans le même ordre. Modèle proposé par Autlu (autlu.com), libre d'utilisation, pour un logement loué meublé en France. Il ne remplace pas un conseil juridique.

i Notes liminaires

1. Le présent état des lieux, avec l'inventaire et l'état détaillé du mobilier qu'il contient, est établi contradictoirement et amiablement par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, lors de la remise ou de la restitution des clés, et joint au contrat de location (loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3-2 et 25-5).
2. L'état des lieux de sortie se compare à l'état des lieux d'entrée : les pièces et les éléments y sont décrits dans le même ordre, sur un document de présentation similaire (décret n° 2016-382 du 30 mars 2016, art. 3).
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. Le constat porte sur les éléments apparents et accessibles le jour de la visite. Les équipements sont essayés quand c'est possible ; 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 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 : _____

Contrat : ☐ location meublée ☐ bail mobilité

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 Un logement meublé est « un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante » (loi de 1989, art. 25-4). Le bail mobilité porte aussi sur un logement meublé (art. 25-12).

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

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.

3 Le moment de l'état des lieux

Date et heure de l'état des lieux _____

i Le type d'état des lieux, d'entrée ou de sortie, et sa date d'établissement sont des mentions obligatoires (décret n° 2016-382, art. 2). Cochez le type sous le titre.

À L'ENTRÉE

Date de remise des clés au locataire _____

i À l'entrée, le locataire peut demander de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement, et pendant le premier mois de la période de chauffe pour le chauffage (loi de 1989, art. 3-2).

À LA SORTIE

Date de l'état des lieux d'entrée _____

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.

Date de restitution des clés _____

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).

Nouvelle adresse du locataire _____

Code postal et ville _____

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).

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

6 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 du jour dans la colonne Sortie, puis décrivez ce qui a changé.

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

i Gardez le même ordre des pièces et des éléments à l'entrée et à la sortie. 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).

Exemples de lignes remplies

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

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
ENTRÉE Murs	U		Peinture blanche mate ; deux traces de frottement d'environ 5 cm à 1 m du sol, près de la porte.	7
SORTIE Murs	U	M	Mur gauche : trou d'environ 1 cm à 1,20 m du sol, absent à l'entrée. Traces près de la porte sans changement.	21

i Décrivez chaque élément par sa nature, son emplacement et sa taille, même en bon état : le décret demande une « description précise » pièce par pièce (art. 2). À la sortie, décrivez ce qui a changé. Évitez « abîmé », « sale » ou « à refaire » : ces mots ne se vérifient pas.

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 et, à la sortie, 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 et, à la sortie, 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 et, à la sortie, 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 et, à la sortie, 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 et, à la sortie, 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 et, à la sortie, des évolutions	Photo
Sol				
Murs				
Plafond				
Porte				
Cuvette et abattant				
Chasse d'eau				
Lave-mains				
Aération				

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

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

7

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.

8 Le mobilier minimal du décret de 2015

Élément exigé (décret n° 2015-981, art. 2)	Présent à l'entrée	Présent à la sortie	Où, remarque
1° Literie comprenant couette ou couverture			
2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher			
3° Plaques de cuisson			
4° Four ou four à micro-ondes			
5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C			
6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas			
7° Ustensiles de cuisine			
8° Table et sièges			
9° Étagères de rangement			
10° Luminaires			
11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement			

i Cette liste reprend mot pour mot l'article 2 du décret n° 2015-981 : le mobilier minimal d'un logement meublé. Chaque pièce est aussi « équipée d'éléments de mobilier conformes à sa destination » (art. 1er). Notez où se trouve chaque élément.

i Selon service-public.fr, le juge peut requalifier le bail en « bail de logement vide » si cette liste n'est pas respectée. Notez un élément absent ou hors d'usage tel quel, dans la colonne Remarque.

9 L'inventaire et l'état détaillé du mobilier

Pour chaque meuble ou équipement fourni, notez le nombre remis à l'entrée et son état, avec les lettres ci-dessous. À la sortie, notez le nombre restitué et l'état du jour, puis décrivez ce qui a changé.

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

i Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis « dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés », signés et joints au contrat de location (loi de 1989, art. 25-5).

i Les groupes et les objets proposés ici ne sont pas une liste légale : adaptez-les au logement. Notez le nombre de chaque objet et son état (N, B, U ou M). À la sortie, le nombre restitué se lit en face du nombre remis.

i Ajoutez la marque ou le modèle des appareils, la taille du lit, la matière des meubles. Photographiez les objets de valeur et ce qui est abîmé, et reportez le numéro de la photo.

Séjour

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

Meuble ou équipement	Nombre entrée	Nombre sortie	État entrée	État sortie	Description, marque, remarque	Photo
Canapé ou fauteuils						
Table						
Chaises ou autres sièges						
Étagères ou meuble de rangement						
Luminaires (plafonnier, lampes)						
Rideaux ou voilages						
Tapis						
Télévision (si fournie)						

Chambre

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

Meuble ou équipement	Nombre entrée	Nombre sortie	État entrée	État sortie	Description, marque, remarque	Photo
Lit : sommier et matelas						
Couette ou couverture						
Oreillers						
Protège-matelas						
Rideaux occultants ou volets						
Armoire ou penderie						
Tables de chevet						
Luminaires						
Cintres						

Cuisine : électroménager

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

Meuble ou équipement	Nombre entrée	Nombre sortie	État entrée	État sortie	Description, marque, remarque	Photo
Réfrigérateur et congélateur						
Four à micro-ondes						
Lave-vaisselle (si fourni)						
Lave-linge (si fourni)						
Bouilloire, cafetière						
Grille-pain						

Vaisselle et ustensiles de cuisine

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

Meuble ou équipement	Nombre entrée	Nombre sortie	État entrée	État sortie	Description, marque, remarque	Photo
Assiettes plates						
Assiettes creuses						
Assiettes à dessert						
Bols						
Tasses						
Verres						
Fourchettes						
Couteaux						
Cuillères à soupe						
Petites cuillères						
Plats et saladiers						
Casseroles						
Poêles						
Faitout ou cocotte						
Ustensiles (louche, spatule, écumoire)						
Passoire, planche à découper						
Couteaux de cuisine						
Ouvre-boîte, tire-bouchon, éplucheur						

Salle de bains et entretien

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

Meuble ou équipement	Nombre entrée	Nombre sortie	État entrée	État sortie	Description, marque, remarque	Photo
Miroir						
Rideau ou paroi de douche						
Poubelles						
Aspirateur						
Balai et pelle						
Seau et serpillière ou balai à franges						
Étendoir à linge						
Fer et planche à repasser (si fournis)						

Autres meubles et équipements

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

Meuble ou équipement	Nombre entrée	Nombre sortie	État entrée	État sortie	Description, marque, remarque	Photo

10 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).

11 Signatures

Fait à _____ le _____

En _____ exemplaires, un pour chaque partie.

Le document compte _____ pages et _____ photos.

i L'état des lieux est établi « en autant d'exemplaires que de parties » (loi de 1989, art. 3-2). Indiquez le nombre de pages et de photos : chacun sait ce que contient le document signé.

Le bailleur ou son mandataire

Nom, qualité et signature

Le ou les locataires, ou leur mandataire

Nom(s) et signature(s)

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 l'état des lieux

À l'entrée, le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement ; si la demande est refusée, il peut saisir la commission départementale de conciliation. Pendant le premier mois de la période de chauffe, il peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage (loi de 1989, art. 3-2).

À 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).

En location meublée, le dépôt de garantie est limité à deux mois de loyer en principal (loi de 1989, art. 25-6), et l'article 22 s'applique (art. 25-3). Pour un bail mobilité, aucun dépôt de garantie ne peut être exigé (art. 25-17).

Textes de référence : loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (art. 3-2, 22, 25-3 à 25-6 et 25-12) ; décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 (art. 2, 3 et 4) ; décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 (art. 1er et 2) ; service-public.fr, fiches F31270, F33671 et F34769. Vérifiés en octobre 2026.