BAILLEUR ET LOCATAIRE · AVANT LA LOCATION

Réussir l'état des lieux (et comprendre la vétusté)

L'état des lieux décrit le logement à l'entrée et à la sortie du locataire. C'est la pièce clé en cas de désaccord sur le dépôt de garantie. Ce guide explique ce qu'il doit contenir, comment le faire ensemble et ce qu'est la vétusté.

10 jours pour compléter | Frais de commissaire partagés | Vétusté non imputable | Même forme entrée et sortie

L'ESSENTIEL

- L'état des lieux se fait ensemble, bailleur (ou son représentant) et locataire, à l'entrée et à la sortie.
- Son contenu est fixé par le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 : date, adresse, parties, clés, description de chaque pièce, signatures, relevés de compteurs le cas échéant.
- Les photos ne sont pas obligatoires, mais elles sont fortement utiles pour comparer l'entrée et la sortie.
- Le locataire peut demander à compléter l'état des lieux d'entrée dans les 10 jours. Pour le chauffage, il peut le faire pendant le premier mois de la période de chauffe.
- En cas de refus ou de désaccord, un commissaire de justice peut établir un constat. Les frais, au tarif réglementé, sont partagés par moitié.
- L'usure normale (vétusté) reste à la charge du bailleur. Une grille de vétusté peut être prévue dès la signature du bail.

SOMMAIRE

1. Un document fait ensemble
2. Ce que l'état des lieux doit contenir
3. Conseils pratiques le jour J
4. Compléter l'état des lieux d'entrée
5. Si vous n'êtes pas d'accord : le commissaire de justice
6. Sans état des lieux d'entrée
7. Comprendre la vétusté
8. Comparer l'entrée et la sortie
9. Modèle
10. Questions fréquentes
11. Dans Mes locations
12. Se faire aider
13. Sources officielles

1 Un document fait ensemble

L'état des lieux est établi de façon contradictoire : le locataire et le bailleur (ou un professionnel qui le représente) sont présents et le signent tous les deux. Il se fait dans de bonnes conditions d'éclairage, à l'entrée dans les lieux et à la remise des clés en fin de bail.

Il peut être fait sur papier ou sous forme électronique. Il est remis à chaque partie au moment de la signature, en main propre ou par voie dématérialisée.

L'état des lieux de sortie doit avoir la même forme que celui d'entrée : soit un document unique avec une colonne « entrée » et une colonne « sortie » pour chaque pièce, soit deux documents présentés de la même façon. Cela permet de comparer facilement.

BON À SAVOIR

Fixer la date de sortie

Il est recommandé de fixer la date de l'état des lieux de sortie par lettre recommandée avec avis de réception.

2 Ce que l'état des lieux doit contenir

- le type d'état des lieux (entrée ou sortie) et sa date ;
- l'adresse du logement ;
- le nom des parties, le domicile ou siège du bailleur et, le cas échéant, l'identité de son mandataire ;
- les relevés des compteurs individuels d'eau ou d'énergie, le cas échéant ;
- le détail et l'usage des clés ou autres moyens d'accès (logement, parties communes, boîte aux lettres, portail) ;

- pour chaque pièce : la description précise de l'état des sols, murs, plafonds, équipements et, en meublé, des meubles ;
- les signatures des parties ou de leurs mandataires.

À la sortie, il indique en plus la nouvelle adresse du locataire et la date de l'état des lieux d'entrée. Il peut mentionner les évolutions constatées depuis l'entrée.

Le document peut être complété d'observations, de réserves et de photos. Les photos ne sont pas obligatoires, mais elles rendent la comparaison beaucoup plus simple et limitent les contestations.

3 Conseils pratiques le jour J

1. **Prévoir du temps et de la lumière**
   Faites l'état des lieux de jour ou avec un bon éclairage, pièce par pièce, sans vous presser.
2. **Décrire avec des mots précis**
   Évitez « bon état » sans détail. Notez par exemple « peinture propre, deux trous de cheville au-dessus du lit », « joint de douche noirci sur 20 cm ».
3. **Tester les équipements**
   Ouvrez les robinets, actionnez la chasse d'eau, testez les prises, les volets, le chauffe-eau et, si le logement en a, les climatiseurs et les moustiquaires. Notez ce qui ne fonctionne pas.
4. **Relever les compteurs**
   Notez les index d'eau et d'électricité, et de gaz le cas échéant, avec une photo du compteur.
5. **Compter les clés**
   Indiquez le nombre de clés, badges et télécommandes, et à quoi chacun sert.
6. **Photographier**
   Prenez des photos datées de chaque pièce et de chaque défaut. Les deux parties peuvent faire leurs propres photos.

BON À SAVOIR

En Guadeloupe

Le climat tropical fait vite apparaître humidité, moisissures ou traces d'insectes. Décrivez précisément l'état des joints, des plafonds de salle d'eau, des menuiseries et des boiseries à l'entrée : cela évitera des discussions à la sortie.

4 Compléter l'état des lieux d'entrée

Le locataire peut demander au bailleur de compléter l'état des lieux d'entrée dans les 10 jours calendaires qui suivent son établissement, s'il découvre un défaut non noté.

Pour les éléments de chauffage, la demande peut être faite pendant le premier mois de la période de chauffe. En Guadeloupe, où la plupart des logements n'ont pas de chauffage, c'est donc surtout le délai de 10 jours qui compte.

Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation.

5 Si vous n'êtes pas d'accord : le commissaire de justice

Si l'une des parties refuse de venir, de faire l'état des lieux ou de le signer, l'autre peut faire appel à un commissaire de justice, qui établit un constat. Il convoque les deux parties par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 7 jours avant.

Les frais sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. Ils suivent un tarif réglementé. Tarifs du constat en Guadeloupe (arrêté du 25 février 2026, TVA incluse) :

Jusqu'à 50 m²

154,91 € pour le constat.

De 50 à 150 m²

180,48 € pour le constat.

Plus de 150 m²

270,73 € pour le constat.

S'ajoutent 21,06 € de lettres de convocation et, le cas échéant, des frais de déplacement (10,20 € en voiture en Guadeloupe). Pour comparaison, en métropole, le constat coûte de 132,82 € à 232,12 €.

ATTENTION

Frais d'agence

Si un professionnel fait l'état des lieux d'entrée pour le bailleur, la part payée par le locataire est plafonnée à la moitié des frais et à 3,03 € TTC par m² de surface habitable. À la sortie, le locataire ne paie rien : une clause du bail qui dirait le contraire est réputée non écrite.

6 Sans état des lieux d'entrée

Le locataire a refusé, ou personne ne l'a fait

Le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparations locatives. Il doit le rendre en bon état, sauf s'il prouve le contraire.

Le bailleur a refusé

Après une mise en demeure restée sans effet, c'est au bailleur de prouver en fin de bail que le logement était en bon état à l'entrée.

7 Comprendre la vétusté

La vétusté, c'est l'usure due au temps ou à un usage normal du logement : une peinture qui a terni après plusieurs années, une moquette usée aux passages. Elle n'est pas à la charge du locataire et ne peut pas être retenue sur le dépôt de garantie.

Une dégradation est différente : un trou dans une porte, une vitre cassée, une brûlure sur un plan de travail. Elle peut être facturée au locataire si elle apparaît en comparant l'entrée et la sortie.

BON À SAVOIR

La grille de vétusté

Bailleur et locataire peuvent convenir, dès la signature du bail, d'appliquer une grille de vétusté. Elle est facultative. Elle doit être choisie parmi celles qui ont fait l'objet d'un accord collectif de location (national ou local). Elle fixe pour les principaux matériaux et équipements une durée de vie théorique et un abattement forfaitaire par année, appliqué au coût des réparations.

Exemple de lecture : si une grille prévoit pour une peinture une durée de vie théorique et un abattement par an, la part du coût de remise en peinture laissée au locataire diminue chaque année d'occupation. Seuls les taux de la grille choisie au bail s'appliquent.

8 Comparer l'entrée et la sortie

1. **Mettre côte à côte**
   Reprenez chaque pièce et chaque élément de l'état des lieux d'entrée et comparez avec la sortie, photos à l'appui.
2. **Trier les différences**
   Pour chaque différence, demandez-vous : est-ce de l'usure normale (vétusté) ou une dégradation ?
3. **Chiffrer avec des justificatifs**
   Pour les dégradations, appuyez-vous sur des devis ou des factures, en appliquant la grille de vétusté si le bail en prévoit une.
4. **Restituer le dépôt dans les délais**
   1 mois si la sortie est conforme à l'entrée, 2 mois sinon, à compter de la remise des clés.

En cas de désaccord sur une somme inférieure ou égale à 5 000 €, une démarche amiable est obligatoire avant de saisir le juge des contentieux de la protection (commission départementale de conciliation, conciliateur de justice ou médiateur). Le juge doit être saisi dans les 3 ans.

9 Modèle

Lettre pour fixer la date de l'état des lieux de sortie

[Nom et prénom de l'expéditeur]
[Adresse]

[Nom et prénom du destinataire]
[Adresse]

Lettre recommandée avec accusé de réception

[Lieu], le **[date]**

Objet : état des lieux de sortie – logement situé **[adresse du logement]**

Madame, Monsieur,

Le bail du logement situé **[adresse du logement]** prendra fin le **[date de fin du bail]**.

Je vous propose de réaliser ensemble l'état des lieux de sortie et la remise des clés le **[date]** à **[heure]**, sur place.

Si cette date ne vous convient pas, merci de me proposer un autre créneau avant le **[date]**.

L'état des lieux sera établi dans la même forme que l'état des lieux d'entrée du **[date de l'état des lieux d'entrée]**, pièce par pièce, avec relevé des compteurs et inventaire des clés.

[Pour le locataire : Ma nouvelle adresse est la suivante : [nouvelle adresse].]

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature]

10 Questions fréquentes

Les photos sont-elles obligatoires ? –

Non, mais elles sont vivement conseillées. L'état des lieux peut être illustré d'images, ce qui facilite la comparaison à la sortie.

Le locataire peut-il ajouter un défaut découvert après son entrée ? –

Oui, dans les 10 jours qui suivent l'état des lieux d'entrée, et pendant le premier mois de chauffe pour le chauffage.

Qui paie le commissaire de justice ? –

Les frais sont partagés par moitié entre bailleur et locataire, au tarif réglementé.

La peinture jaunie après 6 ans peut-elle être facturée ? –

Pas si c'est de l'usure normale : la vétusté reste à la charge du bailleur. Une grille de vétusté prévue au bail aide à faire la part des choses.

L'état des lieux peut-il être fait sur tablette ? –

Oui. Il peut être établi sous forme électronique et remis de façon dématérialisée.

11 Dans Mes locations

- Sur la fiche du locataire (onglet « Locataires »), rubrique « États des lieux » : « État des lieux d'entrée » et « État des lieux de sortie », pièce par pièce, avec photos, relevés des compteurs et clés.
- Vous avez déjà un état des lieux papier ? « Importer un état des lieux existant » le range sur la fiche.
- À la sortie, « Comparer entrée / sortie et dépôt de garantie » affiche les différences et vous aide à calculer la somme à restituer.
- Locataire : retrouvez vos états des lieux dans votre onglet « Documents ».



Fiche du locataire : « États des lieux »

12 Se faire aider

ADIL de la Guadeloupe

Conseils juridiques gratuits et neutres sur la location, pour les bailleurs et les locataires. **05 90 89 43 63**, à Pointe-à-Pitre, sur rendez-vous. Ailleurs en France : anil.org, rubrique « Votre ADIL ».

Mes locations

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com. Nous vous aidons à utiliser l'application ; nous ne donnons pas de conseil juridique personnalisé.

13 Sources officielles

Les règles citées viennent de ces pages officielles. Elles peuvent évoluer : en cas de doute, vérifiez la page à jour ou demandez à l'ADIL.

1. Service Public – État des lieux d'entrée pour un bail d'habitation · version du 10 mars 2026
2. Service Public – État des lieux de sortie pour un bail d'habitation · version du 10 mars 2026
3. ANIL – Modalité d'établissement de l'état des lieux et prise en compte de la vétusté (décret n° 2016-382) · à jour au 4 avril 2016

Information générale, à jour en octobre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique personnalisé : pour une situation précise, contactez l'ADIL, un avocat ou un commissaire de justice. Les règles propres à l'outre-mer sont signalées ; elles visent d'abord la Guadeloupe.