



L'état des lieux de sortie dans un bail d'habitation

publié le **05/02/2016**, vu **6873 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Depuis le 27 mars 2014 et l'entrée en vigueur de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, l'état des lieux d'entrée comme de sortie sont devenus obligatoires dans le cadre d'un bail d'habitation.

L'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ainsi modifié dispose que l'état des lieux « est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et est joint au contrat de location. »

L'état des lieux de sortie est une description, qui se veut la plus exhaustive possible, de l'état du logement à la fin du contrat de bail et à la remise des clés par le locataire au bailleur.

A cet effet, il est nécessaire de vérifier pièce par pièce l'état des murs et des sols, mais aussi des équipements (luminaires, prises électriques, chauffage, fenêtres, portes...) et, en cas de location meublée, de la totalité du mobilier.

En principe, l'état des lieux de sortie est nécessairement à la charge du bailleur, et ne peut être imputé au locataire. L'article 4k de la loi du 6 juillet 1989 dispose que toute clause contraire qui serait insérée au sein du contrat de bail serait réputée non-écrite.

La seule exception possible est celle d'un désaccord entre les parties aboutissant au recours à un huissier ; dans cette hypothèse, les frais sont à partager par moitié entre le bailleur et le locataire, dans des modalités fixées par la loi.

L'établissement d'un état des lieux de sortie permet au bailleur d'imputer sur le dépôt de garantie des sommes indexées sur les dégradations constatées par rapport à l'état des lieux d'entrée.

En l'absence d'un tel état des lieux de sortie, le locataire est présumé avoir rendu le logement dans un bon état et, dès lors, aucune somme ne saurait être imputée sur le dépôt de garantie.

En outre, une fois que l'état des lieux de sortie est établi et signé par les parties, aucune modification ultérieure ne peut y être apportée.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com