



## Etat des lieux sortant

Par **Lala31**, le **17/07/2025 à 16:09**

Bonjour à tous,

Je viens demander vos conseils concernant la sortie de location de mes deux enfants.

Ils ont chacun loué une chambre pendant plusieurs années (5 ans pour l'un, 3 ans pour l'autre) dans l'appartement du bailleur. Chaque chambre avait un contrat distinct, mais ils partageaient une pièce commune sans fenêtre, qui faisait office de douche/WC/cuisine, avec uniquement un tuyau au plafond pour ventiler (pas de VMC). Ils quitteront ce logement cet été.

Ce logement présente plusieurs inexactitudes par rapport au bail: il ne ferme pas à clé (leurs chambres donnent sur l'appartement des bailleurs, elles n'ont pas de verrou) et n'a pas d'entrée séparée de celle des propriétaires contrairement à ce qui est indiqué dans le bail.

**Le bail a connu plusieurs modifications sans toucher à l'état des lieux :**

- initialement au nom de mon mari (décédé depuis),
- puis un contrat commun au nom des deux enfants pour faciliter la demande d'APL (requalifié en T2),
- avant de revenir à deux baux séparés, mais sans mention claire de la pièce d'eau partagée.

**Mes questions :**

1. L'état des lieux n'a été réalisé qu'une seule fois, à l'entrée, du vivant de mon mari. Est-ce que la propriétaire peut s'appuyer sur cet état des lieux (signé par lui) pour établir l'état des lieux de sortie, alors que les baux sont maintenant au nom de mes enfants ?
2. Existe-t-il un risque juridique du fait de l'absence d'état des lieux intermédiaires au changement de titulaires ?

Par ailleurs, le climat relationnel a toujours été tendu avec la propriétaire :

- Elle entrait parfois dans le logement sans prévenir, même lorsqu'ils étaient couchés, sous prétexte d'avoir entendu un "bruit".
- Elle exigeait de récupérer les logements pendant les vacances scolaires pour sa famille et qu'on les nettoie "à fond" au préalable.

- Elle se plaignait systématiquement à leur retour, alors même que les appartements lui étaient prêtés gratuitement.

- À leur retour, les logements étaient sales (poubelles pleines, cheveux dans la douche, etc.).

- Dernier point : elle avait donné à mes enfants une brosse à dents et du produit à rincer pour nettoyer les joints de la douche tous les 4 jours, et se plaint aujourd'hui de moisissures (qui semblent inévitables vu la configuration sans aération correcte).

**Je cherche des conseils :**

- juridiques ou pratiques pour gérer au mieux l'état des lieux de sortie,

- pour limiter les abus ou réclamations abusives,

- et, si nécessaire, pour me défendre en cas de retenue abusive sur les cautions.

**Merci** d'avance pour vos retours et votre aide.

Par **Pierrepaulejean**, le **17/07/2025 à 17:10**

bonjour

en l'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire est réputé avoir reçu les lieux en bon état

Par **youris**, le **17/07/2025 à 18:07**

bonjour,

je ne connais pas la notions d'état des lieux intermédiaires.

il faut un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie, contradictoires établis entre le locataire et le bailleur. l'absence d'état des lieux équivaut à un appartement en bon état.

salutations

Par **Pierrepaulejean**, le **17/07/2025 à 18:09**

pour rappel, si le décompte locatif de sortie présente un solde créditeur, il sera remboursé à chaque locataire.....pas à la caution solidaire

Par **Lala31**, le **17/07/2025 à 18:36**

Aucun conseil ?

Je vous remercie.

Par **Pierrepauljean**, le **17/07/2025 à 19:07**

conseil : bien nettoyer les lieux pour le départ et faire les petites réparations

le locataire peut demander à un de ses amis d'être présent pour l'état des lieux de sortie

si le propriétaire ne veut pas effectuer d'état des lieux de sortie, préparez un document écrit pour attester de la remise des clés

Le locataire sera alors réputé avoir rendu les lieux en bon état

Par **Lala31**, le **17/07/2025 à 20:22**

Enfin je voulais dire juridique, le conseil 😊

Je vous ai décrit le contexte. Tout propriétaire peut donc légalement se comporter comme cela? Et peut louer librement un logement qui ne se verrouille pas?

Bizarre ce forum.

Par **Pierrepauljean**, le **17/07/2025 à 21:47**

le locataire pouvait ajouter une serrure ou un verrou et le retirer en partant

Par **janus2fr**, le **18/07/2025 à 06:56**

Bonjour,

Beaucoup d'irrégularités dans tout ceci...

[quote]

**Mes questions :**

1. L'état des lieux n'a été réalisé qu'une seule fois, à l'entrée, du vivant de mon mari. Est-ce que la propriétaire peut s'appuyer sur cet état des lieux (signé par lui) pour établir l'état des lieux de sortie, alors que les baux sont maintenant au nom de mes enfants ?

[/quote]

Si le bail originel a été remplacé par d'autres, l'état des lieux n'est plus valable. Il aurait fallu en refaire un au moment de la signature des nouveaux baux.

Comme vous l'ont dit les autres participants, cette situation est défavorable pour le locataire puisque le logement est alors censé avoir été pris en bon état et que toute dégradation constatée sur l'état des lieux de sortie, même si elle existait déjà, peut être mise à l'actif du locataire.

[quote]

Par ailleurs, le climat relationnel a toujours été tendu avec la propriétaire :

- Elle entrait parfois dans le logement sans prévenir, même lorsqu'ils étaient couchés, sous prétexte d'avoir entendu un "bruit".

[/quote]

Le bailleur pouvait entrer dans les parties communes mais pas dans les chambres privatives objets des baux.

[quote]

- Elle exigeait de récupérer les logements pendant les vacances scolaires pour sa famille et qu'on les nettoie "à fond" au préalable.

[/quote]

Quel type de bail avaient les locataires ? Si bail meublé classique, les locataires l'étaient 365 jours par an. En aucun cas ils n'avaient à laisser entrer quelqu'un dans leurs chambres privatives, vacances ou pas !

[quote]

- Dernier point : elle avait donné à mes enfants une brosse à dents et du produit à récurer pour nettoyer les joints de la douche tous les 4 jours, et se plaint aujourd'hui de moisissures (qui semblent inévitables vu la configuration sans aération correcte).

[/quote]

Le bailleur n'a pas à exiger quoi que ce soit au niveau entretien, l'état du logement se juge au moment de l'état des lieux de sortie.

Si effectivement il y a de la moisissure, cela peut être considéré comme une dégradation.