limo

GUIDE N° 12 · TOUS LES BAILLEURS

État des lieux, vétusté et dépôt de garantie

Faire un état des lieux qui tient, répartir les réparations, appliquer la vétusté, justifier une retenue et restituer à temps, avec les astuces de Rico.



Novembre 2026 · État du droit au 12 novembre 2026

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

L'état des lieux : les règles

Règle	Détail
Contradictoire	À l'entrée et à la sortie, établi ensemble, un exemplaire pour chacun.
Contenu	Compteurs, clés, description pièce par pièce, mobilier en meublé, signatures.
Forme	Papier ou électronique ; un document à deux colonnes facilite la comparaison.
Compléments	Le locataire peut le compléter sous 10 jours, et pendant le premier mois de chauffe.
Désaccord	Commissaire de justice, convocation par recommandé 7 jours avant, frais partagés.



L'astuce de Rico

Sans état des lieux d'entrée, le logement est présumé reçu en bon état. Sans état des lieux de sortie, tu n'as aucune présomption : à toi de tout prouver.

Loi du 6 juillet 1989, article 3-2 ; décret n° 2016-382 ; code civil, article 1731.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Faire un état des lieux qui tient

Préparer
Logement vide et éclairé
Compter 45 minutes à 1 h 30, avec un mètre et une lampe.

Décrire
Ce que vous voyez, pas un avis
« Deux traces près de l'interrupteur » plutôt que « état moyen ».

Photographier
Plan large, puis gros plan
Photos numérotées, envoyées le jour même aux deux parties.

Relever
Compteurs, clés, détecteurs
Index avec photo ; nombre et type de clés et badges.

Signer
Chaque page, sur place
Jamais d'état des lieux « à compléter plus tard ».



L'astuce de Rico

« Bon état » partout, c'est un état des lieux qui ne sert à rien. Écris les petits défauts : c'est aussi la protection du locataire, et il signe plus volontiers.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Qui répare quoi

Poste	Locataire	Bailleur
Murs	Menus raccords, trous rebouchés	Réfection pour vétusté, humidité
Sols	Entretien, quelques lames	Remplacement usé par le temps
Ouvertures	Poignées, vitres cassées, clés perdues	Menuiseries vétustes
Plomberie	Joints, entretien de la chaudière	Équipement hors d'usage, chauffe-eau
Électricité	Prises, interrupteurs, ampoules	Installation, mise aux normes
Mobilier	Entretien, menues réparations	Remplacement pour vétusté



L'astuce de Rico

Devant chaque défaut : est-ce de l'usage, ou de l'abus ? L'usage, c'est la vétusté ou l'entretien ; l'abus, c'est une dégradation.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

La vétusté : une grille plutôt qu'un débat

Élément	Durée de vie	Franchise	Abattement par an	Part résiduelle
Peinture, papier peint	7 ans	1 an	14 %	16 %
Moquette	7 ans	1 an	14 %	16 %
Sol plastique	10 ans	1 an	10 %	10 %
Parquet, carrelage	15 ans	9 ans	14 %	16 %
Robinetterie	15 ans	4 ans	8 %	12 %
Appareillage électrique	10 ans	4 ans	14 %	16 %

Exemple de grille issue d'un accord collectif de location. Retenue = coût de remise en état × (1 – abattement), sans descendre sous la part résiduelle. La vétusté n'est jamais facturable au locataire.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Cinq exemples chiffrés

Cas	Calcul	Retenue
Murs criblés de trous après 5 ans ; devis 900 €	Abattement (5 − 1) × 14 % = 56 %	**396 €**
Même chambre après 8 ans	Plancher de la part résiduelle : 16 %	**144 €**
Murs simplement ternis	Usage normal	**0 €**
Canapé de 3 ans brûlé (600 € neuf, 10 ans de vie)	Valeur résiduelle : 600 × 7 / 10	**420 €**
Plaque de cuisson de 4 ans fendue (400 € neuve, 10 ans de vie)	Valeur résiduelle : 400 × 6 / 10	**240 €**

Usé ou cassé, un élément s'apprécie selon son âge : le locataire doit sa valeur résiduelle, jamais le prix du neuf. Durées de vie indicatives, sauf grille prévue au bail.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Ce que le juge attend de vous

1

La dégradation

Établie en comparant les deux états des lieux.

2

L'imputabilité

Le locataire en répond, sauf preuve contraire.

3

Le coût

Un devis suffit, sans facture ni travaux.

4

La mesure

Un devis excessif peut être réduit.



L'astuce de Rico

Prends un devis cohérent, d'un vrai artisan, pour les seuls postes dégradés : la crédibilité du devis fait celle de la retenue.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le dépôt de garantie : les délais

1 mois
pour le rendre si la sortie est conforme à l'entrée

2 mois
en cas de retenues justifiées

10 %
du loyer mensuel par mois de retard commencé

3 ans
de prescription, dans les deux sens

Le délai court à partir de la remise des clés. En copropriété, 20 % peuvent être gardés jusqu'à l'arrêté des comptes.

Pas de pénalité si le locataire n'a pas donné sa nouvelle adresse.



L'astuce de Rico

Note la date de remise des clés sur l'état des lieux de sortie, et demande la nouvelle adresse par écrit.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Un décompte de restitution

Ligne	Justificatif	Montant
Dépôt de garantie versé		1 200 €
Chambre : trous non rebouchés	Photos 4 à 6 ; devis 900 €, vétusté 56 %	– 396 €
Cuisine : plaque de cuisson fendue	Photo 9 ; devis 400 €, vétusté 40 %	– 240 €
Clé de boîte aux lettres manquante	Facture du serrurier	– 18 €
Provision de copropriété (20 %)	Jusqu'à l'arrêté des comptes	– 240 €
Montant restitué	Par virement	**306 €**

Un décompte doit se lire sans vous : une ligne par retenue, la photo, le devis, le calcul. C'est aussi le document à remettre au conciliateur.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les cas qui reviennent toujours

Cas	Règle pratique
Trous de fixation	Quelques trous rebouchés : usage normal. Nombreux ou béants : raccord, avec vétusté.
Peinture	Jaunie : vétusté. Graffitis, couleur non autorisée : remise en état, grille appliquée.
Ménage	Logement sale : coût réel sur devis. Un forfait de ménage prévu au bail est réputé non écrit.
Mobilier	Sans inventaire signé, rien à prouver. Cassé ou manquant : remplacement moins vétusté.
Moisissures	Souvent un défaut de ventilation, à la charge du bailleur.



L'astuce de Rico

Vérifie la ventilation à l'entrée, note-la dans l'état des lieux et fais-la entretenir : c'est moins cher qu'une peinture tous les deux ans.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

La sortie, dans l'ordre

Le congé

Accuser réception
Proposer une date d'état des lieux, rappeler le ménage et les réparations locatives.

J – 15

La pré-visite
Montrer ce qui devra être remis en état : le locataire peut le faire lui-même.

Le jour J

L'état des lieux de sortie
Comparer point par point, compteurs, clés, nouvelle adresse.

Les jours suivants

Devis et décompte
Vétusté appliquée, virement du solde.

Après l'arrêté

Les charges
Dernière régularisation et solde de la provision de 20 %.



L'astuce de Rico

La pré-visite, c'est l'heure la plus rentable de l'année : il rebouche, il nettoie, et il n'y a rien à retenir.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Questions fréquentes

1	Le locataire refuse de signer l'état des lieux	**Réserves, ou constat**
2	Propre, mais « pas nickel » : retenue ?	**Non**
3	Il a repeint en couleur sans accord	**Remise en état d'origine**
4	Garder le dépôt pour des charges à venir ?	**Seulement 20 % en copropriété**
5	Parti sans état des lieux ni clés	**Mise en demeure, puis constat**



L'astuce de Rico

Décris, photographie, compare, applique la grille, justifie par un devis, restitue vite.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

limo

Ce que Limo fait pour vous

- États des lieux d'entrée et de sortie, avec l'inventaire du mobilier
- Signature électronique du bail et des états des lieux, avec dossier de preuve
- Fiche de chaque bien : caractéristiques, mobilier, diagnostics, documents et historique
- Espace locataire : bail, quittances, documents et messagerie au même endroit



Découverte est gratuit pour un bien. La comptabilité commence avec Essentiel, à 4,90 € TTC par bien et par mois ; le pack expert-comptable et la signature électronique avec Confort.

limo-fr.com

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Sources

- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : articles 3-2, 7, 7-1, 22, 25-5 et 25-6.
- Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 (état des lieux et vétusté) ; décret n° 87-712 du 26 août 1987 (réparations locatives) ; décret n° 2015-981 (mobilier).
- Code civil : articles 606, 1731 et 1732.
- service-public.gouv.fr : état des lieux, dépôt de garantie ; ANIL : retenue sur le dépôt de garantie.
- Grilles de vétusté issues des accords collectifs de location.

Ce guide a une vocation informative et ne remplace pas un conseil personnalisé. Limo est un outil : il ne donne pas de conseil fiscal ou juridique et n'est pas un cabinet d'expertise comptable. État du droit au 12 novembre 2026.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite