limo

GUIDE N° 16 · LOCATAIRES EN MEUBLÉ

Réussir son état des lieux d'entrée et de sortie

Ce qu'il faut vérifier, noter et photographier pour partir sans mauvaise surprise et récupérer son dépôt de garantie, 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 : ce que dit la loi

Règle	Ce que cela veut dire pour vous
À deux	À l'entrée et à la sortie, établi ensemble ; un exemplaire signé pour chacun.
En meublé	Il s'accompagne d'un inventaire et d'un état détaillé du mobilier.
Papier ou en ligne	Les deux sont valables ; la copie vous est remise le jour même.
Par une agence	Votre part est plafonnée à 3,03 € par m² pour l'entrée ; la sortie ne vous est jamais facturée.
Désaccord	Un commissaire de justice, frais partagés par moitié, convocation 7 jours avant.



L'astuce de Rico

Sans état des lieux d'entrée, tu es présumé avoir reçu le logement en bon état. Ne le laisse jamais pour plus tard.

Loi du 6 juillet 1989, articles 3-2 et 25-5 ; code civil, article 1731. Plafond pour les baux signés depuis le 1er janvier 2026.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le jour de l'entrée, pas à pas

Arriver

De jour, logement vide
Prévoir une heure, un téléphone chargé et une lampe.

Tester

Tout ce qui s'allume ou coule
Eau chaude, évacuations, prises, chauffage, volets, appareils.

Décrire

Des faits, pas des avis
« Rayure de 10 cm sur le plan de travail » plutôt que « état moyen ».

Photographier

Pièce par pièce
Un plan large, puis chaque défaut de près ; envoyez-les le jour même.

Relever

Compteurs et clés
Les index, le nombre de clés et de badges, avant de signer chaque page.



L'astuce de Rico

Envoie tes photos par courriel au bailleur le soir même : ce simple envoi date tes preuves sans discussion possible.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Ce qu'il faut vérifier avant de signer

- Eau chaude et évacuations
- Traces d'humidité, aération
- Prises et interrupteurs
- Chauffage, même en été
- Fenêtres, volets, serrures
- Détecteur de fumée testé
- Chaque appareil allumé
- Literie et canapé : taches
- Vaisselle : le compte
- Sols et murs : chaque marque

10 jours
pour compléter l'entrée

1 mois
de chauffe pour le chauffage

7 jours
de préavis pour un constat

Un défaut découvert après l'entrée se signale par écrit au bailleur.



L'astuce de Rico

Ouvre chaque placard et chaque tiroir : c'est là que se cachent les manques de l'inventaire.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le mobilier qu'un meublé doit contenir

- Literie, couette ou couverture
- Rideaux occultants (chambres)
- Plaques de cuisson
- Four ou four à micro-ondes
- Réfrigérateur avec congélation
- Vaisselle pour les repas
- Ustensiles de cuisine
- Table et sièges
- Étagères de rangement
- Luminaires
- Matériel d'entretien ménager

11
éléments minimum

Décret
n° 2015-981 du 31 juillet 2015

S'il en manque, notez-le : un logement trop peu meublé peut relever des règles de la location vide.



L'astuce de Rico

Compare l'inventaire à ce que tu vois, objet par objet : une chaise de moins à l'entrée, c'est une chaise qu'on pourrait te réclamer à la sortie.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Bien décrire, la différence qui compte

À éviter

« Bon état général »
Ne prouve rien, ni pour vous ni pour le bailleur.

« Quelques traces »
Où ? combien ? de quelle taille ?

À écrire

« Deux trous rebouchés au-dessus du lit »
Précis, vérifiable, photographié.

« Plaque : rayure de 3 cm, foyer avant gauche »
L'endroit, la taille, l'élément.



L'astuce de Rico

Si le bailleur écrit « bon état » partout, ajoute tes réserves à la main avant de signer : tu en as le droit.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Après l'entrée : les délais à connaître

10 jours
pour demander de compléter l'état des lieux

1 mois
de chauffe pour signaler un défaut du chauffage

3,03 €
par m² au plus, votre part des frais d'agence

La demande se fait par écrit, de préférence par lettre recommandée ou par courriel conservé.

Si le bailleur refuse, vos photos datées et votre courrier restent vos preuves.



L'astuce de Rico

Découvert le 8e jour : une fuite sous l'évier ? Écris-le tout de suite, photo à l'appui, et garde l'accusé.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Préparer la sortie

J – 30
Relire l'état d'entrée
Repérer ce qui était déjà abîmé : cela ne vous sera pas reproché.

J – 15
Réparer le petit
Reboucher les trous, changer les ampoules, détartrer, dégripper.

J – 3
Ménage complet
Four, réfrigérateur, joints, vitres : propre, pas forcément neuf.

J – 1
Vider et photographier
Les mêmes angles que le jour de l'entrée.

Jour J
L'état des lieux de sortie
Comparer point par point, relever les compteurs, rendre toutes les clés.



L'astuce de Rico

Demande une pré-visite au bailleur deux semaines avant : il te montre ce qui le gêne, et tu as le temps de le corriger toi-même.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Usure normale ou dégradation ?

Constat à la sortie	Usure normale	Dégradation
Peinture	Jaunie, ternie par les années	Taches, graffitis, couleur non autorisée
Murs	Quelques petits trous rebouchés	Trous nombreux ou arrachés
Sols	Patine, légère usure de passage	Brûlure, rayure profonde, tache
Literie	Matelas affaissé après des années	Matelas taché ou déchiré
Électroménager	Panne due à l'âge de l'appareil	Casse, défaut d'entretien



L'astuce de Rico

L'usure normale, c'est la vétusté : elle reste à la charge du bailleur. Seule la dégradation peut être retenue sur ton dépôt.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le jour de la sortie

1

Comparer

Pièce par pièce, avec l'état d'entrée sous les yeux.

2

Contester

Refusez une mention injuste : écrivez votre désaccord.

3

Rendre

Toutes les clés, notées sur le document avec la date.

4

Laisser

Votre nouvelle adresse, par écrit.



L'astuce de Rico

La date de remise des clés fait courir le délai de restitution du dépôt de garantie : fais-la écrire noir sur blanc.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Questions fréquentes

1	Le bailleur ne vient pas à l'état des lieux	**Constat par commissaire**
2	Puis-je refuser de signer ?	**Oui, avec vos réserves**
3	Un état des lieux sur tablette est-il valable ?	**Oui**
4	L'agence facture l'état de sortie	**Non, jamais au locataire**
5	Mes photos suffisent-elles ?	**Datées et envoyées : oui**



L'astuce de Rico

Teste, décris, photographie, envoie, garde une copie : cinq gestes qui protègent ton dépôt de garantie.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

limo

Ce que Limo fait pour vous

- Votre bail et votre état des lieux toujours consultables, signés en ligne quand votre bailleur vous les envoie
- Une messagerie datée avec votre bailleur
- Les problèmes signalés avec photos, puis suivis
- Vos documents réunis au même endroit



L'espace locataire est gratuit pour vous : votre bailleur vous y invite depuis Limo.

limo-fr.com

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Sources

- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : articles 3-2 (état des lieux), 5 (honoraires), 25-4 et 25-5 (logement meublé, inventaire).
- Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 (état des lieux) ; décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 (mobilier d'un logement meublé).
- Code civil, articles 1730 et 1731 (présomption de bon état).
- Plafonds des honoraires de location révisés au 1er janvier 2026 (INC, 2026).
- service-public.gouv.fr et justice.fr : état des lieux ; ANIL : location meublée.

Ce guide a une vocation informative et ne remplace pas un conseil personnalisé : l'ADIL de votre département vous conseille gratuitement. Limo est un outil ; il ne donne pas de conseil juridique. État du droit au 12 novembre 2026.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite