

Comment réaliser un état des lieux d'entrée et de sortie pour un logement de fonction ?

Réponse courte

L'état des lieux d'un logement de fonction doit être réalisé de manière **contradictoire**, c'est-à-dire en présence simultanée de l'employeur (ou son représentant) et du salarié. Le document doit comporter une **description détaillée** de chaque pièce, l'état des équipements, les relevés de compteurs et, idéalement, des **photographies datées** annexées au procès-verbal. Il est signé par les deux parties et conservé dans le dossier du salarié.

L'état des lieux de sortie suit la même procédure et doit être comparé point par point avec l'état des lieux d'entrée pour identifier d'éventuelles **dégradations imputables** au salarié, en distinguant l'usure normale de l'usage fautif. En l'absence d'état des lieux d'entrée, l'employeur supporte la **charge de la preuve** des dégradations constatées. Ce document conditionne la restitution du **dépôt de garantie** éventuel.

Définition

L'état des lieux est un **constat contradictoire** établi entre l'employeur et le salarié qui décrit l'état du logement de fonction au moment de la remise des clés (entrée) et de la restitution (sortie). Il constitue un document probatoire essentiel en cas de litige sur l'état du bien.

Contrairement au bail d'habitation classique encadré par les règles du bail, le logement de fonction relève du **droit du travail** et des clauses contractuelles convenues entre les parties. L'état des lieux reste néanmoins une obligation de bonne gestion et un outil de protection pour les deux parties.

Questions fréquentes

Combien de temps conserver l'état des lieux ?

Il faut archiver le document pendant toute la durée de la relation de travail et 5 ans après pour permettre tout contrôle ou règlement de litige éventuel. Un dossier dédié accessible facilement est recommandé pour les situations de contestation devant le tribunal du travail.

Comment réaliser un état des lieux d'entrée et de sortie pour un logement de fonction ?

L'état des lieux doit être réalisé de manière contradictoire en présence simultanée de l'employeur (ou son représentant) et du salarié. Le document comporte une description détaillée de chaque pièce, l'état des équipements, les relevés de compteurs et idéalement des photographies datées annexées au procès-verbal.

Que se passe-t-il en l'absence d'état des lieux d'entrée ?

En l'absence d'état des lieux d'entrée, l'employeur supporte la charge de la preuve des dégradations constatées à la sortie. Le logement est présumé avoir été remis en bon état au salarié selon l'article 1731 du Code civil, ce qui rend difficile toute réclamation au moment de la restitution.

Quel processus pratique pour réaliser l'état des lieux ?

Il faut convoquer le salarié par écrit, inspecter chaque pièce avec un formulaire préparé, prendre des photos horodatées, noter les index des compteurs, faire signer le document sur place, remettre un original signé au salarié et archiver l'autre exemplaire dans le dossier.

Quel rôle pour l'état des lieux de sortie ?

L'état des lieux de sortie suit la même procédure et doit être comparé point par point avec l'état des lieux d'entrée pour identifier d'éventuelles dégradations imputables au salarié, en distinguant l'usure normale de l'usage fautif. Ce document conditionne la restitution du dépôt de garantie éventuel.

Quelles conditions formelles pour un état des lieux opposable ?

L'état des lieux doit être contradictoire (présence des deux parties), réalisé au moment de la remise ou restitution des clés, établi par écrit, daté et signé, comporter une description détaillée pièce par pièce, inclure les relevés de compteurs (eau, gaz, électricité) et idéalement être annexé de photos datées.

Conditions d'exercice

L'état des lieux doit respecter plusieurs conditions formelles pour être opposable.

Condition	Description
Caractère contradictoire	Présence obligatoire des deux parties ou de leurs représentants mandatés
Moment de réalisation	Entrée : le jour de la remise des clés ; sortie : le jour de la restitution
Forme écrite	Document rédigé, daté et signé par les deux parties
Contenu détaillé	Description pièce par pièce, état des murs, sols, plafonds, équipements
Relevés de compteurs	Eau, gaz, électricité notés à l'entrée et à la sortie
Annexes photographiques	Photos datées recommandées pour chaque pièce et équipement

Modalités pratiques

La réalisation de l'état des lieux suit un processus structuré.

Étape	Action
Convocation	Informé le salarié par écrit de la date et de l'heure de l'état des lieux
Inspection pièce par pièce	Parcourir chaque pièce et noter l'état sur le formulaire préparé
Photographies	Prendre des photos horodatées de chaque pièce, équipement et anomalie
Relevés	Noter les index des compteurs d'eau, gaz et électricité
Signature	Faire signer le document par les deux parties sur place
Remise d'un exemplaire	Remettre un original signé au salarié, conserver l'autre dans le dossier
Conservation	Archiver le document pendant toute la durée de la relation de travail et 5 ans après

Pratiques et recommandations

Préparer un formulaire standardisé d'état des lieux adapté au logement concerné avant chaque nouvelle mise à disposition.

Réaliser l'inspection en pleine lumière naturelle pour garantir une visibilité optimale des défauts éventuels.

Documenter chaque anomalie constatée avec des photographies numériques horodatées, en complément de la description écrite.

Conserver l'état des lieux d'entrée dans un dossier dédié, accessible en cas de contrôle ou de litige.

Comparer systématiquement les deux états des lieux lors de la restitution du logement pour établir un relevé précis des écarts.

Distinguer l'usure normale d'utilisation des dégradations imputables au salarié pour éviter les contestations infondées.

Cadre juridique

Les références suivantes encadrent la réalisation de l'état des lieux pour un logement de fonction.

Référence	Objet
Art. <u>L.121-4</u> du Code du travail	Mentions obligatoires du contrat de travail, incluant les avantages en nature
Art. <u>L.125-3</u> du Code du travail	Conditions d'hygiène et de sécurité du logement
Loi du 21 septembre 2006	Bail à usage d'habitation (applicable par analogie pour les normes d'état des lieux)
Code civil, art. 1731	Présomption de bon état en l'absence d'état des lieux d'entrée

L'état des lieux contradictoire est la meilleure protection juridique pour l'employeur et le salarié en cas de litige sur l'état du logement. En l'absence de ce document, le logement est présumé avoir été remis en bon état, ce qui désavantage l'employeur. Il est recommandé de faire appel à un expert indépendant pour les logements de grande valeur.

Les contenus sont rédigés et mis à jour régulièrement à partir de sources officielles. Leur usage ne remplace pas une consultation juridique et doit être validé par un professionnel du droit.