

État des lieux et quittances de loyer dématérialisés : le guide pratique

L'état des lieux sur tablette et la quittance de loyer par courriel sont légaux, à des conditions précises fixées par la loi du 6 juillet 1989 et le décret du 30 mars 2016. Cette fiche, à jour de septembre 2026, rappelle les règles, les délais et les réflexes pour garder une preuve solide.

À qui s'adresse cette fiche ?

Locataires et bailleurs d'un logement vide ou meublé, et professionnels qui les accompagnent : conseillers numériques, agents France services, secrétaires de mairie.

Au sommaire

1. L'état des lieux électronique : ce que disent les textes
2. Tablette, photos, signature : la valeur de preuve
3. Compléter, contester, faire appel à un commissaire de justice
4. Frais, vétusté et dépôt de garantie
5. La quittance de loyer par courriel
6. Meublé, bail mobilité et arnaques à la location

1. L'état des lieux électronique : ce que disent les textes

- **Obligatoire à l'entrée et à la sortie** : bailleur et locataire, ou un tiers mandaté, l'établissent ensemble à la remise puis à la restitution des clés (loi du 6 juillet 1989, article 3-2). Il est joint au bail.
- **Papier ou électronique** : le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 admet les deux supports. Chaque partie reçoit le document à la signature, en main propre ou par voie dématérialisée.
- **Contenu** : date, adresse, identité des parties, relevés des compteurs, clés, description de chaque pièce (sols, murs, plafonds, équipements), signatures. À la sortie s'ajoute la nouvelle adresse du locataire.
- **Même forme** à l'entrée et à la sortie : un document unique ou deux documents de présentation similaire, pour pouvoir comparer.

Version du 20 septembre 2026 · Licence Etalab 2.0 : réutilisation et diffusion libres, avec mention de la source.

Fiche rédigée par l'équipe Certyne (certyne.com), éditeur français de signature électronique. Document informatif : Légifrance et service-public.gouv.fr font foi.

2. Tablette, photos, signature : la valeur de preuve

- **Écrit électronique** : il a la même force probante que le papier si son auteur est identifié et si sa conservation garantit son intégrité (Code civil, article 1366).

- **Signature** : chaque partie signe, sur écran comme sur papier. La signature électronique repose sur un procédé fiable d'identification (article 1367). Relisez tout avant de signer.
- **Photos** : la description peut être illustrée d'images. Faites-les intégrer au document signé, avec leur date : elles complètent le texte sans le remplacer.
- **Votre exemplaire** : exigez-le dès la signature, par exemple en PDF par courriel, et vérifiez qu'il contient vos réserves.

3. Compléter, contester, faire appel à un commissaire de justice

- **10 jours** : le locataire peut demander à compléter l'état des lieux d'entrée dans les 10 jours calendaires, et pendant le premier mois de la période de chauffe pour le chauffage. En cas de refus, il peut saisir gratuitement la commission départementale de conciliation.
- **Refus ou désaccord** : la partie la plus diligente fait appel à un commissaire de justice. Il prévient les deux parties par lettre recommandée, au moins 7 jours à l'avance.
- **Tarif réglementé, partagé par moitié** : en métropole, 132,82 € TTC jusqu'à 50 m², 154,74 € jusqu'à 150 m², 232,12 € au-dessus. S'ajoutent 18,06 € de convocations et 11,28 € de déplacement.
- **Pas d'état des lieux** : le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état (Code civil, article 1731). Celui qui a fait obstacle à son établissement ne peut pas s'en prévaloir.

4. Frais, vétusté et dépôt de garantie

- **Frais** : gratuit entre particuliers. Avec un professionnel, la part du locataire à l'entrée ne dépasse ni la moitié de la facture, ni 3,03 € TTC par m² habitable (plafond 2026). L'état des lieux de sortie ne peut pas lui être facturé.
- **Vétusté** : l'usure due au temps ou à l'usage normal ne justifie aucune retenue. Une grille de vétusté, issue d'un accord collectif de location, peut être convenue dès le bail.
- **Restitution** : le dépôt de garantie est rendu sous 1 mois si la sortie est conforme à l'entrée, sous 2 mois sinon, à compter de la remise des clés. Toute retenue doit être justifiée.
- **Retard** : la somme due est majorée de 10 % du loyer mensuel hors charges par mois de retard commencé (article 22), sauf si le locataire n'a pas donné sa nouvelle adresse.

5. La quittance de loyer par courriel

- **Gratuite et sur demande** : le bailleur ou son mandataire doit la transmettre au locataire qui la demande (loi de 1989, article 21). Elle distingue loyer et charges. Aucuns frais d'avis d'échéance ou de quittance ne peuvent être facturés.
- **Accord exprès** : la quittance n'est dématérialisée qu'avec l'accord exprès du locataire. Donnez-le par écrit. Sans accord, elle reste sur papier.
- **Paiement partiel** : la quittance atteste un paiement intégral. Si vous ne payez qu'une partie, le bailleur doit délivrer un reçu.
- **Conservation** : gardez bail, état des lieux et quittances pendant la durée de la location, plus 3 ans. Enregistrez les fichiers à deux endroits.

6. Meublé, bail mobilité et arnaques à la location

- **Logement meublé** : un inventaire et un état détaillé du mobilier s'ajoutent, dans les mêmes formes (article 25-5). Le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 liste le mobilier obligatoire.
- **Bail mobilité** : conclu pour 1 à 10 mois, il interdit tout dépôt de garantie. État des lieux et inventaire restent obligatoires.
- **Faux bailleurs** : méfiez-vous d'une offre trop attractive, d'un propriétaire qui ne peut pas faire visiter ou presse de payer. Ne versez rien par transfert d'argent ou coupon prépayé pour « réserver ».
- **Victime** : gardez les preuves, prévenez votre banque, signalez l'annonce et portez plainte en ligne (THESEE, sur service-public.gouv.fr). Info Escroqueries : 0 805 805 817, appel gratuit.

Liste de contrôle

- ☐ J'ai relu tout l'état des lieux avant de signer.
- ☐ J'ai reçu mon exemplaire, photos comprises, à la signature.
- ☐ J'ai noté la date limite des 10 jours pour le compléter.
- ☐ J'ai donné par écrit mon accord pour la quittance par courriel.
- ☐ Je conserve bail, état des lieux et quittances à deux endroits.
- ☐ Je n'ai rien payé avant la visite et la signature du bail.

Sources et pour aller plus loin

- Service-public, état des lieux d'entrée pour un bail d'habitation : F31270 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31270
- Service-public, état des lieux de sortie pour un bail d'habitation : F33671 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F33671
- Service-public, dépôt de garantie dans un bail d'habitation : F31269 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31269
- Service-public, quittance de loyer, comment l'obtenir : F35247 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F35247
- Service-public, papiers à conserver et durées de conservation : F19134 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F19134
- Légifrance, décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 (état des lieux et vétusté) : legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000032320564
- Cybermalveillance.gouv.fr, arnaques à la location immobilière : cybermalveillance.gouv.fr/tous-nos-contenus/fiches-reflexes/arnaques-location-immobiliere
- Autres fiches pratiques de la même collection : certyneo.com/fr/ressources/fiches-pratiques-gratuites