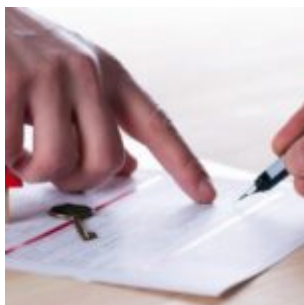


Bail d'habitation : conflit lors d'un état des lieux de sortie



© 2022 Les Echos Publishing

Au terme d'un bail d'habitation, bailleur et locataire doivent établir un état des lieux de sortie. Ce document liste notamment l'évolution de l'état de chaque pièce et de chaque équipement du logement constatée depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée. Un état des lieux qui fait foi lorsque ce dernier a été dressé de façon amiable et contradictoire. Toutefois, en cas de litige, l'état des lieux de sortie peut être réalisé par un huissier de justice à la demande de l'une des parties. Toutefois, le recours à ce professionnel du droit n'est pas nécessaire dans certains cas. C'est ce que nous démontre une récente décision de justice.

Dans cette affaire, une société civile immobilière (SCI) avait, au terme d'un bail d'habitation, établi un état des lieux de sortie avec son locataire. Cet état des lieux relevait notamment l'état de saleté du logement ainsi que des dégradations. Mais le locataire avait refusé de dédommager la SCI. Par la suite, cette dernière avait obtenu contre le locataire une ordonnance d'injonction de lui payer une certaine somme au titre des dégradations locatives. Obstiné, le locataire avait formé une opposition devant le tribunal judiciaire.

Les juges de première instance avaient rejeté la demande en

paiement de la SCI au motif que, selon eux, il aurait été nécessaire, au vu des éléments de preuve contraire produits par le locataire, de faire établir un constat par huissier de justice. Insatisfaite de la décision, la SCI avait alors formé un recours devant la Cour de cassation. Et cette dernière n'a pas partagé l'avis des juges de première instance. Ainsi, elle a retenu que le recours à un huissier de justice pour faire établir l'état des lieux de sortie n'est prescrit qu'à défaut pour les parties de pouvoir y procéder contradictoirement et amiablement. Ayant constaté que les parties avaient établi un état des lieux de sortie dans les formes prescrites, le locataire devait répondre des dégradations constatées, à moins qu'il ne prouve qu'elles avaient eu lieu sans sa faute (cas de force majeure, faute du bailleur ou fait d'un tiers). Comme tel n'était pas le cas, le locataire devait réparer le préjudice du bailleur.

[Cassation civile 3e, 6 juillet 2022, n° 21-14588](#)

© 2022 Les Echos Publishing