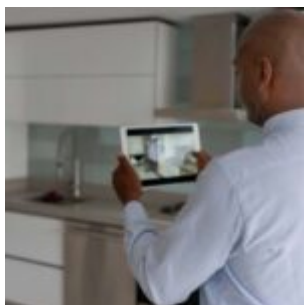


Réalisez l'état des lieux de sortie en présence de votre locataire !



© 2023 Les Echos Publishing

Un bail d'habitation ne peut prendre fin que s'il a été dénoncé par le bailleur ou par le locataire. Avant le départ du locataire, le bailleur prendra soin de réaliser, en sa présence, l'état des lieux de sortie. Mais qu'en est-il lorsque le locataire n'est pas présent lors de cette formalité ? Une question à laquelle ont dû répondre les juges dans une affaire récente. En l'espèce, un locataire avait quitté son logement à l'issue d'un congé. Par la suite, le bailleur avait procédé à la réalisation de l'état des lieux de sortie mais de façon non contradictoire, c'est-à-dire en l'absence du locataire. Constatant un défaut d'entretien du jardin, le bailleur avait décidé de ne restituer que partiellement le dépôt de garantie. Mécontent, le locataire avait assigné le bailleur en justice afin d'obtenir la restitution complète du dépôt de garantie.

Saisis du litige, les juges de la cour d'appel avaient estimé que, bien qu'un défaut d'entretien du jardin ait pu être constaté, la facture produite par le bailleur ne permettait pas d'évaluer le coût exact de la remise en état. Insatisfait de cette réponse, le bailleur s'était pourvu en cassation. Et les juges de la Haute juridiction n'ont pas accueilli favorablement sa demande. Selon eux, un état des lieux de sortie établi unilatéralement par le bailleur, sans recours à

un commissaire de justice, et dont le défaut de contradiction est dû à sa carence, ne peut faire la preuve de dégradations imputables au locataire. Le bailleur n'était donc pas en droit de retenir une partie du dépôt de garantie.

Moralité : en cas d'impossibilité d'établir un état des lieux de sortie contradictoire, faites appel à un commissaire de justice !

[Cassation civile 3e, 16 novembre 2023, n° 22-19422](#)

© 2023 Les Echos Publishing