Etat des lieux de sortie non remis : que faire ?

Description

Le caractère contradictoire d'un état des lieux, élément essentiel à sa validité, suppose qu'il soit établi par les deux parties au contrat de bail, à savoir le bailleur et le locataire.

Aussi, qu'il s'agisse de l'état des lieux d'entrée ou de l'état des lieux de sortie, la signature des deux parties doit obligatoirement être apposée au document sans quoi la validité sera contestée. À noter que depuis la loi Pinel, le formalisme est alourdi en ce qui concerne l'état des lieux d'un bail commercial.

Concernant l'état des lieux de sortie, certaines exceptions existent au principe de la signature des deux parties. C'est le cas quand le locataire refuse de signer l'état des lieux de sortie ou s'il quitte le logement sans prévenir. Le bailleur propriétaire se retrouve alors dans une situation délicate, en possession d'un état des lieux de sortie qui n'a aucune validité légale si la signature du locataire n'y est pas reportée. Seule solution : faire appel à un commissaire de justice et se référer au tarif de l'état des lieux par huissier.

Cet article passe en revue les différentes situations dans lesquelles un état des lieux de sortie n'est pas signé par le locataire et explique les conditions relatives à sa validité.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
État des lieux à imprimer

Un état des lieux de sortie établi sans la signature du bailleur peut-il être valable ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

En principe, pour être valable, un état des lieux d'entrée ou de sortie à l'instar de l' état des lieux d'un studio meublé, doit être signé par les deux parties, à savoir le locataire et le bailleur.

Cependant, le locataire peut refuser de signer un état des lieux de sortie s'il n'est pas d'accord avec le contenu ou tout simplement s'il ne peut pas être présent pour le réaliser, c'est notamment le cas lorsque le locataire abandonne le logement sans prévenir.

Des exceptions existent alors pour permettre au propriétaire d'établir un état des lieux de sortie valable même sans la signature du locataire.

Le locataire refuse de signer l'état des lieux de sortie

Il peut arriver que le bailleur se heurte à un locataire présent le jour de la réalisation de l'état des lieux de sortie mais qui refuse d'y apposer sa signature le moment venu.

C'est souvent le cas quand les dégradations relevées lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie sont contestées par le locataire sortant qui n'est pas d'accord avec le contenu de l'état des lieux de sortie.

L'état des lieux de sortie non signé par le locataire n'est alors pas valide, perdant son caractère contradictoire.

Le bailleur peut essayer de trouver un accord amiable avec le locataire en cherchant une solution adéquate apte à mettre d'accord les deux parties.

Si toutefois aucune entente ne peut être établie entre les deux parties, faire appel à un commissaire de justice s'avère être la seule solution pour obtenir un état des lieux de sortie en bonne et due forme.

Il faut savoir qu'un commissaire de justice a le pouvoir d'établir un constat d'état des lieux de sortie considéré comme contradictoire même en l'absence d'une des parties.

Abandon du logement par le locataire

© 2023 LEGALPLACE SAS

Le bailleur doit agir rapidement s'il constate que le logement loué a été abandonné par le locataire.

La première chose à faire est de d'essayer de contacter le locataire pour demander des explications et confirmer qu'il s'agit bien d'un abandon définitif du logement.

Cependant, quand le locataire ne laisse aucun moyen d'être contacté, le bailleur doit dans son intérêt recourir à un commissaire de justice pour l'établissement d'un constat d'état des lieux de sortie et faire constater toute éventuelle dégradation sur le logement. Cette démarche permettra également de s'adresser à un juge pour mettre fin au contrat de location.

Mise en demeure du locataire par huissier

Quand le bailleur se retrouve avec un logement abandonné par son locataire avant la fin du contrat de bail, il doit impérativement faire établir un état des lieux de sortie pour faire valoir ses droits et régulariser la situation du logement.

Dans cette situation, le bailleur dans l'impossibilité de joindre le locataire doit faire appel à un commissaire de justice (anciennement huissier de justice).

L'huissier fait établir un état des lieux de sortie conforme à la loi, réalisé en l'absence du locataire. Cette procédure permet d'apporter à l'état des lieux de sortie l'élément essentiel à sa validité : son caractère contradictoire malgré l'absence ou le refus de signer du locataire.

Cependant, ici encore 2 conditions doivent être rassemblées pour que le constat d'huissier, réalisé suite au départ imprévu du locataire soit valable :

- Respecter un délai de 15 jours entre la date à laquelle le logement a été libéré par le locataire et la date de réalisation du constat d'huissier
- Être en mesure d'apporter la preuve que le bailleur a bien essayé de contacter le locataire par tous les moyens (courriels, appels téléphoniques, contacter la personne qui s'était portée caution).

© 2023 LEGALPLACE SAS

Etat des lieux de sortie et dépôt de garantie

Aucune retenue sur le dépôt de garantie du locataire n’est possible sans état des lieux de sortie réalisée de manière contradictoire. Ainsi, si l’état des lieux de sortie ne contient pas la signature du locataire et n’a pas été réalisé par un commissaire de justice, le bailleur est dans l’impossibilité de procéder à une quelconque retenue sur le dépôt de garantie en cas de travaux à faire suite à des dégradations causées par le locataire et devra ainsi être restituée dans son intégralité.

En conclusion, l’état des lieux de sorties est un document important pour le propriétaire. C’est ce qui lui permet de garantir l’obtention de ses dus auprès du locataire une fois le logement libéré.

© 2023 LEGALPLACE SAS