Que faire si le locataire est absent lors de l'état des lieux de sortie ?

Description

Dans le cadre d'un [bail de location](#) ([bail vide](#) ou [bail meublé](#)), un état des lieux d'entrée ou [de sortie](#) qui n'est pas établi en présence du bailleur et du locataire perd sa valeur légale. Le logement sera alors présumé avoir été rendu en bon état par le locataire.

Cependant, l'état des lieux de sortie qui n'a pas été signé par le locataire reste valable, à condition d'avoir été établi en sa présence.

[Modèle d'état des lieux](#)

Il est tout de même possible pour le propriétaire de dresser un état des lieux en l'absence du locataire sous certaines conditions, en faisant dresser un constat par un commissaire de justice (anciennement huissier de justice). À noter qu'un état des lieux est également fortement recommandé dans le cadre d'une location saisonnière.

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 !

[Agir contre son locataire : demander un devis gratuit](#)

Absence de la signature du locataire sur l'état des lieux à la sortie

A l'instar de l'état des lieux d'entrée, celui réalisé à la sortie du locataire est généralement effectué par le **bailleur et le locataire ensemble**. Les parties au contrat de location doivent en effet constater conjointement l'état des équipements présent dans le contrat de bail. Ce constat doit s'effectuer en étant d'accord et avec un éclairage satisfaisant.

En effet, pour que l'état des lieux soit valable, il doit être rédigé conjointement par le propriétaire et le locataire. **Ils doivent par conséquent tous les deux être présents.** Cependant, ils peuvent également choisir de se faire [représenter par un mandataire](#) (celui-ci sera le plus souvent un commissaire de justice ou un agent immobilier pour le bailleur).

Cet état des lieux effectué à la sortie du locataire doit être réalisé en **double**. En effet, il en faut un pour le locataire et un pour le bailleur. Un tel état de lieux peut être accompli de manière amiable ou par un commissaire de justice et doit être réalisé dans la **même forme** que celui ayant eu lieu l'entrée du locataire dans les lieux, afin de facilement les comparer.

Cependant, lors de la sortie du locataire, il est primordial de **distinguer**:

- d'une part, **les évolutions dues à la vétusté du logement ou de son ameublement,**
- d'autre part, **les dégradations dont est réellement responsable le locataire,**

Les dégradations dues à la vétusté du bien loué ne peuvent pas conduire à une retenue sur le dépôt de garantie du locataire.

Pour différencier les deux types de dégradations, les parties au contrat peuvent choisir d'établir un [grille de vétusté](#).

Afin de prouver que le propriétaire et le locataire approuvent les éléments mentionnés dans l'état des lieux, la signature de chacun d'entre eux doit y figurer. En effet, **un état des lieux établi unilatéralement par le propriétaire ou le locataire est inopposable à la partie absente.**

En revanche, **un état des lieux qui n'a pas été signé par le locataire reste valable** s'il a été établi par le bailleur en présence du locataire et qu'ils se sont mis d'accord sur son contenu.

Attention, il est important de noter que le gardien de l'immeuble n'a pas qualité pour rédiger l'état des lieux à la place du bailleur.

Par ailleurs, il est recommandé d'effectuer [l'état des lieux de sortie avant la fin du préavis](#).

Etat des lieux par constat d'huissier

Un état des lieux établi en l'absence du locataire peut malgré tout être valable : c'est le cas lorsque le locataire a quitté le logement sans en aviser son propriétaire et en omettant de lui laisser sa nouvelle adresse.

Dans cette hypothèse, le bailleur ne peut pas établir lui-même l'état des lieux mais doit recourir à un huissier qui dressera un constat de l'état du logement. **Celui-ci sera alors opposable au locataire malgré son absence.**

Toutefois, pour que le constat d'huissier soit valable, deux conditions sont nécessaires.

Tout d'abord, il faut que très peu de temps se soit écoulé après le départ du locataire. Le constat peut être réalisé **immédiatement** après la sortie du locataire ou **après un délai de 15 jours**. En revanche, un constat établi plus de 3 mois après le départ du locataire n'est pas valable.

La deuxième condition de validité est que **le propriétaire doit faire preuve de diligence**. L'état des lieux établi en l'absence du locataire n'est pas valable si le bailleur n'a pas cherché à contacter le locataire ou l'un de ses proches dont il avait les coordonnées (les parents du locataire si ceux-ci se sont portés caution, par exemple). Il en est de même si le locataire a contacté le propriétaire pour obtenir une date d'établissement d'état des lieux mais que ce dernier a fait la sourde oreille.

Afin d'appliquer ces dispositions, il faudra appliquer [l'article 3-2 de la loi de 1989](#), régissant les tarifs des huissiers et prévoyant le partage des frais.

Il est important de noter que l'état des lieux de sortie ne peut pas être facturé au locataire, **sauf en cas d'absence de sa part entraînant le recours à un huissier** : dans ce cas, [les frais sont partagés par moitié entre le locataire et le bailleur](#).

Dans ce cas, un **huissier seulement** peut être sollicité et il ne sera pas possible de recourir à un agent immobilier. Si la personne intervenant ne dispose pas de la qualité d'un commissaire de justice, alors les [frais engendrés pour l'état des lieux](#) ne peuvent être divisés. (une clause prévoyant le contrat dans le contrat de bail sera inapplicable).

Il revient à l'huissier d'établir la date de l'état de lieux et de la communiquer aux parties par LRAL. Il doit y avoir un **préavis de 7 jours au moins** entre la communication de la date aux parties et la réalisation de l'état des lieux.

Dans le cas où le locataire serait absent lors de cet état des lieux, l'huissier devra lui adresser cet état des lieux par LRAR.

Une fois réalisé, cet état des lieux s'impose au propriétaire et à son locataire. Si le formalisme imposé par la loi n'est pas établi, les parties se partagent les [frais d'état des lieux](#).

Attention : Il n'est pas légalement prévu un tel partage face à un [contrat de location saisonnière](#). Dans ce cas, une clause du bail doit envisager le partage des frais d'huissier.

Que faire en cas de litige?

Premièrement, les parties peuvent décider de porter leur litige devant la commission départementale de conciliation compétente en fonction de l'adresse du logement concerné.

Si l'issue de la conciliation n'est pas satisfaisante pour les parties, qu'elle n'abouti pas ou que le propriétaire ou le bailleur ne souhaitent pas recourir à une conciliation, il peuvent saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire compétent.

Concernant les logements meublés dont le bail a été signé avant le 27 mars 2014, l'état des lieux de sortie n'est pas obligatoire pour ces logements. Pour cette raison, la responsabilité du locataire absent est difficile à retenir en cas de désaccord sur des dégradations portant sur le bien ou son mobilier.

En effet, en égard à la présomption de délivrance du bien en bon état, le logement meublé est toujours réputé avoir été délivré en bon état au preneur.

Zoom : Afin d'éviter les litiges entre bailleur et locataire, LegalPlace met à votre disposition [un modèle d'état des lieux](#), conforme à la réglementation en vigueur. Il est facilement personnalisable, grâce à un formulaire à remplir. Il contient également toutes les mentions obligatoires requises.