Image not found or type unknown

Les conséquences de l'absence d'état des lieux

publié le **25/06/2013**, vu **144622 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Tout logement subit une certaine dégradation pendant la location. Qui en est responsable et qui doit assurer les frais de sa remise en état? Pour répondre à ces questions, il faut avoir évalué le rôle de chacun dans cette dégradation, le meilleur moyen pour cela étant la comparaison des états de lieux d'entrée et de sortie. En effet, le plus souvent, l'état des lieux de sortie est comparé à l'état des lieux d'entrée, pour permettre d'identifier les éventuels travaux qui seraient à la charge du locataire pour la remise en état du logement. Cependant, il n'est pas rare que les parties n'en aient pas établi, ou que seul l'un des état des lieux soit réalisé. Comment dans ce cas savoir qu'elles sont les travaux à la charge du locataire ?

Tout logement subit une certaine dégradation pendant la location. Qui en est responsable et qui doit assurer les frais de sa remise en état?

Pour répondre à ces questions, il faut avoir évalué le rôle de chacun dans cette dégradation, le meilleur moyen pour cela étant la comparaison des états de lieux d'entrée et de sortie.

En effet, le plus souvent, l'état des lieux de sortie est comparé à l'état des lieux d'entrée, pour permettre d'identifier les éventuels travaux qui seraient à la charge du locataire pour la remise en état du logement.

Cependant, il n'est pas rare que les parties n'en aient pas établi, ou que seul l'un des état des lieux soit réalisé.

Comment dans ce cas savoir qu'elles sont les travaux à la charge du locataire ?

- **Les conséquences de l'absence d'état des lieux d'entrée**

Selon l'article 1731 du Code Civil, « **S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire** »

La loi considère donc que, dans cette situation, le locataire est présumé avoir reçu les lieux en bon état.

S'il le conteste, il devra démontrer par tous moyens que tel n'était pas le cas, par exemple en produisant des attestations de témoins (Zouzout c/ La?eur, CA Versailles, 1re Ch. 2e sect., 11.10.1996 - Loy. et copr. Avril 1997)

La présomption de responsabilité qui pèse sur le locataire impose à ce dernier d'apporter la preuve que les dégradations ou pertes ont eu lieu sans sa faute, voire sont le résultat d'un cas de

force majeure ou d'un cas fortuit (Cass. 1e civ. 18-1-1950 : Bull. civ. I n° 15 ; Cass. 3e civ. 28-1-2004 n° 02-11.814 : RJDA 5/04 n° 528 ; Cass. 3e civ. 31-10-2006 n° 05-19.171 : RJDA 1/07 n° 19).

La situation est différente pour les locataires entrés sous le régime de la loi Quilliot, soit entre le 24 juin 1982 et le 25 décembre 1986, car cette présomption avait alors été supprimée.

Il appartient alors au bailleur de prouver par tous moyens que le local était en meilleur état à l'entrée qu'il n'a été rendu à la sortie.

Dans le cadre d'une location de meublé, en l'absence d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu le logement meublé en bon état de réparations locatives et doit le rendre tel quel, sauf preuve contraire, conformément aux dispositions de l'article 1731 du Code civil (Cass. 3e civ. 30 septembre 1998 n° 1363 PF, Touret c/ Robert : RJDA 11/98 n° 1196).

- **Les conséquences de l'absence d'état des lieux de sortie**

Le locataire est présumé responsable de toute dégradation intervenue pendant qu'il avait la jouissance des lieux.

En effet, selon l'article 1732 du Code Civil, « **Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute**»

Cette présomption suppose que les dégradations ont été causées pendant l'occupation des lieux par le locataire et pas après son départ.

C'est pourquoi il est impératif de faire un état des lieux de sortie au moment de la libération des lieux ou très peu de temps après.

Un état des lieux trop tardif qui révélerait des désordres ne permettrait pas de faire jouer la présomption ; il faudrait que le bailleur fasse la preuve que les dégradations se sont produites pendant la période de jouissance (Cass. 3e civ., 18 mars 1998, n° 96-11.624 : JurisData n° 1998-001258 ; Loyers et copr. 1998, comm. 117).

La cour de cassation a rapellé ce principe dans un arrêt récent (Cass. 3e civ., 9 avr. 2013, n° 12-14.011, F-D, Chettih c/ Boiguile et Traore : JurisData n° 2013-007034).

Dans cet arrêt, se basant sur le mail de l'administrateur de biens attestant de dégradations, mais adressé au bailleur plus d'un an après la libération des lieux, les juges avaient estimé que ce courrier ne pouvait faire la preuve que les dégradations étaient imputables au locataire.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés