



ETAT DE LA JURISPRUDENCE SUR L'ETAT DES LIEUX DE SORTIE .

publié le 17/11/2015, vu 55801 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Selon l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (...), le propriétaire est en droit de retenir sur le dépôt de garantie les sommes qui restent dues, dans la mesure où la finalité du dépôt de garantie est de « garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire ». Cependant, ce texte indique que les sommes restant dues au bailleur doivent être « dûment justifiées ». dans la mesure où la preuve incombe au demandeur.

En principe la caution doit être restituée dans le mois de la restitution des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

A défaut, ce délai sera de 2 mois si l'état des lieux de sortie n'est pas conforme.

A défaut le dépôt de garantie est majoré de 10% du loyer mensuel hors charges à compter de la remise des clés. pour chaque mois de retard de loyer commencé.

Si en comparaison l'état des lieux d'entrée diffère de l'état des lieux de sortie et porte des dégradations dont le locataire est responsable, alors le propriétaire peut retenir des sommes sur le dépôt de garantie à condition d'en justifier. En cas de litige, il appartient au bailleur de justifier qu'il a bien versé le dépôt de garantie ou que la diminution de la restitution est justifiée (article 1315 du code civil : la preuve incombe au demandeur).

I- Rappel des principes

A) Déduire ou ne pas déduire ?

Il faut rappeler que:

- les réparations dues à de la vétusté, c'est-à-dire à l'usure normale du fait du temps, ne sont pas récupérables sur le locataire ;

- sans état des lieux de sortie contradictoire, c'est-à-dire signé par les deux parties ou établi par un huissier, aucune retenue n'est possible sur le dépôt de garantie.

Si des réparations sont imputables à la responsabilité du locataire OU admises par ce dernier en tant que tel, il faudra envisager éventuellement un coefficient de vétusté

B) Quid cas de contestation ?

La commission départementale de conciliation, peut être saisie pour un règlement amiable par lettre recommandée avec accusé de réception motivée en fait et en droit portant les nom, qualité

et adresse du contestataire.

A défaut de conciliation, le tribunal d'instance peut être saisi L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire.

II- L'état de la jurisprudence

A) La production d'un devis suffisante pour justifier les travaux

Rien n'empêche le juge sous son appréciation souveraine de le considérer excessif et de ne pas en tenir compte

3^{eme} Civ, 3 avril 2001 pourvoi N° 99-13668 a indiqué quel document le propriétaire peut arguer pour pouvoir retenir une partie du dépôt de garantie :

« Attendu que pour rejeter la demande du bailleur, l'arrêt retient (...) que les devis produits par M. X [le bailleur] n'ont pas été suivis d'effet, en l'absence de rénovation, et que la demande doit reposer sur des factures acquittées (...) ; Qu'en statuant ainsi, alors que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à la preuve de l'exécution par celui-ci des travaux dont il demande réparation, la cour d'appel a violé le texte susvisé »

Dans le même sens voir **1^{ere} Civ, 29 janvier 2002** N° de pourvoi: 99-20768

Pour **3^{eme} Civ, 3 octobre 2007** pourvoi N° 06-18142 et **3^{eme} Civ, 16 septembre 2008** pourvoi N° 07-15-789 le bailleur n'est pas tenu de produire des factures acquittées, ni même de réemployer l'indemnité du dépôt de garantie pour effectuer les travaux ; la présentation d'un devis précisant le montant des travaux suffit.

« l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations locatives »

B) Un arrêt du 31 mars 2009 et une réponse du ministre du logement indiquent donc que si le bailleur n'est pas tenu de produire des factures, il ne peut toutefois faire de retenues sur le dépôt de garantie que s'il effectue les réparations locatives ou s'il reloue à des conditions plus défavorables.

Il a donc été noté que si les propriétaires n'effectuent pas les travaux ou ne diminuent pas le loyer, le dépôt de garantie doit a priori être restitué au locataire étant donné l'absence de préjudice subi.

Ainsi Un revirement a été opéré avec **3^{eme} Civ, 31 mars 2009**, pourvoi N° 08-12714 « *at tenu qu'ayant (...) relevé que le bailleur ne rapportait la preuve ni d'avoir réparé les menus désordres constatés dans l'état des lieux de sortie ni d'avoir reloué à des conditions plus défavorables, la juridiction de proximité, qui a en déduit que le préjudice de M. X [le bailleur] n'était pas établi, a légalement justifié sa décision* » (Assemblée nationale, réponse publiée le 6 avril 2010, p. 4077, n° 52720).

Sur demande du secrétaire d'état au logement de juin 2009, M. Patrick Roy, député du Nord, « L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit les conditions de versement et de restitution du dépôt de garantie (...). La loi ne prévoit pas d'obligation pour le bailleur de produire des factures pour justifier la réalisation des travaux. En effet, la part la plus importante des propriétaires bailleurs est constituée de propriétaires ne possédant pas plus d'un ou deux logements.

Dans ces conditions, imposer la production de factures ne permettrait pas aux bailleurs qui le souhaitent de réaliser eux-mêmes les travaux » Si aucune dégradation n'est portée sur l'état des

lieux de sortie, le bailleur ne peut opérer de retenue sur votre dépôt de garantie.

C) La production d'une facture semble le principe même si certains tribunaux se contentent d'un devis juste .

Enfin pour **3ème 15 février 2012**, pourvoi N° 11-13.014, Loutangou c/ Société Vienne Logement AMFP, il appartient au bailleur de justifier des sommes lui restant dues, qui viendraient en déduction du montant du dépôt de garantie. Il devra donc produire ses factures.

Ainsi pour des travaux et/ou réparations, des factures émanant des professionnels concernés qui sont intervenus (exemples : peintre, plombier, électricien, etc.). Pour pouvoir déduire une somme sur le dépôt de garantie il faut donc soit établir et démontrer que le locataire est responsable des dégradations OU bien que ce dernier reconnaisse les dégradations reprochées et que le montant réclamé corresponde exactement au montant des dégradations.

CET ARRET A ETE COMMENTE PAR MES SOINS SUR CE FORUM .

C'est pour cela que je vous ai invité dans le cadre d'une contestation de faire état d'une relocation à un prix similaire voir supérieur du loyer mais aussi une facture raisonnable en contestant le devis qui tient compte de la vétusté Il faut contester absolument et exiger une facture **3eme Civ,20 mai 2014** N° de pourvoi: 13-13901 ...

Qu'en statuant ainsi alors que le preneur n'est tenu qu'aux réparations locatives rendues nécessaires par les dégradations intervenues pendant la location, la juridiction de proximité, qui n'a pas caractérisé que le jaunissement des peintures ait été dû à un usage anormal ou illicite de la chose louée, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions par le biais des consultations en ligne.

Maître HADDAD Sabine