Image not found or type unknown

l'état des lieux d'un local d'habitation

publié le **12/11/2012**, vu **21854 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

À l'expiration du bail d'habitation, le preneur doit restituer les lieux au bailleur. Cette restitution des lieux inclut l'obligation incombant au locataire de libérer les locaux et de restituer les clès. A l'entrée, comme à la sortie des lieux, les parties doivenbt faire un état des lieux sans pour autant avoir l'obligation de recourir à un huissier. Dans la pratique, de nombreux baux prévoient que les parties se mettent d'accord pour recourir à un huissier afin de donner date certaine au constat et de faire lister les éventuels problèmes par un officier ministériel. Le constat de sortie d'état des lieux par un huissier pose deux type de problèmes , celui de la répartition du côut et celui de son admission en tant que mode preuve.

A l'entrée, comme à la sortie des lieux, la loi impose qu'un constat des lieux soit établi entre les parties de manière contradictoire.

Au cours du bail, les locaux peuvent se dégrader et s'user.

Afin de déterminer l'imputabilité des travaux de répartions, les parties confront généralement les deux constats.

S'il y a des divergences entre les constats, le bailleur peut obtenir la remise à l'état des lieux loués

I. La nécessité probatoire d'un état des lieux

-

- L'existence d'un état de lieux

L'état des lieux fait entre les parties permet de rendre compte de l'état réel des lieux à un moment précis. .

Lorsqu'il y a eu un état des lieux, le bailleur se référa à l'état des lieux établis pour vérifier qu'il y a bien restitution dans l'état initial.

Le Code civil n'oblige pas les parties à procéder à un état des lieux.

Seule la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation impose l'établissement d'un état des lieux lors de la remise et de la restitution des clés "joint au contrat".

Les textes ne posent aucune règle de forme concernant l'état des lieux mais il est conseiller de le faire en double exemplaire pour que chacune des parties l'ait à sa disposition.

L’état des lieux peut être fait à l’amiable ; dans ce cas, les parties ou un mandataire effectuera le constat.

Mais il peut également être fait sur décision de justice en cas de désaccord entre les parties. L’intervention d’un huissier de justice sera alors nécessaire.

Pour avoir une valeur probatoire, les constats doivent contenir la signature des deux parties.

L’état des lieux doit respecter le principe du contradictoire, les deux parties doivent avoir été convoquées.

Lors de la remise des clès, il est généralement établi un état des lieux de sortie, en présence du locataire, afin qu'il soit contradictoire , cette nécessaire présence des deux parties, posée par l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

Cependant, il arrive que la jurisprudence admette la valeur probatoire d’un état des lieux non contradictoire lorsque que les circonstances ne permettent pas de l'établir contradictoirement. C’est le cas, par exemple, lorsque le locataire a quitté les lieux sans en aviser le propriétaire ; l'état des lieux établi par huissier malgré l'absence de convocation préalable du locataire sera alors valable (Cass. 3e civ., R, 20 févr. 1996 : JurisData n° 1996-000587).

- L’absence d’état des lieux

L’article 1731 prévoit que « 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. »

Le juge du fond énonçant, par une appréciation souveraine, que le preneur ne rapportait pas la preuve que les dégradations, dont la réparation était réclamée, résultaient d'une usure normale, c'est à juste titre qu'il a été condamné à payer au bailleur une indemnité de remise en état (Cass. 3e civ., 19 avr. 1972 : Bull. civ. 1972, III, n° 245).

La Cour de cassation contrôle le respect de cette présomption légale.

La présomption de l'article 1731 s'applique exclusivement aux réparations locatives, et non aux réparations de gros entretien (Cass. civ., 28 janv. 1936 : D. 1936, p. 148. – CA Colmar, 14 déc. 2005 : JurisData n° 2005-293060).

Elle ne s’applique qu’aux lieux loués et non aux biens mobiliers.

La présomption de l'article 1731 est une présomption simple qui peut être combattue par la preuve contraire.

Cette preuve peut être faite par tous moyens, tels que les témoignages et présomption.

Qui doit supporter le coût du constat?

L'article 3 de la loi de 1989 prévoit que le coût de l'état des lieux établi par acte d'huissier est partagé par moitié entre bailleur et locataire.

Ce principe suppose soit que les parties aient décidé d'un commun accord de recourir à un huissier, soit que cette solution s'impose en raison du refus de l'une des parties de procéder à un état des lieux conventionnel.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Dans ce cas, chacune des parties assumera la moitié des frais d'huissier.

Le constat unilatéral soumis à la discussion des parties constitue un élément de preuve.

En revanche, le locataire n'ayant pas été convoqué à son établissement, le bailleur doit assumer le coût intégral de ce constat. (CA Paris, 15 déc. 2005, Ramesh c/ Benmayouf : Juris-Data n° 2005-289717)

1. **II. L’obligation de restitution des lieux dans l’état initial**

-

- Le principe de la responsabilité des locataires

Pour savoir si les lieux sont remis dans leur état initial par le locataire, le bailleur va comparer les constats d'entrée et de sortie.

S’il y a une divergence entre les deux constats, le bailleur pourra rendre responsable le locataire des dégradations.

Cependant, la jurisprudence exige que les constats établis soit suffisamment significatifs et détaillés.

Il a été jugé que n’était suffisamment significative de négligences ou dégradations imputables aux locataires pour justifier sa condamnation au paiement des travaux effectués par les propriétaires, la comparaison entre le constat d'huissier établi après le départ de ces derniers et l'état des lieux établi lors de la prise de possession, état des lieux des plus sommaires car établi sur un imprimé comportant des cases relatives à la situation générale de l'immeuble et aux caractéristiques détaillées de chaque pièce, cases au nombre de soixante six dont seules huit étaient remplies et faisaient état de défectuosités (CA Rennes, 7e ch., 13 déc. 1988 : JurisData n° 1988-051209).

En principe, le locataire doit, à l’expiration du bail, prendre à sa charge les travaux de remise en état afin de réparer les dégradations et faire disparaître les changements opérés.

Ce n'est pas au bailleur de faire les avances nécessaires et de les effectuer à ses risques (Cass. soc., 14 févr. 1957 : Bull. civ. 1957, IV, n° 166).

Cependant, assez souvent, en vertu d'une convention expresse, il est prévu que le locataire versera au bailleur, lors de la prise de possession des lieux, une somme servant de garantie pour les réparations locatives et les dommages causés à la chose louée.

Si cette somme n’est pas suffisante pour assurer l'exécution des travaux nécessaires, le preneur doit donc supporter la différence.

Si le preneur n'a pas effectué les réparations à la sortie et que le bailleur se trouve dans l’impossibilité de relouer parce que l'immeuble est en mauvais état, celui-ci pourra demander des dommages-intérêts en plus des réparations.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

L'acceptation des clés par le bailleur n'implique pas qu'il renonce à réclamer la remise en état des lieux au preneur sortant ; il a été jugé que « les juges du fond décident souverainement que la remise des clés par le locataire ne prive nullement le propriétaire du droit de réclamer des indemnités pour réparations locatives, alors qu'il peut prouver que les dommages étaient le fait du preneur » (Cass. 1re civ., 22 janv. 1962 : Bull. civ. 1962, I, n° 43).

- Les limites à la responsabilité du locataire

En application de l'article 1730 du Code civil, le preneur est libéré de son obligation de restituer conformément à l'état des lieux lorsque la chose louée a péri ou a été dégradée par vétusté ou force majeure.

Concernant la vétusté, les juges ont tendances à considérer que l'occupation des lieux pendant plusieurs années justifiait l'usure de certains éléments des lieux.

La Cour de cassation a considéré que les juges avaient relevé que, selon le constat établi lors de l'entrée dans les lieux, les locaux étaient déjà en état d'usage et que l'occupation pendant sept ans justifiait à elle seule l'usure des peintures, papiers et moquettes, ce dont il résultait que les dégradations étaient dues à la vétusté (Cass. 3e civ., 23 févr. 1994 : Rev. loyers 1994, p. 392).

Il est également important de relver une jurisprudence dela Cour de Cassation qui a jugé que " **L'acceptation des lieux en l'état ne décharge pas le bailleur de son obligation de délivrance."(Cass. 3e civ., 2 févr. 2010, n° 09-12.691, F-D, Llobet c/ Sté la Brisange Pami (pourvoi c/ CA Montpellier, 1re ch., sect. B, 17 juin 2008)**

Dans cette affaire, la Cour avait jugé que le fait que le locataire ait connu dès le départ les désordres affectant les lieux loués qui étaient listés précisément dans l'état des lieux d'entrée ne lui interdisait pas de demander après coup un dédommagement pour le trouble de jouissance subi.

Cette jurisprudence s'inscrit dans le mouvement qui tend à réaffirmer que le bailleur doit délivre un logement décent et qu'il ne peut faillir à son obligation de délivrance, qui es t l'essence mêm du contrat.

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

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés