Image not found or type unknown

la valeur d'un constat des lieux de sortie non contradictoire

publié le **29/04/2013**, vu **21745 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Lors de l'entrée et de la sortie des lieux , les parties doivent faire établir contradictoirement un constat de sortie . L'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs énonce qu'un état des lieux doit être effectué contradictoirement entre les parties, c'est-à-dire entre le bailleur et le preneur. Le principe du contradictoire est en effet relatif lorsque son absence est imputable au locataire, qui part sans laisser d'adresse. Il peut arriver que le locataire quitte les lieux , sans laisser d'adresse et sans avoir transmis ses coordonnées, cette situation peut être délicate pour le bailleur qui droit rapidement faire constater l'état des lieux à la sortie. La jurisprudence considère que l'état des lieux établi par huissier est opposable au locataire qui est parti sans prévenir son propriétaire et sans laisser une adresse où les joindre. CA Agen, 9 sept. 2009, Cocco c/ Girot : JurisData n° 2009-016174).

Lors de l'entrée et de la sortie des lieux , les parties doivent faire établir contradictoirement un constat de sortie .

L'état des lieux de sortie se fait le jour de la remise des clés par le locataire et en présence de ce dernier en raison de l'exigence du contradictoire.

L'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs énonce qu'un état des lieux doit être effectué contradictoirement entre les parties, c'est-à-dire entre le bailleur et le preneur.

Il peut arriver que les parties ne parviennent pas à s'accorder sur l'état du bien ou lorsque l'une ou l'autre partie refuse d'y assister, le constat doit être dressé « par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié » entre le bailleur et le preneur.

Il en va différemment lorsque le locataire empêche le respect des formalité de l'article 3.

Le principe est donc un accord amiable des parties ou le recours à un huissier.

A défaut de contracictoire, le juge ne pourra pas accorder de valeur probante au constat.

Le principe du contradictoire est en effet relatif lorsque son absence est imputable au locataire, qui part sans laisser d'adresse.

Il peut arriver que le locataire quitte les lieux , sans laisser d'adresse et sans avoir transmis ses coordonnées, cette situation peut être délicate pour le bailleur qui droit rapidement faire constater l'état des lieux à la sortie.

La jurisprudence considère que l'état des lieux établi par huissier est opposable au locataire qui est parti sans prévenir son propriétaire et sans laisser une adresse où les joindre.
CA Agen, 9 sept. 2009, Cocco c/ Girot : JurisData n° 2009-016174).

La Cour d'Appel de Tououse a également considéré que le constat d'huissier, nécessité par le comportement et le départ précipité du locataire, est valable. (CA Toulouse, 3e ch., 27 sept. 2011, Djebli c/ SCI Rosacri).

Dans cette affaire , une locataire avait contesté la valeur probante du constat au motif qu'il n'était pas contradictoire.

Le bailleur lui avait alors opposé qu'elle avait quitté précipitamment le logement et que ce départ n'avait pas permis l'organisation d'un état des lieux contradictoire.

la jurisprudence considère que le principe du contradictoire est tout de même respecté dans la mesure où le constat est versé aux débats et soumis à la libre discussion des parties. (Cass. 3e civ., 2 mai 2007).

Dan sla pratique, le bailleur devra faire constater dans les meilleurs délais l'état du bien pour éviter que le locataire conteste l'imputabilité des éventuels désordres.

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 © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés