État des lieux d’entrée et de sortie d’un bail d’habitation : dans quels cas faire appel à un commissaire de justice ?

Vous vous apprêtez à louer un appartement ? Que vous soyez locataire ou bailleur, l’état des lieux est un document obligatoire à joindre au contrat de location. Il est indispensable car il s’agit d’une forme de garantie pour protéger les deux parties et éviter tout litige entre le bailleur et le locataire. Certaines situations imposent qu’il soit réalisé par un commissaire de justice. On vous explique.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l’objet d’un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

L’état des lieux, qu’est-ce-que c’est ?

Depuis la loi du 6 juillet 1989, l’état des lieux est une **étape obligatoire dans la location d’une habitation**, qu’il s’agisse d’un appartement ou d’une maison. Concrètement, c’est un document que le propriétaire d’un bien immobilier et son futur locataire joignent au contrat de location et qui **décrit l’état du logement lors de l’entrée dans les lieux du locataire mais aussi lors de sa sortie**.

On parlera alors d’un état des lieux d’entrée ou d’un état des lieux de sortie. Le premier se fait au moment de la remise des clés au locataire. Le second lorsque le locataire quitte le logement.

Rappel : Pour respecter le contradictoire, l’état des lieux d’entrée comme de sortie se réalise en présence du propriétaire (ou de son mandataire) et du locataire.

Le but de l’état des lieux est d’éviter les conflits entre locataire et propriétaire puisqu’il permet

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l’objet d’un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

d'attester de la condition du logement à l'entrée et à la sortie du locataire.

Concrètement :

- Il vérifie que le logement rendu par le locataire est dans un état similaire à celui dans lequel il se trouvait lors de son entrée dans les lieux

- a contrario, il est indispensable pour que locataire puisse prouver qu'il n'est pas responsable de dégâts déjà présents dans le logement à son arrivée.

Comment réaliser un état des lieux conforme ?

Pour être conforme l'état des lieux doit être :

- Constaté par écrit, que ça soit sous format papier ou sous format électronique ;
- Daté et signé par le propriétaire et le locataire
- Imprimé pour chacune des parties au contrat

Depuis 2016, il existe une liste d'informations devant figurer dans un état des lieux que le **document doit impérativement mentionner :**

- Le type d'état des lieux (d'entrée ou de sortie) ;
- La date de sa réalisation ;
- L'adresse exacte du logement ;
- L'identité de chacune des parties ;
- Le domicile ou siège social du propriétaire ;
- Les relevés de compteurs (électricité, gaz, eau) ;
- Le détail des exemplaires de clé remis ;
- La signature des deux parties

Les cas de recours obligatoire au commissaire de justice pour l'état des lieux

Le propriétaire refuse d'établir un état des lieux ? Le bailleur est absent à l'entrée dans le logement ? Les parties ne sont pas d'accord sur les dégradations ? Par exception au principe de l'état des lieux amiable et contradictoire, certaines situations nécessitent l'aide d'un commissaire de justice pour effectuer un état des lieux en bonne et due forme.

Important : Les décisions de cet officier public assermenté ne sont pas contestables lors de la clôture du bail.

En cas de litige entre les parties

Lorsque l'état des lieux ne peut pas être réglé à l'amiable, le propriétaire ou le locataire peut faire appel à un commissaire de justice.

Celui-ci convoque les deux parties, au plus tard **sept jours avant son intervention, par lettre recommandée avec accusé de réception** afin qu'elles soient présentes et puissent faire part de leurs remarques.

L'officier public se charge de la description du logement.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

En cas d'absence d'une ou des parties

L'absence du locataire ou du propriétaire lors de l'état des lieux, prive sa valeur légale et probatoire aux yeux de la loi. Il sera considéré qu'aucun d'état des lieux n'a été effectué et les conséquences seront les mêmes qu'en cas d'absence d'un tel constat.

Si le propriétaire ou le locataire refuse d'assister à la visite ou n'est pas en mesure de se déplacer, la rédaction de l'état des lieux peut être confiée à un commissaire de justice. Il est important de noter que la décision de celui-ci est incontestable et sera imposée aux deux parties.

Le coût d'un état des lieux réalisé par un commissaire de justice

En cas de litige entre le bailleur et son locataire, le coût d'un état des lieux réalisé par un commissaire de justice est réglementé par la loi et chaque partie doit en payer la moitié.

A noter que, les tarifs d'exercice du commissaire de justice varient en fonction de la surface du bien loué logement. Les nouveaux tarifs fixes, hors taxes, en vigueur depuis le 1er mai 2016 s'établissent à :

– 110,47 euros sous 50 mètres carrés (m²)

– 128,70 euros entre 50 et 150 m²

– 193,05 euros au-delà de 150 m²

A ces montants s'ajoutent :

– L'envoi des lettres de convocation, pour un coût de 15,02 euros ;

– Une taxe forfaitaire de 13,04 euros (14,89 euros à partir du 1er janvier 2017) ;

– Une indemnité pour frais de déplacement de 7,68 euros. Son montant ne change pas en fonction de la longueur du déplacement ;

– La TVA à 20%, appliquée à l'intégralité de la prestation

Le recours libre à un commissaire de justice pour l'état des lieux

En dehors de tout contentieux entre elles, les parties au contrat de bail peuvent également avoir recours aux services d'un commissaire de justice pour dresser un état des lieux amiable.

Au regard de sa qualité de tiers de confiance, le rôle du commissaire de justice est alors d'apporter un **regard objectif** sur l'état des lieux. Il ne représente pas le propriétaire ni le locataire, mais devient le garant d'un état des lieux **impartial**, permettant d'identifier précisément les anomalies présentes en toute objectivité.

Pour cela, il établit une description écrite précise illustrée par des photos ou vidéos si cela est nécessaire.

Paris et des, ses honoraires se négocient librement.

Publication légale : Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

A noter que :

- Le locataire ne peut pas payer davantage que le propriétaire
- Le montant dû par l'occupant ne peut pas excéder un plafond de trois euros par mètres carré de surface habitable
- Seul le bailleur règle l'état des lieux de sortie.

Constat par commissaire de justice

Avant de louer votre bien, demandez un constat de conformité locative à votre commissaire de justice.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)