



JURIDIQUE

Frais d'état des lieux réalisé par huissier au départ du locataire

Les faits :

Dans cette affaire, un locataire ayant délivré congé avait quitté son logement avant la fin de son préavis. Il avait le jour même avisé sa bailleresse par mail de son départ en indiquant l'endroit où il avait déposé les clefs. Cette dernière avait alors mandaté un commissaire de justice afin de réaliser l'état des lieux de sortie à frais partagés. Le locataire refusant de régler les sommes sollicitées par la propriétaire, celle-ci l'avait fait assigner en paiement du solde de la dette locative et des réparations locatives.

La procédure :

Le tribunal ayant donné gain de cause à la bailleresse, le locataire avait interjeté appel. Celui-ci contestait notamment l'opposabilité du constat d'huissier. La Cour d'appel va rappeler qu'au regard du départ inopiné du locataire ne permettant pas d'anticiper une organisation conjointe de l'état des lieux de sortie, la bailleresse, en application de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, était fondée de mandater un huissier de justice afin d'établir à frais partagés l'état des lieux de sortie. Les juges soulignent également que le locataire qui avait été convoqué par le commissaire de justice plus de 7 jours avant la réalisation de l'état des lieux, a avisé celui-ci qu'il ne serait pas présent et n'a proposé aucune autre date. Au regard de ces éléments, la cour d'appel considère que l'état des lieux est opposable au locataire sortant et revêt une force probatoire pertinente compte-tenu de sa proximité avec le départ du locataire.

Concernant les frais de cet état des lieux, son montant était contesté par le locataire en ce qu'il dépassait le plafond réglementaire. En effet, la bailleresse s'était basée sur le plafonnement de 3 euros par m² qui concerne l'état des lieux réalisé par une agence immobilière. La Cour d'appel va rappeler sur ce point que le coût de l'état des lieux réalisé par un huissier de justice est fixé en fonction du barème réglementaire.

➤ [Cour d'appel de Pau, 17 mars 2025 RG n°23/02754](#)