



Récupérer PV d'huissier - état des lieux de sortie ?

Par **Albertlemousquetaire**, le 25/07/2019 à 18:25

Bonjour,

J'ai une question peu compliquée je pense mais **assez spécifique**, ce pourquoi après beaucoup de nombreuses recherches vaines, je me suis autorisé à demander votre aide.

Concrètement :

Colocation (bail commun, caution solidaire), qui vient de prendre fin (nous avons rendu les clefs en bonne et due forme) après 7 ans d'occupation.

Etat des lieux de sortie réalisé à la demande du propriétaire (*complètement psychopathe, mais ce n'est pas le sujet*) et à ses frais :

- un **huissier de justice** qui a effectué un premier état des lieux de son coté
- un agent immobilier (à sa demande et à ses frais) avec qui nous avons réalisé un état des lieux de sortie **contradictoire** standard.

Aujourd'hui il refuse de nous rendre 1000€ de dépôt de garantie (par mail) avec une liste longue comme mon bras de revendications ridicules genre la moindre microscopique tâche prend des proportions financières gigantesques... Il nous demande si nous acceptons son chiffrage.

J'ai bien compris que :

1° Nous devons le mettre en demeure de nous rendre la "caution" sous deux mois, et de justifier les éventuelles retenues par des devis d'entreprise ou factures et qu'à défaut nous l'attaquerons devant le tribunal de proximité, en lui réclamant des pénalités de retard le cas échéant.

2° L'état des lieux réalisé par l'huissier de justice s'impose à toutes les parties et a une valeur juridique à tout autre document (dont IEDLS contradictoire réalisé ensuite).

Nous avons donc deux états des lieux, un supérieur juridiquement, un second inférieur mais

plus détaillé sur lequel s'appuie le proprio sa retenue.

Ma question spécifique :

Je sais que l'huissier de justice a trouvé que notre appartement était dans un état quasi parfait (pour 7 ans d'occupation) et donc j'aimerais m'appuyer également sur son PV pour renforcer mon dossier avant un éventuel recours en justice.

Le hic c'est que c'est le propriétaire qui a demandé et payé l'huissier. C'est lui qui a le PV

Ma question est la suivante : **dans la mesure où l'EDLS réalisé par un huissier s'impose à toutes les parties, puis-je demander à en avoir une copie pour me prononcer sur la validité légale de ses retenues** (en cas de contradiction avec l'EDL contradictoire par exemple)?

Puis-je l'exiger ?

Merci infiniment !

Par **oyster**, le **26/07/2019 à 10:35**

Bonjour,

Vous pouvez toujours demander l'EDL de l'huissier à votre ex bailleur par LR /AR , que cela plaise ou pas ce constat est le seul valable .

Si travaux de remise en état la déduction est possible en déduction de la GARANTIE (pas caution) ,et, en tenant compte des années ,et pas valeur à neuf au bout de sept ans dans votre cas.

Par **janus2fr**, le **26/07/2019 à 13:55**

Bonjour,

Le juge de proximité n'existe plus depuis longtemps...

Une chose que je ne comprends pas dans votre histoire, si un état des lieux a déjà été fait par un huissier, pourquoi avez-vous accepté ensuite de réaliser un second état des lieux contradictoire ? Il fallait simplement refuser de signer !

Je ne suis pas du tout d'accord avec la réponse précédente, si un état des lieux contradictoire a été réalisé et signé des parties, il est bien valable.

Par **Albertlemousquetaire**, le **26/07/2019** à **14:16**

@Janus : Nous l'avons accepté parce que nous ne sommes pas des juristes, que nous n'avons pas été prévenus avant (oui je sais après coup que nous avons le droit de nous y opposer), et parce que ça ne nous dérangeait pas (pour nous l'appart est en bon état).

Quelques soient nos décisions passées ça change rien à la situation actuelle :

- il y a deux états des lieux valables
- un qui fait "plus" foi que l'autre.
- Je n'ai pas de copie du PV d'huissier qui a une valeur supérieur, et je ne sais pas si je peux l'exiger...

Par **janus2fr**, le **26/07/2019** à **14:28**

[quote]

- un qui fait "plus" foi que l'autre.

[/quote]

Non, l'état des lieux contradictoire est tout aussi valable que celui réalisé par l'huissier. Un état des lieux contradictoire, du moment qu'il est signé des deux parties, fait foi. J'aurais même tendance à dire que cet état des lieux est plus probant puisqu'il dénote l'accord du propriétaire et du locataire sur ce qui y est porté (car en signant ce document, chacun reconnaît exact tout ce qui y est porté).

[quote]

- Je n'ai pas de copie du PV d'huissier qui a une valeur supérieur, et je ne sais pas si je peux l'exiger...

[/quote]

Non, seul celui qui a mandaté l'huissier reçoit le PV. Et dans la mesure où le bailleur ne se sert pas de ce document pour vous retenir quoi que ce soit sur votre dépôt de garantie, il n'a aucune obligation de vous le transmettre.

Il n'y a que s'il s'appuyait dessus qu'il aurait obligation de le transmettre en justificatif de ses demandes.

Par **Albertlemousquetaire**, le **26/07/2019** à **15:39**

D'accord, c'est ce que je pensais aussi.

Merci, bonne journée

Par **Albertlemousquetaire**, le **29/07/2019** à **22:07**

Question subsidiaire si cela ne vous dérange pas :

Si nous avons accepté par mail le chiffrage du propriétaire et que celui-ci nous a versé la portion de garantie correspondante, est-ce qu'on peut toujours réclamer le reste de la garantie ultérieurement (avec mise en demeure etc) ?

Par **janus2fr**, le **30/07/2019** à **06:25**

Bien sur, si les sommes retenues ne sont pas correctement justifiées.

Par **Albertlemousquetaire**, le **30/07/2019** à **14:46**

Merci beaucoup pour vos réponses.
Bonne journée