



Comment se passe l'état des lieux avec un huissier?

Par **lepeltier**, le **15/04/2009** à **13:19**

Bonjour,

Nous sommes locataires et nous sommes en litiges avec notre propriétaire. Nous quittons le logement car nous estimons que ce dernier ne fait pas les travaux qui lui incombent. Un huissier sera présent à l'état des lieux de sortie et le propriétaire l'a accepté. Un état des lieux d'entrée sans huissier a été fait, de manière détaillée pour les pièces à vivre et moins détaillée (voir pas du tout) pour les autres pièces (garage, buanderie, jardin...)

Ce jour là, pouvez-vous me dire comment cela se passe ? L'huissier fait seul la visite et note ce qu'il voit, en se référant aux éléments notés sur l'état des lieux d'entrée. Les parties peuvent elles lui faire remarquer certaines choses et lui demander de les noter ? (quel est l'usage ?)

Dans le garage, seul le bon fonctionnement de la porte a été noté, et aucun état des murs et plafonds n'est mentionné. Pourrait-on nous reprocher de ne pas avoir entretenu ces autres éléments du garage ? L'huissier ne va-t-il regarder que les éléments du garage mentionnés (donc la porte) ou il pourra noter ce que bon lui semble.(une fois de plus, quel est l'usage ?)

De la même manière, à l'entrée on nous demandait juste de tondre la pelouse et de ne pas laisser le lierre grimper. Or le propriétaire nous reproche un défaut d'entretien qui a causé la mort d'un arbre et d'avoir coupé certains arbustes. Pourra-t-il nous retirer de la caution, le remplacement de ces arbustes ? A notre arrivée, l'arbre était malade et complètement desséché, et aucune liste des plantes n'a été dressée.

De manière générale, à qui incombe la charge de la preuve ? Nous comprenons qu'un état des lieux doit être très détaillé, mais on ne peut pas non plus noter à l'entrée chaque plante ou arbre présent dans un jardin.

Nous vous remercions d'avance pour vos réponses. Elles nous sont essentielles, car il s'agit d'une maison des années 30 que nous auront à notre départ occupé pendant 15 mois. Nous ne voulons pas nous retrouver dans une situation ou nous devons remettre à neuf des éléments qui n'ont pas été notés dans l'état des lieux.

Cordialement

Mr Lepeltier.

Par **ardendu56**, le **15/04/2009** à **18:56**

Bonjour Lepeltier,

ETAT DES LIEUX DE SORTIE

L'état des lieux de sortie d'un logement qui n'a pas été refait depuis longtemps est forcément mauvais. Mais cela n'implique pas que le propriétaire soit fondé à réclamer - ou à retenir sur le dépôt de garantie - des sommes pour sa réfection... Du moins s'il n'y a pas eu de dégradations volontaires et graves qui entraînent un surcoût par rapport à une réfection normale! [fluo]Seules les dégradations anormales peuvent donner lieu à une compensation financière. [/fluo]

Si le logement n'a pas été refait depuis 20 ans, il y a des chances qu'un huissier ne le décrive pas comme neuf!

Or, il est clair que le bailleur ne peut rien vous réclamer pour un appartement jamais remis en état en 20 ans, même s'il y a des taches sur la moquette. Pour indication, on considère qu'un appartement doit être remis en état en peintures et revêtements tous les 7 ou 10 ans au maximum.

Si aucun état des lieux n'est établi, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 fait référence au Code civil : « 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. » (art. 1731).

L'EDL est gratuit si vous le faites contradictoirement entre bailleur et locataire y compris si le bailleur est représenté par un ami ou un membre de la famille.

Il est payant **PAR MOITIÉ** entre les parties dès lors qu'il est établi par un huissier de justice (officier public et ministériel.) Huissier dont l'intervention doit restée exceptionnelle...

Un état des lieux EDL est contradictoire donc signé par les 2 parties. Si le propriétaire s'abstient, il ne pourra pas décompter les dégâts de son locataire.

COMMENT ETABLIR EDL

En principe, le propriétaire (ou son mandataire) et le locataire l'établissent en commun et à l'amiable, juste avant la remise des clefs, avant l'occupation effective (à l'entrée) et une fois que le logement est vide (à la sortie).

Il est établi sur papier libre ou sur un formulaire spécifique, daté et signé en autant d'exemplaires que de personnes intéressées au contrat (locataire, propriétaire, mais aussi caution éventuelle). Mais un état des lieux établi en un seul exemplaire reste valable s'il a été établi contradictoirement : d'après la Cour de cassation, il ne s'agit pas d'une convention réciproque mais d'une simple constatation (arrêt du 23 mai 2002).

Naturellement, rien n'empêche de l'établir plus tard ou plus tôt. Mais pour éviter d'éventuels litiges, mieux vaut éviter que le bailleur ait encore accès au logement (au moment de la remise des clefs) ou que le locataire occupe encore les lieux (après l'état des lieux de sortie)...

Il peut arriver que les deux protagonistes aient une appréciation différente de l'état du logement et des équipements. En cas de désaccord, l'une des deux parties peut donc faire appel à un huissier. Celui-ci devra alors prévenir de son passage le locataire et le bailleur au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

[fluo]L'huissier étant un officier public assermenté, son état des lieux s'imposera aux deux parties et ne pourra être contesté en cas de litiges. Mais rien n'empêche le locataire ou le

propriétaire d'émettre des réserves sur tel ou tel point s'ils ne sont pas tout à fait d'accord avec la description du logement par l'huissier. [/fluo] La Cour de cassation précise qu'un tel document constate une situation de fait jusqu'à preuve de contraire. Ainsi, un locataire peut parfaitement contester par la suite cet état des lieux, en produisant, par exemple, un rapport de la direction départementale de l'action sanitaire et sociale constatant l'insalubrité du logement (arrêt du 23 mai 2002).

Pour cet état des lieux, il vous faut :

- Avoir nettoyé correctement le logement
- Avoir réparé les trous et autres éléments qui vous incombent
- Avoir rassemblé les trousseaux de clés
- S'être muni de votre état des lieux d'entrée pour effectuer la comparaison.

Cette étape est délicate, il faut être attentif à tout et bien s'entendre avec le propriétaire sur la signification des termes et des faits :

Par exemple, "peinture défraîchie" (c'est de l'usure normale qui ne vous incombe pas) mais "papiers arrachés" relève d'un mauvais entretien de votre part.

L'état des lieux de sortie doit à nouveau être signé par les 2 parties, c'est après cette étape que le propriétaire est engagé à vous restituer votre dépôt de garantie (selon la loi il a 2 mois pour s'y soumettre.) Ne sous-estimez pas cette étape car le montant du dépôt de garantie restitué sera réalisé en fonction du décalage constaté entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie. Décret n° 87-712 du 26 août 1987

Décret pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

Concernant le terrain, il doit être propre, pelouse tondue... Concernant l'arbre, je doute que l'huissier vous dise quelque chose. Mais si vous avez des photos, ce serait un plus.

J'espère avoir répondu à vos questions.

Bien à vous.

Par **lepeltier**, le **16/04/2009** à **21:59**

Cher administrateur,

Merci pour ces précisions,

vous nous avez été d'une grande aide.

Par **Francesca77**, le **18/05/2017** à **10:52**

Bonjour,

Mon propriétaire avec qui je suis en conflit réclame un état des lieux de sortie alors qu'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée.

La maison était et reste en grande partie dans un état vétuste. J'y ai beaucoup investi (peinture, entretien, jardin,...) mais mon propriétaire pourrait être de très mauvaise foi.

Suis je obligée de faire cet état des lieux de sortie ?

Je souhaiterais être accompagnée d'un huissier pour cet état des lieux de sortie.

Par **janus2fr**, le **18/05/2017** à **13:32**

Bonjour,

Vous ne pouvez pas vous opposer à ce qu'un état des lieux soit dressé. Soit il est fait de façon contradictoire, donc entre le bailleur ou son représentant et vous-même, soit, en l'absence d'accord, il peut être fait appel à un huissier (à frais partagés).

Lors de votre entrée dans les lieux, vous auriez dû insister pour faire un état des lieux. En effet, l'absence d'état des lieux d'entrée est toujours défavorable au locataire. Le code civil nous dit qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire est réputé avoir reçu le logement en parfait état. Donc, toutes les dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie peuvent être mises à sa charge, même si, en réalité, elles existaient déjà à son arrivée.

Par **Francesca77**, le **18/05/2017** à **21:29**

Bonsoir Janus,

Je vous remercie pour votre réponse précise.

Puis-je demander un état des lieux accompagné d'un huissier dès à présent ?

Par **janus2fr**, le **19/05/2017** à **06:53**

Qu'entendez-vous par "un état des lieux accompagné d'un huissier" ?

- Soit vous faites appel à un huissier pour qu'il réalise l'état des lieux, c'est un acte officiel.
- Soit vous payer un huissier pour qu'il vous accompagne (acte libre et probablement très cher), mais je ne vois pas bien quel en est l'intérêt.

Par **Francesca77**, le **19/05/2017** à **21:59**

Je vous remercie pour votre réponse. Pour moi, l'intérêt est de ne pas être seule avec mes propriétaires dont je redoute fortement la mauvaise foi...

Par **Tisuisse**, le **20/05/2017** à **08:42**

Alors, faites intervenir un huissier et annoncez à votre propriétaire que l'état des lieux de sortie sera fait par un huissier de justice.

Par **Francesca77**, le **20/05/2017** à **10:26**

Entendu. Encore un grand merci pour votre réponse et vos éclairages.

Très cordialement

Par **Hassaine**, le **27/06/2017** à **20:05**

Bonjour je suis propriétaire d'une maison j'ai des locataires qui m'ont donné un préavis de 1 mois mais dans leur préavis qu'ils m'ont envoyé en lettre recommandée ils n'ont pas mis un justificatif car ils partent pour raison professionnelle creation d entreprise doivent-ils m'envoyer le justificatif en même temps que leur préavis en lettre recommandée ou on t-il jusqu'à la fin de leur préavis de 1 mois pour me le donner je leur ai répondu en lettre recommandée qui devait me fournir un justificatif avec la première lettre donc ça reporté le préavis à trois mois je suis dans mes droits? merci de bien vouloir me répondre

Par **Tisuisse**, le **28/06/2017** à **05:24**

Bonjour Hassaine,

Sans justificatif, le préavis est de 3 mois donc, même si les locataires partent après avoir fait le 1er mois de préavis, il vous devront encore 2 mois de loyers. En attendant, rappelez-leur que le mois de préavis démarre le jour où, vous, propriétaire, avez reçu, par LR/AR, le justificatif, pas avant.

Par **janus2fr**, le **28/06/2017** à **06:54**

Bonjour,

En tant que propriétaire bailleur, vous devriez bien connaître la loi 89-462.

Dans l'article 15, on peut lire :

[citation]Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;

2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un

changement de domicile ;

4° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;

5° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué [fluo]et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois[/fluo].

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. [/citation]

[citation] j'ai des locataires qui m'ont donné un préavis de 1 mois mais dans leur préavis qu'ils m'ont envoyé en lettre recommandée ils n'ont pas mis un justificatif car ils partent pour raison professionnelle creation d entreprise[/citation]

Attention au motif bidon. La création d'entreprise n'est pas un motif valable de préavis réduit. Il faudrait, par exemple, que ce locataire ait perdu son emploi précédent (licenciement, fin de CDD) et depuis un temps raisonnable (pas plus de 4 à 6 mois).

Par **Hassaine**, le **28/06/2017** à **08:04**

Bonjour merci pour votre reponse c'est bien ce que j'avais lu dans mon contrat et que je leur avais écrit en lettre recommandée en leur disant que le préavis été reporté à trois mois parce que je n'avais pas justificatif elle m'a appelé elle m'a dit que son avocate avait dit que ce n'était pas possible hier je suis allé voir un huissier il m'a dit que il avait jusqu'à la fin du préavis de 1 mois pour me donner un justificatif valable et huissier il a dit que si il me donner un justificatif qui n'était pas valable il pousserai le préavis à 3 mois donc je sais pas trop quoi faire