



## ETAT DES LIEUX DE SORTIE PAR HUISSIER

Par **lelion07**, le **14/09/2013** à **15:02**

Bonjour,

J'ai loué une maison meublée pendant trois ans sans état des lieux d'entrée.

Le propriétaire a fait établir un état des lieux de sortie en ma présence par un Huissier.

Cet état des lieux n'est pas signé de ma main et seul le propriétaire en possède l'original car c'est lui qui a payé l'huissier.

Cet état des lieux n'ayant pas été établi contradictoirement, est-il valide?

Merci de votre réponse,

Par **etudianteendroit**, le **14/09/2013** à **17:08**

Bonjour,

premier conseil, avant d'entrer dans une maison, il faut faire faire un constat d'entrée contradictoire, il faut que les deux parties soient présentes.

En principe, l'huissier va rédiger un PV et ce n'est pas aux parties de signer, c'est un acte de l'officier ministériel qui a force probante.

L'art 1731 du c.civ dispose que "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"

à retenir "sauf la preuve contraire"....

Pour répondre à votre question, il vous faut au moins une copie s'agissant d'un acte contradictoire et donc, je vous invite à vous rapprocher de l'huissier puisque vous allez probablement devoir partager son intervention, moite moite!....

Par **HOODIA**, le **19/09/2013** à **11:37**

Celui qui demande l'huissier le paye et reçoit l'EDL.  
sauf accord avant l'EDL.

Par **etudianteendroit**, le **19/09/2013 à 21:51**

Seule exception, les frais sont à partager par moitié entre le propriétaire et le locataire, si l'état des lieux est établi par un huissier dans le cadre de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989. C'est-à-dire en cas d'échec d'état amiable et contradictoire effectué en présence du locataire et du propriétaire. Ce peut être le cas lorsque les parties sont en désaccord sur l'état du logement ou si l'une d'elle ne se présente pas le jour convenu

Par **HOODIA**, le **20/09/2013 à 07:20**

Bonjour,

Vous avez raison ,mais en pratique croyez vous que le locataire sortant signe un refus d'EDL à l'amiable !

Ce qui fait que l'huissier présente la facture au demandeur qui ne peut répercuter la moitié de la facture au locataire ...

En pratique lorsque le propriétaire demande un EDL par huissier ,il y a une suspicion de dégâts ,et la contre partie d'un mois de garantie est déjà insuffisante ,mais ceci permet de récupérer légalement les clefs...

Par **HOODIA**, le **20/09/2013 à 07:20**

Bonjour,

Vous avez raison ,mais en pratique croyez vous que le locataire sortant signe un refus d'EDL à l'amiable !

Ce qui fait que l'huissier présente la facture au demandeur qui ne peut répercuter la moitié de la facture au locataire ...

En pratique lorsque le propriétaire demande un EDL par huissier ,il y a une suspicion de dégâts ,et la contre partie d'un mois de garantie est déjà insuffisante ,mais ceci permet de récupérer légalement les clefs...

Par **janus2fr**, le **20/09/2013 à 08:31**

Bonjour,

Ce n'est pas tout à fait cela.

Lorsque l'une des parties fait appel à un huissier pour l'état des lieux de sortie, celui-ci envoie une convocation aux parties au moins 7 jours à l'avance.

Si la partie qui n'a pas fait appel à l'huissier ne se manifeste pas durant ces 7 jours, c'est qu'elle accepte de partager les frais. Si elle ne veut pas partager les frais, elle envoie une LRAR à l'huissier pour lui signifier qu'elle ne s'oppose pas à un état des lieux contradictoire. Dans ce cas, si l'état des lieux par huissier est maintenu, c'est la partie qui l'a demandé qui assume seule les frais.

Dans le cas d'un état des lieux à frais non partagés, il est normal que seule la partie qui a

commandité l'acte en reçoive copie. En revanche, si c'est le bailleur et qu'il s'appuie sur ce constat pour demander des remises en état au frais du locataire, il doit lui en communiquer une copie.

Ceci dit, le sujet ici porte sur un meublé, donc ce n'est pas exactement la même procédure. En meublé, il est possible d'imposer l'état des lieux par huissier au bail.

Par **etudiantendroit**, le **20/09/2013** à **11:30**

Youris,

En principe, le coût de l'intervention de l'huissier incombe en totalité à celui qui l'a mandaté.

Dans un cas cependant (exception) : les frais sont partagés par moitié entre le locataire et le bailleur :- - - lorsque l'un ou l'autre l'aura requis pour dresser l'état des lieux d'entrée ou de sortie parce qu'il n'a pas été possible aux parties de l'établir ensemble (désaccord sur l'état du logement, absence d'une des parties, etc.)...