Image not found or type unknown

Huisier de justice imposé pour état des lieux de sortie

Par **FIFI10**, le **23/02/2015** à **13:02**

Bonjour,

Nous quittons ma femme, mes enfants et moi même un logement car nous avons un contentieux avec le propriétaire. Mais ce dernier nous impose de faire un état des lieux de sortie en présence d'un huissier de justice, donc pas d'EDL à l'amiable si on peut dire comme cela se fait d'habitude. Cela nous surprend beaucoup et vis à vis de ce qui s'est déjà passé, nous prenons cela comme une attaque.
Cette visite doit se faire la semaine prochaine.

Pour comprendre un peu plus je vais essayer de globaliser ce qui se passe.
Le logement ne comprend ni VMC, ni islation intérieur et extérieur mais avec du double vitrage.
EDL d'entrée normal, trace d'humidité dans une chambre lors de la visite de l'appart et des travaux ont été effectués par le propriétaire mais ce dernier nous demande d'être vigilant et de l'alerter si cela venait à recommencer. Nous rentrons fin juillet donc en pleine période d'été et l'appart est sain.
1ère apparition de trace d'humidité fin octobre suite à une grosse chute de température et qui s'accentue au fil des mois faisant apparaître du vert, de la moisissure et des champignons sur la tapisserie dans notre chambre et celle de notre petit garçon. Dans certains cas, nous passons juste la main sur le mur pour la ressortir complètement gorgée d'eau. Nous prévenons notre propriétaire que cela recommence, il vient à plusieurs reprises constater mais rien ne se passe. Il dit qu'il va voir avec un professionnel mais novembre, décembre et mi janvier passe et toujours rien de concret sachant que nous avons passé notre temps à lui courir après...Nous lançons une procédure en mairie pour insalubrité et lui demandons de venir le WE pour le prévenir. Il prend cela comme une attaque bien évidemment mais suite à son annonce de faire des travaux, nous décidons d'arrêter cette procédure en mairie, un courrier lui sera d'ailleurs envoyé par voie postale par la mairie.
de plus les travaux ont été insignifiants, rien de fait dans notre chambre et 2 simples grilles d'aérations posées dans la chambre du petit et dans la loggia.

Nous précisons que ma femme a détérioré la plaque de cuisson que nous avons racheté et que nous avons mis au nom du propriétaire et que nos chats ont détériorés la tapisserie du couloir que nous allons refaire également. Les achats ont été faits avant que la date de la visite ne soit connue.

Concrètement comment cela va-t-il se passer ?

L'huissier va-t-il simplement regarder si tout est en ordre et en fonctionnement ? Y-a-t-il un contact entre le proprio et l'huissier avant la visite et vis versa avec nous et l'huissier ?

Faut-il nettoyer les traces encore apparentes d'humidité ou les laisser afin que l'huissier puisse constater le tout ?

Cela peut-il nous nuire concernant la caution et les charges que l'on paye et qui sont encore aléatoire à savoir qu'il peut y avoir un trop payer au propriétaire ?

J'ai cru lire que comme le propriétaire nous impose l'huissier se sera à lui de payer les honoraires mais que cela sera aussi lieu qui aura l'état des lieux fait par l'huissier. Comment peut-on savoir si cela peut nous porter préjudice ou non ?

Lors de cet état des lieux je ne pourrais malheureusement pas être présent, est-il conseillé que ma femme y aille avec une personne de la famille ou une tierce personne ?

Merci d'avance pour vos réponses

Par **janus2fr**, le **23/02/2015** à **14:50**

Bonjour,
Le bailleur a demandé à un huissier de faire l'état des lieux. Celui-ci va vous convoquer au moins 7 jours à l'avance. Si vous ne répondez pas à l'huissier, les frais seront partagés entre vous et le bailleur. Si vous répondez à l'huissier que, de votre coté, vous ne vous opposez pas à un état des lieux contradictoire, les frais seront à la charge du bailleur (celui qui a mandaté l'huissier).
Dans la mesure où la situation est conflictuelle, faire intervenir un huissier est plutôt une bonne idée. Celui-ci est censé être impartial et son constat fera foi.

Par **FIFI10**, le **23/02/2015** à **14:59**

Merci pour votre message.

J'ai tenté de me renseigné auprès d'un huissier de justice qui me dit que la loi de 1989 n'est plus applicable depuis la loi alur...et que donc les frais sont divisés en 2.

Concernant les traces d'humidité faut-il les laisser apparentes ou non ?

Par **janus2fr**, le **23/02/2015** à **15:03**

Voici l'article 3-2 de la loi 89-462 modifié par la loi ALUR. Les disposition pour l'état des lieux fait par huissier n'ont pas changé :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[citation]Article 3-2 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

[fluo]Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire[/fluo] et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. [/citation]

Il est bien toujours noté : "Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa", c'est à dire s'il y a impossibilité de faire un état des lieux contradictoire.
C'est pour cela que si vous déclarez ne pas vous opposer à un état des lieux contradictoire, cela voudra dire que seul le bailleur s'y oppose et que donc il devra supporter seul les frais.

Par **FIFI10**, le **23/02/2015** à **15:13**

ok je vais déjà attendre le courrier.

Par mes autres questions, qu'en pensez vous ?

Merci

Par **FIFI10**, le **23/02/2015** à **16:45**

ok je vais déjà attendre le courrier.

Par mes autres questions, qu'en pensez vous ?

Merci

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés