



Etat des lieux par huissier

Par **oreinaldo**, le **26/03/2009** à **13:31**

bonjour le quitte mon appartement de 26 m 2 et meublé car ma conjointe est enceinte.de la ma propriétaire ne peu pas se deplacer pour l état des lieux et elle a donc elle ma imposer un huissier de justice pour la remplacer pour l etat des lieux elle ma dit que c été marquer dans le contrat que j ai signé avec elle.et c est vrai mais je pensé qu elle serai presente.elle me dit que je doit payer la moitier de l huissier donc 486 euro diviser par 2!a t elle le droit?suis je obliger de payer?merci de me repondre merci

Par **jeetendra**, le **26/03/2009** à **14:21**

bonjour, ce que votre propriétaire vous impose pour l'état de lieux est [fluo]abusif,[/fluo] puisque vous etes disposez à faire un état des lieux de manière contradictoire et amiable, comme le propriétaire ne peut pas, allez disons plutot ne veut pas se déplacer, il vous impose la présence d'un huissier et à frais partagé par moitié entre vous, c'est le bouquet!!!
Quel est le coût d'un constat des lieux établi par huissier de justice, dans le cadre de la loi du 6.7.89 (art.3) ?
Rappelons qu'il s'agit de l'état des lieux établi par l'huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, [fluo]dans le cas d'une impossibilité d'établir contradictoirement l'état des lieux à l'amiable entre le propriétaire ou son représentant et le locataire.[/fluo] L'huissier doit alors aviser les parties au moins 7 jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Hormis cette hypothèse particulière de constat, ce sera au propriétaire de supporter la totalité des frais, contactez votre agence départementale pour l'information des locataires, tenez bon, cordialement

Par **Juristedtpub**, le **31/03/2009** à **12:58**

Cependant si le propriétaire refuse tout de même de se présenter à la date et l'heure de l'état des lieux de sortie, il faudra bien que le locataire fasse appel à un huissier et devra supporter la moitié des dépend par défaut du propriétaire.
La loi ne protège pas les locataires contre les propriétaires mal-intentionnés, puisque ceux-ci savent qu'une fois passé le délai de préavis de départ, le locataire n'a plus aucun droit au maintien dans les lieux et qu'il peut alors faire appel à un serrurier pour changer les serrures, de même il peut faire des dégradations dans le logement et les faire peser sur le locataire car il n'y a pas eu d'état des lieux.
Résumons nous:
Si le propriétaire refuse le rdv de l'état des lieux de sortie et vous averti de son refus le jour même.
Le lendemain vous devez laisser le logement (vous n'avez pas le droit d'y rester)
Le propriétaire peut en revanche y aller, faire changer les serrures sans être inquiété et ce sans avoir fait l'état des lieux au préalable?
Si vous faites appel à un huissier faut compter un délai de 7 jours! donc pendant ce temps c'est carte blanche au proprio???
Je voudrais bien avoir quelques explications sur ce point obscur et apparemment non couvert par la loi.
Merci par avance.

Par **Solaris**, le **01/04/2009** à **20:32**

La loi du 06 Juillet 1989 ne s'applique pas puisque il s'agit d'un meublé! Ils ne sont pas régis par la loi du 06.07.1989.
Il faut donc voir exactement ce que prévoit votre bail.

Par **Solaris**, le **02/04/2009** à **23:43**

Juristedtpub
Il n'y a aucun point obscur sur l'état des lieux. En effet, tant que le locataire n'a pas rendu les clés, le propriétaire ne peut pas rentrer dans les lieux sauf si une décision de justice l'y autorise.
Donc le propriétaire ne pourra pas venir dégrader le logement même si je ne comprends pourquoi un propriétaire viendrait dégrader son propre logement? (votre argument me paraît obscur).
Concernant l'application de la loi du 06 juillet 1989, l'état des lieux par huissier de justice ne nécessite pas l'impossibilité d'un état des lieux contradictoire (la cour de cassation vient de le rappeler). La convocation par LRAR permet de partager le coût du procès verbal qui est tarifé par le décret de 1996 et qui est de 116 HT environ.

Par **Juristedtpub**, le **05/04/2009** à **15:25**

d'après la loi, passé le délai de congés (soit admettons que la date soit le 31 mars, passé cette date le locataire n'a plus aucun droit au maintien dans les lieux) donc le propriétaire a le droit de faire changer les serrures!
Et ce même s'il n'y a pas encore eu d'état des lieux! et ce sans avoir besoin d'une décision de justice.
Pour ce qui est du proprio qui dégrade lui-même, c'est hélas très fréquent ça permet au proprio de rafraîchir l'appart sur le dos du locataire, car il va de ce fait s'emparer de sa caution de ce même si le locataire lui n'a pas fait de dégradations!
Le cas que je cite n'est pas anodin et pas unique bien au contraire, c'est

une situation de plus rencontré car la loi ne protège pas le locataire dans ce genre de situation.
Le proprio refuse le rdv d'état des lieux et après pour peut qu'il soit bien au courant du flou juridique sur ce point peut en abusé!
je conseil aux locataires qui aurait à faire avec un proprio peu scrupuleux de prendre leur disposition en fixant le rdv d'état des lieux bien à l'avance en lettre AR, ce qui fera preuve de votre bonne foi.

Par **Solaris**, le **05/04/2009** à **22:08**

Juristedtpub
J'aimerais bien savoir sur quoi se fonde votre expérience car personnellement cela fait plus de 10 ans que je suis un juriste professionnel et je ne l'ai jamais vu. Je n'ai certes pas la prétention d'avoir tout vu.
Votre raisonnement est erroné: en effet, si un locataire ne remet pas les clés à la fin du bail, le propriétaire ne peut en AUCUN CAS RENTRER DANS LES LIEUX de son propre fait. (J'ai, par contre, rencontré très régulièrement ce cas)
Le locataire sera redevable d'une indemnité d'éviction et le propriétaire devra assigner en validation de congé devant le Tribunal d'Instance afin d'obtenir l'expulsion du locataire devenu sans droit ni titre.
Le locataire doit effectivement se préoccuper de l'état des lieux avant la fin du bail. Une LRAR peut être envisagée si un RDV n'a pu être obtenu, et en cas d'échec de la LRAR, il conviendra de mandater un huissier de justice.