



## Constat de sortie, délai de réclamation

Par **JUSI**, le **14/07/2015** à **22:21**

Bonjour,

Lors de notre entrée dans les lieux, notre propriétaire n'a pas fait d'état des lieux d'entrée, toujours trop occupé. A notre sortie il a mandaté un huissier pour faire un constat de sortie, nous n'avons jamais reçu d'exemplaire. Trois mois plus tard nous recevons de l'avocat de notre propriétaire une mise en demeure de régler sous huit jours la somme de 4200 € pour remettre la maison dans l'état où elle nous a été confiée.... sans autres explications. De notre côté heureusement nous avons pris soin de faire des photos avant et après, nous avons toujours entretenu comme il ce doit la maison, mais avons retiré la cuisine aménagée que nous avons installée, ainsi que l'évier de cuisine, car il n'y en avait pas. D'autres éléments de confort, tels que radiateurs, nous lui avons fait une proposition de rachat qu'il a refusé.

Nous pensons donc qu'il veut nous faire payer à sa manière.

En attendant plus d'informations de son avocat,

la question que je me pose : n'y a t'il pas un délai à respecter pour que sa demande soit valable, nous avons fait le constat de sortie le 9/04 et avons reçu le courrier le 11/07 soit plus de 3 mois après.

Je vous remercie beaucoup pour vos réponses.

Bien cordialement.

Par **cocotte1003**, le **15/07/2015** à **08:20**

Bonjour, rien ne va dans le procédé. Pas d'état des lieux d'entrée = appartement remis en bon état. Un état des lieux fait par huissier n'a pas besoin d'être signé mais vous auriez du avoir

un exemplaire. Avez vous au moins pris la précaution de demander l'accord du bailleur pour installer l'évier, les radiateurs..... vous commencez par demander une copie de l'état des lieux de sortie et les devis ou facture des travaux, cordialement

Par **Lag0**, le **15/07/2015** à **08:38**

Bonjour,

Comme le dit cocotte, votre problème vient du fait qu'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée. Le code civil nous précise que dans ce cas, le locataire est censé avoir reçu le logement en bon état. Donc toute dégradation constatée par l'état des lieux de sortie sera mise à la charge du locataire.

Si comme vous dites, vous avez ôté l'évier, par exemple, c'est bien une dégradation, même s'il n'y en avait pas à votre entrée dans les lieux puisque non constaté par l'état des lieux d'entrée. Donc le bailleur est en droit de faire procéder à la pose d'un neuf à votre charge. Idem pour toute autre dégradation déjà existante à votre arrivée, le bailleur peut faire procéder à la remise en état à votre charge.

Mais une simple demande de l'avocat ne suffit pas pour vous faire payer. Il faut que le bailleur vous communique le constat d'huissier qui a relevé ces dégradations et les devis ou factures des travaux faits ou à faire.

Concernant le délai, le bailleur a 3 ans pour vous demander de payer, donc 3 mois, ce n'est que le dixième du délai...

Par **moisse**, le **15/07/2015** à **08:57**

Bonjour,

En outre certains éléments meubles par nature deviennent après la pose immeuble par destination, comme l'évier, la cuisine équipée...

Ce qui change leur statut.

Par **JUSI**, le **16/07/2015** à **18:35**

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses, nous allons demander les documents qui nous permettrons de savoir ce qu'il en est réellement.

Amicalement  
JUSI

Par **talcoat**, le **17/07/2015** à **11:00**

Bonjour,

L'évier, les radiateurs...sont des éléments indispensables du logement décent.  
Par contre, la cuisine équipée ne devient pas "immeuble par destination" quand elle n'est pas scellée aux murs: car démontable.  
Cordialement

Par **Lag0**, le 17/07/2015 à 13:40

En revanche, le démontage ne doit pas laisser de traces...

Par **moisse**, le 17/07/2015 à 14:57

A ce compte là la cheminée n'est pas non plus un immeuble par destination car démontable de même que les cloisons intérieures.  
:-)

Par **Lag0**, le 17/07/2015 à 16:19

Moisse, lorsque le locataire installe une cuisine, il a tout à fait le droit de l'emporter avec lui en partant. Une cuisine, ce sont des meubles et de l'électroménager. Pourquoi devrait-il les laisser ? Avez-vous le même raisonnement pour son buffet de salle à manger et sa télé ? Son lit et ses lampes de chevet ?  
L'important, comme je l'ai dit plus haut, c'est que le démontage de la cuisine ne laisse aucune trace, car ces traces seraient des dégradations.

Par **moisse**, le 17/07/2015 à 16:41

Je partage cet avis, mais je précisais simplement que beaucoup d'immeubles par destination n'impliquent pas la possibilité de démontage/déplacement pour redevenir des meubles.  
Ce n'est pas la mobilité qui discrimine les biens meubles de ceux devenus immeubles par destination.

==

La loi et la jurisprudence retiennent que les peintures, tapisseries, glaces, ornements muraux incrustés dans les boiseries sans faire corps avec elles sont des immeubles par destination, exemple : tapisseries et tentures clouées sur des châssis de bois encastrés dans les boiseries. Des tapisseries sont immeubles par destination lorsque la moulure disposée le long de la cloison est interrompue à l'endroit qu'elles occupent. De même, des tapisseries spécialement adaptées aux dimensions des places qu'elles occupaient dans leurs encadrements scellés aux murs, présentant des faits matériels d'adhérence apparente et durable sont des immeubles par destination. Une cuisine spécialement aménagée pour une pièce particulière de la maison est un immeuble par destination, de même les installations et équipements sanitaires de salles de bains, dès lors qu'ils ne peuvent être retirés sans gros travaux et sans que ces éléments puissent ensuite être utilisés ailleurs.

==

Source:

<http://www.onb-france.com/immobilia/Vente-d-un-immeuble-et-des-meubles.html>

J'évoquais la cheminée car c'est une mésaventure survenue à mon frère qui a acquis aux enchères un manoir, l'ancien propriétaire saisi a démonté la cheminée après la vente sous prétexte qu'elle comportait les armoiries de sa vieille famille.

Par **talcoat**, le **19/07/2015** à **11:18**

Bonjour,

Le commentaire de @moisse concerne l'aspect fiscal de l'immeuble par destination, ce n'est pas l'avis de la jurisprudence qui considère les éléments de cuisine comme des éléments préfabriqués ne pouvant être compris parmi les meubles attachés à perpétuelle demeure, même s'ils ont été fixés par crampons dans un mur, car ils peuvent être démontés aisément, sans altérer la substance de l'immeuble, les détachés en effectuant au besoin de légers travaux de replâtrage sur le mur sur lequel ils étaient attachés.

Il y a une chose fondamentale qui a été oubliée sur la base juridique d'un immeuble par destination: le meuble et l'immeuble doivent appartenir au même propriétaire; en conséquence un locataire titulaire d'un bail ne réalise jamais une immobilisation par destination dans un immeuble loué...

Cordialement

Par **moisse**, le **19/07/2015** à **15:00**

Bonjour,

[citation]ce n'est pas l'avis de la jurisprudence [/citation]

On retrouve facilement cette décision qui concerne une cuisine de faible valeur, mais on en trouve aussi une contraire.

Il s'agit de cas d'espèce, on est certainement d'accord sur ce point.

[citation] le meuble et l'immeuble doivent appartenir au même propriétaire [/citation]

C'est exact et cela doit être pris en compte.

Par **talcoat**, le **23/07/2015** à **11:49**

Bonjour,

Puisqu'un locataire ne réalise jamais une immobilisation par destination dans un immeuble loué: l'argumentation développée est inopérante.

Cordialement

Par **moisse**, le **24/07/2015** à **08:39**

Pas exactement.

Le locataire doit demander l'accord du bailleur pour des aménagements importants, par exemple la mise en place d'une baignoire au lieu et place d'une douche.

Alors bien sur il peut la retirer, mais à condition de remettre en état antérieur les lieux.

Par **moisse**, le **24/07/2015** à **08:39**

Pas exactement.

Le locataire doit demander l'accord du bailleur pour des aménagements importants, par exemple la mise en place d'une baignoire au lieu et place d'une douche.

Alors bien sur il peut la retirer, mais à condition de remettre en état antérieur les lieux.

Par **talcoat**, le **24/07/2015** à **19:19**

Bonjour,

NON, votre argumentation est un contre sens juridique.

Le locataire ne réalise JAMAIS d'immobilisation par destination puisque la condition de ce dispositif est que le meuble et l'immeuble appartiennent à la même personne: le propriétaire.

Le cas décrit concerne des travaux faits avec ou non l'accord du bailleur et dont locataire aura à répondre lors de l'état des lieux de sortie.

Cordialement