



état des lieux de sortie litige

Par **ed62**, le **07/08/2015** à **15:54**

Bonjour

j'aimerais votre avis sur le différent qui m'oppose à mon ancien bailleur.

J'étais locataire d'une maison depuis 2 ans et demi, lors de mon départ, nous fixons au 27/12/14 un rdv pour l'État des lieux.

Le jour J ma proprio arrive sans document, pretextant qu'elle les avait oublié, nous commençons tout de même l'État des lieux oralement, nous avons toujours eu de bon rapport, et lors d'une visite quelques mois avant, elle était très satisfaite quand à la tenue de la maison.

Mis à part quelques détails tout semble convenir, j'avais posé des miroirs, repaint la chambre de ma fille en rose, avait construit un petit cabanon de jardin, et laissé un meuble destiné au rangement dans le garage, qu'elle m'avait auparavant autorisé à laisser. jusque-là tout se passe bien, nous relevons compteur d'eau et électrique mais arrivé devant la cuve à fioule celles-ci met en doute la jauge qui avais servi à apprécier la hauteur de fioul à l'entrée, elle me signifie donc qu'elle verrait cela, nous en restons là, je lui remet les clés sauf 2 égarées, je lui propose d'en faire les doubles et de retenir sur le dépôt de garantie. Ce qu'elle accepte. Nous nous quittons donc là dessus.

2 semaines plus tard celle ci me demande de venir le 24/01/2015 pour faire un nouvel edl, que rien ne va qu'il faut faire enlever, le cabanon, que la chambre rose ne convient pas, que la maison est sale, que le niveau de fioule n'est pas correcte alors que la jauge atteste du niveau etc etc ... Je lui dit alors que l'edl à été fait et que c'est trop facile de vouloir revenir dessus 1 mois plus tard. Elle garde donc le dépôt de garantie...

Jusqu'à hier aucune nouvelle, mais ce matin le facteur m'a apporté un rar de son assurance dommage, qui stipule qu'elle a fait passé un huissier pour figer l'État du bien, ceci accompagné de 2000€ de devis. Je ne sais pas trop quoi faire face à cela ... Merci de

m'aiguiller

Par **ed62**, le **09/08/2015** à **10:43**

Personne pour m'orienter ?

Par **moisse**, le **09/08/2015** à **11:38**

Si vous avez un état des lieux de sortie, c'est la comparaison entre celui-ci et l'état des lieux d'entrée qui permet, le cas échéant, de mettre en évidence les dégradations éventuelles, non dues à l'usage normal des lieux.

Si le bailleur ne restitue pas le dépôt de garantie, direction la juridiction de proximité (même greffe que le tribunal d'instance) après une mise en demeure de restitution sous huitaine.

Par **ed62**, le **09/08/2015** à **22:23**

Merci moisse

Mais mon bailleur c'est contenté de faire l'edl de sortie sans doc, oralement, avec acceptation des clés, relevé de compteur etc etc... Et aujourd'hui il me reproche x chose .. Je peux donc lui opposer son edl plus que léger ??

Par **ed62**, le **09/08/2015** à **22:52**

Merci moisse

Mais mon bailleur c'est contenté de faire l'edl de sortie sans doc, oralement, avec acceptation des clés, relevé de compteur etc etc... Et aujourd'hui il me reproche x chose .. Je peux donc lui opposer son edl plus que léger ??

Par **moisse**, le **10/08/2015** à **00:12**

Pas d'EDL de sortie====> pas de sinistre à déplorer, les lieux ont été rendus en bon état. Mais tout de même, de vous à moi, il faut être 2 pour faire l'état des lieux, et si le bailleur s'est contenté d'un état oral, vous n'avez pas fait mieux.

Par **ed62**, le **10/08/2015** à **08:03**

Merci moisse

Après coup J'aurais effectivement dû être rigoureux pour cet EDL, contrairement à mon bailleur, ce qui m'aurait évité ce tracasserie... J'ai malheureusement fait confiance, trompé par la bonne entente avec mon propriétaire pendant la durée du bail... Je serai plus rigoureux à l'avenir quant à la forme de ce type d'acte...
Merci

Par **Lag0**, le **10/08/2015** à **08:05**

[citation]Pas d'EDL de sortie====> pas de sinistre à déplorer, [/citation]

Bonjour,

Ce qui n'est pas le cas ici puisque le bailleur, devant le refus du locataire de venir procéder à un état des lieux contradictoire, a fait appel à un huissier.

Devant le juge, si le constat d'huissier a été fait assez rapidement après le départ du locataire, il sera valable.

Par **ed62**, le **10/08/2015** à **08:11**

Bonjour lag0

Le constat d'huissier a été fait 1 mois après...

Par **Lag0**, le **10/08/2015** à **08:45**

Il existe au moins une jurisprudence où le constat d'huissier, réalisé 3 semaines après le départ du locataire, a été jugé recevable.

Un mois, c'est plus que 3 semaines...

Difficile d'établir le moindre pronostic si votre affaire venait à arriver devant la justice...

Par **moisse**, le **10/08/2015** à **09:12**

La procédure n'est pas celle-ci, en cas de contestation sur l'établissement de l'EDL, l'huissier doit convoquer les parties et à frais partagés.

Par **Lag0**, le **10/08/2015** à **09:44**

Bonjour moisse,

L'huissier doit convoquer le locataire 7 jours à l'avance pour que les frais soient partagés, mais rien n'empêche le bailleur de faire procéder à ses seuls frais à un constat d'huissier.

Cela n'enlève rien à la valeur du constat, simplement, l'huissier ne peut pas demander au locataire de payer.

Par **ed62**, le **10/08/2015** à **10:36**

Merci pour ces éclaircissements
Quelle valeur donc pour un constat un mois après ?
À mon sens c'est un peu tard ! Constat ne vaut pas edl ?!

Par **ed62**, le **10/08/2015** à **10:43**

Lag0
Je n'ai pas refusé l'edl puisqu'à mon sens il a eu lieu le 27/12 jour où les clés ont été remises au bailleur... C'est un peu facile de dire de revenir le un mois après pour faire à nouveau l'edl et qui plus est cette fois en reprochant moult choses, sur les quelles il n'y avait pas de soucis au départ !! Bonjour l'arnaque :-

Par **moisse**, le **10/08/2015** à **16:00**

Je suis bien d'accord avec cette vision. Le bailleur peut effectivement mandater à ses frais un huissier pour le représenter. Mais ceci pour établir un EDL contradictoirement avec le locataire.

S'il apparaît que cet état des lieux fait suite à des difficultés d'établissement, la procédure est bien décrite.

Ici pas d'état des lieux de sortie signifie absence de dégâts.

L'état postérieur établi par le bailleur ou son huissier n'est pas opposable.

Par **Lag0**, le **10/08/2015** à **16:24**

[citation]L'état postérieur établi par le bailleur ou son huissier n'est pas opposable.[/citation]

Bien sur que si ! Comme déjà dit, il y a de nombreuses jurisprudences en ce sens.

La seule chose qui peut jouer en faveur du locataire ici, c'est le délai d'un mois entre la remise des clés et le constat d'huissier. Le délai le plus long dont j'ai souvenir dans une affaire était de 3 semaines.

Par **moisse**, le **10/08/2015** à **18:43**

Je voudrai bien quelques références qui font prospérer les prétentions de bailleurs à établir des EDL après le départ du locataire dans les conditions qui ont été exposées ici.

Par **talcoat**, le **11/08/2015** à **16:05**

Bonjour,

Il faut demander la justification de la convocation de l'huissier au rendez-vous pour l'EDL de sortie.

A défaut de production, il semble bien que l'intervention de l'huissier ne pourra être retenue comme EDL mais comme un simple constat sans valeur contradictoire.

Cordialement