



## Etat lieux huissier non prévenu

Par **geophoto**, le **09/01/2014** à **14:24**

Bonjour,

Bien qu'aillant loué mon logement par l'intermédiaire d'une agence immobilière, l'état des lieux de sortie à été fait par un huissier sur demande unique du propriétaire. Le jour de l'état des lieux l'huissier et les propriétaires étaient au rendez-vous mais je n'ai jamais été prévenu par lettre recommandée (ni autres) que l'état des lieux serait fait par huissier (Art 3 loi sur location).

Si l'état des lieux que j'attends toujours depuis 15 jours est négatif pour moi, (ce qui me surprendrait car le logement était nickel) puis-je le contester sur la base de cette obligation d'information?

Merci de votre soutien.  
GC

Par **Lag0**, le **09/01/2014** à **18:49**

Bonjour,

Vous étiez bien présent lors de cet état des lieux ?

Si oui, il est tout à fait valable, le bailleur pouvait tout à fait demander à un huissier de le faire. Le fait que vous n'ayez pas été prévenu ni donc convoqué avant par l'huissier fait que l'on ne peut pas vous demander de payer la moitié de cet état des lieux à l'huissier, le bailleur devra seul en supporter le cout.

Par **geophoto**, le **10/01/2014** à **08:11**

Merci, pourtant le texte réglementaire précise bien que j'aurais dû être prévenu par lettre recommandée 7 jours avant ?

Par **alterego**, le **10/01/2014** à **11:09**

Bonjour,

Quel texte réglementaire ?

Qu'il soit établi à l'amiable ou par huissier, l'état des lieux a toute sa force probante s'il est contradictoire, c'est-à-dire signé des deux parties dans le premier cas, établi en présence des deux parties dans le second.

Un état des lieux rédigé et signé par une seule des parties est sans valeur.

Un constat établi par huissier à la demande d'une seule des parties et sans que l'autre soit présente n'est valable qu'à titre de simple renseignement.

Le bailleur a alors la charge d'apporter d'autres moyens de preuve (CA Lyon 6e Chambre, 16.4.1992 - RL 1992-419).

Cordialement

Par **Lag0**, le **10/01/2014** à **12:07**

[citation]Quel texte réglementaire ? [/citation]

C'est la loi 89-462.

Par **geophoto**, le **10/01/2014** à **13:49**

Oui la loi 89-462 du 6 juillet 1989, qui est la bible du locataire.

L'article 3 dit

Lorsque l'état des DOIT être établi par un huissier, LES parties en sont avisées par LUI 7 jours à l'avance par LR.

Par **Lag0**, le **10/01/2014** à **14:09**

Vous continuez de ne pas tout lire !

Ce que dit la loi :

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

C'est dans le cas d'un EDL par huissier **à frais partagés** qu'il doit y avoir convocation 7 jours à l'avance.

Par **geophoto**, le **23/01/2014** à **15:08**

Je ne suis pas d'accord avec Lag0. car le texte de loi ne dit pas "Dans ce cas" mais la phrase finie par un point. Pour moi cela signifie que dès qu'il y a intervention d'un huissier LES 2 parties doivent être prévenues. Cela me semble être de la correction car je rappelle que je suis passé par une agence immobilière qui a été annulé après mon entrée par le proprio, j'ai payé 960 euro de frais d'agence tout de même...

Par **Lag0**, le **23/01/2014** à **16:18**

Vous n'êtes peut-être pas d'accord, mais c'est ainsi. Le bailleur peut faire réaliser l'état des lieux par le professionnel de son choix, dont un huissier s'il le souhaite. Tant qu'il en supporte seul le cout, il n'y a pas nécessité d'en prévenir le locataire. Il n'y a que dans le cas où il y a partage des frais d'huissier qu'il doit y avoir convocation dans les règles.

Par **moisse**, le **23/01/2014** à **16:43**

Bonsoir à tous et particulièrement geophoto.

Vous devriez relire soigneusement ce fameux article et surtout ce qui précède l'alinéa auquel vous faites référence.

On ne fait appel à l'huissier en tant qu'auxiliaire de justice que dans le seul cas où l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable et contradictoirement.

Par **geophoto**, le **24/01/2014** à **07:54**

Merci pour cette remarque, mais comme je l'ai dis, je n'ai jamais refusé un état des lieux à l'amiable alors qu'elle est la légitimité de l'intervention de cet huissier et pourquoi après un mois je n'ai pas reçu son rapport ?

Par **moisse**, le **24/01/2014** à **08:01**

Bonjour,

Chaque partie a le droit de faire appel à un tiers mandaté par ses soins pour la représenter lors de l'état des lieux.

Votre bailleur a choisi la solution d'un huissier, à ses frais, hors de toute démarche contentieuse.

Par **Lag0**, le **24/01/2014** à **08:05**

[citation]Je pourquoi après un mois je n'ai pas reçu son rapport ?[/citation]

Il est normal que l'huissier ne vous ait pas envoyé directement son constat car il ne l'envoie qu'à la partie qui l'a mandaté.

S'il n'y a rien à vous reprocher, vous n'en aurez même certainement jamais connaissance.

En revanche, si le bailleur veut vous rendre responsable de dégradations, il devra, à ce moment, produire l'état des lieux en justification.

Par **geophoto**, le **24/01/2014** à **09:33**

Merci une nouvelle fois pour la rapidité de votre réponse, mon assurance habitation que je dois résilier pour ce logement, me demande soit l'état des lieux de sortie que je n'ai pas , je rappelle que l'on ne m'a pas donné mon état des lieux d'entrée non plus, malgré mes demandes verbales et écrites ou le constat de l'huissier, n'y a-t-il pas un trou dans la raquette comme on dit ????

Par **aliren27**, le **24/01/2014** à **09:58**

Bonjour,

dans les deux cas (EDL entrée et sortie) si faits par un huissier a la demande exclusive du bailleur, (donc sans aucun frais pour vous) vous n'aurez pas de copie.

Cependant, elles vous seront OBLIGATOIREMENT fournies lors d'éventuels "problèmes", car c'est la comparaison des deux qui légitime une retenue sur le DG. Donc....

Quant a votre assurance, perso je n'ai JAMAIS présenté un EDL de sortie pour faire un transfert sur le logement suivant.... Je transmettais le nouveau bail et le logement était assuré par transfert avec regul a mon avantage ou désavantage suivant le type de location et la surface....

Cordialement

Donc.....

Par **geophoto**, le **26/02/2014** à **16:05**

Bonjour,

Deux mois se sont passés depuis ma sortie, je n'ai pas reçu le rapport de l'huissier. Mais je n'ai pas non plus le retour de la caution. Des pénalités sont à appliquer au propriétaire mais quelle est le pourcentage à appliquer en 2014 ? j'ai trouvé 3,79% en 2009.

Merci de vos réponses.

Par **moisse**, le **26/02/2014** à **16:30**

Bonsoir,

Il s'agit du taux d'intérêt légal.

Effectivement 3.79% en 2009, mais .....0.04% en 2013/2014 au prorata.

Augmenté de 5 points après décision de justice., s'agissant du dépôt de garantie, la caution étant la personne qui a éventuellement apporté sa garantie à votre paiement du loyer.

Par **geophoto**, le **26/02/2014** à **20:59**

Merci, j'ai effectivement trouvé ce taux et l'histoire des 5 points que je ne comprends pas.... Doivent attendre la décision de justice car ce nouveau manque de la pa du proprio va une nouvelle fois dans mon sens ou dois-je demander à un huissier de récupérer mes 980 euro de caution ?

CDT

Par **moisse**, le **27/02/2014** à **07:25**

Bonjour,

Vous êtes du genre têtu, vous.

Il ne s'agit pas d'une caution.

La caution c'est la personne qui garantit vos loyers si un jour vous cessiez de payer, et qui devra payer à votre place.

Ce que vous espérez récupérer est un dépôt de garantie.

Les 5 points c'est lorsque vous réclamerez le retour du dépôt devant le juge de proximité.

Une décision favorable impacte le taux des intérêts qui seront dus.

Commencez par mettre en demeure le bailleur de procéder à la restitution de ce dépôt.

Par **geophoto**, le **27/02/2014** à **09:13**

Désolé, je suis têtu en effet quant on me fait une crasse. J'ai utilisé le terme Caution parce

que c'est ce qui est écrit sur mon contrat de location. " Le locataire verse la somme de 1 mois de CAUTION".

Par **moisse**, le **27/02/2014** à **09:38**

C'est comme les excès de vitesse, celui qui en commet un n'autorise pas les autres à faire pareil.  
:-)

Par **geophoto**, le **18/03/2014** à **11:35**

Pas de chance l'assurance ne me rembourse pas tant que pas d'état des lieux.  
Je dois être un cas spécial alors.