



Etat des lieux sortie après fin bail - quid paiement ?

Par GLOX

Bonjour,

Locataire d'un appartement vide sous bail loi 89 j'ai envoyé le mois dernier un préavis de départ d'un mois (zone tendue). Le bail arrive à échéance après-demain.

Les gestionnaire du bien (un mandataire) n'a donné aucun retour par écrit à mes sollicitations orales & écrites (dont LRAR de relance pour fixer une date d'EDL de Sortie).
Visiblement, aucun EDL de sortie ne sera programmé d'ici après-demain...

Je pense donc faire appel à un huissier pour programmer l'EDL de sortie.

A) Dois-je m'acquitter du loyer entre la fin du bail (réception préavis + 1mois) et la date de l'EDL de sortie (le temps que l'huissier se mobilise disons 4jours, puis au moins 7 jours de délais de prévenance, il va surement s'écouler encore deux semaines..)?

Questions annexes:

B) Si le bailleur se réveille entre temps et me propose un EDL de sortie , dois-je refuser au motif qu'un huissier est déjà missionné ?

c) Il est dit "sur internet" que les frais d'huissier d'EDL sortie sont partagés 50/50 bailleur/locataire... mais comment le contraindre à payer (sachant qu'il est de très mauvaise foi..) ?

Merci à vous pour votre aide

GLOX

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'avez nullement besoin d'un huissier.

Mais si vous y tenez ce sera à votre charge exclusive.

Sans EDLS, le logement est réputé rendu en bon état.

Si le bailleur se réveille, faites l'EDLS avec lui.

C'est à lui de missionner un huissier s'il le souhaite. Et dans ce cas les frais ne sont pas partagés.

Les frais d'huissier sont partagés seulement si l'EDLS amiable n'est pas possible car refusé par l'un ou par l'autre.

Il est important de :

- rendre les clés et en conserver la preuve (reçu daté/signé)

- relever les compteurs d'eau et d'électricité (photo)

et ceci au plus tard le dernier jour de votre préavis.

La paiement est défini à l'article 15 de la loi n°89-462

"Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur."

Par AGeorges

Bonjour GLOX,

Vos questions (et les réponses qui vous ont été données) me paraissent un peu anticipées, du fait de votre phrase liminaire.

"j'ai envoyé le mois dernier etc." me paraît un peu juste du fait de la façon dont cela fonctionne.

Q1 : Comment avez-vous "envoyé" ,
Q2 : Quelle confirmation de réception avez-vous reçue ?

Pour ce type de congé, il suffit que le bailleur ou son mandataire n'aille pas chercher la lettre recommandée pour que le congé ne soit pas valide. Avez-vous reçu l'AR daté ?

Et dans ce cas, la seule possibilité est de faire signifier le congé par commissaire de justice, ce qui donne "date certaine".

Si le congé a bien été reçu et que vous en avez la preuve, c'est cette date de réception qui fait courir le délai.

Et dans ce cas, vos autres questions (et les réponses faites) sont recevables.

Par GLOX

Merci de votre retour rapide.
Congé transmis par signification d'huissier.

Pour les autres réponses, je vous en remercie et en prend bonne note même si j'en suis surpris.

- Pour la remise des clefs : si le mandataire refuse de me recevoir et/ou de signer un acte de remise des clefs, il me sera difficile de le contraindre (on ne va quand même pas en venir aux mains..). L'envoyer en LRAR est une solution mais ne permet pas de traiter du délais (ca sera reçu au moins 5 jours après fin du bail, rien ne l'oblige à aller chercher le LRAR et l'idée d'envoyer des clefs dans la nature ne me plaît pas beaucoup). Pas de solution facile j'imagine.

- Cela ne règle donc pas la question du paiement entre la fin du bail et la remise des clefs : y a t'il de la jurisprudence dessus ? Pour ma part j'ai cherché en vain.

Par yapasdequoi

En effet, le même article 15 :

"Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre."

NB : la date d'envoi importe peu....

Par GLOX

En outre : rien ne prouve que les clefs soient dans le LRAR , le propriétaire pourra donc simplement dire que la lettre était vide.. Bref, difficile dans notre système juridique de faire avec des gens de mauvais foi.

Par yapasdequoi

Vous pouvez faire remettre les clés par huissier également.
(évitez surtout de les laisser dans une boîte à lettres)

Vous devez remettre les clés AVANT la fin du préavis. ou au plus tard le dernier jour.

Et vous devrez continuer à payer le loyer et les provisions de charge au prorata si jamais la date de fin du bail est passée. On parle dans ce cas d'une "indemnité d'occupation".

article 15 :

"A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués."

Par GLOX

C'est clair !
Je vous remercie.

[Quelle perte de temps et d'argent, je me demande si le législateur réfléchis vraiment en écrivant la loi...]

Par AGEorges

Bonjour Glox,

je me demande si le législateur réfléchit vraiment en écrivant la loi...

Je puis vous affirmer que OUI. Il y a de nombreux débats, des amendements, des AR entre Sénat et Assemblée.

Si la loi est trop stricte, elle risque d'être retoquée pour atteinte aux droits constitutionnels des citoyens. Si elle est trop laxiste, elle ne sert pas à grand chose. Le chemin médian est complexe, et la jurisprudence a son rôle à jouer, soit pour préciser un texte volontairement un peu abscons, soit, en cas de convergence absolue pour faire évoluer les lois. Pour certains domaines, les lois sont d'ordre public, ce qui veut dire qu'elles s'imposent, et pour d'autres, elle ne permettent que de boucher les lacunes éventuelles des contrats privés.

En plus, les lois fixent souvent un cadre général et les précisions sont laissées aux décrets qui suivent (ou pas).

On ne parle pas pour rien de "maquis des lois".

Et ne parlons pas des délais des tribunaux qui transforment un peu trop souvent les lois en une aimable plaisanterie (sauf pour ceux qui en souffrent).

Par GLOX

Vous avez raison sur le fond, l'équilibre est difficile à trouver et on imagine bien que chaque mot d'une loi comme la loi ALUR a dû être pesé et repesé.

Cependant elle contient plusieurs incongruités :

- le préavis d'un mois pour zone tendue doit être justifié... quelle bizarrerie de devoir justifier ce qui est par ailleurs une disposition générale légale + décret. Dans TOUS les contrats il n'est jamais nécessaire de rappeler des disposition législatives d'ordre public. Sauf ici ou l'article 15 de la loi 89 dit qu'il faut se référer à ce même article + fournir un justificatif (imprimer les 40 pages du décret??) pour rendre cette disposition valide.

- sur la remise des clefs et l'EDLS de sortie, il aurait suffi de dire qu'en l'absence d'accord des parties, l'EDLS a lieu le dernier jour du bail à midi . VOila :)

bref vous comprenez.

En tout cas merci de vos réponses, je viendrai faire un feedback sur le forum si la situation s'envenime ou devient hubuesque.

Sinon, bonne continuation !