



Charge de la preuve

Par Neptune

Bonjour à tous,

Ayant conclu un bail meublé sans annexe d'inventaire (pour différentes raisons mais d'un commun accord), je me retrouve avec un locataire qui cherche la requalification en non meublé ..

Y-a-t-il des moyens pour nous d'apporter la preuve que le logement est bel et bien meublé avec tout ce qu'il faut, autre que les annexes vu que c'est trop tard pour cela..

Des photos datées (il y a toujours une date sur des photos de téléphone), même si elles le sont d'aujourd'hui (c'est à dire après l'entrée dans les lieux du locataire) seraient elles une preuve ? Mon locataire m'autorise à venir dans l'appartement.

Quelles autres possibilités ? La partie est- elle facilement gagnée pour le locataire dans ce cas de figure même s'il est de mauvaise foi? Si nous tentons de faire signer l'inventaire aujourd'hui et que le locataire refuse, cela peut il jouer en notre faveur ?

Merci de vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La loi impose un inventaire signé par les 2 parties

Article 25-5

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 8

Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de location. Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux.

Vous avez CHOISI de ne pas le faire, donc vous ne pouvez pas accuser le locataire de mauvaise foi.
Vos photos montreront des meubles, mais certainement pas qui en est propriétaire.

La requalification en location vide demandée par votre locataire a de bonnes chances d'aboutir. Ou alors vous avez un très bon avocat (des réponses venues d'un forum ne suffiront pas)

Les "arrangement entre amis" ont leurs limites.

Par janus2

Bonjour,

Plus grave encore, si l'état des lieux d'entrée ne mentionne pas les meubles, le locataire peut en disposer à sa guise...

Par Henriri

Hello !

Neptune il est très difficile d'imaginer pour quelles bonnes "différentes raisons" de votre part vous avez convenu d'un bail "meublé" sans état des lieux ou inventaire qui vous manque maintenant pour défendre le statut de "meublé" à votre location.

Si votre locataire accepte (?) votre visite, prendre vos photos ne suffira pas à prouver que les meubles photographiés sont les vôtres. Je vous suggère de vous faire accompagner par un huissier pour constater la présence de ces meubles et en parallèle de rechercher autant que possible leurs factures...

Ensuite vous serez un peu mieux armé pour vous défendre si ce locataire "de mauvaise foi" engage une action officielle pour dénoncer le caractère "meublé" du bail.

A+

Par morobar

Bonjour,
Y-a-t-il des moyens pour nous d'apporter la preuve que le logement est bel et bien meublé avec tout ce qu'il faut, autre que les annexes vu que c'est trop tard pour cela..

Oui
Posséder les factures du mobilier.

Par janus2

Encore que les factures ne prouvent pas grand chose s'il n'y a pas de numéro de série dessus.

Par yapasdequoi

De plus une facture ne prouve pas que cet élément a été mis à la disposition du locataire..
C'est pour cette raison qu'il est prévu un inventaire contradictoire....

Il n'est peut-être pas trop tard pour faire un inventaire avec votre locataire mais va-t-il accepter ?

Par morobar

Encore que les factures ne prouvent pas grand chose s'il n'y a pas de numéro de série dessus.
C'est toujours une présomption, et il appartient au juge saisi de se forger une conviction.

Par Henriri

Hello

D'où l'idée déjà évoquée d'un éventuel constat d'huissier sur le contenu de l'appartement... mais je crains qu'il soit trop tard pour établir un inventaire vu que le locataire dit vouloir faire requalifier le bail meublé en bail vide.

A+

Par morobar

D'où l'idée déjà évoquée d'un éventuel constat d'huissier sur le contenu de l'appartement.
Sachant que le locataire n'a pas l'obligation de laisser entrer l'huissier, et qu'il semble assez malin pour transformer le bail en bail vide....

Par Henriri

PS : néanmoins ce locataire malin semble avoir accepté la visite du bailleur.

Par yapasdequoi

Le locataire a-t-il déjà saisi la justice ?

Par Neptune

Non, mais je sais que c'est un projet.. il l'a laissé entendre à demi-mot.

Par Neptune

Merci pour vos réponses à tous. J'ai bien compris que c'était perdu d'avance. À trop faire confiance, voilà ?

Par yapasdequoi

Tant qu'il n'a pas saisi le tribunal, la situation actuelle perdue...; avec cette épée de Damoclès.