



Absence état des lieux d'entrée et absence d'inventaire mobilier

Par daurey

Bonjour,

Sur la restitution du dépôt de garantie:

En l'absence d'état des lieux d'entrée j'ai lu qu'il y avait une présomption de bon état donc charge de la preuve contraire incombe au locataire.(art 1731 code civil)

En bail meublé, en plus de l'état de lieux la loi exige l'annexion d'un inventaire détaillé au bail. En l'absence d'inventaire du mobilier annexé au bail quelle règle s'applique sur le mobilier?

Peut-il y avoir une présomption de bon état pour quelque chose qui n'est pas défini ?

La charge de la preuve (existence et état) n'incombe t-elle pas au propriétaire ?

Ed

Par Henriri

Hello !

C'est simple : en l'absence de référentiel sur le logement et son mobilier au début de la location le bailleur n'a aucun moyen de démontrer un écart avec leur état à la fin de la location. Comment pourrait-il alors justifier une dégradation à charge du locataire quittant le logement ?

A+

Par xavier56321321

Bonjour,
la liste minimale des équipements pour un meublé est indiqué ici:
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34769>

Leur absence peut entrainer au tribunal quand on est locataire en requalification en location vide.

Difficile de dire que c'était une location vide après être parti...

Comme il est à supposer qu'il y a bien tous les équipements, vous ne pourrez pas dire qu'il n'y en avait pas.

Vous avez signé un contrat qui dit meublé. Les deux parties ont reconnu cela en signant le bail.

Ce n'est pas le bailleur qui vous fait signer un document, mais vous deux avez signé un document. Il ne vous a pas forcé.

Au même titre que l'état des lieux se fera "ensemble" et non pas sous la "direction" du bailleur.

Les meubles ont donc été recus en bon état.

Dans tous les cas, il y aura la vétusté à la fin du bail où là le bailleur devra prouver l'âge des équipements/peintures/....

Là il sera en difficulté de toute façon car il n'a pas du garder les factures ou les meubles ont plus de dix ans et doivent plus valoir grand chose.

A+

Par yapasdequoi

Bonjour,

Dans tous les cas la charge de la preuve incombe au locataire selon l'article 7 de la loi 89-462 :

(...)

Le locataire est obligé :

(...)

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

(...)

Et les mobiliers manquants ou cassés sont comparés à un "bon état"

cf article 3-2 de la loi 89-462

A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.

La vétusté est plus complexe à mettre en oeuvre et peut être déterminée par défaut (les assureurs y arrivent bien ...)

Par daurey

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Je vois qu'il n'y a pas consensus sur le sujet.

En relisant les modifications apportées sur les baux meublés par la loi ALUR de 2014, je lis article 25.5 "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."

et dans l'Arrêté du 29 mai 2015 je lis "Location de logement meublé :

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5)."

Il est clairement écrit que l'état des lieux (éléments fixes) et l'inventaire du mobilier sont deux documents distincts, non ?

yapasdequoi, vous indiquez "Et les mobiliers manquants ou cassés sont comparés à un "bon état" quelle est la référence pour établir cette comparaison sans cet inventaire prévu par la loi ?

Pour un mobilier manquant il reviendrait alors au locataire de démontrer son absence lors de l'entrée dans les lieux ?

Par yapasdequoi

Sans état des lieux ni inventaire, le locataire ne pourra pas démontrer l'absence d'un élément du mobilier.

Ensuite soit le bailleur persiste à considérer le logement comme meublé et c'est à lui de démontrer la mise à disposition des meubles (sans inventaire, bon courage) et donc leur dégradation, ou bien il devra faire une croix dessus et requalifier en location vide.

Par daurey

Je viens de trouver un décret qui est explicite sur l'absence d'inventaire du mobilier joint au bail de location lors de la réalisation d'un état des lieux:

Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale

Article 3

L'état des lieux à l'entrée et à la sortie du logement est établi selon les modalités suivantes :

1° Le logement contient les seuls meubles ou équipements mentionnés au contrat de location ;

.....

Par yapasdequoi

Quelle est votre situation ?

Il y a eu un état des lieux d'entrée et pas d'inventaire ?

ou ni l'un ni l'autre ?

Par daurey

Pas d'état des lieux réalisé à l'entrée et absence d'inventaire détaillé annexé au bail.

Par yapasdequoi

Le bailleur peut imputer toute dégradation par rapport à un bon état et le mobilier manquant par rapport à une liste type du décret qui la définit.