



état des lieux

Par mackay24

bonjour,

Situation:

expulsion avec huissier.

Afin de sécuriser la caution, est-ce que le locataire même à ses frais peut prendre un huissier de son côté pour faire un état des lieux avant la date prévue de l'expulsion mais sans la présence de la partie adverse ? Le constat est fait, l'huissier remet les clés à l'avocate du locataire qui elle même les rendra à la partie adverse ?

Est-ce que les 2 parties doivent être là ? Y a-t-il un délai minimal et obligation de prévenir la partie adverse ?

ps: merci de ne pas répondre que cela ne change rien car un huissier est "indépendant" auquel cas je répondrai que 2 parties neutres valent mieux qu'une.

merci,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre location relève de la loi 89-462 ?

Vous avez reçu un commandement de quitter les lieux ?

Vous voulez sécuriser quoi exactement ?

une "caution" est une personne ...

Vous pouvez envisager de rendre les clés avant la date limite fixée par le juge.

Si vous voulez un état des lieux par huissier, il faut en respecter la procédure selon l'article 3-2 de la loi 89-462 :

"Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, 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 le commissaire de justice au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception."

Plus d'infos sur la procédure d'expulsion :

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272>][url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272>]

Par mackay24

Bonjour,

Oui toute la procédure est terminée il y a même eu un report du jex pour repousser la date prévue. Comme mon dossier évolue au jour le jour il alterne entre entente orale avec l'huissier pour convenir d'une date de sortie et de l'autre décision de la préfecture de suspendre momentanément la procédure. Actuellement je pense que j'ai une semaine avant que, faute de nouveaux éléments dans mon dossier, la préf. autorise à nouveau l'expulsion avec la force publique. Se suivant ainsi d'un nouvel accord pour une date précise...

Par yapasdequoi

Vous risquez d'être pris de cours et devoir partir en catastrophe. Dans ce cas vos desiderata sur l'état des lieux ne feront pas le poids.

Avez-vous trouvé un autre logement ? ou hébergement ?

N'attendez pas la dernière minute. L'huissier n'a aucune obligation de vous prévenir ni la préfecture.

Par Flore

bonjour

le locataire peut faire appel à son propre huissier pour un constat avant l'expulsion, même sans la présence du bailleur. Mais il faut prévenir l'autre partie pour garantir la validité du constat (principe du contradictoire). Pas besoin que les deux soient là, mais il faut leur laisser la possibilité d'être présents. Pas de délai légal précis, mais un préavis raisonnable (48h en général) est conseillé.

Par yapasdequoi

Ce serait préférable de citer les références juridiques de cette affirmation.
Soyons sérieux.

Par Isadore

Bonjour,

Le locataire peut payer un commissaire de justice pour faire un constat avant son départ, voir même le jour de son départ. Mais ce ne sera pas un état des lieux au sens juridique du terme. Cela pourra servir de preuve de l'état du logement à un instant T.

Mais cela n'interdira pas au propriétaire d'exiger un état des lieux contradictoire. Si le locataire refuse, le bailleur pourra exiger un état des lieux réalisé par un commissaire de justice à frais partagés. Le locataire restera redevable d'une indemnité d'occupation jusqu'à la réalisation de l'état des lieux.

En cas d'expulsion forcée, le commissaire fera un état des lieux dans le cadre de la procédure d'expulsion.

Le locataire est donc libre de faire réaliser tous les constats qu'il veut chez lui, sans avoir besoin de prévenir le bailleur. Mais cela ne remplacera pas un véritable état des lieux. Avec une procédure d'expulsion sur les bras, qu'est-ce que cela apporterait de plus à part des frais inutiles ? Je suppose que vous n'êtes pas très à l'aise financièrement, sinon vous vous seriez déjà relogé.

Par yapasdequoi

Je maintiens ma réponse initiale :

Si vous voulez un état des lieux par huissier, il faut en respecter la procédure selon l'article 3-2 de la loi 89-462

Et je précise que ce que vous appelez "caution" est en fait un **DEPOT DE GARANTIE** et qu'il ne vous sera pas restitué puisqu'il a déjà servi à payer une partie de vos dettes de loyer.

L'utilité du constat d'huissier que vous évoquez semble assez mince.

Par mackay24

merci de vos réponses,

Le but est de sécuriser ma caution contre le propriétaire , qui en bon voyou qu'il est n'aille pas dégrader ou inventer des dégâts imaginaires pour gratter la caution, comme ces gens là ont l'habitude de la faire pour ensuite pleurnicher devant un magistrat en se faisant passer pour une victime face au vilain locataire qui contrairement à lui, se lève le matin pour gagner son argent.

(ps ceux qui ne sont pas d'accord, j'accorderai à leur opinion la place qu'elle mérite).

Par yapasdequoi

Avez-vous la certitude qu'il reste une somme à vous rembourser, même en l'absence de dégradation ?

Par mackay24

Oui justement garder la caution en déduction de la dette est le but plutôt que de la perdre en motif fallacieux de dégradation

Par yapasdequoi

Alors ce n'est pas une caution, c'est un DEPOT DE GARANTIE.

Et comme dit par les intervenants, si votre huissier fait un constat en avance de votre départ, il ne servira à rien du tout qu'à vous faire dépenser des frais inutiles.

Pour un état des lieux par huissier selon l'article 3-2 de la loi 89-462 déjà cité, l'huissier doit convoquer les 2 parties au moins 7 jours à l'avance et ce jour-là vous lui remettez les clés = vous quittez les lieux.

C'est assez incompatible avec une procédure d'expulsion dont vous ne connaissez pas la date à ce jour, à moins d'organiser votre départ avant et de faire le pari d'en avoir le temps.

Contactez un huissier directement pour voir avec lui ce qui est possible en fonction de votre dossier et de votre date de départ prévu.

Ce sera plus efficace que de discuter sur un forum....