



Contester l'état des lieux d'un huissier

Par Quelquundautre

Bonjour,

Nous avons logé dans une maison pendant quatre ans, dont nous avons payé le loyer systématiquement tout les mois sans fautes.

A l'heure du changement d'habitation, et pendant l'état des lieux avec le propriétaire, stupéfaction: A chaque pièces il trouve ou invente un problème. Au maximum de sa mauvaise foi, il nous dit que nous devons "dépeindre" les murs que nous avons peint avec la peinture qu'IL nous a financé et enlever le parquet qu'IL à payé pour que nous rendions la maison "Telle qu'elle était". Il nous reproche également d'avoir détapissé les WC... Alors qu'il n'y a jamais eu de tapisserie. Chaque modifications de la maison à été faite avec son consentement (verbal) et nous n'avons jamais eu aucunes réflexions durant les quelques visite qu'il à pu faire à l'occasion (nous avons enlevé un claustra et déplacé des meubles de cuisine).

Evidement, nous ne nous accordons pas sur l'état des lieux, il nous menace de faire venir un huissier. Nous signons ensemble un vendredi 3 décembre vers 20h un papier manuscrit qui indique que nous ne nous entendons pas sur l'état des lieux, que les clefs ont bien été remises et fait les relevés de compteurs.

Un mois plus tard, nous recevons une lettre RAR, envoyé par le propriétaire, avec une copie de procès verbal d'état des lieux fait par un huissier. Avec cette lettre, il nous informe qu'il ne nous rendra pas la caution -j'y reviendrais-.

Nous n'avons jamais été convoqué à cet état des lieux, et quand bien même ils l'auraient voulu, nous constatons que l'état des lieux à été effectué le lundi 6 novembre (pour rappel nous avons quitté le logement le vendredi précédant vers 20h). Sur ce procès verbal, avec seulement le propriétaire, il y a pas mal de choses "abusées", notamment le fait qu'il "manquerait des clefs", alors que nous les avons vérifiés ensemble.

Il a donc dit qu'il ne nous rendrait pas notre caution, versée en début de bail. Cela ne nous à pas trop posé problème dans le sens où, par un "heureux" hasard, nous n'avions justement pas payé le dernier loyer du mois de novembre. (Pour la petite explication, c'est depuis mon compte que je versais la totalité du loyer donc j'attendais, comme tout les mois, que mon salaire tombe pour payer. Or justement au mois de novembre, mon employeur ayant eu des problèmes de trésorerie, je n'ai été payé que le 20 du mois. Je me suis dit qu'à dix jours près, ça ne posait pas de problèmes "puisqu'il vas évidemment nous rendre la caution", pour moi, ça évitait les transferts inutiles).

Pour moi, ça s'arrêtais là. D'autant que ce courrier qui m'avait été adressé par le propriétaire lui-même ne prouvait finalement même pas qu'un huissier fût réellement passé. (Moi aussi je peux faire un faux procès verbal en utilisant le nom d'un véritable huissier).

Seulement voilà, en début d'année il s'est rendu compte de ce mois manquant. Il nous a donc envoyé un courrier classique (pas un RAR) venant cette fois ci d'un cabinet d'huissier avec une somation de payer.

La régularisation devait être faite sur 3 mois. Nous n'y avons pas donné suite et comme nous n'avions toujours pas reçu de nouvelles au mois de mai nous nous étions dit qu'il avait lâché l'affaire?

Mais voilà qu'au mois de juin, nous voyons dans la boîte aux lettres une ordonnance sur papier libre (non enveloppée) qui nous donne 3 mois pour récupérer un dossier au cabinet de l'huissier, en vue ?j'imagine- d'une convocation au tribunal.

Ayant tendance à angoisser, que pensez vous qu'il pourrait se passer? Il à l'air déterminé à nous em**rder?

Puis-je contester le procès verbal d'état des lieux qui aurait été fait par l'huissier, étant donné qu'aucunes démarches n'ait été respectée (pas de convocation notamment), de plus, il s'est passé tout un week-end avant le passage de l'huissier, allez savoir ce qu'à pu faire le propriétaire dans la maison pendant ce temps ?

Le lendemain (le 7 donc), les nouveaux locataires ont emménagés.

Voilà, désolée pour le pavé et merci pour vos conseils

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous pouvez contester l'état des lieux établi par huissier si vous n'en avez pas été avisé par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comme prescrit à l'article 3-2 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez contester l'état des lieux, mais votre contestation va bien plus porter sur la restitution du dépôt de garantie (pas "caution") et le règlement du litige concernant le paiement du loyer, et probablement sur le décompte final des charges.

N'oubliez pas que les accords donnés par oral n'ont aucune valeur, il faut se référer à l'état des lieux d'entrée et à la vétusté liée à l'ancienneté des éléments notés dégradés pour vous imputer quoi que ce soit.
De plus le bailleur doit justifier les montants imputés par un devis ou une facture.

Votre bailleur pourrait vous amener au tribunal, dans ce cas il faudra vous défendre.

Voici une page utile pour connaître vos recours.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301[/url]

Contactez l'ADIL avec vos documents justificatifs, et éventuellement un avocat.

Par janus2

Puis-je contester le procès verbal d'état des lieux qui aurait été fait par l'huissier, étant donné qu'aucunes démarches n'ait été respectée (pas de convocation notamment), de plus, il s'est passé tout un week-end avant le passage de l'huissier, allez savoir ce qu'à pu faire le propriétaire dans la maison pendant ce temps ?

Bonjour,

Dans la mesure où vous aviez déjà quitté les lieux et qu'il n'est pas question de vous faire payer la moitié des frais d'huissier, ce dernier n'avait pas à vous convoquer.

Concernant le délai entre votre départ et le constat d'huissier, sachez que la jurisprudence a déjà reconnu valable un constat fait 3 semaines après le départ du locataire.

Par AGeorges

Bonsoir,

les murs que nous avons peint avec la peinture qu'IL nous a financé et enlever le parquet qu'IL à payé

Comment ont été matérialisés ce financement et ce paiement ?

Par Nihilscio

Dans la mesure où vous aviez déjà quitté les lieux et qu'il n'est pas question de vous faire payer la moitié des frais d'huissier, ce dernier n'avait pas à vous convoquer.

Non.

Il y a eu une tentative d'état des lieux contradictoire amiable, cette tentative a échoué : Nous signons ensemble un vendredi 3 décembre vers 20h un papier manuscrit qui indique que nous ne nous entendons pas sur l'état des lieux, que les clefs ont bien été remises et fait les relevés de compteurs.

Dans ce cas il doit être procédé comme prescrit au deuxième alinéa de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 : Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier 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 l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il est parfaitement question de faire payer la moitié des frais d'huissier au locataire, même après son départ.

Le problème n'est pas le délai entre le départ du locataire et l'état des lieux mais le fait que le locataire a été écarté de l'état des lieux. L'état des lieux doit être contradictoire. Un état des lieux non contradictoire établi par huissier ne fait foi que si la partie absente avait été convoquée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Comment l'huissier peut-il attester qu'il manque des clefs ?

Par janus2

Non, un constat d'huissier reste un constat d'huissier et fait foi, même réalisé à la seule demande du bailleur après départ du locataire qui a refusé l'état des lieux contradictoire.

Par Nihilscio

Non, un constat d'huissier reste un constat d'huissier et fait foi, même réalisé à la seule demande du bailleur après départ du locataire qui a refusé l'état des lieux contradictoire.

C'est faux lorsque le constat n'a pas été établi dans les formes prescrites par la loi.

Si la loi donne aux deux parties la faculté d'être présentes à l'état des lieux même lorsqu'il est dressé par huissier, ce n'est pour rien. C'est pour que les deux parties puissent être entendues. Un constat d'huissier dressé à la demande d'une partie sans la présence de l'autre peut être extrêmement subjectif.

... locataire qui a refusé l'état des lieux contradictoire

Ce n'est pas du tout ce qui a été dit. Il y a eu un état des lieux contradictoire. Les deux parties ne se sont pas mises d'accord. On ne peut pas en déduire que le locataire a eu tort de ne pas signer tout ce que voulait lui faire signer le bailleur. Les deux parties n'étant pas d'accord, la partie la plus diligente a pris l'initiative d'un constat par huissier lequel devait obligatoirement convoquer l'autre partie en laissant un délai minimal de sept jours. Cela vaut autant pour l'état des lieux de sortie que pour l'état des lieux d'entrée : Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés (article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989).

Par vivi2501

bonjour

""

Selon le droit immobilier, l'état des lieux doit être réalisé en présence du bailleur et du locataire ou de leurs représentants. Cependant, il est parfois nécessaire de faire appel à un huissier pour éviter tout litige lors de l'état des lieux de sortie

"

""

l'état des lieux, cliquez sur le lien ci-dessous

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10696]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10696
[/url]

"

"

État des lieux,

L'état des lieux, appelé aussi "constat d'état des lieux", est un document important qui décrit l'état du logement. Le locataire et le propriétaire doivent ensemble constater par écrit l'état des lieux lors de la remise des clés et au moment de leur restitution.

droits et obligations du bailleur (A.N.I.L)

[url=https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/bailleur/location-vide/droits-et-obligations/]https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/bailleur/location-vide/droits-et-obligations[/url]

"

Par janus2

C'est faux lorsque le constat n'a pas été établi dans les formes prescrites par la loi.

C'est dommage d'induire ainsi en erreur ce locataire. Qu'il vous fasse confiance donc et saisisse la justice. Il viendra nous dire si le juge refuse de tenir compte d'un constat d'huissier...

Par Nihilscio

Et en quoi je l'induis en erreur ?

Le constat d'huissier est nul pour une question de forme.

Je n'ai pas dit qu'il était erroné, je n'en sais rien, je n'ai pas visité l'appartement. Quoique mentionner un manque de clefs après le départ du locataire ... Mais s'il veut le contester, oui il est contestable.

Vous avez le texte de loi sous les yeux. Vous savez lire ?

Par Burs

Bonjour,
un locataire a parfaitement le droit de refaire les peintures sans l'accord du proprio sauf si cela est précisé par écrit.
Par ailleurs, il faut se référer uniquement à l'état des lieux d'entrée .

Par morobar

Bonjour,
il faut se référer à l'état des lieux d'entrée et à la vétusté liée à l'ancienneté des éléments notés dégradés
Il faut cesser d'évoquer la vétusté qui viendrait systématiquement en déduction.
Le code civil émet le terme "réparation".
D'ailleurs dans un domaine que tout le monde connaît, celui de l'automobile, on n'évoque pas la vétusté du véhicule pour évaluer les coûts et la responsabilité.
Il est vrai que les bailleurs sociaux évoquent un barème avec l'âge en abscisse, car rien ne s'oppose à une telle disposition dans un contrat privé.
Mais par exemple un vieux parquet (genre XVIII eme siècle sera bien plus onéreux à réparer qu' le dernier placage en chêne.

Par Quelquundautre

Bonjour à tous, et merci pour vos réponses.

Pour apporter quelques précisions:

-Nous serions effectivement venue faire un état des lieux contradictoire avec l'huissier si nous y avons été convié.

-La peinture et le parquet nous ont été remboursés par le propriétaire par chèque.

-Concernant l'état des lieux d'entrée: Nous avons récupéré le logement à la vas-vite. Les précédents locataires ont fini d'emmener leurs affaires et nous avons commencé à emménager dans l'heure qui suivait. Ce n'est qu'après l'emménagement que l'état des lieux a été fait, et ce, chez le propriétaire en soirée. Il y avait indiqué que tout était bon mis à part le plafond. Etant déjà installés, enceinte de plus de 3 mois et de nature "pas chiant" et confiant (aujourd'hui je dirait évidemment "bête et naïf"...) nous l'avons signé tel quel, alors que clairement, c'était une vieille maison avec plein de problèmes. Les murs n'étaient pas du tout en bon état, il y avait des trous qui laissaient passer les fourmis dans toutes les pièces, la porte d'entrée était fragilisée au niveau de la poignée (qui fait qu'on ne s'en est jamais servi, on passait par la porte fenêtre), la fosse septique n'était pas aux normes (Les eaux usées ressortaient dans le jardin, créant un petit marécage qui attirait plus de moustiques que je n'en avait jamais vu !), entre autres !

Malgré les difficultés pour prouver ce que l'on avance, pourrait-on arriver à obtenir un non lieux ? Pourrais-t-on invoquer si besoin un potentiel abus de confiance sur personne vulnérable au vu de notre statut de jeunes parents de l'époque ? Nous n'avons jamais eu de problèmes avec personnes, toutes nos autres locations se sont bien terminées.
Tout ce que nous demandons c'est d'être tranquilles.

Relèves compteurs N° compteur :

Relève HP :

Relève HC :

N° compteur :

.....

Relève :

Relève eau froide :

.....

Relève eau chaude :

.....

Chauffage :

collectif

individuel

électrique

gaz

fioul

autre :

Eau chaude sanitaire :

collectif

individuel

électrique

gaz

fioul

autre :

Nombre de radiateurs : Chaudière : Chauffe-eau :

Type de clé Nbre et Commentaires Type de clé Nbre et Commentaires

Clés d'immeuble Clés porte d'entrée

Boîtes aux lettres Clés cave

Badge ou clé portail Parking

Autre : ?..?..??..?.. Autre : ?..?..??..?..

Etat des pièces - Complétez la colonne Etat avec les lettres M (mauvais), P (passable), B (bon), TB (très bon).

Entrée Description / détails État

Porte

Sonnette ou interphone

Mur

Sol

Vitrage et volets

Plafond

Eclairage et interrupteurs

Prises électriques (nombre)

Séjour - salle à manger Description / détails État

Mur

Sol

Vitrage et volets

Plafond

Eclairage et interrupteurs

Prises électriques (nombre)

Cuisine Description / détails État

Mur

Sol

Vitrage et volets

Plafond
Eclairage et interrupteurs
Prises électriques (nombre)
Placards et tiroirs
Évier (et robinetterie)
Plaques de cuisson et four
Hotte
Électroménager : ?..?..??..?..??..?..??..

Chambres Description / détails État

Chambre 1 Chambre 2 Chambre 3
Mur
Sol
Vitrage et volets

Plafond
Eclairage et interrupteurs

Prises électriques Nombre : Nombre : Nombre :

Salle de bain Description / détails État
Salle de bain 1 Salle de bain 2 1 2

Mur
Sol
Vitrage et volets

Plafond
Eclairage et interrupteurs
Prises électriques Nombre : Nombre :
Lavabo et robinetterie
Baignoire / douche
WC

WC Description / détails État
WC 1 WC 2 1 2

Mur
Sol
Vitrage et volets

Plafond
Eclairage et interrupteurs
Prises électriques Nombre : Nombre :
Lavabo et robinetterie
WC

Autres pièces : Description / détails État

Mur
Sol
Vitrage et volets

Plafond
Eclairage et interrupteurs
Prises électriques Nombre :

Equipements Divers Entrée Sortie

Commentaires
Nombres Bon D'usage Mauvais Nombres Bon D'usage Mauvais
""

Par vivi2501

""Toute contestation portant sur l'état des lieux peut être portée, par le propriétaire ou le locataire, devant une commission départementale de conciliation ou un conciliateur de justice. La conciliation est une démarche facultative et gratuite.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671#:~:text=Toute%20contestation%20portant%20sur%20l,une%20d%C3%A9marche%20facultative%20et%20gratuite.]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671#:~:text=Toute%20contestation%20portant%20sur%20l,une%20d%C3%A9marche%20facultative%20et%20gratuite.[/url]

""

Par Nihilscio

Malgré les difficultés pour prouver ce que l'on avance, pourrait-on arriver à obtenir un non lieu ?

Le terme de « non lieu » est spécifique au droit pénal. Votre litige est purement civil. Vous voulez dire « arriver à faire juger sans fondement les prétentions du propriétaire ».

Pourrais t-on invoquer si besoin un potentiel abus de confiance sur personne vulnérable au vue de notre statut de jeunes parents de l'époque ?

Abus de confiance sur personne vulnérable, non, il ne faut pas exagérer. Vous pouvez faire ressortir des indices de mauvaise foi dans le comportement du propriétaire mais sans trop insister. Le but est de contester les allégations du propriétaire, ce n'est pas d'essayer de faire pitié. Cela risquerait de se retourner contre vous.

Avez-vous conservé le papier manuscrit indiquant que vous ne vous êtes pas entendu sur l'état des lieux, que les clefs ont bien été remises et fait les relevés de compteurs ? C'est important. C'est d'autant plus important que les clefs sont mentionnées sur le constat d'huissier (constat et non état des lieux). Il faudra signaler l'incohérence, si vous ne parvenez pas à faire écarter ce constat des pièces produites par le propriétaire, ce qu'il faudra demander au juge.

Cela dit, un dossier vous attend chez un huissier. Retirez-le. Lorsque vous l'aurez étudié, vous agirez en connaissance.

L'huissier n'avait pas obligation de vous convoquer dès lors que son constat était demandé (et payé) par le seul bailleur.

Je le répète, c'est faux. Ce n'est peut-être pas l'huissier qui devait prendre l'initiative de vous convoquer s'il ne lui avait pas été précisé que c'était un état des lieux de sortie - après tout, quand on lui demande de faire un constat, il vient faire le constat - mais le propriétaire devait lui préciser qu'il s'agissait d'un état des lieux de sortie et communiquer votre adresse au propriétaire. Il y avait obligation à vous convoquer pour l'état des lieux dressé par l'huissier : article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989. Il n'y a pas eu d'état des lieux. Il y a eu tout au plus un constat non contradictoire qui a moins de valeur probante qu'un état des lieux. Tout au plus parce qu'une application stricte de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 conduit à la présomption qu'à défaut d'état des lieux contradictoire (ou réputé contradictoire en l'absence d'une partie qui a été convoquée) le locataire a rendu le logement dans le même état qu'il l'a trouvé à la sortie.

Par AGeorges

@Nihilscio

Deux propositions de corrections sur le dernier § de votre texte

mais le propriétaire devait lui préciser qu'il s'agissait d'un état des lieux de sortie et communiquer votre adresse au propriétaire.

à l'huissier

d'état des lieux contradictoire (ou réputé contradictoire en l'absence d'une partie qui a été convoquée) le locataire a rendu le logement dans le même état qu'il l'a trouvé à la sortie.

à l'entrée

Par Quelquundautre

Bonjour à tous,

Merci encore une fois pour vos réponses.

Je viens de récupérer le dossier à l'Etude de l'huissier. Sans surprises, il s'agit bien d'une injonction de payer le loyer non payé, en plus des frais de procédure et du coût de l'acte (Un peu moins de 800? en tout).

Nous avons le choix entre payer ou faire opposition. Sachant ce qu'il s'est passé et sous quelles conditions (premier post), que feriez-vous à notre place ?, le but étant évidemment de ne pas payer (puisqu'il ne nous rend pas le dépôt de garantie).

Si j'ai bien compris, je peu contester l'état des lieux de l'huissier pour vice de forme. De ce fait l'état des lieux serais considéré comme "non existant" , ce qui nous conduirait dans le cas qu'évoque @Nihilscio :
"à défaut d'état des lieux contradictoire (ou réputé contradictoire en l'absence d'une partie qui a été convoquée) le locataire a rendu le logement dans le même état qu'il l'a trouvé à l'entrée."

Si je suit cette logique, il n'aurait clairement aucunes raison de retenir la caution, et serait potentiellement même placé dans la position de quelqu'un qui nous devrait des indemnités de retard, non ?

Dans l'hypothèse où tout ceci est correct et sensé, pensez-vous qu'il serait judicieux que nous adressions un courrier RAR au propriétaire pour lui dire (en gros): "Lâchez l'affaire parce que nous pouvons démontrer que vous êtes en tort, et que cela se retournera contre vous" ?

Merci pour votre aide