



"Mediateur" remise des clefs

Par Nounours25

Bonjour,

Depuis quelques temps le propriétaires ne respecte plus notre bail (fait passer pour "communes" des parties "privatives" notamment), nous intimide lorsque nous essayons de discuter avec lui, et nous fait du harcèlement moral.

De fait nous souhaitons déménager.

Nous souhaiterions savoir si il était possible d'avoir une tiers personne lors de l'état des lieux et de la remise des clefs? (genre médiateur de justice, ou quelqu'un d'officiel)

Car nous avons peur qu'il ne nous impute des dégradation que nous n'avons pas faites, mais surtout qu'il essaye de nous intimider avec des textes de lois qui n'existent pas, ou des menaces...

Merci d'avance, bien cordialement,

Nounours.

Je tiens a préciser qu'il n'y a pas de dégradations dans le logement, ce qui devrait être rafraichi a été fait, et le logement est propre et sera entièrement nettoyé a notre sortie.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez demander à un commissaire de justice (huissier) de faire l'état des lieux et lui remettre les clés à cette occasion.

cf article 3-2 alinéa 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.

Vous pouvez aussi consulter votre ADIL.

Par Isadore

Bonjour,

Vous avez deux possibilités :

1. venir le jour de l'état des lieux, avec un ami si le voulez, et tenter de voir ce que ça donne ; vous devrez rester fermes et refuser de signer si vous n'êtes pas d'accord ; si ça se passe mal, vous devrez appliquer la procédure indiquée par Yapasdequoi qui permettra un état des lieux par un commissaire de justice à frais partagés

2. mandater directement un commissaire de justice, à vos frais

La solution 1 permet de partager les frais mais vous obligera à payer au moins une semaine de loyer en plus. La solution 2 vous fait entièrement supporter le coût de l'état des lieux mais correspond exactement à vos attentes.

Par yapasdequoi

En effet, prendre les frais de l'huissier à votre charge permet d'éviter toute confrontation directe avec le bailleur.

Ensuite, votre vigilance devra rester de mise puisque, après cet état des lieux et la remise des clés, il faudra obtenir une dernière régularisation des charges ainsi que le remboursement du dépôt de garantie.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'est pas possible d'éviter toute confrontation directe avec le bailleur. La seconde possibilité proposée n'est pas conforme à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989. Il faut obligatoirement que l'état des lieux ait eu lieu après au moins une tentative d'y procéder contradictoirement. C'est d'ailleurs un principe général. Une mesure tendant à régler ou prévenir un litige doit être contradictoire ou, au minimum, qu'elle ne soit prise qu'après invitation d'une partie par l'autre à ce qu'elle le soit.

Dans l'hypothèse de la solution 2, le bailleur serait parfaitement en droit d'ignorer le constat unilatéral du commissaire de justice missionné par le locataire dont le constat ne fera pas foi. Le bailleur pourra procéder comme prescrit par la loi : il pourra missionner un commissaire de justice qui convoquera le locataire pour un état des lieux au moins sept jours à l'avance. Seul sera recevable en justice l'état des lieux établi dans ces conditions. Le premier constat ne servira à rien.

La solution 2 fait du commissaire de justice un juge, ce qu'il n'est pas. Et le juge ne tranche un litige qu'après avoir entendu les deux parties ou, au moins, après s'être assuré que le nécessaire a été fait pour que les deux parties aient été invitées à s'exprimer contradictoirement.

Par Isadore

Bonjour,

Il n'est pas possible d'éviter toute confrontation directe avec le bailleur. La seconde possibilité proposée n'est pas conforme à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989.

Je n'ai peut-être pas été assez explicite, mais dans la seconde option je pensais à mandater un commissaire de justice pour représenter le locataire. Il est permis de se faire représenter à l'état des lieux et le commissaire de justice, assermenté, est ce qui se rapproche le plus de "quelqu'un d'officiel" comme demandé par Nounours25.

Il pourrait aussi mandater un avocat mais ce ne sera pas le même tarif.

Et quand bien même le commissaire de justice établirait un constat et pas un état des lieux amiable, il aurait quand même une force probante. Le bailleur pourrait s'amuser à refuser les clefs, et partir sur la procédure litigieuse dans le but de toucher une semaine de loyer en plus. Mais je ne suis pas sûre que le gain financier vaille l'énergie dépensée.

Par yapasdequoi

Du coup c'est forcer le locataire à payer 7 jours de plus de loyer ? est-ce vraiment le sens de cette loi ?

Dans ce cas il peut aussi écrire au bailleur qu'il refuse un état des lieux sans présence d'un huissier et on revient au cas 1 ?

Par Nihilscio

Je comprends maintenant cette deuxième possibilité. Au lieu de l'état des lieux établi par huissier comme prévu par la loi, il s'agirait d'un état des lieux amiable pour lequel le locataire se ferait représenter par un commissaire de justice. C'est effectivement envisageable. Le commissaire de justice aurait alors plutôt un rôle d'avocat, ce ne serait pas celui d'un huissier chargé d'établir l'état des lieux mais le locataire peut escompter que le bailleur ne se comportera pas comme s'il avait le locataire face à lui. Je ne sais pas s'il est usuel que les commissaires de justice acceptent de telles missions.

La question des sept jours de délai peut se poser. L'idéal est que l'état des lieux et la remise des clefs se fasse le dernier jour du bail. Pour cela il faut s'entendre avec un commissaire de justice suffisamment tôt pour que la procédure soit respectée sans que le terme du bail soit dépassé.

Si la remise des clefs est tardive, les conséquences pèsent sur celui qui en est responsable. Si c'est le locataire, il doit une indemnité d'occupation, si c'est le bailleur, il ne peut rien exiger du locataire.

Par Isadore

Je ne sais pas s'il est usuel que les commissaires de justice acceptent de telles missions.

Au moins certains le font, je connais deux bailleurs qui y recourent systématiquement en entrée et en sortie. Cela impressionne plus les locataires que les entreprises spécialisées. C'est une solution que j'ai déjà conseillé à des locataires, ça semble aussi calmer la mauvaise foi des bailleurs.

Je dois préciser pour l'auteur de la question que dans un tel cas les honoraires du commissaire de justice sont libres. Il faut donc demander un devis.

Un commissaire de justice n'a pas vraiment de raison de refuser une telle mission, il fixe son prix et c'est sensiblement le même travail qu'un état des lieux "litigieux". La seule chose qui change est la forme finale du document.