



Le propriétaire ne donne pas l'état des lieux dressé par huissier

Par charless

Bonjour,

1/ Le propriétaire a demandé de faire un état des lieux par huissier. Dans le contrat il est noté que l'état des lieux se fera par huissier. Le locataire lui a proposé de le faire à l'amiable. Refus du propriétaire. Qui doit régler l'huissier?

2/ Le propriétaire a envoyé au locataire, un mois et demi après sortie du logement, un décompte et un chèque pour rendre la caution, mais refuse de lui donner une copie de l'état des lieux dressé par huissier. Impossible de savoir si cette somme est juste, que faire ?

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

1/ Si l'initiative de l'huissier est du seul propriétaire, c'est lui qui en paye les frais, et il n'a aucune obligation de donner le constat au locataire.

2/ S'il y a retenue sur le DEPOT DE GARANTIE (pas caution), le bailleur doit justifier le montant par :

- la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie
- devis ou facture correspondant aux dégradations

Vous pouvez contester par courrier RAR, puis saisie de la commission de conciliation puis le tribunal si nécessaire.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

Par Isadore

Bonjour,

1/ Le propriétaire a demandé de faire un état des lieux par huissier. Dans le contrat il est noté que l'état des lieux se fera par huissier. Le locataire lui a proposé de le faire à l'amiable. Refus du propriétaire. Qui doit régler l'huissier?

Si le propriétaire a fait réaliser l'état des lieux d'office par le commissaire de justice, c'est lui qui paye. Pour faire réaliser l'état des lieux à frais partagés, il y a une procédure à respecter :

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

2/ Le propriétaire a envoyé au locataire, un mois et demi après sortie du logement, un décompte et un chèque pour rendre la caution, mais refuse de lui donner une copie de l'état des lieux dressé par huissier. Impossible de savoir si cette somme est juste, que faire ?

Ben si le dépôt de garantie (pas la caution qui juridiquement est une personne) a été restitué en totalité, le locataire n'a pas de motif de plainte.

S'il manque de l'argent, le locataire doit écrire un courrier recommandé au bailleur lui demandant la restitution du reliquat. Attention, si le bien est en copropriété, le bailleur peut retenir 20 % du dépôt de garantie en attendant la prochaine régularisation des charges. Mais sinon, il faut lui rappeler qu'il a un mois pour rendre le dépôt, sans quoi il doit verser une pénalité de 10 % du loyer hors charge pour chaque mois de retard :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/[/url]

Le locataire signalera au bailleur qu'il n'y a eu aucun état des lieux contradictoire en sortie et que le logement a été

rendu un logement conforme à l'état des lieux en entrée. Et donc rendez les sous, merci bien.

Par janus2

1/ Si l'initiative de l'huissier est du seul propriétaire, c'est lui qui en paye les frais

Bonjour,

C'est vrai, mais à certaines conditions. Si l'huissier convoque les parties pour un EDL à frais partagés, le locataire doit lui répondre par LRAR qu'il ne s'oppose pas à un EDL contradictoire. S'il ne réagit pas, il devra bien payer la moitié des frais.

Le propriétaire a envoyé au locataire, un mois et demi après sortie du logement, un décompte et un chèque pour rendre la caution, mais refuse de lui donner une copie de l'état des lieux dressé par huissier.

Si le bailleur retient une somme sur le DG au titre de remise en état, il est obligé de communiquer l'EDL au locataire. Sinon, la retenue ne serait pas considérée comme justifiée.

Par charless

Bonjour,

Tout d'abord merci pour vos réponses. J'ai bien compris :

1 / le propriétaire devra payer à lui seul les frais, mais n'est pas tenu de fournir la copie de l'état des lieux au locataire s'il rend complètement le dépôt de garantie.

2 / Vu qu'il n'a pas rendu en totalité le dépôt de garantie, il devrait fournir l'EDL de sortie (pour comparaison avec EDL d'entrée) et les factures pour justifier cette retenue. En réalité il a juste fourni un relevé avec des retenues (changement de serrure suite à mauvais fonctionnement, ceci n'a pas été vérifié par l'huissier) , pas de factures. De plus il a déduit la moitié des frais de l'huissier . La suite sera une LRAR pour lui rappeler tout ceci.

Cordialement