



Date état des lieux de sortie

Par Ivan17

Bonjour,

La personne qui loue actuellement mon appartement doit quitter le logement le 18 janvier 2025. J'ai reçu une convocation d'un commissaire de justice pour réaliser l'état des lieux de sortie le 26 novembre prochain. Le problème, c'est que je ne suis pas disponible ce jour-là et je ne peux pas être représenté.

Je n'ai jamais pu échanger avec la locataire pour l'état des lieux de sortie parce qu'elle refuse de communiquer avec moi, alors que je lui ai proposé de venir à l'appartement pour en parler, de l'appeler, d'échanger par email, mais elle n'a jamais répondu à mes sollicitations (j'ai conservé de nombreux emails qui peuvent en témoigner). Pour la faire courte, quand elle m'a contacté pour résilier son bail, elle pensait que le préavis était d'un mois, mais je lui ai indiqué qu'il était de trois mois dans son cas (et cela m'a été confirmé par l'huissier). Elle l'a refusé de communiquer avec moi par la suite et a contacté un huissier pour l'état des lieux de sortie. Cette situation me paraît absurde parce que c'est la locataire qui cause des problèmes et c'est moi qui devrais en subir les conséquences. Surtout que je n'avais pas besoin d'un huissier pour organiser l'état des lieux de sortie.

Donc mes questions :

- Est-ce qu'un commissaire de justice peut m'imposer une date pour l'état des lieux de sortie sans que j'aie mon mot à dire, étant donné les circonstances décrites ci-dessus?
- Est-ce que je peux rejeter la convocation en stipulant que c'est la locataire qui refuse de communiquer avec moi pour organiser l'état des lieux de sortie? Surtout que l'état des lieux va être réalisé environ deux mois avant la fin du bail, est-ce que je peux m'y opposer? Bref, de quels recours légaux je dispose pour changer la date de l'état des lieux de sortie?

Merci par avance pour votre aide!

Par ESP

Bonjour et bienvenue

En tant que propriétaire, un commissaire de justice mandaté par le locataire ne peut pas imposer une date pour l'état des lieux de sortie. Il doit vous faire une proposition, que vous pouvez refuser en proposant une autre date.

Par yapasdequoi

Bonjour

Vous pouvez refuser, mais l'huissier fera alors l'état des lieux non amiable, à frais partagés, recevra les clés et votre absence importe peu.

Par yapasdequoi

PS: Le locataire (ou vous ?) croient peut être à tort que l'état des lieux et/ou rendre les clés met fin au préavis ...

Cf loi 89-462,

article 3-2 pour l'état des lieux

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.

et article 15 pour le préavis et aussi :

Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Le locataire a sans doute choisi sa date de départ selon ses propres contraintes, mais ce départ vous permet de relouer et mettre fin au litige sur le préavis, ce qui est sans doute préférable à une loooooongue procédure de recouvrement des 2 mois impayés.

Par Ivan17

Merci pour votre réponse. J'ai bien dit à la locataire (via email mais pas sûr qu'elle l'ait lu) qu'elle devra payer le loyer jusqu'à la fin du bail (le 18 janvier 2025), et je m'attends à ce qu'elle le fasse, à moins que je retrouve un locataire avant, mais c'est peu probable.

Je voudrais juste savoir si je peux proposer une autre date pour l'état des lieux de sortie parce que je ne suis pas disponible à la date proposée par l'huissier et compte tenu des circonstances, je trouve que c'est vraiment excessif de m'imposer une date alors que c'est la locataire qui a causé des problèmes en refusant de communiquer avec moi (pour des raisons puériles). Donc je voudrais savoir quels sont les recours légaux dont je dispose pour changer la date de l'état des lieux de sortie indiquée par l'huissier.

Par yapasdequoi

Sauf si l'huissier est d'accord, vous ne pouvez pas modifier la date.
Et votre présence n'est pas obligatoire.

Par Isadore

Bonjour,

Le commissaire de justice a manifestement été saisi par votre locataire dans le cas d'un état des lieux non amiable, votre locataire considérant qu'il n'était pas possible de réaliser un état des lieux amiable.

Donc je voudrais savoir quels sont les recours légaux dont je dispose pour changer la date de l'état des lieux de sortie indiquée par l'huissier.

Il n'y en a guère, à part tenter de contester en justice l'impossibilité d'établir un état des lieux amiable. Mais franchement, vu la somme en jeu, je crois pas que cela en vaille la peine.

De toute façon, si vous convenez d'une date pour un état des lieux amiables et que votre locataire ne vient pas ou refuse de signer vous devrez en passer vers cette procédure.

Dans le cadre d'un état des lieux non amiable, ni le locataire ni le bailleur ne choisissent la date. Ils sont tous les deux convoqués afin de pouvoir assister à l'état des lieux s'ils le souhaitent. Leur présence n'a rien d'indispensable, puisqu'ils n'ont aucun rôle à jouer.

Vous pouvez essayer de contacter le commissaire de justice pour lui demander de changer la date et lui faire part de cet étonnement par rapport à cette convocation alors que vous attendiez la réponse de votre locataire pour convenir d'une date d'état des lieux à l'amiable.

Par janus2

Bonjour,

Selon la jurisprudence, vous avez la possibilité d'avertir l'huissier (commissaire de justice) par LRAR que vous ne vous opposez pas à un EDL contradictoire.

Dans ce cas, l'huissier devient simplement le mandataire du locataire qui en assume seul le cout.

De plus, l'EDL devient alors contradictoire et l'huissier doit recueillir votre signature.

La jurisprudence en la matière est, généralement, dans le cas inverse, bailleur qui impose l'EDL par huissier, mais je ne vois pas pourquoi elle ne serait pas applicable si c'est le locataire qui veut imposer un huissier.