



Etat des lieux de sortie : huissier ?

Par **Tekoulikan**, le **20/01/2009** à **15:45**

Bonjour,

Etat des lieux d'entrée : septembre 2008, présence de la seule propriétaire

Etat des lieux de sortie prévu le 30 janvier avec huissier.

Nous avons été contactés de la part de notre propriétaire par une dame qui prétendait que nous avons demandé un état des lieux de sortie et une remise des clefs un dimanche ; elle nous a déclaré que cela était impossible car les huissiers ne travaillaient pas ce jour. C'est comme cela que nous avons appris le souhait de notre propriétaire que l'état des lieux de sortie soit fait par huissier. Il s'agissait d'un malentendu pour la date du dimanche : notre propriétaire avait mal compris notre lettre de préavis.

Après avoir lu quelques avis sur Internet, subsistent quelques questions relatives à notre situation :

- L'état des lieux d'entrée n'ayant pas été fait pas huissier, la propriétaire peut-elle en faire venir un pour l'état de sortie ?
- J'ai lu qu'il pouvait y avoir des frais d'huissier : est-ce vrai, à combien peuvent-ils s'élever, et qui doit les payer ? Partage de moitié entre les deux parties ? Qu'en est-il de notre situation (huissier demandé par la propriétaire seule) ?
- La propriétaire doit-elle être présente si elle mandate un huissier ? Y a-t-il bien un délai de 7 jours avant la date d'état des lieux pour recevoir un recommandé avec AR nous en prévenant ?
- Elle a noté certains détails, mais en a omis de nombreux autres qui pourtant étaient là à

l'état des lieux d'entrée ; nous n'avons pas pu tout voir à l'entrée, mais avons donc signé : peut-elle nous rendre responsable de ces petites dégradations ? (griffes sur des portes, peinture qui cloque au plafond de salle de bain...)

- Nous avons fait quelques traces de peinture sur un mur de la petite entrée ; l'état des lieux d'entrée mentionne notamment la couleur des murs ; avons-nous le droit de repeindre très proprement dans la même couleur sans l'en informer ? Et pourrait-elle malgré tout nous retirer une partie de la caution ou nous facturer des réparations d'un professionnel (achat d'un pot et peinture par nous, contre frais d'un professionnel...).

- J'ai lu également que les réparations à faire constatées par huissier sur l'état des lieux de sortie peuvent nous être imputables avec facture. Est-on supposé payer des factures de réparations qui ne sont pas mentionnées dans l'état des lieux ?

Merci d'avance pour vos réponses

Par **ellaEdanla**, le **20/01/2009** à **17:11**

Bonjour,

si vous louez un local destiné à l'habitation principale et loué vide, c'est la Loi du 6 juillet 1989 qui s'applique.

[citation]- L'état des lieux d'entrée n'ayant pas été fait pas huissier, la propriétaire peut-elle en faire venir un pour l'état de sortie ?[/citation]

OUI, la propriétaire peut si elle le souhaite faire intervenir un huissier ou tout autre mandataire.

[citation]- J'ai lu qu'il pouvait y avoir des frais d'huissier : est-ce vrai, à combien peuvent-ils s'élever, et qui doit les payer ? Partage de moitié entre les deux parties ? Qu'en est-il de notre situation (huissier demandé par la propriétaire seule) ?[/citation]

OUI, il y aura des frais, un huissier de justice ne va pas travailler gratuitement. L'[article 3 de la Loi de 1989](#) prévoit que l'huissier de justice intervient à défaut pour les parties d'établir un état des lieux contradictoire seules et que les frais sont partagés.

La Chambre Nationale des Huissiers de Justice préconise le paiement partagé uniquement lorsque les parties n'arrivent pas à se mettre d'accord. Dans votre cas, les frais devraient être uniquement à la charge de votre propriétaire. Les frais de PV de constat locatif sont prévus par le Décret du 12/12/1996 et s'élèvent à 113.30 € HT.

[citation]- La propriétaire doit-elle être présente si elle mandate un huissier ? Y a-t-il bien un délai de 7 jours avant la date d'état des lieux pour recevoir un recommandé avec AR nous en prévenant ?[/citation]

NON, elle peut se faire représenter.

OUI, l'article 3 prévoit que l'huissier doit convoquer les parties par lettre recommandée avec accusé réception au moins sept jours avant l'état des lieux.

[citation]- Elle a noté certains détails, mais en a omis de nombreux autres qui pourtant étaient là à l'état des lieux d'entrée ; nous n'avons pas pu tout voir à l'entrée, mais avons donc signé : peut-elle nous rendre responsable de ces petites dégradations ? (griffes sur des portes, peinture qui cloque au plafond de salle de bain...)[/citation]

C'est de la comparaison entre les deux états des lieux que la propriétaire déduira le montant des réparations et dégradations à votre charge.

[citation]- Nous avons fait quelques traces de peinture sur un mur de la petite entrée ; l'état des lieux d'entrée mentionne notamment la couleur des murs ; avons-nous le droit de repeindre très proprement dans la même couleur sans l'en informer ? Et pourrait-elle malgré tout nous retirer une partie de la caution ou nous facturer des réparations d'un professionnel (achat d'un pot et peinture par nous, contre frais d'un professionnel...).[/citation]

Les travaux de peinture peuvent être réalisés par le locataire et sans autorisation, sauf à ce que le choix de la couleur rende le logement inhabitable.

Ceci se déduit des [article 6d](#) et [article 7f](#).

[citation]- J'ai lu également que les réparations à faire constatées par huissier sur l'état des lieux de sortie peuvent nous être imputables avec facture. Est-on supposé payer des factures de réparations qui ne sont pas mentionnées dans l'état des lieux ?[/citation]

L'[article 22 de la Loi](#) prévoit que du dépôt de garantie seront déduites les "sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées". Les justificatifs à apporter sont effectivement les états des lieux et les devis et factures.

Espérant vous avoir éclairé, je reste à votre disposition,

Cordialement.

Par mesme, le 20/01/2009 à 20:33

J' ai fais venir un huissier pour que notre proprio nous rende notre caution, j'ai bien sur payé, c'est celui qui appel qui regle la facture, en ce qui concerne les travaux, si la proprio est la, à la sortie, elle a le droit de faire venir quelqu'un, et elle a le droit imputer ts types de dégradations ou travaux futurs sur caution de depart

Par Tekoulikan, le 21/01/2009 à 10:10

Je vous remercie tous deux pour vos réponses.

EllaEdanla, pour ces réponses très claires, et notamment pour le renvoi aux articles précis, un grand merci.