



caution non rendu et pas de compte rendu d'etat des lieu de sortie

Par **julieno**, le **21/03/2023** à **14:46**

Bonjour,

J'ai quitté mon logement le 27 janvier, un état des lieu avec huissier a été réalisé le 30/01.

Le propriétaire m'a envoyé une lettre recommandée m'avisant qu'il gardait ma caution et me reclame 4000euros pour remettre en etat l'habitation. Hormis des devis plus farfelus les uns que les autre, je n'ai pas reçu le compte rendu de l'etat des lieux.

Dois-je lui verser cet argent ?

Par **oyster**, le **21/03/2023** à **15:13**

Dans le cadre d'un constat d'huissier litigieux le règlement des honoraires est partagé entre les deux parties :

sans paiement de votre part ,le compte rendu de sortie reste en attente chez l'huissier.

En fonction de l'edl de sortie ,le bailleur se doit de faire établir des devis pour la remise en état du bien :

Donc montant de la garantie (que vous appelez faussement caution) et des devis pour une valeur de 4000 euros à vous lire

Si edl en état : garantie à rendre en un mois ;

Si edl nécessitant des travaux :garantie à rendre dans les deux mois .

Vous devrez comparer l'EDL d'entrée et celui de sortie .

Par **julieno**, le **21/03/2023** à **15:19**

Merci pour votre réponse.

J'ai trouvé ça sur le net : Le compte rendu doit être remis aux deux parties après la visite, en main propre ou par courrier recommandé. Si le bailleur souhaite prélever sur le dépôt de garantie pour ses travaux, la somme doit être justifiée par l'état des lieux, c'est pourquoi il est obligatoire que le locataire ait un exemplaire. En l'absence d'une copie de l'état des lieux, le propriétaire ne peut exiger de prélever le dépôt.

De plus, il me semblait que l'huissier devait m'envoyer un recommandé de convocation pour établir l'état des lieux de sortie, or je n'ai jamais rien reçu.

Je n'ai pas reçu de facture à régler à cet huissier.

Par **Pierrepauljean**, le **21/03/2023** à **15:33**

oyster: la question ne porte pas sur une facturation du constat fait par le commissaire de justice(et non un huissier!)

il semble que l'intervention du commissaire de justice ait été faite uniquement sur demande du propriétaire: donc la facture est à sa charge

pour justifier une retenue effectuée sur le dépôt de garantie, le propriétaire doit joindre à son décompte de sortie un devis détaillé qui reprend, poste par poste, la remise en état des parties dégradées après comparaison entre l'EDL d'entrée et celui de sortie

s'agissant du document établi par le commissaire de justice, il doit joindre les pages où il est mentionné des parties endommagées

Par **julieno**, le **21/03/2023** à **15:36**

merci pour votre réponse.

Donc concrètement, que dois-je faire ?

Par **Pierrepauljean**, le **21/03/2023** à **16:01**

il ne suffit pas de dire que le propriétaire réclame 4000 euros en plus du dépôt de garantie!

avez-vous reçu les documents que j'ai mentionnés?

Par **julieno**, le **21/03/2023** à **16:13**

J'ai reçu de la part du propriétaire des devis très contradictoire.

Par exemple, un devis pour le nettoyage d'un meuble de salle de bain (qui était gonflé par l'humidité du a un manque d'aération dans la salle de bain et un autre facturant le remplacement de ce même meuble.

entretien de la chaudiere. Il n'y avait pas de chaudiere.

Un autre pour l'achat de gazon (500€) alors que le gazon de 40m² était niquel.

Ces devis viennent de son fils auto entrepreneur.

La facture de l'état des lieux de sortie établie par un huissier de justice au nom du propriétaire. (mais pas la copie de l'état des lieux)

et c'est tout.

Par **oyster**, le **21/03/2023** à **18:32**

Re Bonjour ,

Votre part à payer de l'edl de sortie par l'huissier pour en obtenir copie., ceci dit encore faut il que le demandeur en respecte le protocole pour obtenir un remboursement de votre part car il y a des règles !...

Conservez le devis "d'entretien" d'une chaudière qui n'existe pas ,et, ceci par le fils du bailleur qui serait auto entrepreneur , bref trop c'est trop de sa part pour ne pas mettre en doute le reste !

Voir l'ADIL avec un maximum de d'écrits ...

Par **janus2fr**, le **22/03/2023** à **09:32**

Bonjour,

Si vous n'avez pas été convoqué par l'huissier à cette EDL par LRAR, c'est qu'il ne s'agit pas d'un EDL à frais partagés. Vous n'avez pas à régler la moitié de la facture.

Si l'on considère donc que c'est uniquement le bailleur qui a fait appel à l'huissier, il n'a pas obligation de vous fournir le constat, tant qu'il n'envisage pas de vous faire participer à la remise en état du logement. Mais, comme c'est le cas ici, s'il tient à vous retenir des sommes à titre de remise en état, il doit les justifier, non seulement par devis et facture, mais aussi en

vous remettant le constat d'huissier.

Sans ce document, vous ne devez rien...