

## Ct de location, huissier, indemnité conventionnelle d'occupa

Par fayevalentine, le 23/07/2008 à 10:41

Bonjour,  
je viens à vous parce que je suis dans la panade...

[u:ma6bofct]Les faits:[/u:ma6bofct]

le propriétaire nous a donné congé en avril pour cause de vente.

Nous avons négocié avec lui de rester jusqu'en mai, c'est-à-dire jusqu'à la fin de mes examens, moyennant une obligation pour nous, d'être disponible et de faire visiter les lieux aux acheteurs potentiels (avec paiement du loyer bien évidemment).

Un matin, un huissier a sonné à notre porte pour prendre RDV pour faire l'état des lieux de sortie.

J'ai envoyé une LR/AR au propriétaire lui disant que nous étions tout à fait disposé à faire un état des lieux contradictoirement, et ce, afin d'éviter à partager les frais d'huissier.

[u:ma6bofct]Aujourd'hui (+ 60 jours après la remise des clés):[/u:ma6bofct]

Nous recevons un décompte avec divers frais, dont:

- 50% facture des frais d'huissier (je vous laisse imaginer le montant)
- Indemnité conventionnelle d'occupation pour la période allant de mi avril à mi mai = 900 €

Résultat, selon eux, je leur doit toutes ces sommes, déduction faite de la caution, soit environ 350 €!

Mes questions:

- que faire concernant la facture d'huissier, en sachant que l'article 3 de la loi de 89 est reproduit dans mon contrat de location?
- que faire s'agissant de de l'indemnité conventionnelle prévue dans mon contrat?

Je cite cette clause:

"[quote:ma6bofct] le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent":

- (1)

- Si le locataire déchu de tout droit, d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur."[/quote:ma6bofct]

D'après vous, cette clause est-elle valable ou peut-elle être réputée non écrite?  
Si cette clause est valable, est-ce que je peux jouer la carte du: "à vous de prouver le préjudice" En effet, je vois pas bien où il y a préjudice, le bien n'étant pas destiné à être reloué mais vendu, nous n'avons pas empêché le re louage de l'appartement ni même sa vente (habitation vétuste + prix exorbitant).

MERCI

Par **Camille**, le **23/07/2008** à **12:18**

Bonjour,

Ben, je ne suis pas trop d'accord avec votre analyse, hélas.

1°) L'état des lieux.

[quote="fayevalentine":3h7fngqu]

J'ai envoyé une LR/AR au propriétaire lui disant que nous étions tout a fait disposé à faire un état des lieux contradictoirement, et ce, afin d'éviter à partager les frais d'huissier.

[u:3h7fngqu]Aujourd'hui (+ 60 jours après la remise des clés):[/u:3h7fngqu]

Nous recevons un décompte avec divers frais, dont:

- 50% facture des frais d'huissier (je vous laisse imaginer le montant)

- que faire concernant la facture d'huissier, en sachant que l'article 3 de la loi de 89 est reproduit dans mon contrat de location?

[/quote:3h7fngqu]

D'abord, l'envoi de votre LR/AR ne vaut pas acceptation de la part de votre bailleur. Si l'une des deux parties préfère l'huissier, l'autre doit s'y plier.

Et donc...

L'article 3 que vous citez dit :

[quote:3h7fngqu]Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. [/quote:3h7fngqu]

Traduction en clair : huissier ou pas, contradictoirement ou pas, frais partagés par moitié.

C'est la règle habituelle.

2°) L'indemnité d'occupation

[quote="fayevalentine":3h7fngqu]

- Indemnité conventionnelle d'occupation pour la période allant de mi avril à mi mai = 900 €

- que faire s'agissant de de l'indemnité conventionnelle prévue dans mon contrat?

Je cite cette clause:

"[quote:3h7fngqu] le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent":

- (1)

- Si le locataire déchu de tout droit, d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son déprt, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du péjudice provoqué par

l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur."/>

D'après vous, cette clause est-elle valable ou peut-elle être réputée non écrite?

Si cette clause est valable, est-ce que je peux jouer la carte du: "à vous de prouver le préjudice" En effet, je vois pas bien où il y a préjudice, le bien n'étant pas destiné à être reloué mais vendu, nous n'avons pas empêché le re louage de l'appartement ni même sa vente (habitation vétuste + prix exorbitant).

/>

Non.

Clause classique.

D'abord, le fait que l'habitation soit vétuste et à un prix exorbitant n'est pas un motif puisqu'il ne vous regarde plus. Vous avez occupé un bien au-delà du temps qui vous était alloué, ce n'est pas à vous de "décider" que ça n'a pas gêné le propriétaire.

Ensuite, le bailleur n'a pas à prouver le préjudice puisqu'il est écrit en toutes lettres et vous l'avez signé : "l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur". Le préjudice est donc constitué par ce simple fait (la preuve est faite) lequel est indemnisé forfaitairement par contrat. Donc, il n'a plus à justifier du montant.

Dès lors que vous avez occupé abusivement ce bien...

EN REVANCHE...

[quote="fayevalentine":]

Nous avons [u:] négocié avec lui[/u:] de rester jusqu'en mai, c'est-à-dire jusqu'à la fin de mes examens, moyennant une obligation pour nous, d'être disponible et de faire visiter les lieux aux acheteurs potentiels (avec paiement du loyer bien évidemment).

/>

L'indemnité n'a de sens que si le locataire se maintient dans les lieux [u:] contre le gré du bailleur[/u:], pas si ce maintien a été négocié [u:] et a reçu l'aval du bailleur[/u:]. Puisque, dans ce cas, [u:] il ne peut y avoir[/u:] "occupation [u:] abusive[/u:]".

Ici, c'est un avenant (une prorogation de contrat) librement consenti et équilibré par le paiement des loyers supplémentaires.

Donc, exit l'indemnité d'occupation...

:))

Image not found or type unknown

Par fayevalentine, le 23/07/2008 à 12:26

Merci Camille pour votre réponse

j'ai encore quelques remarques:

1° Huissier

si je lis attentivement les termes de l'article 3, il dispose: "ou, à défaut"; que faut-il entendre par là?

Moi, je comprends que c'est dans l'hypothèse où un état des lieux effectué contradictoirement est impossible, qu'il peut être fait appel à un huissier.

2° indemnité conventionnelle d'occupation

en dehors de la validité même de la clause pénale, des conditions entourent sa mise oeuvre; je n'ai pas encore les fondements légaux mais j'ai trouvé, ce qui confirme votre analyse, qu'il faut constater un manquement à une obligation du locataire ainsi qu'une mise en demeure (de quitter les lieux); ce que le propriétaire n'a pas fait (il s'est bien gardé de nous dire cela pour faire jouer cette clause).

MERCI

Par fayevalentine, le 23/07/2008 à 12:33

Concernant l'indemnité conventionnelle d'occupation, je crois que c'est jouable, mais n'y a t-il rien à faire concernant la facture de l'huissier?

Eux, ils s'en fichaient de procéder par acte d'huissier pour l'état des lieux de sortie, ils sont une SCI, ils ont de l'argent...je ne trouve pas normal d'être obligé de payer les prestations d'un huissier, huissier que nous n'avons même pas pu choisir ( je sais, les huissiers sont tous chers mais on peut toujours essayer de faire jouer la concurrence!).

Merci infiniment pour votre aide.

Par fayevalentine, le 23/07/2008 à 12:54

Camille, dans une précédente file, vous avez posté un lien, avec ce contenu:

<http://www.anil.org/guide/locatif/etat.htm>

[quote:2m2jmyl2]COMBIEN COUTE UN ETAT DES LIEUX ?

Lorsqu'il est établi directement entre le locataire et le propriétaire, il n'occasionne pas de frais.

[u:2m2jmyl2]Lorsque, à défaut pour le locataire et le propriétaire d'avoir pu se mettre d'accord[/u:2m2jmyl2], il est établi par un huissier, les frais d'établissement ne peuvent dépasser un montant forfaitaire réglementé. Ils sont partagés par moitié entre le propriétaire et le locataire.

Lorsque l'une des parties mandate un huissier, ou tout autre professionnel, pour établir un état des lieux, alors que l'autre ne s'est pas opposée à son établissement à l'amiable, les frais de l'état des lieux incombent en totalité à celui qui a mandaté le

professionnel. [/quote:2m2jmyl2]

Donc, "nous ne nous sommes pas mis d'accord": j'ai envoyé une lettre RAR au propriétaire qui m'a renvoyé une lettre me disant que je devais enlevé certaines éléments en bois que j'avais installé etc mais il n'a pas dit un mot au sujet de l'état de lieux, il ne m'a pas dit qu'il n'était pas d'accord pour un état des lieux contradictoire ou qu'il préférait le faire par huissier, rien.

Donc rien = pas d'accord?

:cry:

Ok, je me résouds, il n'y a rien à faire... Image not found or type unknown

Par **fayevalentine**, le **23/07/2008** à **13:03**

:)

Dernière chose (pour le moment Image not found or type unknown)

Camille dit:

[quote:1dna1zet]Ici, c'est un avenant (une prologation de contrat) librement consenti et équilibré par le paiement des loyers supplémentaires.

Donc, exit l'indemnité d'occupation... [/quote:1dna1zet]

Nous n'avons pas d'écrit, le propriétaire a refusé d'en faire un...

Peut-on tout de même se défendre sur ce moyen, en l'absence d'avenant écrit au contrat de location?

Merci

Par **Camille**, le **23/07/2008** à **14:22**

Bonjour,

Pour moi, pas d'accord = "Pas d'accord". Dans ce genre de cas "Qui ne dit mot ne consent pas"...

Pas d'écrit ? C'est un peu embêtant mais pas anormal dans ce genre de circonstances.

EN REVANCHE, ce qui est facilement démontrable...

- [u:2tt5nfjx][b:2tt5nfjx]VOUS[/b:2tt5nfjx][u:2tt5nfjx] avez payé les loyers en temps et en heure ;

- [b:2tt5nfjx][u:2tt5nfjx]IL[/u:2tt5nfjx][b:2tt5nfjx] les a encaissé sans broncher...

- L'état des lieux s'est bien déroulé [u:2tt5nfjx]après[/u:2tt5nfjx] cette phase

[u:2tt5nfjx][b:2tt5nfjx]et[/b:2tt5nfjx][u:2tt5nfjx] en présence d'un huissier

[u:2tt5nfjx][b:2tt5nfjx]et[/b:2tt5nfjx][u:2tt5nfjx] sur [u:2tt5nfjx]rendez-vous[/u:2tt5nfjx]

[b:2tt5nfjx][u:2tt5nfjx]et[/u:2tt5nfjx][b:2tt5nfjx] en votre présence  
[u:2tt5nfjx][b:2tt5nfjx]et[/b:2tt5nfjx][u:2tt5nfjx] sans qu'on vous y contraigne par la force ou par les menaces.

Situation assez exceptionnelle en présence d'un locataire qui a décidé "d'occuper abusivement" les lieux...

:))

Image not found or type unknown

Par **Camille**, le **23/07/2008** à **14:28**

Bonjour,

[quote="fayevalentine":j63f695m]

Eux, ils s'en fichaient de procéder par acte d'huissier pour l'état des lieux de sortie, ils sont une SCI, ils ont de l'argent...[/quote:j63f695m]

Ce n'est pas à vous de décider ce qui est bien ou pas pour une SCI et décider si "huissier ou pas" c'est pour une question d'argent.

Ils ont le droit de gérer leurs biens comme ils l'entendent.

[quote="fayevalentine":j63f695m]

je ne trouve pas normal d'être obligé de payer les prestations d'un huissier, huissier que nous n'avons même pas pu choisir[/quote:j63f695m]

C'est peut-être bien possible mais c'est leurs biens donc c'est à eux à choisir la solution qui leur convient le mieux et avec qui ils la pratiquent, pas à vous.

Avec un huissier, ils sont tranquilles, le constat sera bien fait, s'il ne l'est pas, c'est l'huissier qui engagera sa responsabilité et ils n'ont même pas besoin de se déplacer...

Par **fayevalentine**, le **23/07/2008** à **14:49**

Bien, vous avez raison, j'ai des éléments qui jouent en ma faveur et je peux jouer sur l'objet de indemnité, indemnité qui est destinée à compenser un abus.

Je peux arguer du fait qu'il n'y a pas eu abus.

En effet "obtenir des délais pour son départ" de 38 jours n'est pas abusif.

Mais la clause elle-même prévoit le cas où le bailleur a consenti (donc pas contre son gré) des délais.

Elle semble signifier que "consentir des délais" est déjà abusif.

[quote:zd8bzx5v]le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent":

- (1)

- Si le locataire déchu de tout droit, d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou [b:zd8bzx5v]obtient des délais [/b:zd8bzx5v]pour son déprt, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation

égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur."/>

Mais la phrase commence par "le locataire déchu de tout droit": mon argument est de dire que j'étais, à cette date, encore locataire, que le contrat de location avait été reconduit, de façon non écrite mais certaine.

Je vais rester sur cet argument et dire qu'il n'y a pas d'abus, que la clause ne joue pas.

Merci énormément Camille, je vous tiendrais au courant de la suite des événements. Une amie de mère (avocate) m'accorde mardi quelques minutes de son temps, je voudrais donc lui soumettre un maximum d'arguments en un minimum de temps; qu'elle puisse rédiger

une petite lettre à l'attention de mes deux compaires de propriétaires 

Par **Camille**, le **23/07/2008** à **15:46**

Bonsoir,

Pour moi, il n'y a pas eu abus puisque c'est un accord négocié.

J'avais effectivement "loupé" le "ou obtient des délais", mais c'est pour le coup qu'à mon humble avis, ce serait une clause abusive, du moins sur cette expression : vous vous êtes mis d'accord sur la base du paiement des loyers. La clause de l'indemnité ne doit pas s'y rajouter, à mon humble avis. Mais ça peut se discuter : mais de toute façon, c'est ou l'un ou l'autre, loyer ou indemnité, mais pas les deux à la fois. Toujours à mon humble avis.

Par **fayevalentine**, le **23/07/2008** à **15:58**

Merci,

si il y a abus, c'est de leur part, ils agissent en toute mauvaise foi; si vraiment notre départ était impératif, ils auraient demandé à l'huissier qu'ils ont engagé de nous envoyer une ordonnance d'expulsion, jamais notre maintien dans les lieux n'a posé problème dès lors que nous avons clairement donné notre date de départ, le motif de ce maintien, un maintien de seulement 38 jours et que la remise des clés s'est faite sans incident.

Par **fayevalentine**, le **03/10/2008** à **14:44**

Bonjour,

j'avais dis que je donnerai des nouvelles de cette affaire, mais je n'en ai pas!

En fait, je suis allée voir l'avocate, qui a rédigé une lettre à l'intention des propriétaires, en reprenant l'ensemble des arguments développés avec Camille, et elle leur a envoyé, en lettre simple.

Elle m'avait dit que si elle n'avait pas de réponse, elle enverrai de nouveau la lettre mais en LR/AR .

Pour le moment, pas de news, mais j'avoue ne pas avoir eu trop le temps de m'en occuper...