



Etat des lieux payant et propriété de maison

Par Visiteur

Bonjour

Je suis propriétaire d'une maison que j'ai mis en location le 1^{er} février 2010 par l'intermédiaire d'une agence immobilière qui en a la gestion; celle ci m'a fait payer l'état des lieux 500? à l'entrée du locataire , alors qu'il était stipulé que l'état des lieux était facturé seulement au "changement" de locataire; j'étais alors à l'étranger et je n'ai pu me renseigner efficacement;aujourd'hui, l'agence m'annonce que le locataire désire quitter les lieux; dès lors il me faudra déboursier à nouveau 500? . Ma question est:

est-il légal de faire payer l'état des lieux ? et à un prix si exorbitant?

Merci pour votre réponse

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Je suis propriétaire d'une maison que j'ai mis en location le 1^{er} février 2010 par l'intermédiaire d'une agence immobilière qui en a la gestion; celle ci m'a fait payer l'état des lieux 500? à l'entrée du locataire , alors qu'il était stipulé que l'état des lieux était facturé seulement au "changement" de locataire; j'étais alors à l'étranger et je n'ai pu me renseigner efficacement;aujourd'hui, l'agence m'annonce que le locataire désire quitter les lieux; dès lors il me faudra déboursier à nouveau 500? . Ma question est:

est-il légal de faire payer l'état des lieux ? et à un prix si exorbitant?

Une telle facturation est-elle prévue par le contrat de mandat de gestion?

Au reste, il faut savoir que l'état des lieux est effectivement très onéreux. En effet, généralement, les agences sous-traient la prestation à des spécialistes indépendants qui ne laissent "rien passer" mais qui font payer cher la prestation..

Très cordialement.

Par Visiteur

Pour répondre à votre question,oui effectivement cela était prévu dans le contrat mais il n'y avait aucun intervenant extérieur lors du premier état des lieux, si ce n'est une employée de l'agence qui n'avait aucune compétence particulière et qui lui pris tout au plus 1 heure de son temps; de plus il a été fait manuellement et très mal écrit; ma question était de savoir si c'était légal car j'ai entendu dans une émission radio que l'état des lieux n'était pas payant sauf s'il était fait par un huissier.

cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Pour répondre à votre question,oui effectivement cela était prévu dans le contrat mais il n'y avait aucun intervenant extérieur lors du premier état des lieux, si ce n'est une employée de l'agence qui n'avait aucune compétence particulière et qui lui pris tout au plus 1 heure de son temps; de plus il a été fait manuellement et très mal écrit; ma question était de savoir si c'était légal car j'ai entendu dans une émission radio que l'état des lieux n'était pas payant sauf s'il était fait par

un huissier.

Dans la mesure où l'état des lieux était bien indiqué dans le contrat, alors il convient effectivement d'appliquer le contrat même si la somme peut paraître exorbitante (et de fait, elle l'est).

Ce que vous avez entendu à la radio n'est pas rigoureusement exact. La facturation de l'état des lieux, lorsqu'elle n'est pas réalisée par un huissier, ne peut pas être imposé à un locataire (article 4 k de la loi du 6 juillet 1989). Mais rien n'interdit de le facturer au propriétaire:

Article 4

Est réputée non écrite toute clause :

- a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;
- b) Par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;
- c) Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;
- d) Par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;
- e) Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;
- f) Par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;
- g) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ;
- h) Qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;
- i) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;
- j) Qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle ;
- k) Qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3 ;
- l) Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ;
- m) Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;
- n) Qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- o) Qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;
- p) Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile ;
- q) Qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;
- r) Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours ;
- s) Qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je vais donc me plier aux clauses du contrat qui est de m'acquitter de ce montant pour l'état des lieux au "changement" de locataires qui aura lieu le 30 avril, mais est-il normal que l'état des lieux d'origine(au premier locataire)m'aie été facturé alors qu'il est stipulé dans le contrat que ce n'est qu'au moment du "changement" de locataires que l'état des lieux est de 500?.

Ceci sera ma dernière question et je vous remercie par avance

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Je vais donc me plier aux clauses du contrat qui est de m'acquitter de ce montant pour l'état des lieux au "changement" de locataires qui aura lieu le 30 avril, mais est-il normal que l'état des lieux d'origine(au premier locataire)m'aie été facturé alors qu'il est stipulé dans le contrat que ce n'est qu'au moment du "changement" de locataires que l'état des lieux est de 500?.

Cela peut effectivement se discuter au regard des termes du contrat. Ces termes abondent dans votre sens, et il est légalement prévu que les clauses s'interprètent contre celui qui a rédigé la convention en cas de doute. Ce sont donc des points en votre faveur.

Néanmoins, au regard de l'esprit du texte, il n'y a pas de raison à priori pour que le premier état des lieux soit offert (Les agences immobilières n'étant guère dans la générosité...), donc cela peut effectivement se discuter, sans certitude quant à la solution.

Très cordialement.