



Frais de 400 ? pour la rédaction du bail : est-ce légal

Par Zapsalis

Bonjour,

Fin février, j'ai visité une maison à louer qui m'intéressait. Compte tenu de la forte demande actuelle, je ne pouvais pas trop me montrer exigeant.

Après la visite, j'ai informé le propriétaire que j'étais intéressé et prêt à louer si tout était en ordre de son côté. Il m'a répondu favorablement, mais m'a précisé que c'était sa fille qui gérait la location (lui s'occupant de la visite car il habitait plus près). Il m'a alors demandé directement un chèque de caution, ainsi qu'un chèque de 400? pour la rédaction des documents par sa fille, ajoutant qu'il ferait de même. Il a justifié cette somme en disant qu'auparavant, il passait par une agence, et que cela coûtait deux fois plus cher, tant pour le locataire que pour lui.

Étant à la recherche d'un logement depuis plus de 7 mois, j'ai accepté et lui ai remis un chèque de 400?.

Lors de la signature du bail et de l'état des lieux, j'ai redemandé à sa fille à quoi servaient ces 400?. Elle m'a confirmé que c'était pour la rédaction du bail et l'état des lieux, reprenant la même explication que son père : le recours à une agence aurait été plus coûteux pour le locataire.

Une fois installé, j'ai constaté plusieurs problèmes non mentionnés lors de l'état des lieux (une prise fondue dans le garage, une charnière de porte non fixée rendant le garage non sécurisé, un terrain qui s'inonde, etc.). J'ai signalé ces soucis à la fille du propriétaire, qui m'a dit qu'elle contacterait un électricien pour résoudre cela. Cependant, je n'ai eu aucun retour depuis.

Étant donné que j'avais payé 400? pour la rédaction de documents qui prennent concrètement 15 minutes à remplir, je m'attendais à une certaine réactivité dans la gestion des problèmes, mais il n'en est rien.

Cela m'a amené à me poser la question suivante : est-il légal pour un propriétaire de particulier à particulier de demander un chèque de 400? pour la rédaction de documents, sans facture ni autre justification ? Bien sûr, le propriétaire n'a pas dit explicitement que je perdrais le logement si je refusais, mais c'était sous-entendu, surtout avec la forte demande et les nombreuses visites prévues.

En résumé, est-il légal de demander 400? pour la rédaction de documents dans ce contexte, sans facture ou autre justificatif ?

N'hésitez pas si vous avez des questions sur le contexte.

Merci d'avance pour vos réponses.

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les affirmations sans fondement juridique n'ont aucun intérêt.

Voici la réglementation concernant les frais d'agence qui sont encadrés par la loi 89-462 article 5.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375[/url]

Par Henriri

Hello !

Zapsalis, le problème est que ces "frais" ne sont pas des frais facturés par un professionnel comme une agence immobilière. Vous le saviez et vous les avez acceptés et payés de gré à gré. D'ailleurs comment les avez-vous réglés (espèces, chèque...) ?

Si la location avait été gérée par une agence immobilière : cf lien de Yapasdequoi.

Ajustement de l'état des lieux : dans quel délai avez-vous signalé les anomalies complémentaires et sous quelle forme (mail ?). Vous aviez 10 jours calendaires pour le faire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270[/url]

A+

Par yapasdequoi

S'il n'y a pas d'agence mandataire pour la gestion locative, les frais que le bailleur vous a imputés sont illégaux. Maintenant vous pouvez tenter de vous rembourser sur les prochains loyers et attendre qu'il réagisse plus ou moins violemment.

Par Henriri

(suite)

Il serait intéressant de fonder juridiquement l'affirmation de l'illégalité pour un particulier de faire payer les prétendus frais* en question. Par contre régler la totalité de son loyer est une obligation du locataire (loi 89-462, art 7, a) sauf dans des cas de logement avéré indécents.

* D'autant plus s'ils n'ont pas laissé de trace. Zapsalis de quel manière avez-vous payé ces "frais" (espèces, chèque...) ? Avez-vous conservé des documents échangés avec le bailleur ou sa fille qui les mentionneraient ?

A+

Par yapasdequoi

Le bailleur ne peut pas facturer sa propre prestation, sauf s'il est un professionnel du domaine. La liste des charges récupérables et des frais d'agence sont limitativement définis et doivent être justifiés. Donc ce qui est réclamé en plus est illégal. CQFD.

Par Henriri

(suite)

Oui le bailleur ne les a certainement pas "facturés" (justifiés)... C'est pourquoi j'espère de Zapsalis la réponse à mes questions, sans quoi il ne pourra rien faire.

- Comment a-t-il payé ces "frais" (espèces, chèque...) ?
- A-t-il des documents du bailleur ou sa fille les mentionnant ?

A+

Par yapasdequoi

C'est vrai que sans un reçu, il n'y a pas de recours pour prouver qu'il s'est fait escroquer ...

Par Henriri

CQFD...!

Par yapasdequoi

La question est : preuve ou pas preuve ?

Par Zapsalis

Bonjour à toutes et tous,

Merci pour vos réponses. Pour ajouter un peu plus de détails :

J'ai fait ce règlement par chèque (j'ai donc le talon du chèque, ainsi que la preuve de dépôt car l'argent a bien été retiré de mon compte).

Malheureusement je n'ai pas de documents mentionnant cette demande de 400?.

J'ai effectivement été d'accord pour payer, cette somme au dé part, car je la pensais légale avant de me renseigner (et si je refusais, je n'aurais bien sûr pas eu le logement, même s'ils ne me l'ont pas clairement dit)

Suis-je dans mon droit de leur demander le remboursement ? Et dans le cas où ils ne voudraient pas, que devrais je faire ?

Merci d'avance.

Cordialement,

Par Isadore

Bonjour,

Si je comprends bien, vous avez versé le dépôt de garantie et en sus une avance sur le loyer de 400 euros ?

Ben une fois vos chèques encaissés, il ne vous restera plus qu'à régulariser la situation en déduisant l'avance de 400 euros du prochain loyer.

En revanche, pour les problèmes non mentionnés sur l'EDL, il est impératif de les signaler au bailleur par courrier recommandé dans les dix jours suivant votre entrée dans les lieux.

Il a justifié cette somme en disant qu'auparavant, il passait par une agence, et que cela coûtait deux fois plus cher, tant pour le locataire que pour lui.

Dans le genre argument idiot... A chaque fois qu'il est invité à déjeuner, il verse dix euros à son hôte sous prétexte que ça lui en aurait coûté vingt s'il était allé au restaurant ?

Par yapasdequoi

Vous avez toujours le droit de demander.

Obtenir est une autre paire de manches...

Bref sans preuve (reçu daté et signé du bailleur) vous n'avez pas de recours. Le talon du chèque n'est qu'un "pense-bête" pour vous et n'est pas une preuve.

Par Henriri

Hello !

Yapasdequoi le virement (relevé de compte) est tout de même une preuve de virement (plus qu'un talon je suis d'accord), non ? Comme Isadore je tenterais de soustraire le montant de 400? au prochain loyer, avec une petite note d'accompagnement évoquant une "avance sur loyer" déjà versée (?)... Dans ce cas que pourrait valablement faire le bailleur d'un point de juridique ?

A+

Par yapasdequoi

Il y a 2 jours j'écrivais :

"Maintenant vous pouvez tenter de vous rembourser sur les prochains loyers et attendre qu'il réagisse plus ou moins violemment."

yapuka tenter...

Par Zapsalis

Isadore, il ne s'agissait pas réellement d'une avance sur loyer, mais bien de frais annexes qu'ils m'ont demandés. J'ai payé le mois complet normalement par la suite.

Pour ce qui est des problèmes non mentionnés, je lui avais fait part dans les deux jours qui suivaient mon entrée, donc ok pour ça.

Merci vous retour.

Je vais donc, en premier lieu, lui envoyer un sms pour lui faire part que sa pratique est illégale et donc demander un remboursement, je verrais si dans ce cas elle est d'accord. Si elle ne l'est pas, je verrais pour la suite.

Cordialement,

Par yapasdequoi

Ces "frais annexes" devraient faire partie des charges récupérables telles que définies dans le décret 87-713. Vous devriez demander par courrier RAR puis saisir le juge si vous voulez faire la procédure de contestation dans les règles.

Par Isadore

Isadore, il ne s'agissait pas réellement d'une avance sur loyer, mais bien de frais annexes qu'ils m'ont demandés. Sauf si ces "frais annexes" sont mentionnés dans un document écrit, toute somme versée au bailleur par le locataire est soit un cadeau, soit un dépôt de garantie, soit un loyer.

Accuser sans preuve vos bailleurs d'avoir demandé le paiement de "frais annexes" illégaux est très vilain.

Je vais donc, en premier lieu, lui envoyer un sms pour lui faire part que sa pratique est illégale et donc demander un remboursement, je verrais si dans ce cas elle est d'accord.

Ne faites pas ça... Si vous avez versé une avance, vous pouvez d'office récupérer la somme sur les prochaines loyer.

En revanche, si vous avez accepté de verser cette somme en vertu d'un contrat illégal, pour moi il n'est pas évident que vous puissiez unilatéralement décider de la nullité dudit contrat et vous rembourser "sauvagement".

Tenez vous-en à soutenir que c'est une avance sur le loyer. Soit votre bailleur devra suivre cette version, soit avouer qu'il vous a réclamé cette somme illégalement.

Pour ce qui est des problèmes non mentionnés, je lui avais fait part dans les deux jours qui suivaient mon entrée, donc ok pour ça.

Vous avez bien une preuve écrite ?

Par Zapsalis

Les frais annexes ne sont mentionnés nul part.

Malheureusement je lui ai déjà envoyé le sms dans lequel je lui explique et lui demande une solution pour le remboursement, je pense et j'espère qu'elle sera honnête et ne niera pas m'avoir demandé ces frais, j'attends son retour. Et en fonction de sa réponse j'aviserais des mesures à prendre.

J'ai des sms qui prouve bien que je lui en ai parlé, et qu'elle aller prendre des mesures (faire venir un électricien, etc.)

Par yapasdequoi

Des SMS ne prouvent rien. C'est juste une manière rapide d'échanger, mais n'a aucun poids juridique.

Sans courrier RAR, vous ne pourrez rien justifier.

Donc pesez bien ce que vous souhaitez demander et adressez le par courrier RAR au bailleur.

Par Isadore

J'espère qu'elle sera honnête et ne niera pas m'avoir demandé ces frais
Si votre bailleur est honnête, c'est qu'il ignore totalement la loi.

Nier avoir encaissé les 400 euros serait en revanche idiot.

Par Zapsalis

Bonjour,

Je reviens après quelques jours, j'ai eu des nouvelles du propriétaire.

Celui-ci était assez mécontent que je lui réclame cette somme, il pensait qu'on avait un "accord", une "parole" etc.

Il justifiait cela du fait que sa fille a fait "des efforts", elle s'est déplacée, elle a fait les documents, pleins de choses etc.
etc.

De ce fait, il m'a fait une sorte de "chantage", en me disant que dans ce cas là, l'état des lieux de sortie ne se ferait ni par sa fille ni par lui, mais par un huissier, huissier qui devra être payé moitié moitié par lui et moi. Ce à quoi il m'a demandé de lui faire un document et de lui signer, spécifiant que je suis d'accord pour faire appel à un huissier.

J'ai donc dit, que j'allais me renseigner pour l'envoi du document comme quoi j'atteste cela.
Je dois lui envoyer mon RIB en même temps pour le remboursement de la somme.

Néanmoins, je ne pense pas être obligé de remplir ce dit papier et de le signer ?

De plus, j'ai vu que si c'est lui souhaite faire appel à un huissier sans "conflit" entre nous, les frais sont donc à 100% pour lui ?

Pouvez-vous m'éclairer dessus svp ?

PS: J'ai rdv demain à l'ADILE pour avoir des aides supplémentaires.

Merci par avance.

Par yapasdequoi

La réponse du bailleur prouve bien qu'il sait être en tort.

Vous avez choisi de revendiquer le remboursement, continuez à faire valoir vos droits, mais sans naïveté : le bailleur ne vous ratera pas à la première occasion.

Plutôt qu'un remboursement proposez un étalement par déduction sur les prochains loyers. Vous restez ainsi maître des flux financiers sans attendre un hypothétique virement.

S'il fait appel à un huissier pour l'état des lieux de sortie, c'est à frais partagés.
Avec ou sans ce "papier" qui ne sert en fait à rien.

cf article 3-2 de la loi 89-462

"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."

Par Zapsalis

C'est aussi de ça que j'ai peur, qu'il ne me râte pas comme vous le dites lors de l'état des lieux de sortie, qu'il demande par tout les moyens des frais x ou y.

C'est assez délicat pour demander un glissement sur les prochains loyers, étant donné qu'on a déjà vu ça au téléphone, si je reviens sur ma décision, cela peut-être compliqué. Au vu de sa réponse, il n'y a pas de raison, qu'il ne me verse pas les 400?.

Je préfère que ce soit partagés plutôt que 400?.

J'ai juste peur, que cela soit compliqué au niveau objectivité, car à l'entrée cela a été fait par des particuliers donc moins "tatillons", donc au moindre truc l'huissier va le remarquer alors que c'était surement la à l'entrée.

Par yapasdequoi

L'huissier est a priori objectif, c'est son rôle. Mais si l'état des lieux d'entrée a été fait trop rapidement, ce qui n'y est pas indiqué est supposé "en bon état".

A savoir : l'état des lieux d'entrée pouvait être complété dans les 10 jours.

Et quoi que vous fassiez, vous ne pourrez pas empêcher le bailleur de faire un état des lieux par huissier.

En résumé, réglez comme vous voulez à l'amiable le trop perçu de 400 euros, le plus tôt sera le mieux. Il sera temps d'aviser quand vous serez en préparation de votre départ. Ce qui est fait est fait.

Par janus2

S'il fait appel à un huissier pour l'état des lieux de sortie, c'est à frais partagés.
Avec ou sans ce "papier" qui ne sert en fait à rien.

Bonjour,
Pas tout à fait...

L'état des lieux par huissier à frais partagés, c'est dans le cas où un état des lieux contradictoire est impossible.
Si le bailleur prend l'initiative de faire appel à un huissier, le locataire n'a qu'à répondre, lors de la convocation, à l'huissier qu'il ne s'oppose pas à un état des lieux contradictoire (par LRAR). De ce fait, le bailleur devra payer la totalité ou renoncer à faire appel à l'huissier.

Par Zapsalis

Bonjour,

D'accord je comprends mieux.

Suis-je tout de même "obligé", ou je peux le faire car cela n'engage à rien, de lui fournir un document signé de ma part attestant que je suis d'accord pour faire appel à un huissier lors de l'état des lieux de sortie ?

Merci.

Par yapasdequoi

Vous n'êtes obligé à rien. S'il conditionne le remboursement des 400 euros à ce "papier", vous ferez appel à la justice.

Par Zapsalis

Mais est-ce que cela m'engage et je devrais donc payer 50% de l'huissier si je lui envoie ce document ou ça n'a aucune valeur ?

Car si ça n'a pas de valeur, je peux lui envoyer pour éviter des problèmes supplémentaires.

Néanmoins si cela a une valeur et m'engage à payer les 50%, je lui ferais un document mais lui stipulant qu'il peut faire appel à un huissier s'il le souhaite, mais que cela n'engage que lui.

Merci.

Par Isadore

Bonjour,

Mais est-ce que cela m'engage et je devrais donc payer 50% de l'huissier si je lui envoie ce document ou ça n'a aucune valeur ?

C'est sans valeur, car la loi interdit que le bailleur fasse payer quoi que ce soit au locataire pour l'état des lieux en sortie (sauf dans le cas d'un état de lieu contentieux) :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806566/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806566/[/url]

La règle de base est que tout contrat signé vous engage, et doit être exécuté de bonne foi. Sauf quand on n'a vraiment pas le choix, il ne faut pas signer des trucs en espérant échapper à ses engagements.

Signer cette chose ne vous empêchera pas d'avoir des problèmes. Ils seront simplement repoussés au moment où votre bailleur comprendra que vous ne comptez pas tenir votre parole.

Par Zapsalis

D'accord, il est donc préférable, que je ne lui envoie pas de document approuvant sa demande.

Cependant, je peux lui spécifier qu'il peut faire appel à un huissier s'il le souhaite, mais que cela n'engage que lui ?

Par yapasdequoi

Il est préférable de laisser tomber cette discussion concernant votre départ qui n'est pas d'actualité.

Il sera temps d'aviser le moment venu.

Concentrez vous à récupérer vos 400 euros. C'est la priorité.

Par Isadore

Cependant, je peux lui spécifier qu'il peut faire appel à un huissier s'il le souhaite, mais que cela n'engage que lui ?

Oui, si vous pensez que cela a un intérêt au vu de vos relations. Vous ne ferez que lui rappeler la loi qui lui permet de se faire représenter à ses frais par la personne de choix pour l'état des lieux.

Par Zapsalis

Les 400? sont bien sur ma priorité.

Mais je préfère prendre les devants c'est pour ça que je me renseigne.

Vous avez dit Vous ne ferez que lui rappeler la loi qui lui permet de se faire représenter à ses frais par la personne de choix pour l'état des lieux.

Ce qui veut dire que s'il prend un huissier à ses frais celui-ci sera du côté du proprio et donc pas objectif à mon égard ?

Par yapasdequoi

L'huissier est un officier ministériel assermenté. Il n'est "du côté" de personne.

S'il est missionné par le bailleur sans partage des frais, c'est le bailleur qui le paye et qui reçoit le constat, et si vous voulez une copie, il faudra la demander au bailleur.

Par Zapsalis

D'accord merci.

Ce n'est pas l'huissier qui dit s'il y a une différence entre l'état des lieux d'entrée et de sortie et donc des frais à retenir sur la caution ?

Le propriétaire est-il obligé de me fournir une copie de l'état des lieux de sortie ?

Par yapasdequoi

Non ce n'est pas l'huissier c'est le bailleur qui compare, évalue et refacture les dégradations constatées.

Il doit les justifier et donc fournir :

- copie de l'état des lieux de sortie
- devis ou facture pour chaque dégradation
- calcul de l'imputation vétusté déduite

Et les retenir sur le DEPOT DE GARANTIE (ce n'est pas une caution)