



## facturation illégale d'un état des lieux d'entrée

Par **aaballea**, le **20/02/2009** à **15:29**

Bonjour,

lors de la signature d'un bail avec la Régie Gelas et Chomienne (Lyon 2ème), j'ai contesté le fait qu'ils facturaient l'état des lieux d'entrée, effectué par un prestataire, la société xxxxxx, alors que la facturation de l'état des lieux est illégale. Leur soit disant "juriste" m'a rétorquée qu'ils n'étaient pas en dehors de la loi puisqu'ils m'ont fait signer un mandat de mission directement avec cette société que je paye directement, et que par conséquent, ça n'était pas eux qui facturaient l'état des lieux. j'ai du signer ce document, car ils menaçaient alors de ne pas faire signer le contrat de bail et de retirer le chèque de réservation de 150 euros que j'avais effectué une semaine auparavant. Cependant, cette pratique est illégale, car, la société xxxxxx représente effectivement la régie et non moi-même... et, bien entendu rien n'est noté dans le contrat de bail, mais ils effectuent un chantage : soit on accepte cette condition, c'est-à-dire accepter de mandater soi-même la société xxxxxx à 94.09€, soit ils refusent de faire signer le bail.

Le personnel de l'agence est de plus très désagréable.

Merci pour vos conseils.

-A. Aballéa.

Par **windbixente**, le **22/02/2009** à **08:46**

Bonjour,

Ecrivez à la préfecture....

Par **patinette**, le **23/02/2009** à **12:32**

bonjour,

contactez l'ADIL cela est gratuit et un organisme reconnu

Par **DIV**, le **21/10/2009** à **16:12**

Bonjour,

Je suis également dans la même situation. Avez-vous réussi à régulariser ce problème ? Si oui, comment avez-vous fait ?

Par **phil\_judex**, le **04/11/2010** à **15:36**

BONJOUR

L'intérêt pour le propriétaire de faire appel à une tierce personne (certains architectes, techniciens....) est de :

- donner la garantie que l'EDL sera détaillé et correct dans sa forme (éviter les ratures, le cas échéant faire taper à la machine le constat.....)
- faire appel à un tiers indépendant
- d'avoir le cas échéant un recours contre l'agence et d'éviter les oublis regrettables (Compteur non relevé, vérification des attestations d'assurance) et faire procéder à certains contrôles notamment si travaux avec mission de surveillance de l'agence.

En général le tiers représente le propriétaire mais le bailleur et le locataire peuvent être tous les deux présents et dans ce cas il note les réserves de chacun (caractéristique de l'EDL contradictoire).

Dans l'absolu il représente celui qui lui a donné mandat écrit (Dans ce cas aussi l'EDL reste contradictoire)

Il vous rappelle aussi la nature de vos obligations d'entretien et vous donne des conseils en vu de l'EDL sorti (Trucs divers, Quoi faire et choses à éviter).

Charges des frais : C'est celui qui demande l'intervention qui paye en l'absence d'un accord mutuel des parties. Si accord les frais sont partagés.

Le bailleur peut se faire représenter par cette personne s'il est âgé (fréquent) ou doute des compétences de l'agence en la matière (EDL mal fait...) ou par peur d'un désaccord durant l'EDL (dans ce cas recours à l'huissier et frais partagés d'office car l'EDL perd son caractère amiable mais reste en principe contradictoire)

Il arrive parfois que le caution du locataire demande dans le bail que l'état des lieux soit fait par un expert réellement indépendant de l'agence (on comprend pourquoi)

Bonne réception.

PJ

Par **rugbys**, le **04/11/2010** à **18:48**

Bonjour,

J'ai eu moi aussi affaire à ce xxxxxx. Résultat : il m'ont remis l'état des lieux que j'ai signé par informatique, sur une clé USB vérolée.... Qua,d je les ai contacté, ils étaient désolés..mais ne m'en ont pas donnée une autre.

CDLT

Par **ericTOTO**, le **16/01/2015** à **00:10**

xxxxxx est une societe malhonnete. L'état des lieux est toujours réalisé au détriment du locataire. La méthode est rodée. A l'entrée on est tout sourire et on n'ose faire des remarques et à la sortie xxxxxx notera tous les petits défauts sans s'intéresser à tous les travaux de valorisation que vous aurez réalisé. Et le trou de vis sera facturé 7 € avec à la fin une facture pouvant dépasser les 700 euro.

Attention à cette société malhonnete

Par **G Humblot**, le **21/12/2017** à **16:38**

Bonjour

Je me permets d'intervenir en tant que président de la société xxxxxx afin de répondre à certains témoignages . Notre métier depuis bientôt 30 ans est d'intervenir pour le compte des administrateurs de biens pour la réalisation des états des lieux locatifs. Totalement indépendant, nous n'avons aucun intérêt ni moral ni financier à favoriser un propriétaire plutôt qu'un locataire. Notre travail consiste d'abord à protéger par un état des lieux précis puis chiffrer les éventuelles dégradations locatives. C'est un métier qui ne ne peut donner systématiquement satisfaction aux deux parties, puisque l'un sera mécontent d'avoir été ponctionné et l'autre le propriétaire trouvera souvent que c'est insuffisant .

Un métier difficile que nous faisons bien, contrairement à quelques témoignages qui sont écrits sous le coup de l'émotion d'avoir été ponctionné forcément injustement. Autre élément de nature à peut être vous inciter à penser que nous faisons plutôt bien notre travail : à la fin de chaque état des lieux, le locataire reçoit un formulaire dans lequel il donne son niveau de satisfaction dans le déroulement de son état des lieux, ceci bien évidemment avant que son administrateur de bien ne lui envoi son décompte. Le taux de satisfaction est de 87%, ce n'est pas si mal car nous réalisons 30.000 états des lieux par an.

Les locataires connaissent peu ou pas ni leurs droits ni leurs devoirs et les propriétaires pensent pouvoir retrouver leur bien dans l'état initial, il est donc normal de lire des réactions quelque peu violentes dans les jours qui suivent la réception du décompte du dépôt de garantie.

Conscient que l'état des lieux n'est pas une science exacte, nous avons crée l'état des lieux Visio, afin de protéger au mieux les intérêts des locataires et les propriétaires, le principe est d'intégrer à l'état des lieux un panorama de photos à très hautes définition et les rendre opposables voir ci-joint <http://edlvisio.xxxxxx.fr/visit/4a49ccea-d0b5-11e5-ab60-e840f2ecc3a5>

Nous espérons ainsi limiter les litiges de manière notable.  
Merci de m'avoir lu jusqu'au bout

Par **janus2fr**, le **21/12/2017 à 16:44**

Bonjour,

[citation]Notre travail consiste d'abord à protéger par un état des lieux précis **puis chiffrer les éventuelles dégradations locatives.** [/citation]

Non, votre rôle ne peut en aucun cas être de chiffrer les éventuelles dégradations locatives. Toute retenue sur le dépôt de garantie d'un locataire doit être justifiée par une facture ou un devis d'un professionnel. Une retenue "au forfait" est illégale !  
Étonnant de lire cela de votre part...

Par **G Humblot**, le **21/12/2017 à 17:28**

Bonjour janus2fr

Je ne sais pas quel est votre profession, mais vous êtes dans l'erreur et c'est d'autant plus embêtant que vous êtes l'administrateur de ce site. A moins que vous ne souhaitiez simplement relancer cette discussion sur votre forum, ce qui serait en soi une bonne idée ...  
En tout cas je devine vos limites sur le sujet, soit dit sans vous offenser.

Les dégradations éventuelles devront être « dûment justifiées ». Cette justification peut être apportée par le chiffrage d'un « homme de l'art » ou le devis d'un spécialiste, mais également par la production de facture des travaux.

Justifier son préjudice n'est pas un exercice facile, pour autant le législateur n'a pas cru bon de préciser la forme que doit revêtir la retenue sur dépôt de garantie. Il s'est borné à la seule mention qu'elle doit être dûment justifiée.

En préambule, il faut savoir qu'il ne pèse sur le propriétaire-bailleur aucune obligation de faire ou de ne pas faire les travaux qui correspondent aux montants des prélèvements effectués sur le dépôt de garantie.

En revanche, suivant son choix, le propriétaire (ou son gestionnaire) ne pourra pas utiliser n'importe quel justificatif.

En effet, si vous ( je parle à un propriétaire ou à son mandataire) ne faites pas les travaux et que vous utilisez un devis, vous devrez, dans un premier temps, calculer la vétusté et la soustraire, puis vous devrez également soustraire le déplacement de l'entreprise qui a rédigé le devis, mais également la TVA de 20 % qui n'a pas lieu d'être imputée au locataire puisqu'il n'y aura pas de travaux réalisés donc pas de facture. Le devis est le plus inéquitable et le plus compliqué à finaliser des justificatifs.

Si vous faites les travaux, même exercice, mais uniquement sur le calcul de la vétusté qu'il faudra soustraire. C'est le cas de figure le plus simple, mais vu le temps qu'il vous faut pour faire deviser, puis réparer, puis recevoir la facture, le délai de deux mois pour opérer la restitution du dépôt de garantie ne pourra pas être respecté.

Le plus souvent un troisième cas intervient : c'est celui qui mixe les deux. Il y a des éléments que vous souhaitez réparer et d'autres beaucoup plus tard ou éventuellement jamais. C'est

de loin le plus simple, le plus rapide et le plus efficace des justificatifs : c'est le chiffrage d'un homme de l'art. C'est aussi le justificatif qu'avait préconisé la doctrine des années 1990. Un homme de l'art est un professionnel qui maîtrise sa pratique. Il est indépendant et assuré. Son chiffrage fait foi auprès des tribunaux car il présente toutes les garanties d'équité et de fiabilité. En effet, si le montant donné par l'homme de l'art n'est pas bon, il engage sa responsabilité et son assurance garantira son erreur. Le chiffrageur calcule la vétusté et délivre les documents qui vous permettront de traiter les deux cas : avec et sans travaux. Aujourd'hui, on trouve ces hommes de l'art sous diverses formes de sociétés spécialisées qui proposent leurs services en ligne.

Voilà Mr Janus, on ne parle pas de forfait, mais de chiffrage et c'est depuis 30 ans le justificatif le plus utilisé et le plus juste d'entre tous.

Vous l'aurez compris chaque fois que vous préconisez un devis sur votre forum, vous faites perdre de l'argent à ceux qui vous lisent à hauteur de près de 20 % de TVA et la vétusté. Bien à vous

Par **janus2fr**, le **21/12/2017 à 18:16**

Et non, je ne suis pas dans l'erreur, c'est vous qui l'êtes, ou plus précisément qui tentez de tromper les locataires, car je ne pense pas qu'il s'agisse ici d'erreur...

La jurisprudence s'est chargée depuis longtemps d'indiquer que seuls les devis ou factures peuvent être produits comme justificatifs.

Un "chiffrage" effectué par un non professionnel, ne peut en aucun cas être utilisé. Le seul "chiffrage" qui peut être retenu est un devis...

[citation]En préambule, il faut savoir qu'il ne pèse sur le propriétaire-bailleur aucune obligation de faire ou de ne pas faire les travaux qui correspondent aux montants des prélèvements effectués sur le dépôt de garantie. [/citation]

Attention, là encore, une jurisprudence ayant un peu tempéré ce principe.

Selon le pourvoi 08-12714 du mardi 31 mars 2009, un bailleur qui n'effectue pas les travaux de remise en état, ne peut retenir la somme sur le dépôt de garantie du locataire, qu'à condition de démontrer un réel préjudice, telle qu'une relocation à un loyer inférieur.

[citation]Attendu qu'ayant exactement retenu que des dommages-intérêts ne peuvent être alloués que si le juge, au moment où il statue, constate qu'il est résulté un préjudice de la faute contractuelle, et relevé que le bailleur ne rapportait la preuve ni d'avoir réparé les menus désordres constatés dans l'état des lieux de sortie ni d'avoir reloué à des conditions plus défavorables, la juridiction de proximité, qui a en déduit que le préjudice de M. X... n'était pas établi, a légalement justifié sa décision ;[/citation]

Par **G Humblot**, le **21/12/2017 à 18:23**

Pour ce qui est de la qualité de vos réponses, elles sont peu argumentées et j'ai l'impression d'entendre un enfant de 5 ans qui est dans le complot permanent ... Merci de me communiquer votre jurisprudence.

Voici mon email : xxxxxx@xxxxxx.fr

Par **janus2fr**, le **21/12/2017** à **18:30**

Je peux vous conseiller l'article de Maître Joan DRAY sur notre site :

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/depot-garantie-charge-preuve-8460.htm>

[citation]Aussi, les sommes que le propriétaire réclame au locataire doivent être justifiées. Il ne peut pas fixer arbitrairement le montant des travaux mais doit présenter des devis ou factures de professionnels.[/citation]

Je doute qu'un enfant de 5 ans puisse, en France, être avocat...

Par **HOODIA**, le **22/12/2017** à **08:13**

Bonjour,

"Accord portant sur la grille de vétusté et l'indemnité de remise en état des logements à l'OPAC de PARIS."

Un base "possible" pour évaluation du chiffrage avec le devis du pro...

Reste que si chacun fait ses règles .....

Par **G Humblot**, le **22/12/2017** à **08:32**

Bonjour Janus

Votre jurisprudence n'est pas à jour, consultez plutôt celle du CRIDON

( demandez à vos parents... ou à Me Dray) et arrêtez vos copiés collés, vous faites du tort à vos lecteurs.

Voici pour eux, une meilleure lecture:

[http://www.xxxxxx.fr/wp-content/uploads/2016/09/Loi-ALUR\\_le-bail-dhabitation-en-detail-1.pdf](http://www.xxxxxx.fr/wp-content/uploads/2016/09/Loi-ALUR_le-bail-dhabitation-en-detail-1.pdf)

Par **Ldém0**, le **05/03/2020** à **15:26**

Bonjour,

Je pense également que cette entreprise xxxxxx es malhonnete. Très mauvaise expérience, l'agent qui devait faire l'état des lieux est arrivé avec 1H15 de retard sans même s'excuser. Je ne souhaite pas étaler ma vie privée mais le constat qui m'a été rendu ainsi que les sommes facturée sont complètement improbables. Je suis par exemple facturé de 5 clés pour la boite aux lettres alors que je n'en ai reçu qu'une seule. J'ai louer beaucoup d'autres appartements et je n'ai jamais été prélevée d'un seul centime.

Par **oyster**, le **18/04/2020** à **08:11**

Bonjour,

La facturation d'un "trou" dans un mur pour un montant de 7 euros ne repose sur rien , et, par ailleurs une entreprise ou un particulier mandaté pour faire un EDL ne peut chiffrer arbitrairement le montant des travaux ...

Un huissier peut faire un EDL ,mais à chacun son métier pour le chiffrage des travaux!...