



Avril 2002

Locataires : et si l'agent immobilier vous réclame des frais d'état des lieux ?

LES
NOUVEAUX
PRATIQUES
DE
L'ADIL
35

Ce que dit la loi	<p>? "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" (Art. 3 al. 2 - L. n° 89-462 du 6 juill. 1989).</p> <p>? "La rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leurs concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article 2 est partagé par moitié entre le bailleur et le locataire" (Art. 5 - L. 6 juill. 1989).</p>
L'avis du Ministre	<p>? Une réponse ministérielle précise : "Chaque partie peut également se faire représenter, à ses propres frais, pour l'établissement d'un état des lieux contradictoire" (RM n° 7859 : JOAN [Q] 7 août 1989, p. 3559 ; "in" Rev. Loyers 1989, p. 400 ; JCP 90, éd. N, Prat. 1270, p. 105).</p> <p>? Une autre réponse ministérielle ajoute : "<u>L'article 3</u> de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (...) précise qu'un état des lieux est établi contradictoirement par les parties lors de la remise ou de la restitution des clés ou, à défaut, par un huissier de justice et à frais partagés pour moitié par le bailleur et le locataire. Un état des lieux établi contradictoirement par les parties ou leurs représentants, par exemple l'agent immobilier représentant le propriétaire, ne saurait donc donner lieu à une rémunération. <u>L'article 5</u> de la loi précitée prévoit que la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location est partagé par moitié entre le bailleur et le locataire. L'établissement de l'acte de location recouvre l'élaboration de l'acte lui-même, c'est à dire le contrat de bail et en aucun cas l'état des lieux, qui n'est qu'un document accessoire" (RM n° 24636 : JOAN [Q] 10 mai 1989, p. 2881).</p>
La position du juge	<p>? Un arrêt de cour d'appel concluait : "Considérant que seront confirmés les motifs précis du jugement qui, à l'issue d'une exacte analyse des données de la cause, ont déclarées contraires aux dispositions de la loi de 1989, par stricte application de son article 3, dépourvu de toute ambiguïté, la clause relative aux frais d'état des lieux étant observé qu'elle a pour effet de mettre à la charge du locataire une partie de la rémunération due au mandataire du propriétaire ; Par ces motifs, confirme le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré illicite la clause prévoyant qu' "un état des lieux est établi contradictoirement par les parties, à frais partagés par moitié, lors de la remise et de la restitution des clés" (Cour d'Appel de Rennes ; arrêt n° 725 en date du 14 décembre 1995, paru "in" Info FNAIM : juillet 96).</p>
La Commission des Clauses Abusives	<p>? La Commission des Clauses Abusives considère comme illicite au regard de dispositions d'ordre public toute clause "prévoyant que seront partagés par moitié les frais relatifs à l'état des lieux établi contradictoirement : article 3 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989" (recommandation n° 2000-01 émise par la Commission des clauses abusives ; BOCC RF du 22 juin 2000).</p>
La Doctrine	<p>? "La facturation, à la charge des locataires, des frais d'établissement du ou des états des lieux rédigés lors de la remise des clefs du bien loué (...) paraît dépourvue de cause. (C. Radé, "in" RDI janv. Mars 1996).</p> <p>? "Si la partie qui prend l'initiative de faire établir l'état des lieux s'adresse à un expert ou à un intermédiaire, elle doit en supporter les frais". (C. Giverdon "in" Nouveaux rapports de location, Litec, p. 276, n° 453.</p> <p>? "Si l'une ou l'autre des parties demande l'intervention d'un ou de plusieurs techniciens, l'article 3 de la loi de 1989 relatif au partage des frais d'huissier n'aura pas vocation à s'appliquer". "in" Lamy droit immobilier, éd. 1995, n° 4857.</p> <p>? "L'état des lieux est établi en principe lors de la remise des clés (...) Il peut être dressé par les parties elles-mêmes "contradictoirement" ou par huissier. En ce cas, les frais sont partagés par moitié, précise le texte. Mais ce partage par moitié ne concerne que les frais d'intervention de l'huissier et non pas des techniciens auxquels l'une ou l'autre partie jugerait nécessaire de recourir". (J. Lafond et D. Lafond "in" Les baux d'habitation 2^{ème} éd. Litec).</p>

ADIL d'Ille et Vilaine – 22 rue Poullain Duparc – 35000 RENNES – Tel : 02.99.78.27.27 – Fax : 02.99.78.28.56 – Site : www.adil.org/35
Agence agréée par l'ANIL et conventionnée par le Ministère chargé du logement

Cette note est réalisée sous réserve de l'appréciation souveraine du juge et en l'état du droit existant à la date visée ci-dessus.