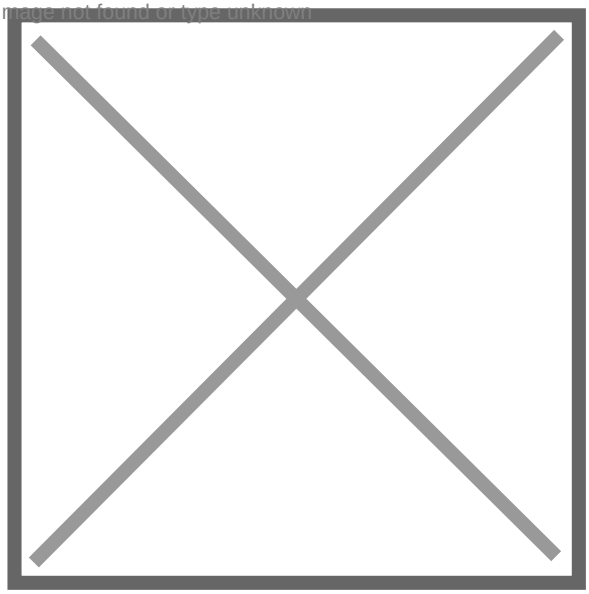
Image not found or type unknown



Société établissant des états des lieux : quelle légalité ?

Par **Moujick**, le **26/03/2024** à **18:21**

Bonjour,

propriétaire d'un studio, je passe toujours par une agence immobilière pour le louer. Cette agence m'a proposé les services payants d'une société établissant les états des lieux d'entrée et de sortie, ce que j'ai accepté. Je n'ai jamais eu de contact avec cette société, tout passait par l'agence, dont le dernier état des lieux de sortie, chiffré pour les réparations. Le chiffrage étant supérieur (autour de 150 €) au montant de la caution, je n'ai pas rendu la caution et j'ai fourni le document de cette société à ma locataire à titre de "preuve" ou de référence.

J'ai été convoquée à un entretien de conciliation.

Ce que je ne comprends pas c'est qu'il me semble qu'aux yeux de la loi, la locataire doit s'en prendre à la société incriminée ou plutôt à l'agence qui l'utilise et non directement au propriétaire qui a payé un service qui se révèle ... sans aucune responsabilité.

J'ai rendu la caution puisque l'on m'a fait comprendre qu'il pouvait y avoir intérêts de retard, procès, etc. Mais c'est la responsabilité légale que je ne comprends pas.

Je me suis appuyée sur un document et un service que l'on m'a fait payer. J'aurais dû vérifier davantage ce service.

D'après vous, quand est-il ? Et pouvez-vous m'indiquer les articles de la législation avec leur numéros, codes, etc pour que je comprenne.

D'avance, je vous en remercie.

(J'ai contacté l'agence immobilière qui prétend avoir mis en garde ses clients : je n'ai reçu aucune mise en garde. Une jeune fille m'a dit que l'agence ne transmettrait plus un état des lieux chiffré parce qu'autrement, "ils" étaient responsables !)

Par **yapasdequoi**, le **26/03/2024** à **20:12**

Bonjour,

Vous êtes le bailleur, et donc légalement responsable, même si vous faites appel à divers prestataires pour vous assister.

Le dépôt de garantie (pas caution !!!!!) est réglementé par l'article 22 de la loi 89-462.

Les retenues sur le dépôt de garantie (pas caution !!!!) doivent être justifiées par un devis ou une facture, les "chiffrages" des officines diverses ne sont pas valides.

Plus d'infos sur ce lien :

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269

Par **Moujick**, le **26/03/2024** à **23:06**

Un grand merci pour votre réponse.

Par **Lag0**, le **27/03/2024** à **07:20**

[quote]
dont le dernier état des lieux de sortie, chiffré pour les réparations.

[/quote]
Bonjour,

C'est du grand n'importe quoi !

Un état des lieu ne peut pas être chiffré. Un état des lieux est un constat de l'état du logement, une photo instantanée en quelque sorte.

C'est ensuite au bailleur (ou son mandataire) de comparer les états des lieux d'entrée et de sortie pour faire apparaitre les éventuelles dégradations à mettre à la charge du locataire.

Suite à ça, le bailleur fait faire les devis qui correspondent au dégradations, ou fait directement effectuer les réparations.

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

Seulement alors, il peut effectuer les retenues sur le dépôt de garantie (et pas caution) du locataire en fournissant comme justificatif les devis ou factures de remise en état.

Et concernant les éventuelles poursuites, c'est bien vers le bailleur (propriétaire) que le locataire doit se retourner et non contre l'agence.

Par **Moujick**, le **29/03/2024** à **19:42**

Certes et je comprends votre agacement.

Cependant, sachez que cela se pratique. Ne pouvant vous joindre un scan du document, je vous en recopie un extrait.

Document à en tête du nom de la société, SNEXI, siège social Tours et qui existe depuis 2013 (se revendique spécialiste en état des lieux et diagnostics ... *mais pas en droit immobilier !*)

Intitulé du document : Estimation des dégradations locatives, puis à droite Nom de l'agence immobilière pour laquelle ce travail payant est effectué. (Nous n'avons jamais eu de contact direct avec cette entreprise, tout est "passé" par l'agence).

Exemple : **Salle de bains** (déjà l'appellation n'est pas bonne puisqu'il n'y a pas de baignoire).

Elément : barre de seuil. Etat : Absent. Action : remplacer. Quantité : 1. PU HT : 18,00. Total : 18,00. % locataire : 100. Retenu locataire : 18,00. TVA : 10.

Etc, et le sigle € apparait en bas du document.

Nous nous sommes "fiés" à ce document. Il est illégal. Nous l'avons appris à nos dépends ... car nous louons depuis 2004 en ayant rendu casiment tous les dépôts de garantie mais ... nul n'est censé ignorer la loi !

Par contre je constate que des sociétés "officielles" ne s'embarassent pas de telles considérations, les agences immobilières non plus.

Cordialement.

Par **yapasdequoi**, le **29/03/2024** à **20:08**

Je rappelle, vous êtes le bailleur. C'est vous le responsable légal qui devez respecter la loi.

Cette officine ne la respecte pas, mais certains bailleurs/marchands de sommeil sont ravis de leurs services....

Résiliez ce contrat inutile au plus vite. Au besoin signalez les à la DGCCRF.

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Moujick**, le **30/03/2024** à **19:53**

Merci. Et avec votre réponse, j'ai le sentiment d'avancer. Bien sûr, je vais le faire.

Cordialement.

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés