



## Frais de bail, droit du bailleur?

Par **francoisd**, le **01/05/2010** à **19:12**

Bonjour,

Mon amie et moi-même envisageons de prendre un appartement en location. Le bailleur a pré-accepté notre candidature et nous a demandé de lui envoyer les éléments pour la rédaction du bail par un notaire.

Le bailleur nous demande 100€ de participation aux frais de bail sachant qu'il me dit que c'est l'intégralité des frais. Hors, la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 stipule que les frais de bail doivent être répartis à part égale entre le bailleur le loueur.

Je l'ai signifié au bailleur et suis en attente de réponse.

L'appartement nous plaît beaucoup et j'ai un peu peur que le bailleur nous "refuse" l'appartement parce que j'ai mis le doigt sur un point financier à son désavantage. En a-t-il le droit? S'il le fait, ai-je un recours?

Par ailleurs, il demande à ce que l'état des lieux soit fait par huissier avec répartition des frais comme suit :

1/3 à la charge du locataire sortant  
1/3 à la charge du locataire entrant  
1/3 à la charge du bailleur

Est-ce que cette pratique est légale (même si personnellement, je ne trouve pas cela déraisonnable)?

Merci d'avance de bien vouloir m'éclairer.

François qui a peur que "l'appartement de ses rêves" lui passe sous le nez...

Par **Untel**, le **02/05/2010** à **23:20**

Bonjour,

Concernant les frais de bail:

Si le bail est fait directement entre le propriétaire et le locataire on voit mal où sont les frais.

Si le bail est fait par l'intermédiaire d'un notaire ou d'un prestataire conventionné, les frais doivent effectivement être partagé entre le propriétaire et le locataire.

Concernant l'état des lieux:

Il peut être fait avec un huissier. Dans ce cas les frais sont là aussi partagé entre le propriétaire et le locataire.

Si le propriétaire vous refuse l'appartement sous le prétexte que vous lui demandé de payer sa part de frais de bail, vous serez face à une difficulté classique: pouver la mauvaise foi de votre interlocuteur... sans preuve.

en clair, il est préférable de dialoguer. Démontez votre détermination en restant courtois et face à face plutôt que par courrier, l'essentiel étatn d'être persuasif pour, rappelons le, faire appliquer ce que dit la loi.

Cordialement.

Par **francoisd**, le **03/05/2010** à **13:10**

Merci pour la réponse.

Il semble que le bailleur se soit mal exprimé, les 100€ de frais de bail annoncés seraient la moitié de la totalité ds frais (le bail est rédigé par un prestataire).

L'ensemble des échange s'est fait par mail donc pas évident de réussir à mettre les formes de la manière dont on dirait les choses.

Bref, pour le moment tout semble aller bien.

Merci encore

François