



Paiement caution et frais d'agence avant état des lieux

Par mln95400

Bonjour,

J'ai signé un contrat de bail qui demande de payer d'abord la caution, et les frais d'agence avant de faire l'état des lieux.

Du coup, ma conjointe souhaite avant tout faire l'état des lieux, et ils m'ont menacé d'exiger de payer un mois de loyer et d'annuler le bail ou bien de payer la caution et les frais d'agence.

Est-ce que je suis contraint juridiquement de payer le mois de loyer pour annuler ou est ce que il existe un recours juridique ?

Merci à vous,

Cdt,

Lamine.

Par Isadore

Bonjour,

Si vous donnez congé, selon si c'est un vide ou un meublé vous aurez un mois à trois mois de préavis. Donc oui, vous serez redevable d'un mois de loyer minimum (et normalement des frais d'agence). Vous avez signé le bail, c'est un contrat qui vous engage.

En principe le dépôt de garantie (pas la caution qui juridiquement est une personne) est versé lors de la signature du bail.

En tout cas il serait imprudent de la part de l'agence de vous remettre les clefs avant d'avoir reçu le dépôt de garantie. Ce serait une faute envers son client, le bailleur.

Et il serait dangereux pour vous de procéder à l'état des lieux contradictoire et de ne récupérer les clefs qu'ultérieurement. En plus sur le plan pratique, c'est moyen.

Du coup, ma conjointe souhaite avant tout faire l'état des lieux

Je ne comprends pas trop le but : même si l'état des lieux ne vous donne pas satisfaction, vous avez signé un contrat qui vous oblige à verser ces sommes. Vous ne pourrez pas refuser de les verser sous prétexte que le logement ne vous convient pas.

Par mln95400

Je vois,

Nous ne l'avons pas visité non plus, la visite étant digitalisé.

On s'est précipité et on n'a pas fait fait attention à ce point.

On n'a préféré le visiter.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez signé le bail, vous êtes donc engagé à payer le dépôt de garantie (pas caution), les frais d'agence et le

premier mois de loyer.

L'état des lieux d'entrée doit être fait au moment de la remise des clés.

Mais il n'est en rien obligatoire, et même si vous refusez de prendre les clés, vous serez quand même redevable de 3 mois de loyer (location vide) ou de 1 mois(si vide zone tendue ou meublé), à compter du jour où votre bailleur aura reçu votre congé (ou lettre de désistement, vous l'appelez comme vous voulez).

Bref la loi n°89-462 protège pas mal le locataire, il a des droits mais il a quand même des devoirs.

PS : Si vous n'êtes pas mariés, ce n'est pas votre conjointe, et elle n'est pas titulaire du bail si elle ne l'a pas signé.

Par Isadore

Juridiquement, il n'est pas possible de vous désengager sous prétexte que vous voulez visiter physiquement le bien.

Vous avez semble-t-il deux solutions :

- prendre le bien en l'état, quitte à exiger du bailleur des réparations si nécessaire
- vous désister, il semble qu'on vous réclame juste un mois de loyer ; si l'agence ou le bailleur confirme cet engagement par écrit, c'est une bonne affaire.

Malheureusement, ce que vous vous êtes précipités pour signer est un engagement à verser le dépôt de garantie, les frais d'agence et le loyer jusqu'à la fin du préavis.

Par janus2

Mais il n'est en rien obligatoire,

Bonjour,

L'état des lieux est bien prévu par la loi 89-462, il est donc bien obligatoire (article 3-2).

Par yapasdequoi

article 3-2 (à lire au delà de la première ligne) :

A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.

L'état des lieux est prévu mais son absence est aussi prévue.

Aucune sanction s'il n'est pas fait !

Simplement un des deux se mord les doigts : le locataire pour l'entrée, le bailleur pour la sortie...