



Frais d'agence abusifs - quel recours

Par **JPas**, le **15/08/2014** à **11:11**

Bonjour,

L'agence avec qui j'ai contracté mon bail de location en 2010, m'a facturé des frais abusifs. En effet, sur le contrat de bail, section HONORAIRES, l'agent a barré les conditions stipulées en les remplaçant par "à la charge du locataire". Ces honoraires comprennent ceux relatifs à l'établissement de l'acte, mais aussi les frais d'état des lieux d'entrée, alors que ce dernier a été établi de manière contradictoire par l'agent et non par un huissier.

Ayant consulté la loi, il semble que les honoraires d'établissement de l'acte sont forcément à partager entre le locataire et le propriétaire, et que ceux de l'état des lieux n'ont pas lieu d'être.

J'ai donc envoyé une mise en demeure à l'agence l'enjoignant de me rembourser de la moitié des honoraires d'établissement de l'acte, et de la totalité des frais d'état des lieux. le délai de la mise en demeure expire très bientôt, mais je n'ai eu aucune nouvelle de l'agence.

Quel recours juridique est à ma disposition ? suis-je dans mon droit de réclamer ces frais à l'agence ?

Merci d'avance pour toute aide.

Par **moisse**, le **15/08/2014** à **11:17**

Bonjour,

Vous n'avez guère de recours, l'affaire est prescrite.

En outre les frais d'établissement de l'état des lieux ne sont partagés que lorsqu'un huissier intervint.

Par **JPas**, le **15/08/2014** à **11:37**

Bonjour

Il me semble que la prescription est de 5 ans. Donc pas encore de prescription.
Pouvez-vous me citer les sources qui appuient votre déclaration svp ?

De plus, je ne dis pas autre chose pour les frais d'état des lieux. Ils ne sont pas à partager, ils ne doivent tout bonnement pas exister. En cas d'état des lieux contradictoire, aucuns frais ne peuvent être facturés. Je demande donc leur remboursement et pas leur partage. Je demande uniquement le partage des frais d'établissement d'acte.

Par **Lag0**, le **15/08/2014** à **15:58**

Bonjour,

En réalité, dans ce que l'on nomme "frais d'agence", il y a toutes sortes de choses, dont les frais d'état des lieux. Vous croyez que le salarié de l'agence qui vient le faire travaille gratuitement ?

L'erreur de l'agence est d'avoir détaillé...

En revanche, les frais d'agences sont bien à payer en parts égales entre le propriétaire et le locataire.

Pour ce qui est de la prescription, je crains qu'en la matière elle soit de 2 ans (Les actions des professionnels pour les biens ou services fournis aux consommateurs).

Par **JPas**, le **15/08/2014** à **16:39**

Bonjour,

concernant la prescription, j'avais trouvé ceci :

"Location immobilière

Les actions du locataire rentrent dans les délais de prescription de droit commun : à l'exception de la réparation des dommages corporels (consécutifs à un vice du logement ou de ses équipements en particulier) qui pourra être demandée dans les 10 ans, toutes les autres actions devront être intentées dans les 5 ans, quelle que soit la demande : contestation de congé, de loyer, de charges, demande de grosses réparations, remboursement d'un trop-perçu. Une exception près : les actions en nullité et répétition de la loi de 1948 qui se prescrivent par 3 ans (art.68 de la loi)."

Du coup je ne sais pas quel délai fait foi..

Par **Lag0**, le **15/08/2014** à **16:45**

Vous confondez...

Les frais d'agence, c'est une prestation que vous payez de particulier à professionnel. Ils n'ont pas un caractère de loyer ou de charges.

Par **JPas**, le **15/08/2014** à **17:04**

C'est plus clair, merci.