



Location : frais d'agence et m²

Par **Fanny38**, le **08/11/2013** à **16:30**

Bonjour,

j'ai 2 questions très simples concernant la location d'un bien immobilier.

_ L'agence me demande 647€ de frais pour un loyer sans charges à 529€. Cela me paraît beaucoup. Y-a-t'il un plafond de ces frais prévu par la législation ? Si oui, lequel ?

_ L'annonce de l'agence annonce la dimension du logement. Il se trouve que ce logement fait en réalité 5% de moins (sachant que c'est déjà un petit logement à 42m²). Y-a-t'il une législation prévue également dans ce cas ?

Merci de votre aide,

Cordialement.

Par **Philp34**, le **09/11/2013** à **13:37**

Si je puis vous être utile ...

Bonjour,

Vos questions sont certes simples mais exigent de longues réponses, les voici :

Vous n'avez aucun frais d'agence à régler mensuellement sauf arrangement pour le règlement de ceux du bail.

Celui-ci doit vous déterminer le montant du loyer et celui des charges.

Concernant les charges, l'article 23 de la loi no 89-462 du 6 juillet vous explique ceci :

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées

par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Dés lors, si rien n'est appliqué de ce qui est décrit ci-dessus le mieux est de demander des explications à votre bailleur et pour plus de sûreté, je vous suggère -histoire de vous protéger - de lui réclamer les quittances des loyers en vertu de l'article 21 du même code qui spécifie que :

« Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.

Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu ».

Préservez les justificatifs des paiements de loyers (attention pas de versement liquide) car en cas de litige vous aurez les preuves en mains d'un trop perçu de loyers.

Concernant la différence de superficie habitable dans son décompte aucune Loi n'a prévu de sanction spécifique mais pour une publicitaire mensongère oui encore faut-il en avoir la preuve.

Salutations.

Par **Fanny38**, le **09/11/2013 à 15:02**

Bonjour,

merci de prendre du temps pour m'aider.

Par contre, j'ai mal posé ma question : je parlais en fait des frais d'agence demandées au départ, à la signature du bail.

Je pensais que les frais d'agence équivalait généralement à 1 mois de loyer, ce qui est loin d'être le cas.

Merci.

Par **Philp34**, le **09/11/2013** à **16:14**

Re-

Contrairement à ceux des notaires, les frais d'honoraires des agences immobilières sont libres et ne sont pas encadrés par la Loi.

Effectivement, généralement ils représentent la valeur d'1 mois de loyer hors charges.

Les tarifs d'agence sont soumis à des règles d'affichages ; vous auriez dû en prendre connaissance avant tout engagement.

Sauf, si en retournant dans cette agence vous vous apercevez que le tarif pratiqué d'une telle prestation est inférieur à celle que vous avez réglée, vous n'avez aucune chance d'aboutir d'une quelconque demande.

Re.

Par **Philp34**, le **10/11/2013** à **08:29**

Bonjour,

Si je reviens vers vous est que j'ai omis de vous demander qui a rédigé votre bail : votre bailleur ou l'agence en question ?

En effet, si c'est cette dernière qui l'a réalisé (le bail) les frais sont à charge par moitié entre le bailleur et le preneur.

Dès lors, ceci pourrait expliquer cela s'agissant des frais de l'agence d'un montant supérieur à celui du loyer.

Salutations.