



Droit immobilier locatif

Par fabfab

Bonjour,

Je vous contacte pour obtenir des éléments de réponses sur 3 points précis de ma location actuelle, faite entre deux particuliers (pas d'intervention d'agence) :

1. La propriétaire me facture 300 euros l'état des lieux, et la rédaction de bail : est-ce légal ?
2. La propriétaire a indiqué une surface habitable de 57m² au bail de location : hors le DPE indique 47m² : que faire ?
3. Le DPE est daté de 2010 : ainsi, il n'est plus valable : qu'encourt la propriétaire ?

Merci beaucoup,
Bien cordialement,
Fabien

Par ESP

Bienvenue et bonsoir

Si la propriétaire vous facture 300 euros pour l'état des lieux et la rédaction du bail, il est nécessaire de vérifier si ces frais respectent les plafonds légaux mentionnés ci-dessus. Si ce n'est pas le cas, cette facturation pourrait être considérée comme illégale.

Prenez aussi des infos auprès des juristes de l'ANIL.

[url=<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>]/[url]

Par yapasdequoi

Bonjour,

1. L'état des lieux d'entrée ne peut être facturé que par un professionnel :

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>]/[url]

2. Le DPE ne fait pas foi concernant la surface. Il faut faire mesurer cette surface par un diagnostiqueur agréé.

Ensuite (si différence notable) vous pourrez faire valoir cet article 3-1 de la loi 89-462

Article 3-1 Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer. La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail. Si la demande en diminution de loyer par le locataire intervient plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande.

3. Rien. Au pire une contestation de la part du locataire lors de la révision du loyer.