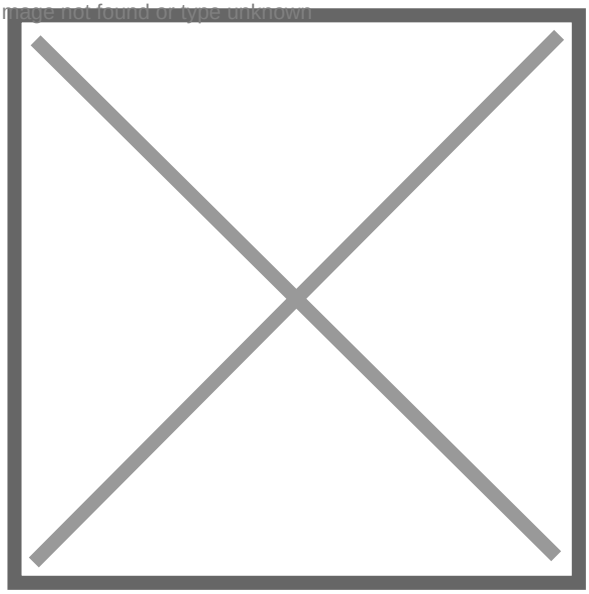
Image not found or type unknown



Loyer d' une terrasse en plus du loyer

Par **eternity1**, le **23/11/2010** à **13:47**

Bonjour,

Je suis sur le point de signer un bail pour un logement social "groupe sollar" un T2.

Ce qui m étonne c'est, en plus du loyer indicatif qui est de 480 euros sans les charges, je dois louer la terrasse 20 euros et celle ci fait partie intégrante de l'appartement, personne d'autre n'a accès car ce dernier est situé au dernier étage. Je voulais simplement savoir si cela est normal car, à mon humble avis, je trouve illogique de me faire louer la terrasse qui fait partie également de l'appartement.

Merci d'avance pour la réponse.

Par **Clara**, le **23/11/2010** à **13:57**

Bonjour, oui c'est normal qu'en annexe vous trouviez la partie locative de la terrasse, moi c'est un balcon dont la surface vient se greffer à la surface locative

Par **mimi493**, le **23/11/2010** à **14:31**

Déjà, les terrasses et balcons sont des parties communes à usage privatif.
Est-ce qu'il y a deux baux différents pour chaque ?

Par **eternity1**, le **23/11/2010** à **14:42**

Tout d abord merci pour vos réponses , mais non c est un seul bail ! en tout cas sincèrement je trouve ça un peu abuser de me faire payer la terrasse!! tant pis je le signerai quand même pas le choix !
Et merci encore pour vos réponses.

Par **mimi493**, le **23/11/2010** à **14:45**

ça me parait effectivement bizarre.
Signez et ensuite, avec votre bail, allez voir un avocat (consultation gratuite), pour voir si ce n'est pas abusif (au pire, ça reste en l'état, au mieux, vous ne devrez plus ce loyer)

Par **Clara**, le **23/11/2010** à **17:30**

Le prix hors charges de votre loyer comprend :

La surface habitable et on ajoute la surface des annexes (balcon/terrasse/loggia...), le total vous donne la surface utile.

Le total de la surface utile est multipliée au prix du m², ce qui vous donne le montant de votre loyer hors charge.

Il est normal de payer les mètres carrés d'un balcon ou terrasse, c'est une surface supplementaire.

Par **mimi493**, le **23/11/2010** à **19:16**

Les loyers ne sont pas calculés selon la surface (sauf si le bail le mentionne). Les prix sont libres et le bailleur n'a pas à justifier le montant du loyer par la surface (c'est bien pour ça, que si le bail mentionne une surface plus grande que la réalité, ça ne donne pas droit à une baisse de loyer)
Il n'y aucun notion en matière de baux d'habitation de surface utile.

Par contre louer une chose dont on n'a que la jouissance, qui est une partie commune, ça me parait contestable.

Par **Clara**, le **23/11/2010** à **19:42**

Pour la définition de la surface utile visée à l'article R. 331-10 et au 2° de l'article R. 353-16 du

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

code de la construction et de l'habitation, [fluo]les surfaces annexes sont les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant[/fluo] du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moité enterré.

Le balcon n'est donc pas une partie commune, il est à l'usage exclusif de l'occupant.

D'autre part, c'est un bailleur social, le loyer résulte du produit du prix au mètre carré par la surface du logement loué

Par **mimi493**, le **23/11/2010** à **20:47**

La surface utile n'est en rien liée à la propriété ou la jouissance du locataire. (voir notamment, la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et certaines jurisprudences (*Dans le silence ou la contradiction du règlement de copropriété, est présumé partie commune ce qui n'est pas expressément désigné comme partie privative* - Cass. civ. 06/05/1971).

De plus, vous vous contredisez
[citation]D'autre part, c'est un bailleur social, le loyer résulte du produit du prix au mètre carré par la surface du logement loué [/citation]

donc le loyer doit comprendre l'intégralité du logement loué et non avoir DEUX loyers, l'un pour le logement loué, l'autre pour une annexe

Il existe, effectivement, des cas où le parking, la cave font l'objet d'une autre location, mais elle est alors à la discrétion du locataire qui peut choisir de ne pas le louer.

Même pour un bailleur social, le loyer est libre, uniquement limité par un plafond qui dépend aussi du type de conventionnement. Tous les loyers ne sont donc pas les mêmes pour un logement identique selon le bailleur social.

ça semble extrémement bizarre voire abusif, car les aides au logement ne vont pas prendre en compte ce second loyer pourtant imposé. J'ai l'impression que c'est une méthode frauduleuse pour contourner le plafond de loyer.

Par **Clara**, le **23/11/2010** à **21:19**

[fluo]donc le loyer doit comprendre l'intégralité du logement loué et non avoir DEUX loyers, l'un pour le logement loué, l'autre pour une annexe [/fluo]

Mais je ne parle que d'un seul loyer, la surface annexe rentre dans le calcul du loyer principal

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

[fluo]Il existe, effectivement, des cas où le parking, la cave font l'objet d'une autre location, mais elle est alors à la discrétion du locataire qui peut choisir de ne pas le louer. [/fluo]

Effectivement, c'est le "loyer accessoires"

[fluo]ça semble extrémement bizarre voire abusif, car les aides au logement ne vont pas prendre en compte ce second loyer pourtant imposé. J'ai l'impression que c'est une méthode frauduleuse pour contourner le plafond de loyer.[/fluo]

Vu comme ça, oui ce serait surement bizarre, moi j'ai compris que le loyer principal etait de 480 euros, surface annexe comprise et non 480+20 euros.
Sinon les 20 euros de terrasses, ils vont les mettre où, dans les charges ?

Par **eternity1**, le **23/11/2010** à **21:40**

Je vois que ça porte à confusion. De toute façon, l'appartement je vais le prendre mais comme vous l'avez cité, mon loyer initial est de 480 euros + 20 euros loyer terrasse,+ autres montant qui comprend les charges comme chauffage, entretien des voies communes, etc... + justement 35 euros de garage et, là, je vous rejoins car je ne suis pas obligé de l'accepter , ce qui me fait un total de 633 euros.

Mais la terrasse, si je n'en veux pas, lol, je fais comment ? c'est en quelque sorte un balcon à l air libre car il est situé au dernier étage.

Bref en tout cas, pour moi, ce ne sera pas logique de payer en plus, un endroit de l'appartement qui m'est privé.

Encore une fois, je vous remercie pour toutes les précisions apportées à cette petite question, en vous souhaitant à toutes les deux une excellente soirée, merci encore.

Par **Clara**, le **23/11/2010** à **21:50**

Moi, je paie la surface de mon balcon dans mon loyer principal

Bonne soiree à vous aussi

Par **aliren27**, le **24/11/2010** à **07:26**

bonjour,

pour info, le logement familial de l'eure, bailleur social,loue des maisons avec jardin, et les locataires paient un loyer comprenant la maison ET le jardin !!! le LFE loue le jardin privatif de la maison.
Cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Clara**, le **24/11/2010** à **10:47**

[fluo]***Les surfaces de terrasse excédant cette limite de 9 m² ne font pas partie des surfaces annexes : elles sont à considérer comme des surfaces de cours et jardins et sont traitables comme telles en recourant éventuellement à la marge locale sur le loyer au m² ou à un loyer accessoire.***[/fluo]
Combien de m2 fait votre terrasse, ça expliquerait enfin pourquoi votre terrasse ne fait pas partie de votre loyer principal

Par **hennart**, le **30/09/2015** à **13:25**

bonjour je voudrais savoir pourquoi payer un loyer annexe pour un jardin je loue l appartement 412.72 et l annexe 60.86 plus les charge et il normale merci

Par **amajuris**, le **30/09/2015** à **14:54**

bonjour,
si la location du jardin est séparée de la location de l'appartement, il est logique depayer 2 loyers.
salutations

Par **Jessica kataryna**, le **05/10/2018** à **07:41**

Bonjour, je vis seul avec mes trois enfants dans une villa loué par Tarn et Garonne Habitat. Cela fait 5ans que j'essaie de comprendre pourquoi je paie un loyer pour mon garage qui donne dans ma cuisine de 45€ ainsi qu'un loyer pour mon jardin privé de 9,15€ en plus de mon loyer qui est de 628.09€hc. Est il possible de contester car personne ne sait me répondre. Cordialement

Par **morobar**, le **05/10/2018** à **08:53**

Bonjour,
Les prix sont libres.
Votre bailleur dispose d'un barème de fixation des loyers qui prend en compte les différents types d'habitat selon la disposition d'un garage, d'un jardin, du nombre de pièces, peut-être d'un habitat collectif (appartement) ou non (maison individuelle)...
Je ne vois pas en quoi consisterait votre recours sauf si le bail n'en fait pas mention.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **cadu**, le **03/07/2019** à **15:02**

bonjour,

j'habite un 5 pieces HLM au premier etage, j'ai sur ma quitance un loyer conventionne plus un loyer annexe conventionne de 28,71 euros. Apres m'être renseigné aupres de la société de HLM, celle ci m'a répondu que c'etait le loyer du balcon.J'ai trouvé sa absurde.

Par **morobar**, le **03/07/2019** à **15:10**

Bjr,

Et le voisin qui dispose du même appartement sans balcon ou comparable, il trouve aussi cela absurde ?

Par **amajuris**, le **03/07/2019** à **18:03**

bonjour,

vous payez un loyer pour la jouissance du logement et un loyer pour la jouissance du balcon.

certes, votre bailleur aurait pu regrouper les loyers sous un seul, mais cela ne change rien.

il y a sans doute des appartements sans balcon.

salutations

Par **cadu**, le **05/07/2019** à **13:27**

tout les appartements ont un balcon ou une terrasse pour les rez de chaussée.

Mais ce qui est surprenant c'est que j'ai retrouvé une ancienne quitance de loyer de 2011 et il n'y avait pas de loyer annexe dessu sa a ete rajouté apres. J'habite cet appartement depuis 1995.

salutationS

Par **Profwalken**, le **30/01/2020** à **17:59**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,

je suis en location dans un logement social en RDC avec un jardin privatif , sur mon avis d'échéance 3 loyers apparaissent (hors charges)

Un pour le logement 954.92 €

un pour la terrasse 11.07€

un pour le jardin (privatif) 124.86€

je pense que ces pratiques permettent aux bailleurs de présenter des logements accessibles au tarifs sociaux et de dépasser les plafonds avec ces loyers annexes.

Il m'est bien sur impossible de ne pas payer le jardin ou la terrasse , par contre cela n'est jamais compté comme faisant partie intégrante au loyer du logement.

Les règles sont faites pour que le locataire soit toujours le dindon de la farce.

J'ai essayé de compléter mes revenus avec une Autoentreprise, au final je perds plus d'argent et cela impacte négativement tout dans ma situation.

les impôts considèrent que mes revenus fiscaux augmentent de 9100€ grâce au **Chiffre d'affaire** de l'autoentreprise (calcul fiscal totalement bidon) de ce fait mon Revenu fiscal de référence dépasse les plafonds et je viens de prendre en janvier 191.71€/mois de surloyer.

Mon logement me coute actuellement au total 1538.89€ /mois pour 3300€/mois de revenus réels avec mon épouse.

Bien sur le bailleur ne tient pas compte du seuil de 30% à ne pas dépasser puisqu'il ne prend que le loyer du logement en compte soit 954.92€ et par contre considère le RFR comme mes revenus réels.

Ces revenus fictifs d'autoentreprise me font donc perdre réellement 2300€/an de surloyer + 1000 € d'impôts sur le revenu en plus , plus augmentation de taxe habitation à 1600€ /an. bien sur je n'ai droit à rien, ni baisse d'impôt , ni suppression de taxe d'habitation.

Donc pour les calculs , le bailleur applique ce qui les arrange, mais moi je vois tous ces frais me laminer à vitesse Grand V sans rien pouvoir faire changer .

Au final , je vais arrêter mon autoentreprise pour arrêter de me faire baiser de partout et rester un bon assisté, c'est mieux. Mon loyer baissera, mes impôts aussi et on me supprimera ma taxe d'habitation. Royal non?

Vive la France et ses règles absurdes justes là pour vous asservir au maximum.

Par **morobar**, le **31/01/2020** à **09:05**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,

[quote]
e pense que ces pratiques permettent aux bailleurs de présenter des logements accessibles au tarifs sociaux et de dépasser les plafonds avec ces loyers annexes.

[/quote]
Cela permet de moduler les loyers en fonction des facilités dont vous diposez.
Avec votre état d'esprit vous seriez le premier à réclamer si vous n'aviez pas de jardin tout en payant le même loyer que le voisin disposant d'un jardin.

[quote]
les impôts considèrent que mes revenus fiscaux augmentent de 9100€ grâce au Chiffre d'affaire[/b][/u]

[/quote]
Il existe bien des fomules ,assise sur les revenus réels et pas sur le seul chiffre d'affaire.s

Par exemple dans votre cas une EURL qui auraut eu en outre l'avantage de séparer les patrimoines de l'entreprise avec le vôtre personnel en cas de mauvaises affaires.

Par **Profwalken**, le **31/01/2020** à **11:18**

Bonjour Morobar,

Merci pour votre réponse bien dans l'esprit du tavékapa, yavéka.....

[quote]
Cela permet de moduler les loyers en fonction des facilités dont vous diposez.
Avec votre état d'esprit vous seriez le premier à réclamer si vous n'aviez pas de jardin tout en payant le même loyer que le voisin disposant d'un jardin.

[/quote]
C'est faux, justement mon loyer est plus élevé que les autres du fait du jardin et alors ? je ne m'en plaint pas.

Je suis dans le même logement depuis 11 ans et entre la réservation du 1% patronal et mes loyers, le bailleur à déjà encaissé 200000€ pour le logement que j'occupe.

Payer un loyer n'est pas la discussion, mais simplement l'épicerie qui est faite dans la présentation du loyer morcelé en 3, laissant penser que l'on puisse ne pas louer ces morceaux, comme un garage ou une cave par exemple, est juste à l'avantage du bailleur qui surement maximise le niveau des loyers sociaux aux plafonds et dépasse avec les parties fictives indissociables.

C'est d'ailleurs lorsque j'aurais pu être en droit d'une aide de la CAF que celle ci ma indiqué que le loyer n'était pas le montant global payé mais uniquement la partie principale du loyer.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

CQFD

Pour ma forme juridique d'entreprise, je vais opter pour une forme juridique en société SASU ce qui me permettra de ne plus avoir une forte partie de mon chiffre d'affaire considéré comme étant mes revenus ce qui est totalement idiot et faux.

Pour terminer, mon message initial n'attendais pas de réponse, c’était juste le témoignage d'une situation réelle (la mienne) et de l'écart entre les discours politiques et la réalité quotidienne des citoyens. On promet à qui veut l'entendre, des baisses d’impôts et autres charges, du pouvoir d'achat en plus, mais qui est concerné?

Dans tout mon entourage personne ne voit rien baisser (si pardon les retraités voient leur retraites baisser) mais par contre toutes les charges augmentent.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés