



## Surface locative surévalué

Par **Nirvana59**, le 27/11/2017 à 16:05

Bonjour,

Je suis locataire depuis 6 mois, je vous avouerais que je suis jeune et que je n'ai pas eu d'autre appartement en location pour comparer, mais lorsque j'ai signé le bail il était bien mentionné que mon appartement faisait 60 M2.

Mon entourage me dit que l'appartement est bien plus petit alors alors j'ai sorti mon Metre pour voir ...

Le résultat est sans appel, l'appartement fait en réalité 45 M2 ! et donc ça fait cher le M2...

Il y a une pièce très mansardée et du coup je n'ai pas calculé ce qui est inférieur a 1,80 m2 en hauteur.

Je n'ai pas pris le couloir en compte, ni la salle de bain et le toilette.

Il me semble que c'est bien cela la loi carrez ?

Normalement je devrais avoir un nouveau logement dans 1 mois mais je suis furieux de voir qu'il m'a arnaqué.

Quel recours et que puis-je espérer ?

Merci d'avance.

Par **morobar**, le 27/11/2017 à 16:32

Bjr,

Pourquoi exclure le couloir et la salle de bain ?

Pourquoi la loi CARREZ, vous achetez cet appartement ?

Par **Lag0**, le **27/11/2017** à **16:33**

[citation]Il me semble que c'est bien cela la loi Carrez ? [/citation]

Bonjour,

Sauf que la loi Carrez n'a rien à voir ici, elle concerne le mesurage pour la vente en copropriété.

Pour la location, c'est la surface "Boutin" qui est utilisée.

<https://www.pap.fr/diagnostic/diagnostic-immobilier/metrage-loi-boutin-surface-habitable/a1400>

Par **Nirvana59**, le **27/11/2017** à **17:17**

Merci de m'avoir éclairé la dessus, j'étais mal informé, il faut le reconnaître donc mais ma salle de bain fait tout au plus 4 M<sup>2</sup> vu que très mansardé (-1.80M) et le couloir 3, 4 M2 on est encore loin du compte.

Par **morobar**, le **28/11/2017** à **09:16**

On s'en approche bien.

Mais il n'existe pas de tarif obligatoire au m2.

Les prix sont quasiment libres, et vous avez visité cette location, apprécié son rapport qualité-prix, eu égard aussi au niveau de prix dans le quartier..

Libre à vous de vous engager dans un combat judiciaire que vous n'êtes pas sûr de gagner.

Par **Lag0**, le **28/11/2017** à **10:09**

Bonjour morobar,

Que faites-vous de l'article 3-1 de la loi 89-462 ?

[citation]Article 3-1

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 du 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. [/citation]

1/20ème de 60m2, c'est 3m2, ici, l'erreur semble bien supérieure...

Par **morobar**, le **29/11/2017** à **14:25**

Bjr,

Je suis parfaitement informé de cette disposition.

Mais déjà lorsque le mesurage est en cause, et que le locataire quitte l'appartement, je ne vois pas bien ce qu'il peut espérer sinon payer le mesurage judiciaire de la surface.

Et le présent démontre bien que l'absurdité de certains textes ne parvient plus à franchir les tribunaux.

Cette disposition est assez récente et pourrait bien suivre le même chemin.

Par **Lag0**, le **29/11/2017** à **15:38**

[citation]Je suis parfaitement informé de cette disposition. [/citation]

Dans ce cas, pourquoi dire que si le locataire a visité le bien et que celui-ci lui convenait, il n'a rien à dire ?

C'était vrai par le passé, ça ne l'est plus depuis la loi ALUR. De nos jours, une erreur (volontaire ou non) sur la surface habitable du bien indiquée au bail doit se traduire par une baisse du loyer.

Ici, il est vrai que, puisque le locataire quitte le logement, cette procédure est sans intérêt puisque si la demande de diminution du loyer est faite après plus de 6 mois du début du bail, elle n'est pas rétroactive.

Par **morobar**, le **30/11/2017** à **09:44**

[citation]Dans ce cas, pourquoi dire que si le locataire a visité le bien et que celui-ci lui convenait, il n'a rien à dire ? [/citation]

Je ne l'ai dis qu'après et non avant.

Cette disposition que je considère stupide n'avait échappé à personne en tout cas pas à moi. Simplement compte tenu de l'exposé l'erreur de surface n'est pas acquise, et l'intérêt de la démarche non plus.