



## Question suite a des dégats et "une fraude de surface"

Par **julioidane**, le **13/01/2014** à **15:39**

Bonjour,

je suis locataire depuis 10 mois d'une maison sur sous-sol qui depuis le mois de novembre 2013 subit les dégats de ponts thermique. suite à cette événements une chambre est inutilisable.

par la suite un devis a été effectuer pour les travaux et ma grande surprise la maison qui devait faire 80m carrée n'en fait que 70!!

donc mes question sont:

- puis-je demander des dommages ou une réduction du loyer le temps que les travaux soit effectuer?

- est-ce légal de louer un bien qui fait 10m carrée de moins qu'indiquer sur le bail??

merci d'avance pour toutes réponses

cordialement

Par **moisse**, le **13/01/2014** à **16:15**

Bonsoir,

Je ne vois pas trop comment résoudre un problème de ponts thermiques de l'intérieur de la maison.

Je crains que les travaux en question se bornent à nettoyer les moisissures et changer papier

peint ou peintures. Bref du masquage.

Sauf si les ponts se situent au plancher bas, auquel cas des panneaux d'isolant au plafond du sous-sol remédieront au problème.

Vous pouvez demander une indemnisation pour le désagrément, mais le bailleur n'y est contraint qu'au delà de 40 jours de travaux.

Pour ce qui est de la surface, depuis peu le bailleur a l'obligation d'indiquer sur le bail la surface habitable.

Mais aucune sanction n'est prévue en cas d'erreur.

Par **julioidane**, le **13/01/2014** à **16:26**

Bonjour et merci de votre réponse. Pour les ponts l'expert a déterminé qu'avec 1 isolation du plafond du sous sol + installation d'1 VMC résoudrait en grosse partie le problème. Par contre les travaux n'ayant tjs pas commencé et avec le temps que ça aura pris pour démarrer au moins 2 à 3 mois seront écoulés depuis le signalement du dégât.

Pour la surface il n'y a donc rien à reprocher, je pensais louer une superficie et donc payer un loyer en fonction!?

Par **moisse**, le **13/01/2014** à **17:01**

Donc il s'agit d'un problème de sous-sol et dalle mal ou peu isolée. Tant mieux car c'est un problème soluble.

Vous ne pensiez pas louer une surface exacte, mais une maison dont l'aspect et la disposition vous convenaient et bien sûr le loyer.

Le loyer n'est pas une fonction directe de la surface.

Comparez 2 biens de même surface l'un à Guéret (Creuse) et l'autre à Paris pour expliciter.

Par **jibi7**, le **13/01/2014** à **17:33**

Bonjour Moisse

vos réponses concernant la surface n'est-elle pas contradictoire avec l'obligation de fournir un mètre de surface corrigée (loi Carrez) et autres tests avant de vendre, louer..?

concernant les ventes je crois qu'il y a un dédommagement prévu au-delà d'un certain pourcentage d'erreur largement inférieur à celui constaté ici..

à vérifier..

Par **moisse**, le **14/01/2014** à **07:40**

La surface corrigée ??

Cela n'existe pas dans le secteur privé.

La loi Carrez : uniquement pour les ventes de lots en copropriété.  
Les maisons individuelles échappent à cette obligation.  
Vous ne pouvez pas amalgamer la situation de vente avec la location.  
Comme je l'ai indiqué avant, la loi oblige bien le bailleur à mentionner la surface habitable, mais n'a prévu aucune sanction pour un manquement ou une erreur.  
Simplement parce que ce n'est pas un élément décisif dans le consentement du preneur.

Par **Lag0**, le 14/01/2014 à 07:47

[citation]votre réponse concernant la surface n'est elle pas contradictoire avec l'obligation de fournir un mètre de surface corrigée(loi Carrez) et autres tests avant de vendre, louer..?

[/citation]

Bonjour,

Pour la location, la surface à indiquer n'est pas la surface "Carrez" mais la surface "Boutin" et elle ne se calcule pas de la même façon, d'où source d'erreur comme par hasard... La surface "Carrez" n'existe qu'en copropriété et n'est indiquée que pour la vente.

Pour ce qui est d'un éventuel recours si la surface habitable indiquée au bail est inexacte, il y en a bien un, mais il faut passer par la case justice pour demander une diminution du loyer (sauf accord amiable avec le bailleur). C'est le juge qui décidera.

Par **jibi7**, le 14/01/2014 à 09:49

Peut être n'habitons nous pas le même pays ?

En effet j'ai eu à lire et traduire notamment les conditions d'attribution de certaines prestations dans lesquelles la surface habitable est prise en compte par ex pas d'alloc a moins de 9m2 HABITABLES d'ou certaines tricheries avec des combles par ex

il n'y a qu'à rappeler le dernier scandale de la soupente de 1.40 louée à 300€...il a bien été précisé "habitable" = hauteur minimum à 1.80...

Par **Lag0**, le 14/01/2014 à 10:56

[citation]Peut être n'habitons nous pas le même pays ? [/citation]

Je ne comprends pas cette allusion.

Nous vous faisons juste remarquer que pour les locations, la surface habitable à indiquer est la surface dite "Boutin" et non la surface dite "Carrez" qui elle ne concerne que les ventes en copropriété.

Ceci suite à votre intervention :

[citation]votre réponse concernant la surface n'est elle pas contradictoire avec l'obligation de fournir un mètre de surface corrigée(loi Carrez) [/citation]

Quelques différences entre les deux mesurages :

Par **jibi7**, le **14/01/2014** à **13:05**

Lago pas de racisme dans mon observation !

juste pr préciser que vivant ds une region sous le droit d'alsace moselle il y a parfois des différences notamment dans ces domaines

aussi suis je rassuree de voir que pour les logements vides la nouvelle loi (Boutin ?) sur droit-finances.net et confirmé par le site de l'adil : [www.adil34.org](http://www.adil34.org)

« Le contrat de location d'un logement doit préciser un certain nombre de mentions obligatoires, et notamment la surface habitable depuis le vote de la Loi Boutin.

La loi ne précise pas la définition de la surface habitable, mais l'on peut se référer à l'article R-111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Aucune sanction n'est toutefois prévue en cas d'absence de la surface habitable dans le bail d'habitation.

Mais le locataire pourra se référer aux principes généraux du droit pour engager la responsabilité du propriétaire-bailleur et prouver que l'absence de la surface habitable lui a causé un préjudice. "

les voies de recours figurent sur le site de l'adil

Par **Lag0**, le **14/01/2014** à **13:11**

[citation]Aucune sanction n'est toutefois prévue en cas d'absence de la surface habitable dans le bail d'habitation.

Mais le locataire pourra se référer aux principes généraux du droit pour engager la responsabilité du propriétaire-bailleur et prouver que l'absence de la surface habitable lui a causé un préjudice. "

les voies de recours figurent sur le site de l'adil[/citation]

C'est ce que j'expliquais plus haut :

[citation]Pour ce qui est d'un éventuel recours si la surface habitable indiquée au bail est inexacte, il y en a bien un, mais il faut passer par la case justice pour demander une diminution du loyer (sauf accord amiable avec le bailleur). C'est le juge qui décidera.

[/citation]