



Surface habitable sur bail erronée la cave est compté ????

Par **louise1978**, le **28/04/2014** à **16:42**

Bonjour,

Je viens vers vous car je suis exédée j'ai loué un T2 en novembre 2012 , un T2 d'une surface habitable de 65 M2.

On est le 28 avril 2014 et C'est en allant chez des amis et en comparant que je me suis rendu compte.

Je viens de me rendre compte que le T2 ne fait que 48 M2 aprioris ils aurait compté le balcon+la cave.

Que faire ? Comment obtenir réparation ? Je suis désabusée et trahi

Dans l'attente,

Merci

Par **Lag0**, le **28/04/2014** à **19:30**

Bonjour,

Le problème, c'est qu'avant la loi ALUR qui prévoit bien une diminution de loyer si la surface indiquée au bail est erronée d'au moins 1/20ème, la loi ne prévoyait aucune sanction pour cette erreur.

Et comme votre bail est antérieur à la loi ALUR, il n'est pas concerné par ce point.

Vous pouvez toujours tenter de saisir la justice pour demander une baisse du loyer, mais le

résultat est aléatoire.

Par **aliren27**, le **29/04/2014** à **09:28**

Bonjour,

[citation]Je suis désabusée et trahi !!![/citation]

après 1 an et demi d'occupation !!!! N'exagérez pas trop ! extrêmement difficile de prouver au juge que le fait d'occuper un logement plus petit que mentionné au bail vous a causé un **vrai problème** !! vous en avez mis du temps a vous en apercevoir !

Cordialement

Par **jibi7**, le **29/04/2014** à **13:45**

[smile25]hello

Pour avoir eu affaire a des personnes qui "manoeuvraient " délibérément les confusions entre surface pondérée (comprenant les annexes loggias, cave etc..) et surfaces habitables (prises en compte pour les répartitions de charges notamment) et connaissant par ailleurs des personnes qui ont attendu la fin d'un bail de 12 ans pour apprendre qu'ils s'etaient faits avoir de 5m2 sur 30...

le cas de Louise n'est pas si aberrant que ça!

Comment voulez vous qu'un simple péquin ne se fasse pas avoir alors que de nombreux magistrats de ma connaissance font mine de ne pas faire la différence quand ça les arrange ou les exonere d'un controle, d'une expertise ou d'une rectification!

Si en 2012 vous avez eu droit a un relevé de surface Carrez Allez y Louise mais bon courage!

[fluo]bsr[smile31]leçon de politesse[smile7]cdt[smile36]bjr[smile31]leçon de politesse[smile7]cdt[smile36][smile31]leçon de politesse[smile7]cdt[smile36]bsr[smile28][fluo]

Par **Lag0**, le **29/04/2014** à **13:54**

Ce qu'explique aliren27, c'est que lorsque vous comptez louer un logement, vous le visitez, vous voyez s'il vous convient et vous décidez de louer ou non. Peu importe en fait la surface indiquée sur le bail qu'elle soit bonne ou mauvaise. Vous décidez de prendre ce logement parce qu'il vous convient.

Ce n'est pas, en théorie, parce que vous vous apercevez que la surface indiquée au bail est fausse que tout à coup le logement ne vous convient plus. Surtout s'il vous a bien convenu durant longtemps.

Il faut préciser que, jusque là, les loyers étaient libres et sans rapport avec la surface (les loyers n'étaient pas fixés au m2).

Par **jibi7**, le **29/04/2014** à **15:28**

CHER IAGO

Il me semble qu'en 2012 les relevés de surface carrez étaient déjà en vigueur, comment 1/3 de la surface a pu passer à l'as..?

20m2..sont l'équivalent d'une belle chambre

Pour quelqu'un qui signe son premier bail par ex..

Comment les charges et taxes prenant en compte la surface respective des locaux occupés (chauffage collectif et entretien des parties communes par ex.) ont été calculés ?

Sur quelle déclaration a été calculée la taxe d'habitation ?

il n'est pas question "d'impression" mais de bons comptes.

Par **Lag0**, le **30/04/2014** à **06:57**

Pourquoi parlez-vous de surface Carrez alors que cette surface n'a jamais été à communiquer pour une location ? C'est seulement pour une vente et seulement en copropriété !

Ici, on ne sait même pas, d'ailleurs, s'il s'agit d'une copropriété !!!

Un peu de lecture :

<http://www.pap.fr/diagnostic/diagnostic-immobilier/metrage-loi-carrez-surface-privative/a1393/surface-habitable-loi-boutin-et-surface-privative-loi-carrez>

[citation]Comment les charges et taxes prenant en compte la surface respective des locaux occupés (chauffage collectif et entretien des parties communes par ex.) ont été calculés ?
[/citation]

En revanche, là, si c'est une copropriété, les charges sont calculées par rapport aux millièmes qui sont donnés par le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, donc peu importe ce qui est noté au bail...

Et si c'est une monopropriété, c'est le bailleur qui décide de la répartition des charges, il suffit qu'elle soit équitable. Donc s'il fait la même erreur pour tous les logements, cela ne pose pas de problème.

Par **jibi7**, le **30/04/2014** à **09:18**

[fluo]que cette surface n'a jamais été à communiquer pour une location ?[/fluo] ???

le probleme des ressources internet c'est qu'elles mettent a jour sans distinction ...ni historique..

si notre intervenant veut y voir clair il ne pourra s'exonérer de consulter non seulement le site actuel mais aussi les renvois aux lois d'origine (1986, 89 etc...[fluo]améliorées[/fluo] extrait sommaire..

"<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2066.xhtml>

extrait [fluo]....Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et

portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 [/fluo]

[fluo]NOR: EQUX8910174L

VERSION CONSOLIDÉE AU 27 MARS 2014 [/fluo]

Superficie erronée

Si le contrat de location a été signé avant le 27 mars 2014 et mentionne une superficie erronée, aucune sanction n'est prévue par la loi. Le juge peut toutefois être saisi par le locataire pour demander une réduction de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Si le contrat a été signé depuis le 27 mars 2014 et mentionne une surface [fluo]supérieure de plus de 5% [/fluo] à la surface réelle du logement loué, le bailleur supporte une diminution de loyer proportionnel à l'écart constaté. Le locataire qui constate un tel écart doit demander la diminution de loyer au bailleur par courrier recommandé avec avis de réception. Le bailleur est tenu de répondre dans les 2 mois suivant la réception du courrier. Si aucun accord n'a pu être trouvé ou à défaut de réponse de la part du bailleur dans ce délai, le locataire peut saisir le tribunal d'instance du lieu du logement :

- dans les 4 mois suivant la date d'envoi de la demande,
- pour déterminer la réduction de loyer à appliquer.

La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge s'applique à compter de la date de signature du bail si la demande a été formulée par le locataire [fluo]dans les 6 mois suivant la conclusion du bail.

Si la demande a été formulée au-delà de 6 mois, la diminution de loyer prend effet à la date de la demande. [/fluo]

à lire et étudier avec attention et surtout documents en mains

Par **Lag0**, le **30/04/2014** à **09:49**

[citation]Si le contrat a été signé depuis le 27 mars 2014 et mentionne une surface supérieure de plus de 5% à la surface réelle du logement loué, le bailleur supporte une diminution de loyer proportionnel à l'écart constaté. [/citation]

Réponse que je donnais dès mon premier message sur ce fil !

[citation]Le problème, c'est qu'avant la loi ALUR qui prévoit bien une diminution de loyer si la surface indiquée au bail est erronée d'au moins 1/20ème, la loi ne prévoyait aucune sanction pour cette erreur. [/citation]

Mais ici, le bail n'est pas concerné par la loi ALUR ! D'où ce que j'ajoutais :

[citation]Et comme votre bail est antérieur à la loi ALUR, il n'est pas concerné par ce point. Vous pouvez toujours tenter de saisir la justice pour demander une baisse du loyer, mais le résultat est aléatoire. [/citation]

Je ne vois pas l'intérêt de redire ce qui l'a déjà été !

Par **louise1978**, le **30/04/2014** à **13:37**

Bonjour à tous,

Je vous remercie pour vos réponses.

Je ne me suis pas aperçu de l'erreur, car c'est mon deuxième appartement, j'ai fait confiance à l'agence, j'ai appelé le cadastre il fait 48 m², je me sens trahi, par la confiance de l'agence, je me suis rendu compte maintenant car je viens d'avoir un enfant, et c'est en visitant d'autre appartement que je me suis rendu compte de la supercherie, connaissait vous une association qui pourrai m'aidez?

mERCI D'avance

Par **Lag0**, le **30/04/2014** à **13:53**

Vous aider à quoi ? Que souhaitez vous obtenir ?

Par **jibi7**, le **30/04/2014** à **14:47**

Louise,

Si vous prenez la peine d'explorer le site service public que je vous indiquais ainsi que les renvois qui y sont proposés, vous trouverez des pistes pour poursuivre; mais le plus simple est de contacter dans votre région une association de défense du consommateur ainsi qu'un médiateur et de voir avec eux s'il y a eu tromperie ou manoeuvres en vue de vous tromper (dans la mesure ou des documents fallacieux vous auraient été présentés.) Leur aide vous permettra plus facilement d'obtenir une transaction si elle est justifiée et vous éviter procédure inutile et épuisante.

Par **Lag0**, le **30/04/2014** à **16:28**

Personnellement, je me méfie toujours des associations ou des médiateurs de tout genre ainsi que des commissions de conciliation, rien ne vaut une procédure judiciaire... Ici, de toute façon, la situation est claire. Bail datant d'avant la loi ALUR, seul un juge peut décider de la sanction à appliquer. En général, 3 possibilités :

- rien...
- diminution du loyer
- résolution du bail

C'est d'ailleurs ce qu'indique votre lien :
[citation] Superficie erronée

Si le contrat de location a été signé avant le 27 mars 2014 et mentionne une superficie erronée, aucune sanction n'est prévue par la loi. Le juge peut toutefois être saisi par le locataire pour demander une réduction de loyer proportionnelle à l'écart constaté.[/citation]

Par **aliren27**, le **30/04/2014** à **17:11**

Bonjour,

une précision pour les baux signés avant le 27/03, vous pouviez saisir la justice, mais a condition de l'avoir fait dans les 6 mois suivant la date d'effet du bail.... donc, ici trop tard.

Cordialement

Par **jibi7**, le **30/04/2014** à **17:27**

A toutes fins utiles ..

Dans quels cas peut-on saisir [fluo]une commission départementale de conciliation ?[/fluo]

Mise à jour le 27.03.2014 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)
Encadrement des loyers - 27.03.2014

La loi Alur (accès au logement et urbanisme rénové) met en place un système d'encadrement des loyers dans les zones les plus tendues et introduit la saisine préalable de la commission de conciliation en cas de litige portant sur cette question. En attendant la parution des décrets d'application de cette mesure et la mise en place des observatoires des loyers dans les agglomérations concernées, les informations contenues dans cette page restent d'actualité.

[fluo]Les commissions départementales de conciliation (CDC) apportent des solutions amiables aux litiges entre bailleurs et locataires. Il existe une commission dans chaque département.[/fluo]

Rôle [fluo] La commission départementale de conciliation s'efforce de concilier les parties.

Il s'agit d'un système de règlement amiable des litiges.

Ce n'est pas une juridiction, mais un organisme paritaire composé à égalité de représentants des bailleurs et de représentants des locataires.[/fluo]

Haut

Litiges concernés

Seuls certains litiges peuvent faire l'objet d'une saisine de la commission de conciliation préalablement à la saisine du juge.

Location vide et location meublée

La commission est compétente pour les litiges relatifs :

aux augmentations de loyer sous-évalué,

[fluo] à l'encadrement des loyers,[/fluo]

[fluo] à l'état des lieux,[/fluo]

aux réparations et charges (à la charge du bailleur ou du locataire),

au dépôt de garantie,

aux congés donnés par le bailleur ou par le locataire,

à la décence du logement.

À savoir : en dehors des litiges concernant un loyer sous-évalué, la saisine de la commission de conciliation est toujours facultative (le recours au juge est possible sans saisine préalable de la commission).

Location dite "loi de 48" Les litiges relatifs à une sortie de bail dit "loi de 48" relèvent la compétence de la commission départementale de conciliation.

Accords collectifs La commission de conciliation peut être saisie dans le cadre d'un problème d'interprétation d'accord collectifs.

Procédure La commission peut être saisie par le bailleur ou le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce courrier doit mentionner les noms, adresses du locataire et du bailleur, ainsi que l'objet du litige et une copie du contrat de bail.

Dans le cadre d'une augmentation de loyer sous-évalué, les éléments de référence doivent par ailleurs être communiqués à la commission.

[fluo]D'une manière générale, tous les documents utiles pour étayer le dossier peuvent être adressés à la commission (état des lieux, mails, courriers, plans...).[/fluo]

Le courrier de saisine doit être adressé au secrétariat de la [fluo]commission du département où est situé le logement,[/fluo] c'est-à-dire auprès : de la[fluo] direction départementale de la cohésion sociale (DDCS),[/fluo]

ou, en Ile-de-France, la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement.

Délais de saisine [fluo]Les délais de saisine varient selon la nature du litige.[/fluo]

Augmentation de loyer La saisine de la commission est un préalable à la saisine du juge concernant l'augmentation d'un loyer sous-évalué.

Dans ce cadre, la saisine de la commission doit être faite 4 mois avant l'échéance du bail, sachant que :

la commission dispose de 2 mois pour rendre un avis,

le juge doit être saisi avant l'échéance du bail et après l'expiration du délai de 2 mois.

Décence du logement

En cas de litige portant sur la décence du logement, la commission peut être saisie : après que le locataire ait demandé au bailleur la mise en conformité du logement (mise en demeure), et à défaut de réponse ou d'accord dans un délai de 2 mois.

Autres litiges La commission départementale de conciliation [fluo]peut être saisie à tout moment pour tous les autres litiges relevant de sa compétence.[/fluo]

Coût Toute démarche devant la commission est gratuite.

Séance Les parties sont convoquées par courrier simple et doivent se présenter avec tous les documents justifiant leur réclamation.

Elles peuvent se faire assister par une personne de leur choix.

Si les parties trouvent un terrain d'entente, elles signent un accord qui met fin au litige et

éteint toute voie de recours juridictionnel.

Si [fluo]les parties ne parviennent pas ou ne souhaitent pas concilier, elles ont toujours la possibilité de porter le litige devant le tribunal d'instance.[/fluo]

Le cas échéant, la commission émet un avis dans un délai de 2 mois."...
qui ne tente rien ..

Par **Lag0**, le **01/05/2014** à **09:15**

Bonjour aliren27,

[citation]une précision pour les baux signés avant le 27/03, vous pouviez saisir la justice, mais a condition de l'avoir fait dans les 6 mois suivant la date d'effet du bail.... donc, ici trop tard.

[/citation]

D'où vient ce délai de 6 mois ? A partir du moment où justement, ce n'était pas encadré par la loi, je ne vois pas.

Et s'il s'agissait d'une prescription (ce qui serait étonnant avec 6 mois), c'est la date où le locataire a connaissance du problème qui lancerait le délai.

Par **Lag0**, le **01/05/2014** à **09:18**

Bonjour Jibi7,

Lorsque vous faites un copier/coller d'un site, il est de mise, par respect pour le site en question, de citer la source.

Ou bien, plutôt que de faire un copier/coller aussi long, de juste donner le lien.

Merci.

Pour revenir à la commission de conciliation, j'ai toujours trouvé que c'était du temps de perdu. Une LRAR de mise en demeure plus la saisie du juge, c'est déjà assez long pour ne pas rajouter encore une étape supplémentaire. Ce n'est que mon avis...

Par **jibi7**, le **01/05/2014** à **10:17**

Ce lien a été donné plus haut mais vos interventions notamment laissaient a penser qu'il n'avait pas été consulté et ne le serait pas utilement par l'intéressé après les interventions suivantes deniant a priori validité a un site officiel

j'en resterai là

ps les pseudos leçons de respects ou de politesse surlignées comme à l'école maternelle semblent prendre le pas sur le fond d'interventions destinées à des majeurs responsables.

ps2. je me suis lavé les mains avant de pianoter et vous ?

Par **Lag0**, le **01/05/2014** à **10:25**

Jibi7, personnellement, je ne vous en ai encore jamais fait de remarque sur les bonjours ou autre. Mes collègues sont plus rapides en la matière et personnellement, quand il m'arrive de le faire, c'est par un rappel clair et non une modification directe des messages des internautes, méthode que je n'apprécie pas.

Je vous rappelle au passage qu'en vous inscrivant sur un forum, vous en acceptez les règles et vous soumettez aux risques de modération lorsque celles-ci ne sont pas respectées. Personne ne vous oblige à intervenir sur ce forum si vous êtes en désaccord.

Il en est ainsi de tous les forums (fora) qui restent légalement des lieux privés régis par les règles mises en place par leurs administrateurs.