Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Pb surface dans bail + encadrement loyers

Par AlexLyon44

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement à Lyon (6ème, en zone dite "tendue") depuis un peu plus de 3 ans (date de renouvellement tout juste passée).

1er point : la surface habitable ne figure pas sur le bail (seule est mentionnée la surface totale de 45 m², j'estime la surface loi Boutin à 40m² environ).

2ème point : le loyer avec cette surface de 40m² dépasse largement le plafond autorisé par la loi. Comme le bail vient d'être renouvellé automatiquement, je crois que j'ai le droit de demander une révision du loyer à la baisse.

Je voulais savoir quelles étaient les étapes à suivre, et dans quel ordre, pout dermander à mon propriétaire une révision du loyer s'il vous plait ? Faut-il d'abord exiger une mesure de la surface de l'appartement ou dois-je le faire moi même puis exiger que ce soit mentionné dans le bail ou faut il directement mentioner le plafdond de loyer ?

Je vous remercie d'avance pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

"la surface totale de 45 m², j'estime la surface loi Boutin à 40m² environ"

Il faut un métrage par un diagnostiqueur agréé. L'avez-vous ?

Vous pouvez contester le prix du loyer par courrier RAR au bailleur en joignant vos justificatifs, ensuite, il faudra saisir la commission de conciliation puis le tribunal.

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.

Par janus2

Bonjour,

Difficile pour AlexLyon44 de contester la surface habitable indiquée dans le bail puisqu'elle n'y est pas justement...

La loi 89-462 (article 3) précise d'ailleurs :

En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable et au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de

location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

AlexLyon44 avait un délai d'un mois pour exiger que le bailleur indique la surface habitable dans le bail.

Par yapasdequoi

Comment doit on comprendre cette phrase ?
"seule est mentionnée la surface totale de 45 m² "

Et dans le doute, les demandes étant gratuites, il n'est pas inutile de les engager.
"qui ne demande rien n'a rien ..."
Ensuite le résultat risque d'être décevant.

Par AlexLyon44

Bonjour,

Je vous remercie pour toutes ces réponses.

Je n'ai pas encore fait mesurer l'appartement.

Sachant que le bail a été renouvelé il y a peu d'un moins, je me demande si cela peut reprolonger le délai de contestation.

Au pire, le métrage servira toujours comme base pour le plafonnement du loyer (mais il me semble avoir vu quelque part qu'il aurait fallu faire cette demande plusieurs mois AVANT le renouvellement du bail, donc là aussi je vais peut-être me faire avoir).

Par yapasdequoi

Si vous lisez les réponses déjà données...
Vous verrez que vous ne pourrez rien demander rétroactivement. Il est donc utile de vous préoccuper rapidement de ce sujet si vous voulez avoir une réduction du loyer.

Toutefois puisque le bail ne précise pas la surface habitable, il faudrait commencer par demander au bailleur cette information.

Par AlexLyon44

Oui, j'ai bien lu, je me demandais juste si le renouvellement de bail remettait "à zéro" le compteur, mais je pense que c'est effectivement une espérance naïve.

Donc il est inutile de faire appel à un géomètre. Je vais envoyer un recommandé avec A/R pour demander au bailleur cette surface, merci beaucoup.

Par yapasdequoi

Non, le renouvellement ne remet aucun compteur à zéro. C'est la date de signature initiale qui fait foi.
Vous pouvez faire appel à un géomètre, mais la remise sur le loyer ne sera pas rétro active.
Il faut comparer le coût de sa prestation et des démarches avec le gain espéré.

Par AlexLyon44

Je vous remercie. C'est donc inutile que je fasse appel au géomètre.

Je vais envoyer un recommandé pour la forme, mais de toutes façons j'ai raté la fenêtre de tir : j'aurais du exiger une baisse de loyer (surévalué d'environ 200 à 250 euros) au moins 5 mois avant la date de renouvellement du bail. Il faudra

remettre ça dans 2 ans et demi si je reste encore dans cet appartement.

Par yapasdequoi

Non, c'était dans les 6 mois après l'entrée dans les lieux.
Maintenant vous pouvez demander une réduction à tout moment, indépendamment de la date de renouvellement. Il ne faut pas vous polariser sur cette date qui n'a aucune importance pour ce type de demande.

Cependant il faut avoir des arguments. Pour le moment le "j'ai l'impression que la surface est inexacte" n'est pas suffisant. Il faut un diagnostic de surface.

Par AlexLyon44

Je vous remercie, le délai de 5 mois auquel je faisais référence était mentionné dans le site sur l'encadrement des loyers.

Je vais contacter des géomètres demain.

Par AlexLyon44

Bonjour,

L'agence m'a répondu au bout d'un mois. La surface habitable ne figurait pas sur le bail mais sur le DPE. J'ai donc cherché et retrouvé ce document

Il est indiqué une surface "privative" (loi Carrez) ventilée en fonction des pièces, correspondant à la surface totale indiquée dans le bail. Dans le tableau, il n'y a aucune surface non prise en compte alors qu'il y a des surfaces sous plafond inférieures à 1.80m et qu'il y a une cage d'escalier.

Dans l'email, l'agence m'a indiqué que la surface loi Carrez était équivalente à la surface loi Boutin.

C'est un point intéressant, car maintenant je dispose d'une surface privative inexacte et non plus d'une absence de surface privative.

Il ne reste plus qu'à faire venir un géomètre (les devis vont de 250 à 1000 euros) mais je vais continuer mes recherche pour en trouver un moins cher.

Merci encore pour votre aide.

Par AlexLyon44

Bonjour,

Je redonne des nouvelles, car j'ai maintenant un problème avec mon avocat. J'avais envoyé un courrier A/R mi mai à l'agence puis avait consulté un avocat un mois plus tard. Il a répondu à diverses questions puis a envoyé une mise en demeure à l'agence et au bailleur en juillet. Le propriétaire a refusé début septembre de baisser le loyer.

Et là, l'avocat me téléphone mercredi pour me dire que le délai de forclusion de 4 mois a été dépassé et donc que je ne peux plus exiger de baisser de loyer !!

Puis-je demander des réparations à l'avocat pour cette faute ?

Merci.

Par yapasdequoi

Changez d'avocat !
Et renouvelez la mise en demeure.
Le délai de 4 mois est indiqué dans les premières réponses précédentes.

Par AlexLyon44

Merci,

J'ai contacté un ancien avocat d'un cabinet compétent afin qu'il puisse recommander quelqu'un.

Est-ce je peux réclamer au cabinet actuel le remboursment des honoraires versés ?

Par yapasdequoi

Lir
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14724]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14724[/url]

Par AlexLyon44

D'après mon nouvel avocat, on ne peut pas utiliser une mise en demeure postérieur pour créer un nouveau délai de forclusion (en l'occurrence, il s'agissait d'une mise en demeure datant de juillet, non encore forclose, faite par l'avocat précédent, mais rappelant il est vrai la première mise en demeure venant de moi).

J'ai cherché une jurisprudence sur ce "décalage" (ou "renouvellement") de forclusion, mais je n'ai rien trouvé.