Différence surface bail et dpe

Par kayou75

Bonjour à toutes et tous,

Je suis depuis peu locataire d'un nouvel appartement. En m'installant, je trouve que l'appartement fait vraiment plus petit que la surface habitable mentionnée dans le bail (et sur la fiche technique que l'agence m'a envoyée par mail avant de signer le bail et l'annonce de l'agence en ligne) soit :56m2.

Curieuse je fini par eplucher en détail le DPE de l'annexe de mon bail (133 pages d'annexe) et au milieu d'une tonne d'informations il est mentionné une fois que ma surface habitable réelle serait de 42m2. Soit 13m2 de différence.

Je suis passée à mon agence pour leur en parler et ils m'ont répondu que dans tous les cas, ils n'ont pas a baisser mon loyer car un loyer ne se calcule pas a la surface mais au nombre de pièces.

Je suis perplexe. J'ai donc signé à mon entrée le contrat qui stipule 56m2 partout en gros et l'annexe de 133 pages indiquant en tout petit que le bien fait 42m2. Puis-je demander une baisse de loyer ?

Je vous remercie pour votre aide et vos conseils :)

Par janus2

Je suis passée à mon agence pour leur en parler et ils m'ont répondu que dans tous les cas, ils n'ont pas a baisser mon loyer car un loyer ne se calcule pas a la surface mais au nombre de pièces.

Bonjour,
Si c'est un bail vide, étrange que l'agence ne connaisse pas la loi 89-462 !!!

Article 3-1
Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

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 kayou75

Merci pour cette réponse.
Mais comme j'ai signé également le DPE qui mentionne la surface de 42m2, est-ce que je suis tout de même en droit de demander une baisse de loyer ?

Par janus2

Mesurez déjà vous-même le logement pour savoir qui a raison.

[url=https://www.pap.fr/bailleur/diagnostics-immobiliers/les-diagnostics-immobiliers-obligatoires-en-location/a2513/locati

on-la-surface-habitable]https://www.pap.fr/bailleur/diagnostics-immobiliers/les-diagnostics-immobiliers-obligatoires-en-location/a2513/location-la-surface-habitable[/url]

Par kayou75

J'ai fait mesurer par un proche dans le batiment avec un telemetre laser, qui me confirme un 42,5m2. Je vais payer un geomètre pour confirmer.

Quelle est la démarche a suivre selon vous ? Suis-je dans mon droit de faire jouer l'article de loi mentionné plus tot ?

Merci :)

Par janus2

Oui, bien sûr ! Cette loi est d'ordre public.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour demander une baisse du loyer, vous écrivez au bailleur par courrier RAR avec vos justificatifs.
Ensuite s'il ne se passe rien, vous pourrez saisir la commission de consilitaion puis si besoin le tribunal.

Rien ne permet de vous garantir que vous aurez une baisse de loyer.

Par kayou75

Merci pour vos réponses !

Je vous souhaite un bon WE