



## Erreur de surface mon locataire exige un diagnostic

-----  
Par Hyme

Bonjour,

Je suis en conflit avec mon locataire concernant une erreur de surface. Voici les détails du problème :

Lors de la signature du bail avec mon locataire en octobre 2021 je lui ai fourni les diagnostics obligatoires (à savoir DPE, amiante, plomb, risque naturel et électricité, il n'y a pas d'installation de gaz dans l'appartement). J'ai inscrit dans le bail la surface qui m'a été donnée par l'agence il n'y a pas eu de diagnostic de surface officiel. Je précise que les diagnostics datent de 2016 et étaient toujours valides lors de la signature du bail en 2021.

En novembre 2022 j'ai voulu mettre en vente mon bien. Sachant que les DPE ont évolués j'ai voulu les refaire et par la même occasion faire un diagnostic de surface.

Pas de chance j'ai découvert que la surface était inférieure à ce que j'ai inscrit dans le bail (j'ai apporté la surface qui était mentionnée dans l'acte du notaire) j'en ai parlé en toute naïveté devant mon locataire. Le problème c'est que la surface est inférieure de 8% et mon locataire m'exige une diminution du loyer.

Il me réclame une régulation du loyer de toute la période de sa location. Je lui ai expliqué que comme ça fait plus de 6 mois qu'il est présent dans l'appartement la diminution du loyer ne se fait pas depuis le début du bail. Le ton est monté, je trouvais que c'était très mesquin de profiter de cette situation même s'il est dans son droit d'exiger une diminution du loyer, je n'ai jamais rien réclamé de mon côté, ni la régularisation des charges, ni la taxe des ordures ménagères ni la révision du loyer même si L'IRL est inscrit dans le bail. Il m'a exigé de lui envoyer un courrier pour diminuer le loyer en faisant sa demande par sms.

Je lui ai expliqué que la procédure est d'abord de m'envoyer un courrier recommandé formulant sa demande et apportant sa preuve (car le notaire m'a dit que je ne suis absolument pas dans l'obligation de lui fournir les nouveaux diagnostics et surtout qu'il m'a informé de la surface de mon bien avant même que je ne sois au courant de celle-ci, même si j'étais sur place, il a espionné l'ordinateur du diagnostiqueur)

Il ne m'a pas envoyé de courrier pour réclamer la diminution du loyer et pire encore il a arrêté le paiement de ses loyers en me disant : « je paierai une fois le nouveau contrat en main »

Je suis très embêtée je n'arrive pas à trouver une solution à l'amiable, il me parle d'une manière très hautaine qui franchement m'hérise le poil et ne me donne absolument pas envie de l'arranger.

Mes questions sont les suivantes :

- Est-ce qu'il a le droit de m'exiger un diagnostic de surface et le nouveau DPE ?
- Si toute fois il refait le diagnostic et il s'avère que la surface est encore plus petite que ce que j'ai mesuré. Comment on procède dans ce cas ?
- Est-ce que j'ai le droit de lui demander la moitié du prix du diagnostic et qu'on en finisse avec cette histoire en lui baissant son loyer.
- Avez-vous des suggestions / conseils à me donner s'il vous plaît ?

Ça me met dans la mouise parce que le studio est sous crédit et il sait que la procédure de loyers impayés est longue. C'est très difficile de se plier à ce genre de personne. Surtout que j'ai qu'une envie c'est d'attendre les deux mois d'impayé pour lui résilier son bail. Après cette histoire je ne veux plus avoir à faire à lui?

Je vous remercie de m'avoir lu et je m'excuse pour ce long message.  
Tout conseil est bon à prendre.

Très cordialement,

-----  
Par AGeorges

Bonjour Hyme,

1. Si la superficie du logement que vous louez est inférieure de plus de 5% à ce qui est annoncé dans le bail, vous devez une réduction de loyer à votre locataire.

--> Avec 8%, c'est le cas

2. Si le locataire demande cet ajustement dans les 6 mois de signature du bail, la modification est rétroactive, depuis la date du bail.

--> Ce n'est pas le cas, il y a un peu plus d'un an.

3. Dans le cas contraire, la réduction du loyer est valide à partir de la date officielle de la demande. Un SMS n'est pas une demande valide.

--> Donc votre locataire vous fait un courrier recommandé pour vous demander la réduction de loyer liée à cette nouvelle superficie, et établie, charges exclues, par une simple règle de trois.

--> Cette réduction sera valide à partir de la demande. Disons que vous l'appliquerez au loyer 'en cours' pour éviter les discussions sans fin et à ceux qui suivent en proposant un avenant au bail.

Si personne ne le fait d'ici là, je vous donnerai les références juridiques de ces éléments.

-----  
Par janus2

Bonjour,

Le mesurage que vous avez fait faire en vu de vente est un mesurage Carrez, je suppose ?

Le locataire ne peut donc pas l'utiliser puisque dans le cas d'une location vide, la surface indiquée au bail est selon un mesurage Boutin (surface habitable) ce qui est différent.

En revanche, le locataire peut très bien mesurer lui-même son logement selon la loi Boutin pour vérifier que la surface indiquée au bail est correcte.

En cas d'erreur, le locataire est en droit d'exiger la diminution du loyer proportionnellement à cette erreur.

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 de 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 yapasdequoi

Bonjour,

Tout accord amiable est envisageable dès lors que les 2 parties sont d'accord. C'est souvent plus rapide et plus efficace = "savoir faire la part du feu" !

Votre diagnostic de surface porte-t-il sur la surface Carrez (pour une vente) ou la surface habitable (pour une location)?

Les 2 diffèrent... toutefois 8% de différence est important : y a -t-il des zones importantes mansardées ? Posez la question au diagnostiqueur.

Le fait que vous n'ayez pas révisé le loyer et fait "cadeau" de la TEOM ne vous exonère pas de vos autres obligations. La régularisation des charges est obligatoire de manière annuelle, vous n'avez pas respecté vos obligations légales de bailleur (flemme ? trop gentil ? ). Et le loyer doit respecter le marché local et l'encadrement du prix au m2 s'il y a lieu.

Le locataire non plus ne respecte pas ses obligations puisqu'il ne paye plus son loyer. Vous pouvez le lui réclamer par courrier RAR puis saisir la commission de conciliation (c'est gratuit).

Vous pourrez ensuite saisir le tribunal pour statuer à la fois sur le montant du loyer et aussi les impayés.

-----  
Par Hyme

Merci beaucoup pour vos réponses.

- Pour répondre aux questions le logement loué est meublé.
- La surface mesurée inférieure de 8% est la surface loi Carrez autrement la surface au sol est pratiquement la même une légère différence. Dans le bail j'ai mentionné surface habitable
- je lui ai envoyé un recommandé avec accusé de réception pour non paiement du loyer cela fait 10 jours et il ne l'a toujours pas été la chercher à la poste?
- Je ne révisé pas les charges quand le locataire paie moins mais quand il paie plus je lui rembourse systématiquement. Et la taxe d'ordure ménagère je trouve ça « petit » de demander 60? alors que c'est des étudiants
- malgré tout j'ai accepté la diminution du loyer j'ai demandé un rdv à mon locataire qui me l'a refusé et m'a demandé de lui envoyer un mail. C'est là où les conflits ont commencé car un avenant ne se signe pas par mail?

La morale de l'histoire c'est être trop gentil ne protège pas d'un retournement du locataire et je trouve dommage de se durcir pour un locataire pareil. Je n'applique pas la révision du loyer car elle a été énorme cette année avec l'inflation je ne voulais pas en rajouter pour le locataire surtout que mon crédit reste fixe?  
Mais en réclamant tout ça le locataire sera perdant mais tant pis pour lui ça va juste l'énerver et je crains qu'il continue le non paiement des loyers

Et pour finir j'aimerais s'il vous plaît avoir le texte de loi qui dit qu'il faut un courrier recommandé.

Encore merci pour toutes vos réponses ça m'aide vraiment beaucoup.

Bien cordialement,

-----  
Par AGeorges

Re Bonjour Hyme,

A ma connaissance, un métrage "Carrez" prend des éléments en plus qu'un métrage "Boutin". La situation envisagée par certains intervenants n'est donc pas possible. On ne peut faire un métrage Carrez et aboutir à un résultat MOINDRE que le même en Boutin, les règles de base étant les mêmes.

Pour les références juridiques liées à mes affirmations précédentes, Janus2 vous a fourni le nécessaire.

Pour le reste, ne pas régulariser les charges prévues en "provisions" n'est pas recommandé. Si ces provisions sont supérieures aux dépenses constatées, vous 'volez' votre locataire, ce qui pourrait se retourner contre vous. Même si cela pourrait être compensé par le non-ajustement lié à la TEOM, c'est loin d'être conseillé. Donc, à l'approche de renouvellement du bail, saisissez votre calculatrice avec détermination et lancez-vous !

C'est un AVIS.

-----  
Par Janus2

Pour répondre aux questions le logement loué est meublé.

L'article 3-1 de la loi 89-462 n'est pas applicable aux logements meublés !

Article 25-3

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 159 (V)

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés tels que définis à l'article 25-4 dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire au sens de l'article 2.

Les articles 1er, 3, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du I, 5, 6, 6-2, 7, 7-1, 8, 8-1, 17, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés.

-----  
Par yapasdequoi

La situation envisagée par certains intervenants n'est donc pas possible.  
Un peu présomptueux... et non étayé. Révissez vos classiques.

-----  
Par AGeorges

Hyme,  
Nos messages se sont croisés.

Pour la lettre recommandée, ce qui dit la loi est :  
la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande.

Or une date précise et ferme ne peut venir que d'une LRAR. Cette exigence est donc conforme. Si, par exemple, votre locataire était assez médiocre pour tenter une action, c'est l'AR de son courrier qui servirait de référence.

-----  
Par janus2

L'article 3-1 de la loi 89-462 n'est pas applicable aux logements meublés !

-----  
Par AGeorges

@Yapasdequoi

Un peu présomptueux... et non étayé. Révissez vos classiques.

Parce que le votre, de message, il est étayé !

La surface habitable, qui s'applique aux logements meublés est définie par le CCH R.111-2.  
Pour voir une différence avec la loi Boutin, il faut aller comparer au niveau des virgules !  
Les mesures loi Carrez sont les mêmes pour ce qui concerne l'appartement proprement dit sauf que l'on y ajoute des quantités pour caves garages et dépendances diverses. Le total est donc forcément supérieur.

Si VOUS ne connaissez pas vos classiques, ce n'est pas la peine de produire des messages aussi ... inutiles (j'ai failli utiliser un autre mot) !

-----  
Par yapasdequoi

Non. Vous oubliez les espaces mansardés.  
La loi Boutin et la surface habitable c'est pareil. C'est avec la loi Carrez qu'il y a des différences.  
Mais je crains que ce soit sans espoir, tant votre ego vous aveugle.

-----  
Par Hyme

Merci encore pour votre réactivité !

Je suis embrouillée un peu je n'ai pas compris quand janus2 vous parlez de :  
« L'article 3-1 de la loi 89-462 n'est pas applicable aux logements meublés ! »

Et « AGeorges » vous avez mal compris mon message. Quand les provisions sur charges payées par le locataire sont supérieures au décompte je lui rembourse ce qu'il a payé en plus. Par contre quand c'est inférieur je paie la différence de ma poche et je ne réclame rien c'est des sommes assez dérisoires je leur fait cadeau (des fois c'est 10? par an)  
Donc je ne le vole pas du tout !

Et concernant la loi Carrez c'est la surface dite habitable (plus d'1m80 hauteur sous plafond) qui est forcément inférieure à la surface au sol (je ne connais pas un autre nom à cette surface, c'est ça que vous appelez loi Boutin ??) qui elle prend en compte justement la cave et les hauteurs de moins d'1m80

Et dans le contrat on mentionne la surface habitable (ou loi Carrez) corrigez moi si je me trompe !

Encore merci

-----  
Par yapasdequoi

Dans le bail il faut indiquer la surface habitable (PAS loi Carrez).  
Cf : article 3 de la loi de 89

-----  
Par AGeorges

Tout cela est fort confus.

Entre Yapasdequoi qui prend pour de l'ego le rappel des règles? et qui mélange logeemnt meublé et logement vide, mansardes qui ne sont pas plus comptées dans la loi Carrez que dans Boutin ou surface habitable, et les messages qui n'arrivent pas dans le bon ordre, c'est bien compliqué !

@Hyme :

Comme indiqué dans mon intervention qui a suivi, votre message est arrivé AVANT le mien, mais quand j'ai rédigé ledit message, le vôtre n'était pas là. Et tout ce que j'ai dit c'est "Si vous ne régularisez pas alors ...". Je ne vous ai donc accusée de rien.

Pour les superficies, désolé si c'est un peu compliqué, mais cela se présente comme suit :

- logement meublé : surface habitable, selon le CCH indiqué, la loi de 89 ne s'applique pas, ainsi que Janus2 l'a rappelé, suite à l'exclusion de l'article 3.1 (erreur de doigt j'avais écrit 3.2) pour ce type de logements, toujours comme Janus2 l'a précisé. Dans un premier temps, lui (et moi ensuite) avons fait référence à la loi de 89 car vous n'aviez pas précisé que le logement était meublé).

- logement vide : Loi de 89, règles Boutin, à ma connaissance quasiment identiques aux précédentes

Ces deux pour les locations.

Pour les ventes, on utilise la loi Carrez. En principe, la partie logement est identique, les parties mansardées ne sont toujours pas comptées, n'en déplaise à Yapasdequoi, sous 1m80. Mais on ajoute des éléments pour les caves, les garages et annexes. C'est pour cette raison qu'un diagnostic de superficie Loi Carrez ne peut PAS donner un résultat inférieur à un diagnostic Boutin, sauf erreur de calcul.

Voilà, Hyme, selon ce que j'ai compris et déduit de ces échanges. Je peux aussi me tromper, rien à voir avec l'EGO !

-----  
Par yapasdequoi

Inutile d'ergoter sur les surfaces et de noyer une n+1eme fois le poisson : dès lors que l'article 3-1 (et non pas 3-2) n'est pas applicable au logement meublé, le locataire ne peut pas réclamer une réduction du loyer concernant la superficie.

Il peut uniquement réclamer que le bail respecte l'article 3 (qui est applicable au logement meublé).

"Le contrat de location précise :

...

4° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;"

Le locataire doit en tous cas payer son loyer et le bailleur régulariser les charges chaque année sauf si elle font l'objet d'un forfait.

-----  
Par Hyme

Ohhh !!!

Attendez là vous soulevez un point TRÈS important que je ne suis pas sûr de comprendre (excusez mon ignorance c'est pour ça que j'essaie d'éclaircir les choses sur ce forum) et c'est tellement important que je veux être vraiment sûr !

Donc je vais synthétiser avec un exemple et dites moi si j'ai bien compris :

Dans mon bail (contrat de location meublé MEUBLEE Soumis au titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) voilà ce que je mentionne :

Surface habitable : 15,20m2

Voilà ce que révèle le diagnostic de surface :

Surface loi Carrez totale du logement : 13,96 m2

Surface au sol totale du logement (sans les dépendances) : 15,06 m2

Surface au sol (avec les dépendances , il y a une cave) : 19,83 m2

Le locataire réclame une réduction du loyer par rapport à la loi Carrez et vous dites qu'il ne peut pas faire cette demande car l'article 3-1 de la loi 89-462 n'est pas applicable aux logements meublés

Et je précise que ce diagnostic je l'ai fait car je voulais vendre le bien.

Concernant le non paiement des loyers je vais poster une autre question, c'est déjà assez compliqué comme ça

-----  
Par yapasdequoi

Le locataire ne peut rien réclamer que ce soit la surface Carrez ou habitable puisque l'article 3-1 ne s'applique pas au logement meublé.

On peut tourner la phrase dans tous les sens, le locataire sera débouté.

Consultez votre ADIL !

Et pour les impayés voyez déjà avec un huissier, ça devrait aller assez vite.

-----  
Par Hyme

Merci beaucoup yapasdequoi (j'aime bien votre pseudo)

A titre indicatif, comment vous avez su que ce n'est pas applicable aux logements meublés s'il vous plaît ? Quand je lis la loi (avec mon bas niveau en loi) c'est mentionné « la chose louée » et je n'ai pas la définition de la chose louée je ne sais pas où trouver cette information.

Merci pour le tuyau de l'ADIL je ne connaissais pas non plus !

modification

En relisant les messages j'ai trouvé la réponse à ma question posté par janus2

L'article 3-1 de la loi 89-462 n'est pas applicable aux logements meublés !

Article 25-3

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 159 (V)

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés tels que définis à l'article 25-4 dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire au sens de l'article 2.

Les articles 1er, 3, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du I, 5, 6, 6-2, 7, 7-1, 8, 8-1, 17, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Hyme,

Je répète :

Cependant, la surface habitable ne prend pas en compte les combles non aménagés, les greniers, les réserves, les remises et les vérandas, contrairement à la loi Carrez qui les inclut dans son calcul. La surface habitable doit être mentionnée dans le bail de location si le logement est loué vide comme résidence principale, mais pas nécessairement si c'est une location meublée

Ceci est un autre extrait du net.

Comme vous le voyez, "La surface habitable ne prend pas en compte" certains éléments qui sont comptés par la loi

Carrez.  
DONC

Votre Surface habitable NE PEUT PAS ETRE INFÉRIEURE à la surface loi CARREZ.

Or, votre bail indique une SH de 15,20 m2 alors que le calcul Carrez donne 13.96 m2. C'est donc bien erroné, mais cela ne vous engage à rien (voir ci-dessous).

Mais, votre diagnostic précise qu'il s'agit de la superficie Carrez de la partie logement. Ceci voudrait dire que, par exemple la Cave n'est pas comptée, alors qu'elle le devrait (sous conditions) pour cette mesure. Si vous mettez en vente, il faudra revoir ceci.

Dans le principe, si l'on se limite strictement à la partie logement, sans aucune annexe, les mesures de ce que l'on dit Surface Habitabile, Loi Boutin ou Loi Carrez sont identiques.

La seule différence est que la réalisation de diagnostics officiels est obligatoire selon ce que l'on fait du logement.

Dans votre cas, votre surface habitable devrait être 13,96 m2 et non 15,20 m2, au plus probable.

Le problème se pose cependant différemment puisque qu'en cas de logement meublé, l'indication de la superficie n'est pas obligatoire (ainsi que Janus2 l'a mentionné). Si vous l'avez précisé, est-ce seulement indicatif, ou cela vous crée-t-il des obligations ? (je ne le crois pas)

Dans tous les cas, vous pouvez essayer de répondre à votre locataire insistant :

Monsieur,

La mesure de superficie Carrez, que vous prenez comme référence pour réclamer une réduction de loyer, ne vous concerne pas à titre de locataire, et est réservée aux opérations de vente, avec des règles qui ne sont pas les mêmes que celles d'une location meublée. Aucun diagnostic de superficie n'est en effet nécessaire dans ce dernier cas.

Vous voudrez bien vous acquitter de vos loyers en retard au plus vite avant que je ne commence les poursuites à votre endroit pour non respect du bail.

-----  
Par Hyme

J'ai indiqué la surface car j'ai suivi ce modèle :

[https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35109/1\\_5?idFicheParent=F920#1\\_5](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35109/1_5?idFicheParent=F920#1_5)

Et il est clairement indiqué :

Surface habitable : Surface au sol déduction faite des murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Certains espaces sont exclus : combles non aménagés, caves, sous-sol, remise, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs, vérandas, locaux communs, dépendances, espaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre. du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut tenter une action en diminution de loyer.

-----  
Par AGeorges

Les VosDroits sont souvent utiles, mais la référence, ce sont les lois. Sur ce forums, nous avons déjà constaté des anomalies dans ces VosDroits. Janus2 vous a donné les références des lois.

De toutes façons, vous n'avez aucune obligation à faire faire un diagnostic. La réclamation de votre locataire n'a donc pas lieu d'être. Et ma remarque sur Carrez reste valide. En plus, cette loi Carrez n'est valide que dans certains types de logement, elle n'est même pas universelle pour les ventes !

Dormez bien !

-----  
Par Hyme

Merci infiniment !

Vraiment 1000 mercis

Je vais effectivement mieux dormir grâce à vous.

Vous souhaitant de très bonnes fêtes de fin d'année.

Cordialement,