



Nombre de m2 erronés

Par Sofye21

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement en colocation depuis août 2022. A la signature du bail, l'agence immobilière ne nous a pas fait parvenir le bilan énergétique de notre maison (qui est, je le pense obligatoire). Etant étudiante à l'époque et très peu informée je ne pense pas cela indispensable et ne réclame pas. Entre temps, je me renseigne et demande l'envoi de ce dernier. L'agence me répond qu'il n'est plus à jour. Je demande à ce qu'un nouveau bilan soit réalisé. Ce dernier n'est effectué qu'en octobre 2023. Le problème étant que l'intervenant a mesuré la superficie de la maison et que celle-ci est différente de celle indiquée dans le bail. 50.22m² de superficie habitable et 52.02m² au sol totale contre 58m² dans le bail. Entre temps l'agence a été rachetée et la communication avec la nouvelle agence est très tendue. Je suis persuadée qu'il y a là un problème et une réclamation à faire sauf que l'agence est très froide et ne m'éclaire pas du tout à ce sujet. Quels sont les recours possibles ?

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour

Le diagnostic DPE n'a pas pour objet la mesure de la surface.

Toutefois reportez vous à l'article 3-1 de la loi n 89-462 et adressez votre demande par courrier RAR au bailleur (pas à l'agence).

Par thebe

Bonjour et meilleurs voeux,

Rien n'interdit à un locataire de faire réaliser un DPE.

Ce DPE peut servir à contester la surface inscrite sur le bail, laquelle contestation peut donner lieu à un remboursement d'une partie des loyers perçus, au remboursement du DPE et à une correction du bail en cours, etc.

L'erreur dans le bail n'est pas nécessairement volontaire. Il me semble que cela peut relever du code à la consommation (si j'ai un abonnement 8 Mo et que ma bande passante n'est que de 6 Mo, j'annule l'abonnement ou je demande à mon fournisseur de me rembourser une partie (+ taux légal) en revoyant le contrat à la baisse).

Par yapasdequoi

Le loyer relève de la loi n°89-462.

Les diagnostics relèvent du code de la construction et de l'habitation.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33463]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33463
[url]

Le DPE a un coût, c'est inutile d'en dépenser sans avoir la certitude que ce sera utile....

En appartement, le diagnostic "loi Carrez" permet de déterminer la surface en cas de vente, mais pas le DPE qui n'a pas cet objectif.

Par yapasdequoi

Comment êtes vous colocataire d'un appartement et que le diagnostic porte sur une maison ?

Par Sofye21

Merci pour vos réponses!

Je peux donc contester la surface du bien indiquée dans le bail en prenant appui sur celle indiquée sur le DPE?

Mes recherches m'avaient indiqué que cela était possible et que je ne pouvais demander qu'une baisse de loyer (celui fait plus de 6 mois que j'ai signé le bail). Je crois, grâce à vos indications qu'il est possible de contester si la différence entre les deux surfaces est de plus d'1/10.

J'ai précisé appartement puis maison puisque le bien est une maison sans extérieur, indiqué comme appartement dans le bail.

De plus, la bailleur est l'agence, le propriétaire de la maison passe par cette dernière pour la location.

Je pense donc envoyer une mise en demeure en demandant une baisse du loyer (que j'aurais préalablement calculé en fonction des m2). Cela est-il faisable?

Par yapasdequoi

Il faut une différence de 1/20.

Vous pouvez tenter mais ce n'est pas gagné.

Le bailleur est le propriétaire pas l'agence. L'agence n'est pas compétente pour traiter ce type de demande.

Par janus2

Bonjour,

Vous pouvez vous-même vérifier la réelle surface habitable, c'est facile à calculer.

Surface habitable loi Boutin, mode d'emploi

La superficie habitable est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres.

Sont exclues la superficie des combles non aménagés, des caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Par janus2

En appartement, le diagnostic "loi Carrez" permet de déterminer la surface en cas de vente, mais pas le DPE qui n'a pas cet objectif.

Attention, surface Carrez et Boutin sont différentes...

Par yapasdequoi

La loi Carrez ne s'applique pas dans une maison individuelle. C'est uniquement pour un appartement en copropriété et en cas de vente.

Par janus2

La loi Carrez ne s'applique pas dans une maison individuelle. C'est uniquement pour un appartement en copropriété et en cas de vente.

Je sais bien, c'est vous qui parlez plus haut de diagnostic "loi Carrez", pas moi...

Par yapasdequoi

Le premier message indiquait "un appartement" ! Bref si vous voulez batailler cherchez quelqu'un d'autre.