



Surface réelle inférieure à celle du bail

Par Paragraphe42

Bonjour à tous,

Je me permets de solliciter vos avis concernant un écart de surface pour la chambre que je loue.

Je loue actuellement une chambre meublée à usage de résidence principale, située en banlieue parisienne. Sur mon bail, la surface indiquée est de 9 m².

Or, un document officiel en ma possession (une attestation de surface habitable) mentionne pour cette chambre une superficie habitable de 7,42 m².

À ma connaissance, la réglementation impose, pour un logement ou une chambre louée comme résidence principale, un minimum de 9 m² habitables avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m, ou à défaut un volume habitable d'au moins 20 m³, afin de respecter les critères de décence.

Dans ce contexte, je souhaiterais savoir :

quels sont mes recours face à cet écart entre la surface indiquée au bail et la surface figurant sur l'attestation ;

si je peux demander une révision du loyer ou un remboursement du trop-perçu ;

quelles démarches sont recommandées (amicales ou autres).

Je précise que je vais prochainement me procurer le matériel nécessaire afin de mesurer moi-même la pièce, dans un premier temps à titre de vérification.

Merci par avance pour vos retours et conseils.
Paragraphe42.

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'article 3-1 de la loi 89-462 vous permet de demander une baisse du loyer.

"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 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."

D'autre part, vous pouvez signaler à votre bailleur que cette surface ne respecte pas le critère de logement décent :
[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F35978/0_0_1?idFicheParent=F2042]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F35978/0_0_1?idFicheParent=F2042[/url]

Vous pouvez aussi le signaler à l'administration.

Mais à moins de vous permettre de attribuer une autre chambre du logement, le bailleur ne pourra probablement pas y remédier. Ceci entrainerait la résiliation du bail. Est-ce ce que vous souhaitez ?

Par Paragraphe42

Bonjour,

Merci pour votre retour.

Concernant l'attribution d'une autre chambre, est-ce que cela entraîne AUTOMATIQUEMENT la résiliation du bail ou bien je peux continuer de conserver cette chambre sous condition d'une baisse du loyer ou bien d'exiger que la société qui loue le bien de me proposer une autre chambre dans un autre logement?

Dernière question : dans le cas où une autre chambre m'est proposé est-ce que celle-ci doit correspondre plus ou moins à ce que je paye actuellement ?

Mille mercis pour votre temps et votre réponse,
Paragraphe42.

Par yapasdequoi

Vous n'aurez pas les 2 !

Soit une baisse du loyer pour la chambre actuelle, soit une autre chambre plus grande (encore faut-il qu'il en existe une disponible)

Commencez par demander au bailleur une réponse concernant cette erreur de surface.

Ensuite vous pourrez saisir la commission de conciliation puis si besoin le tribunal.

Mais si on vous attribue une autre chambre aux normes, à la bonne surface, elle peut être plus chère.

Restez réaliste sur vos demandes.

Par Paragraphe42

Bonjour,

Donc si je comprends bien, je peux demander une baisse du loyer tout en conservant la chambre (en attendant de pouvoir trouver une surface légale à un prix cohérent) ?

Mille mercis,
Paragraphe42.

Par Pierrepauljean

bonjour

si la surface habitable est inférieure à 9 m² (ou volume inférieur à 20 m³) le bien ne peut pas être loué

Par yapasdequoi

Sans doute... mais aucune "police de la non-décence" ne va s'auto saisir, n'est-ce pas ?

C'est au locataire de faire les démarches de signalement.

Et si ce logement est effectivement impropre à la location, le locataire va se retrouver rapidement à la rue, et ceci même si le bailleur va en prison (ou autre sanction). C'est pourquoi il faut bien peser les conséquences, ce que certains ne peuvent se permettre.

Par Pierrepauljean

si les services d'hygiène reconnaissent le caractère non décent du logement, il y aura suspension du loyer

Par yapasdequoi

Suspendre le loyer reste du ressort du tribunal.

D'ici là, le locataire doit saisir les services compétents pour signaler la non-décence selon la procédure légale indiquée dans le lien fourni.

Au préalable de toute démarche, je recommande aussi de poser un verrou sur la chambre s'il n'y en a pas et de mettre à l'abri les affaires essentielles/précieuses.

Certains bailleurs ne se gênent pas pour mettre à la porte illégalement les locataires qui réclament.

Si d'autres recommandations pratiques vous viennent, n'hésitez pas à les partager.

Par Flore

Salut,
Dans ce cas, [[url=https://www.reti.fr/](https://www.reti.fr/)] diagnostic immobilier [/url] officiel peut t'aider à trancher l'écart de surface. Avec ce document, tu pourras demander au propriétaire une régularisation du loyer ou un remboursement si la surface réelle est inférieure à celle du bail.

Par yapasdequoi

Un nouveau diagnostic serait une dépense inutile puisqu'il y a déjà une attestation de surface habitable.