



Confusion T1bis T2 pour calcul du plafond loyer

Par xMil74

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement situé en zone 3 à Montpellier, sa surface habitable est de 29,49 mètres carrés (construction 1977) comprenant :

- 1 pièce principale (salon) assez grande donnant sur un balcon
- Salle de bain
- Toilettes
- Kitchenette placée dans un long couloir qui sépare le salon et
- La "chambre", une pièce fermée et séparée (qui dispose d'une fenêtre) mais qui ne mesure que 7,2 mètres carrés environ.

Celle-ci est appelée "salle de nuit" sur le contrat de location et le bien est considéré comme un T1bis.

Le calcul du plafonnement du loyer donne deux résultats très différents selon le nombre de pièces déclaré (1 ou 2). Pour une raison que j'ignore le plafonnement est beaucoup plus haut si le bien est déclaré comme étant un T1. (Si le bien est défini comme un T2 alors le loyer actuel dépasse le plafonnement légal)

Cependant sa configuration semble être plus conforme à un T2 et je trouve sur internet des informations contradictoires, ma question est la suivante :

Est ce qu'il est réellement impossible de considérer un bien immobilier comme un T2 si la surface de la "chambre" est inférieure à 9m2 malgré sa configuration ? (pièce séparée, fenêtre, utilisation comme telle par tous les anciens locataires)

Merci pour votre aide,

Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

On se réfère aux nombres de pièces principales tel que défini par la loi (de manière pas très précise) :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043818261]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043818261[/url]

La loi fixe une surface minimum pour qu'une pièce principale soit considérée comme suffisante pour que le logement soit décent. Mais elle ne fixe pas de surface minimum pour qu'une pièce soit définie comme "pièce principale".

Si vous avez utilisé le modèle officiel du bail, il y a écrit dessus le nombre de pièces principales. Il faut vous y référer. Vous ne pouvez pas faire payer au locataire le loyer de deux pièces principales alors qu'il n'y en a qu'une selon le bail.

Pour le reste, c'est essentiellement du bon sens. Il n'y a pas de surface minimale pour une pièce principale, mais on ne peut pas pour autant faire passer un placard pour une pièce. Peu importe le nom qu'on lui donne, "chambre", "salle de nuit" ou "réduit à sommeil". 7 m² pour une pièce que l'on peut décentement meubler en chambre, ça peut très bien être une chambre donc une pièce principale. 7 m² carrés de salle de bain ou de couloir, ce n'est pas une chambre, même si on y colle un lit.

Par xMil74

Merci pour votre réponse.

La pièce de 7,2 mètres carrés utilisée comme chambre est précisément appelée "coin nuit" dans le bail et le nombre de pièces principales rapporté : 1bis

Vous me dites que le bien pourrait légalement être considéré à la fois comme un T2 et comme un T1bis selon le bon vouloir de l'agence ou du propriétaire. Le gardien de la résidence m'a affirmé que dans ce bâtiment il n'y avait que des T2.

Est-il possible pour moi de contraindre le propriétaire à réévaluer le bien en T2 ? Ai-je de bonnes raisons légales et objectives pour le faire ou bien les règlements en vigueur sont trop flous pour appuyer une telle démarche ?

Le loyer majoré pour ce bien si défini comme T2 est 15,40? le mètre carré alors qu'il est de 21,20 ? au mètre carré si il est défini comme un T1, d'où mon intérêt pour la question.

Par yapasdequoi

Bonjour,

J'ai trouvé cette page utile pour vous :

[url=<https://www.herault.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-et-logement/Habitat-et-logement/Les-politiques-de-l-habitat-dans-l-Herault/Encadrement-des-loyers/Encadrement-des-loyers>]https://www.herault.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-et-logement/Habitat-et-logement/Les-politiques-de-l-habitat-dans-l-Herault/Encadrement-des-loyers/Encadrement-des-loyers[/url]

Vous y lirez que tout litige peut être soumis à la commission départementale de conciliation et il est indiqué un simulateur pour vous aider à calculer le loyer pour votre logement.

Par xMil74

Le bail a été signé en 2019 puis tacitement reconduit après les 3 premières années.

Selon ce calculateur le loyer actuel ne dépasse pas la majoration légale si je mets 1 pièce habitable comme indiqué sur le bail,

mais il le dépasse largement si je mets 2 pièces, d'où mon interrogation sur la classification du bien et l'interprétation légale de ce qu'est cette pièce.

En comparaison avec d'autres logements similaires dans les environs et même avec les autres logement de la résidence le loyer me paraît surévalué.

Merci pour votre aide, je continue mes recherches.

Par yapasdequoi

Il faut soumettre votre question aux autorités compétentes, à savoir pour commencer la CDC.

Par Isadore

Vous me dites que le bien pourrait légalement être considéré à la fois comme un T2 et comme un T1bis selon le bon vouloir de l'agence ou du propriétaire.

C'est cela, même si "T1 bis" ou "T2" ne sont que des appellations "commerciales".

Sur le plan juridique, on raisonne en pièces principales, pièces de service, dépendances...

Est-il possible pour moi de contraindre le propriétaire à réévaluer le bien en T2 ?

A mon avis c'est un peu tard si vous avez accepté le bail tel quel.

La loi ne définit pas ce qu'est une pièce, et n'est pas précise sur la définition d'une "pièce principale".

Je n'ai pas trouvé pléthore de jurisprudence, mais en voici une :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038264933/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038264933[/url]

Un cas Les locataires soutenaient qu'un "salon-séjour" décloisonné comptait pour une seule pièce, le bailleur pour deux pièces. Le bailleur a gagné :

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que le salon-séjour comportait une séparation centrale partiellement ouverte et que le rapport d'expertise faisait état de deux pièces de 16 et 14 m², d'une hauteur sous plafond de 2,50 mètres et pourvues chacune d'ouvertures et d'un radiateur propres, la cour d'appel en a souverainement déduit que ce salon-séjour formait deux pièces habitables distinctes

J'ai trouvé un décret qui ne concerne pas la location, mais qui fixe une surface de 7m² pour une "pièce principale" :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006823412]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006823412[/url]

La loi stipule que pour être décent un logement peut avoir soit une pièce principale d'au moins 9m², soit un volume d'au moins 20 m³. On en déduit qu'une pièce principale peut avoir une surface de moins de 9m² dans un logement.

En plus de la CCN, demandez l'avis de l'ADIL. Ça ne coûte rien.

S'ils ont un avis argumenté sur la question, je serais curieuse de le connaître. J'avoue ne m'être jamais posé cette question de "qu'est-ce qu'une pièce principale" ?

Par xMil74

Dans mon cas c'est la qualification de la pièce appelée "coin nuit" comme pièce habitable qui pose problème.

Elle fait 7,2 mètres carrés, est complètement séparée du grand salon principal et dispose d'une fenêtre et d'une porte, à part sa taille modeste elle a toutes les caractéristiques d'une chambre (notamment le critère d'intimité),

et pourtant sur le bail il est indiqué une seule pièce habitable. Il me semble que l'estimation du loyer dépend du nombre de pièces habitables et les T1/T1bis ont une majoration du mètre carré beaucoup plus haute que les T2.

Avec vos informations qui stipulent qu'une pièce de 7 mètres carrés peut être considérée comme une pièce principale, je ne vois pas pourquoi ma "chambre" de même taille ne devrait pas être considérée comme une pièce habitable.

Je vais donc demander l'avis de la CCN et de l'ADIL.

Merci

Par yapasdequoi

Avez-vous demandé à votre assureur ? Ils ont aussi une notion de "pièces" pour évaluer leurs tarifs...

Perso j'ai une mezzanine sous un vélux, sans porte, sans fenêtre, avec seulement 2 murs, mansardée et donc d'une surface de moins de 3m² que mon assureur compte comme une pièce principale ...

Par xMil74

Oui j'ai remarqué dans mes recherches que les assureurs ont eue la main très légère concernant la classification des pièces, je n'ai pas demandé au mien, je vais le faire, merci pour la suggestion.

Par Mwell75

Bonjour xMil74,

Votre question est très intéressante, et met en exergue une aberration dans la méthode de calcul de l'encadrement des loyers. Avez-vous eu un retour de la CCN et/ou de l'ADIL sur ce sujet ?

Merci !

Par xMil74

Bonjour,

J'ai pu joindre un conseiller de l'ADIL qui a reconnu le problème sans avoir de solution.

Mon logement est classé comme un T1bis sur le bail à cause d'une chambre trop petite de quelques centimètres mais son loyer a été évalué sur la base d'un T2.

Malgré ça il n'est pas considéré comme un T2 lorsqu'il s'agit de l'encadrement des loyers.

Je ne suis pas tellement satisfait des réponses que j'ai pu avoir, ça me semble injuste et je cherche encore des informations.

Par Mwell75

Merci pour votre retour xMil74 - tenez-nous au courant si vos démarches aboutissent... Et bon courage !