



ERREUR M2 D'UNE LOCATION ET DEMANDE DIMINUTION LOYER

Par **CHRIS34160**, le **20/05/2020** à **09:35**

Bonjour,

Nouveau locataire depuis mars 2020, je loue une maison de ville de 68 m2 comme indiqué sur le bail cependant la cave est comprise dans le calcul de la surface habitable.

Est-ce normal ? Dans celle-ci ne se trouve qu'un simple éclairage et une ventilation mécanique que je dois mettre en marche régulièrement car il y a énormément d'humidité (ma table basse en bois moisie régulièrement et on voit des gouttes d'eau sur les pierres) La hauteur dépasse les 1.80 m.

J'ai dormi une nuit dans cette pièce et me suis retrouvé le lendemain matin avec un mal de gorge horrible.

Il n'est pas indiqué sur le bail le détail du calcul de la surface habitable, puis-je demander à l'agence immobilière de me transmettre ce détail ?

Cela me permettra de prouver que la cave (environ 22 m2) est inclut dans le calcul de la surface habitable et de ce fait est il possible de demander une diminution de loyer d'environ 220€ car ma location me coûte 680€ pour 68 m2 (auriez vous un article de loi pour appuyer cette demande).

Je vous remercie par avance des réponses que vous m'apporterez

Bien cordialement

Par **janus2fr**, le **20/05/2020** à **09:55**

Bonjour,

Pour une location, on doit indiquer la surface habitable dite "surface Boutin".

Voir par exemple : <https://www.pap.fr/bailleur/diagnostics-immobiliers/metrage-loi-boutin->

[surface-habitable/a1400](#)

[quote]

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.

[/quote]

La cave ne doit, bien entendu, pas être comptée...

Vous pouvez facilement recalculer vous-même la véritable surface habitable de votre logement en suivant le passage ci-dessus.

Ensuite, si la différence dépasse 1/20ème, vous pourrez exiger l'application de l'article 3-1 de la loi 89-462 :

[quote]

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 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.

[/quote]