



Demande remboursement de location

Par **Philou 33**, le **28/07/2010** à **18:31**

Bonjour,

Je loue à un jeune étudiant depuis **plus de 2 ans** un T1 sur Bordeaux centre d' une surface de 38 m2 pour un montant de 400 euro hors charge.

A savoir que cet appartement a été refait peintures et remplacement baignoire abîmée par le précédent locataire.

Il y a double vitrage, interphone, sas de sécurité etc...

Ne voulant pas se servir du chauffage central au gaz et préférant un convecteur électrique il m'a dégradé l' appartement vu qu' il ne chauffe pas la salle de bain.

Il a aussi enlevé un placard penderie, frigo, sommier à lattes et la ventilation électrique de la salle de bain

Voici que maintenant il me demande un remboursement de loyer vu que la surface ne correspondrait pas.

Il a pourtant vu et était enchanté du prix inférieur à ce qui se trouve dans le secteur.

La mezzanine qui sert de chambre avec Velux à une partie rampante qui se trouve en dessous de 1.80 m

Peut il après 2 ans me réclamer un quelconque remboursement??

Merci de vos réponses

Philou 33

Par **Philou 33**, le **29/07/2010** à **13:58**

Personne pour me faire réponse ??

Par **dobaimmo**, le **29/07/2010** à **14:08**

Bonjour

On doit indiquer dans un bail de location la surface habitable.

par contre le texte ne précise pas les sanctions en cas de non conformité de la surface indiquée par rapport à la surface habitable réelle.

si on s'en tient au même mécanisme qu'en matière de vente, on pourrait penser que la différence de plus de 5% entraine une diminution proportionnelle du loyer, mais rien n'est dit à ce sujet.

d'autre part, et à la différence du mesurage pour les ventes, il ne s'agit pas d'un mesurage loicarrez, mais d'une mesurage surface habitable.

il faudrait donc mesurer votre appartement correctement pour en savoir plus sur le % manquant et ensuite, il peut vous attaquer, ça nous fera de la jurisprudence :)

Par contre, pour le reste, vous pourrez, au vu de l'état des lieux d'entrée, retenir une partie des dégradations hors vétusté, sur devis, selon ce que vous noterez sur l'état des lieux de départ, et sur les éléments manquants.

cordialement

Par **Philou 33**, le **29/07/2010** à **14:48**

Merci de votre réponse,
voici quelques éléments supplémentaires.

Le bail à été signé le [s]1° mai 2008[/s].

A cette date la loi CARREZ ne concerne que [s]les biens vendus[/s]

En revanche les biens proposés à la location ne sont pas concernés par cette loi.

Depuis la loi du [s]25 mars 2009[/s] les contrats de location doivent obligatoirement faire mention de la surface habitable des lieux loués. Toutes fois cette disposition ne s'applique qu'aux baux conclus à partir du [s]27 mars 2009[/s]. Les baux en cours ne sont donc pas concernés.

J' avais donné un plan du logement avec le mesurage, avant la signature du contrat, mais je n' avais pas déduit les surfaces non habitables.

Ce logement était loué avec de l' ameublement qu 'il a évacué hors de celui-ci.

De plus le montant du loyer est inférieur à ce qui se pratique dans le quartier.

Cordialement

Par **dobaimmo**, le **29/07/2010** à **15:01**

de toute façon, la loi ne parle pas de surface CARREZ mais de surface habitable, qui n'est pas la même.

vous n'aviez pas à la mentionner dans le bail antérieur à l'application de la loi nouvelle, mais si vous l'avez mentionné, il pourrait venir vous chercher sur le terrain du vice du consentement et d'un éventuel dédommagement du préjudice (!!)

ceci étant, si vous avez annexé le plan au bail, il serait difficilement recevable car il pouvait l'interpréter lui même.

Il serait sans doute judicieux de faire la sourde oreille à ses prétentions.

cordialement

Par **Philou 33**, le **29/07/2010** à **15:29**

Merci de votre réponse,

J' avais donné ces indications en toute bonne foi, mes appartements sont de qualité.

Lorsqu' il est venu avec ces parents il a pris plein de photos, photos que j' avais aussi misent

sur l' annonce avec le plan.

J' ai une agence qui s' occupe de mon bien.

Je ne comprends pas sa réactivité après 2 ans, ou plutôt je crois qu' il me cherche des embêtements suite à un problème de joint de chasse d' eau qu' il pensait que c' était à ma charge.

Étant ancien artisan plombier à la retraite j' ai dis à tous mes locataires qu' en cas de soucis ils n' avaient qu' à me joindre et je les dépannerai gratuitement pour des problèmes de plomberie.

Ne pouvant pas le dépanner car n' étant pas sur place il m' avait dit qu' il ferait intervenir quelqu' un et qu' il m' enverrait la note. Devant cette attitude et pour lui éviter des frais je lui ai demandé de passer chez moi et je lui donnerai le joint. Il n' est pas passé.

Je pense que c' est la raison de son comportement.

Très cordialement