



Erreurs surface Carrez & recours a posteriori ?

Par **Jibi7**, le **16/03/2014 à 13:33**

Bonjour,

Pour aider un parent parisien, je souhaiterais lui indiquer que faire s'il peut obtenir un recours avec dédommagement a posteriori sans s'engager dans des procédures longues et coûteuses si elles sont perdues à l'avance.

En location depuis plus de 10 ans dans un studio de **[fluo]"30m2",[/fluo]** payant les taxes d'habitation et les charges afférentes ...Ce n'est qu'au moment de son futur déménagement, le propriétaire faisant les tests devenus obligatoires pour relouer, qu'il apprend qu' **[fluo]en fait la surface est de 24m2.[/fluo]**..

J'ai trouvé que semble t il il pourrait avoir un dégrèvement au titre de la taxe d'habitation sur 4/5 ans mais aimerais pouvoir lui confirmer à distance comment faire et si le jeu en vaut la chandelle .

Quant aux charges = pour celles réglées selon les tantièmes de surf a t il un recours ?

Combien de temps après son départ ? La prescription de 5 ans s'applique t elle en cas de possibilité de remboursement ?

merci de vos éclairages et expériences pratiques si possible!

Par **janus2fr**, le **16/03/2014 à 13:46**

Bonjour,

En location, il n'y a pas de surface Carrez. En location, on parle de surface habitable qui se calcule différemment.

L'indication de surface habitable n'est obligatoire que depuis 2009 ou 2010 (de mémoire).

La loi n'a pas prévu de sanction en cas d'erreur sur cette indication, mais le locataire peut saisir la justice pour demander une réduction de loyer.

Pour ce qui est de la taxe d'habitation, je pense qu'il n'y aura rien à faire.

Concernant les charges, si c'est une copropriété, c'est le règlement de copropriété et l'état descriptif de division qui fixent la répartition des charges, donc là encore, pas de recours si les charges ont bien été calculées conformément à ces documents.

S'il ne s'agit pas d'une copropriété, il faut voir la grille de répartition des charges établie par le bailleur, si elle ne prend en compte que les surfaces, il peut y avoir un recours amiable.

Par **Jibi7**, le **16/03/2014** à **14:16**

Merci Janus..

Décidément les éclairages différents vont peut être lui servir mais pas sûr!

En effet les mesurages n'étaient pas obligatoires à son entrée dans les lieux. le studio est dans une copropriété, dans un immeuble ancien (sans ascenseur, mal isolé..), par contre s'il y a une différence entre meublé ou pas : je crois qu'un coin cuisine sommairement équipé le faisait considérer comme meublé.

Etant donné que le mesurage a été fait pendant la période de préavis, il ne pourrait demander une réduction de loyer, mais a-t-il droit à un remboursement ?

De mon côté j'avais lu mais pas retrouvé (droit-finances ?) que la valeur locative étant erronée (20% de surface en moins !) un dégrèvement pourrait octroyé *.

Dans l'article ci-dessous il semble que soit pris en compte par les impôts la surface pondérée (ajoutant éléments de confort annexes etc..)

<http://www.dossierfamilial.com/taxe-d-habitation-payez-vous-trop-12239.html>

Par **janus2fr**, le **16/03/2014** à **14:24**

Effectivement, pour les anciens baux avant 2009, l'indication de surface n'était pas obligatoire. En revanche, il y a eu des jurisprudences dans le cas où, bien que non obligatoire, une surface erronée était indiquée. En revanche, pour obtenir une décision de justice de réduction de loyer, il fallait faire état d'un préjudice dû à la mauvaise indication de surface.

Pour la taxe, il faut voir avec le service concerné, mais je serais personnellement pessimiste sur l'issue.