



## Information incorrecte sur bail locatif

Par **JGourio**, le **19/02/2024** à **13:13**

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement depuis février 2016, sur le bail est inscrit 35 m2 de surface habitable.

J'ai récemment demandé un diagnostic de performance énergétique et il se trouve que la surface habitable mesurée est de 22.1 m2.

Le contrat locatif peut il être revu à la baisse ? Quels sont mes droits ?

Merci pour votre aide.

Par **Marck.ESP**, le **19/02/2024** à **16:17**

Bonjour et bienvenue,

Qui avait fait la mesure apparaissant au bail? Les erreurs proviennent souvent du fait que certains propriétaires mesurent eux-mêmes la surface habitable de leur logement, se contentent uniquement de mesurer la surface au sol.

Or, d'un point de vue juridique, le Code de la Construction et de l'Habitation dit que la surface habitable d'un logement 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 de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, terrasses, loggias, balcons, etc... ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

C'est peut-être ce qu'a retenu le diagnostiqueur.

Par **Visiteur**, le **19/02/2024** à **16:43**

Bonjour,

Attention : Le DPE n'a pas pour objectif de déterminer la surface habitable, ce n'est qu'une indication. Il faudra un diagnostic spécifique pour démontrer la surface.

Et vous pourrez l'utiliser (s'il démontre bien une différence) pour selon la loi 89-462 obtenir une baisse du loyer, qui ne sera pas retro-active.

[quote]

[Article 3-1](#)

[Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1](#)

[/quote]

[quote]

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]

Par **janus2fr**, le **20/02/2024** à **07:08**

[quote]

Je suis locataire d'un appartement depuis février 2016, sur le bail est inscrit 35 m2 de surface habitable.

J'ai récemment demandé un diagnostic de performance énergétique et il se trouve que la surface habitable mesurée est de 22.1 m2.

[/quote]

Bonjour,

J'ai un peu de mal à comprendre comment vous ne vous êtes pas rendu compte au premier coup d'oeil d'une telle différence ? Près de 40% de moins, c'est énorme ! Il y a un truc là...

Par **JGourio**, le **20/02/2024** à **15:09**

Bonjour et merci pour vos réponses.

Je ne me suis pas rendu compte de la surface habitable à l'entrée dans l'appartement parce que le bailleur a inclus une mezzanine qui ne compte pas pour la surface habitable et j'ai cru, naïvement, qu'elle l'était.

C'était impossible à voir au premier coup d'oeil.