



Problème surface dans bail + encadrement des loyers

Par **AlexLyon44**, le **27/02/2024** à **19:47**

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement à Lyon (6ème, en zone dite "tendue") depuis un peu plus de 3 ans (date de renouvellement tout juste passée).

1er point : la surface habitable ne figure pas sur le bail (seule est mentionnée la surface totale de 45 m², j'estime la surface loi Boutin à 40m² environ).

2ème point : le loyer avec cette surface de 40m² dépasse largement le plafond autorisé par la loi. Comme le bail vient d'être renouvelé automatiquement, je crois que j'ai le droit de demander une révision du loyer à la baisse.

Je voulais savoir quelles étaient les étapes à suivre, et dans quel ordre, peut demander à mon propriétaire une révision du loyer s'il vous plaît ? Faut-il d'abord exiger une mesure de la surface de l'appartement ou dois-je le faire moi-même puis exiger que ce soit mentionné dans le bail ou faut-il directement mentionner le plafond de loyer ?

Je vous remercie d'avance pour vos réponses.

Par **yapasdequoi**, le **27/02/2024** à **19:56**

Bonjour,

"la surface totale de 45 m², j'estime la surface loi Boutin à 40m² environ"

Il faut un métrage par un diagnostiqueur agréé. L'avez-vous ?

Vous pouvez contester le prix du loyer par courrier RAR au bailleur en joignant vos justificatifs, ensuite, il faudra saisir la commission de conciliation puis le tribunal.

[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 **28/02/2024 à 08:07**

[quote]

Il faut un métrage par un diagnostiqueur agréé. L'avez-vous ?

[/quote]

Bonjour,

Il ne me semble pas que le diagnostic "surface loi Boutin" soit obligatoire, seule la surface en question doit être indiquée dans le bail mais le mesurage est libre et peut être réalisé par le bailleur lui-même.

Par **janus2fr**, le **28/02/2024 à 08:22**

Bonjour,

Difficile pour AlexLyon44 de contester la surface habitable indiquée dans le bail puisqu'elle n'y est pas justement...

La loi 89-462 (article 3) précise d'ailleurs :

En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable et au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un

mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

AlexLyon44 avait un délai d'un mois pour exiger que le bailleur indique la surface habitable dans le bail.

Par **yapasdequoi**, le **28/02/2024** à **08:29**

Même remarque...