



Surface trompeuse d'un bail

Par **Benjamin Lemaire**, le **06/08/2018** à **23:39**

Bonjour à tous,

j'avais demandé un conseil ici sur un ancien logement et vous m'aviez été d'une grande utilisé.

J'ai signé un décembre 2017 un bail à Paris pour un logement que j'avais visité en Rhone Alpes. L'annonce indiquait 130m², donc un RDC avec 2 chambres et 1 salle de bain. Il s'agit d'un très beau loft avec une immense terrasse sous laquelle des travaux pour 2 chambres et un 1sdb étaient prévus, portant la surface à 130m².

Je suis entré le 16 janvier (après 3 jours à l'hotel de ma poche car pas de chauffage...) en payant des frais d'agence sur le base de 130m². J'ai été surpris de voir que les travaux annoncés n'étaient pas faits, mais vu que je n'en avais pas trop besoin je n'ai rien dit. On m'a annoncé que ça serait fait avant l'été... sauf que l'été est pas mal avancé déjà.

Depuis janvier j'avais demandé à plusieurs reprises le bail pour vérifier la surface signée. Après une dizaine de demande je l'ai reçu aujourd'hui, et il est bien noté 130m². J'ai passé une heure à mesurer grossièrement. C'est un plateau de 60/65m² (avec une petite pièce fermée mais sans porte de 6m², une chaufferie de 2m² et des toilettes de 1m²) avec une immense escalier qui bouffe neivorn 3/4m² Carrez. L'escalier mène à un mi étage eu dessus de la pièce en bas d'environ 6m², et un étage avec une chambre d'environ 10/11m² avec une nacelle de 2m². Sur le demi étage supérieur, un couloir d'environ 3m² et une salle de bain de 6m². (les 3 pièces de 6m² sont l'une sur l'autre).

En gros, si on est à 80/90 Carrez c'est déjà pas mal.

J'ai appelé mais ils ne veulent rien entendre. J'ai vu que depuis Alur, il était clairement spécifié dans la loi, ce qui se faisait dans les tribunaux avant : que le loyer sur réindexée sur la surface réelle.

Je paye 900€ +20€ de charge, ça fait donc 6.92€ le m². J'ai fait un email en expliquant ça et en demandant une indexation sur $6.92 \times 80 = 553,6€$ (au lieu de 900 donc), et que ça soit rétroactif sur les 7 derniers loyers payés, mais également sur leurs honoraires.

J'ai ajouté que s'ils ne voulaient pas partir à l'amiable, je ferais venir un huissier pour calculer la surface, et saisira un juge pour séquestrer les loyers puis demander une réévaluation.

Mon but n'est pas tellement de "voler" mon proprio, mais l'agence n'a jamais fait son travail, notamment sur les réparation et j'ai jamais eu les 40m² promos depuis 7 mois.

Est-ce qu'en cas de jugement, c'est rétroactif ? J'ai lu un jugement CC Versailles de 2010 où

plusieurs années d'impayés avaient été réduits pour surface trompeuse.
Quelqu'un a déjà connu un cas comme ça ? Parce que envoyer des emails c'est bien... mais j'aimerais bien savoir ce qu'on fait, en vrai :)

Merci

Par **Philp34**, le **07/08/2018** à **07:57**

Bonjour Benjamin Lemaire,

Vous faites erreur en de nombreux points et termes.

En effet, la surface habitable portant sur la location d'un logement vide tient de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, et en particulier de l'alinéa 4° de son article 3 qui dispose que :

« Le contrat de location précise :

La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ».

Sa surface se calcule selon les critères des deuxième et troisième alinéas de l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'habitation :

« 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, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».

Et s'il en résulte de ce calcul que la surface habitable du logement est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, selon que votre demande au bailleur le la diminution du prix du loyer, l'est d'un délai inférieur ou supérieur à 6 mois de l'effet du bail, l'article 3-1 du même Code précité énonce que :

« Lorsque la surface habitable de la chose louée 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 ».

Par **stellios**, le **07/08/2018** à **08:50**

bonjour,
vous avez pris en compte la terrasse ?

A vous lire

Par **Tisuisse**, le **07/08/2018** à **09:34**

Bonjour,

La loi précise bien, et c'est dans le message précédent, que la terrasse n'est pas à prendre en compte dans le calcul de la surface.

Par ailleurs, la loi Carrez ne prend pas non plus en compte les surfaces dont le plafond est à moins de 1,80 m du plancher.

Par **Philp34**, le **07/08/2018** à **09:34**

[citation]vous avez pris en compte la terrasse ? [/citation]]

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, **terrasses**, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement,

Par **janus2fr**, le **07/08/2018** à **10:24**

[citation]Par ailleurs, la loi Carrez ne prend pas non plus en compte les surfaces dont le plafond est à moins de 1,80 m du plancher.[/citation]

Bonjour Tisuisse,

En location, on se moque de la loi Carrez, c'est le mesurage "Boutin" qui est valable...

[citation]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.

Attention : la superficie habitable est différente de la superficie Carrez : ce n'est ni la même loi, ni le même calcul.

[/citation]

<https://www.pap.fr/bailleur/diagnostics-immobiliers/metrage-loi-boutin-surface-habitable/a1400>