

Action en réduction de loyer sur un logement meublé

Par Immos, le 03/06/2019 à 22:12

Bonjour,

J'ai une question technique portant sur une action en réduction de loyer sur un logement meublé.

J'ai emménagé il y a deux mois dans un logement meublé en Île-de-France, hors Paris. Le propriétaire, ainsi que le contrat de location, précisaient que le studio comptait 23 mètres carrés habitables, or il apparaît après vérifications personnelles que le propriétaire m'a trompé puisque la surface habitable réelle loi Boutin est de l'ordre de 16m². Lorsque je l'ai contacté sur le sujet, le propriétaire a prétendu avoir seulement commis une erreur sur le bail et m'a suggéré de quitter les lieux s'ils ne me plaisaient pas. Il est de mauvaise foi et je souhaite obtenir réparation.

J'ai alors cru que j'étais fondé à demander une action en réduction de loyer à hauteur du prorata de la surface réelle sur la surface présentée sur le bail, au titre de l'article 3-1 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.

Or, il apparaît en deuxième lecture que le titre I de cette loi dont l'article 3-1 est issu ne concerne pas les logements meublés, adressés en titre I bis.

Plus encore, l'article 25-3 du titre I bis ne dispose pas que l'article 3-1 ne s'applique pas, mais dispose que d'autres articles du titre I sont applicables donc on peut en déduire a contrario que le 3-1 n'est pas sensé s'appliquer. Je ne comprends vraiment pas l'intention du législateur puisque les locataires d'un logement meublé devraient aussi être protégés de la mauvaise foi de leur bailleur.

Ma question est donc la suivante: puis-je former une action en réduction de loyer sur un logement meublé ? Sur quels fondements le juge va-t-il rendre sa décision ? Puis-je encore espérer une diminution proportionnelle ? Pourrais-je éventuellement demander une réparation pour un préjudice moral et si oui à quelle hauteur ?

Avant de d'engager des frais dans une expertise onéreuse, de finir de dégrader mes relations avec mon propriétaire par une mise en demeure et enfin de prendre des risques dans une procédure judiciaire (je ne voudrais pas être condamné aux dépens par exemple), je voudrais mieux comprendre si je suis en mon bon droit, quelles sont mes chances et quels éléments je devrais apporter à une éventuelle audience.

Merci beaucoup pour votre aide !

Par **janus2fr**, le **04/06/2019** à **06:59**

Bonjour,

Votre analyse est la bonne concernant l'application de la loi 89-462.

Pour ce qui est d'une demande de réduction de loyer devant la justice, c'est très aléatoire. En effet, les juges considèrent que si vous avez visité le logement et que vous avez décidé de le prendre, c'est qu'il vous convenait, donc que la surface n'était pas un critère important pour vous.

A vous alors de démontrer un réel préjudice suite à cette mauvaise information...