



"Erreur" de 19 M2

Par Kreolbreizh

Bonjour à toutes, tous,
Je vais tenter d'être brève .

Nous venons d'arriver mi-février dans un logement en location (maison) dont la surface annoncée était de 94 mètres carrés, inscrite au contrat de bail et état des lieux établis par une agence immobilière. Nous n'avons pu visiter ce logement par nos propres moyens car nous résidions trop loin et avons fait appel à un prestataire de mobilité pour nous trouver le logement en question. Nous avons donc signé un contrat de bail à distance.

Dès notre arrivée, nous avons constaté que la maison était bien plus petite que ce à quoi nous nous attendions. Nous avons donc mesuré le logement et nous nous sommes aperçus qu'il manquait 19 M2 de surface habitable (la maison fait environ 75 M2 en réalité). Nous avons exigé de l'agence qu'elle nous fournisse les diagnostics obligatoires dans le cadre d'une location ainsi qu'un nouveau calcul de notre loyer avec remboursement proportionnel à la surface manquante concernant les deux premiers mois de location. Nous sommes à ce jour dans l'attente d'une réponse de l'agence concernant la réévaluation du loyer. Les diagnostics techniques qui ont été fait par un professionnel la semaine dernière ne nous sont pas encore parvenu mais le technicien nous a bien confirmé la surface du logement : 75 M2.

Ce qui nous trouble le plus, c'est qu'en discutant avec nos voisins qui louent par le biais de la même agence, avec le même propriétaire, la même maison que la nôtre (constructions identiques en tous points, datant de la même année) , nous nous sommes aperçus que sur leur contrat de bail est mentionnée la véritable surface habitable du logement (soit 75 M2).

Du coup, nous avons beaucoup de mal à croire à une simple erreur de l'agence, ça nous paraît tellement énorme !

Par Nihilscio

Bonjour,

L'article 3-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 vous permet de faire baisser le montant du loyer à proportion de l'erreur sur la surface mentionnée sur le bail.

Par Kreolbreizh

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse. Cependant, nous le savions déjà et avons déjà fait le nécessaire concernant la demande de réévaluation de notre loyer. Nous attendons une réponse de l'agence.

En revanche, nous nous demandons si cette erreur de mention de surface est bien une erreur car 19 M2 d'écart nous paraît énorme mais en plus, nous venons d'apprendre que le contrat de bail de nos voisins (qui louent avec la même agence, la même maison) ont un contrat de bail qui stipule la bonne surface habitable.

Nous soupçonnons l'agence de nous avoir sciemment menti sur la surface habitable en se servant du fait que nous n'avons pu visiter le logement avant de l'intégrer.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous devriez avoir gain de cause et votre loyer sera réajusté.

Si le bailleur/l'agence sont réticents ou trainent à répondre, vous pourrez saisir la commission de conciliation et éventuellement le tribunal.

Que souhaitez vous de plus ? Si vous accusez l'agence d'abus, il faut pouvoir le prouver. Le fait que le loyer d'un autre bien similaire soit correctement évalué ne prouve en rien que l'erreur était volontaire.

Sur le bail devrait figurer le loyer payé par le locataire précédent : l'avez vous comparé au vôtre ?

Par Kreolbreizh

Que souhaitez vous de plus ? Si vous accusez l'agence d'abus, il faut pouvoir le prouver. Le fait que le loyer d'un autre bien similaire soit correctement évalué ne prouve en rien que l'erreur était volontaire.

Ce qui nous intrigue ce n'est pas l'évaluation du loyer de nos voisins, mais le fait que l'agence gère ces deux maisons qui sont identiques en tous points (ce sont des maisons jumelles) et que personne ne se soit rendu compte que les surfaces mentionnées dans les deux baux sont différentes. Soit l'agence a effectivement fait une erreur, et cela démontre un manque de professionnalisme certain; soit la mauvaise indication de surface habitable est volontaire, auquel cas ce sont des escrocs.

Sur le bail devrait figurer le loyer payé par le locataire précédent : l'avez vous comparé au vôtre ?
Oui, l'ancien loyer était de 1209 ? et est passé à 1300 ? à notre arrivée.

Par yapasdequoi

L'erreur doit durer donc depuis le précédent locataire ou même encore avant. Il n'y a aucune raison de penser à une escroquerie.

Par contre je me demande si une telle augmentation entre 2 locataires est légale : vous n'êtes pas en zone tendue ?

Par Kreolbreizh

Non, nous ne sommes pas en zone tendue.

Nous avons surtout besoin d'une explication de la part de l'agence et nous allons donc patienter.

Dernière question: si l'agence venait à nous donner gain de cause pour une réévaluation du loyer, serions nous amenés à signer un nouveau contrat de bail? Serait-ce sous forme d'un avenant?

Merci d'avoir pris le temps de répondre à mes interrogations