



## Augmentation de loyer et frais administratifs

-----  
Par VI90

Bonjour,

Je loue seul depuis décembre 2021 un logement, géré par une agence immobilière.

Il y a bien dans mon bail une clause de révision de loyer.

Le montant de mon loyer HC est de 450?. S'y ajoutent des frais administratifs (non précisés) de 0,75?. Ces frais sont ils légaux par ailleurs ?

Le problème est que mon agence s'est basée sur un loyer de 450,75? pour l'augmentation de loyer, a-t-elle le droit de faire ça ? L'augmentation de loyer dépasse (certes de peu) les 3,5% si l'on se base sur mon loyer HC de 450?.

De plus l'agence me demande un rattrapage d'une huitaine d'euros pour le mois de décembre ; la date d'anniversaire du bail est au 15/12 pourtant la lettre de révision de bail a été éditée le 19/12. Ces 8? sont-ils vraiment dus sachant que le loyer a été payé le premier du mois et que je n'ai eu l'avis qu'après le 15/12 ?

Sinon pour finir, un diagnostiqueur immobilier est venu faire les diagnostics qui ne m'ont pas été fournis lors de mon entrée dans le logement. Mon bail indique une surface de 56m<sup>2</sup>, le diagnostiqueur en a relevé 50,33. Je compte envoyer un recommandé pour demander une diminution de loyer en conséquence. Avez-vous des conseils par rapport à ça ? Je retrouve assez peu d'informations sur le net à part les textes de loi.

Merci d'avance !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Ces frais administratifs ne sont pas légaux. Refusez de les payer et demandez le remboursement depuis le début (courrier RAR)

cf articles 4 et 21 de la loi n°89-462

La révision se fait sur le loyer de base et à la date anniversaire et selon l'indice indiqué sur le bail, ceci sans dépasser 3,5%.

Vérifiez quel indice est référencé sur le bail. Si 3e trimestre, c'est 3.49%

Si la révision est au 12/12, elle s'applique dès le 15/12. Donc un rattrapage de 7.88 euros (si 3.5%)

Il semble que l'agence "gratte des centimes" en espérant que ça passe... Ne vous laissez pas impressionner. Vous pouvez obtenir le remboursement jusqu'à 3 ans.

-----  
Par VI90

Merci de la réponse !

La révision s'est faite (selon l'avis de révision) le 19/12/23 donc après la date mentionnée sur le bail. Est-ce que je leur dois quand même un rattrapage sur le mois de décembre ?

Je prépare le recommandé où je demanderai une diminution de loyer pour la différence de surface sur le bail par rapport au réel, le remboursement des frais administratifs et la contestation de la valeur de la révision de loyer.

-----  
Par yapasdequoi

L'augmentation est due à compter de la demande selon l'article 17-1. Donc applicable au loyer de janvier, pas de décembre en effet.

Pour la différence de surface, vous pouvez citer l'article 3-1.

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.

-----  
Par VI90

Bonsoir, merci pour les réponses.

J'ai bien envoyé le recommandé et je viens de recevoir la réponse. L'agence accepte de me rembourser les frais administratifs et a revu la révision de loyer, de ce côté pas de problème.

Par contre ils m'ont répondu ça pour la différence de surface :

"Objet n°3: concernant la revision de loyer par rapport à la surface. Les propriétaires ont bien une attestation de superficie réalisé par le cabinet d'expertise G\*\*\*\*\* datant de 2017 indiquant une surface de 56m2. Effectivement le dernier mesurage n'indique pas le même résultat de superficie, mais la responsabilité des propriétaires ne pourrait être engage. Ce document peut être consulté à l'agence à votre convenance."

Quels sont mes recours ?

-----  
Par yapasdequoi

La suite c'est la saisie de la commission de conciliation puis le tribunal.

Le juge déterminera si le document attestant de la surface est recevable ou pas. Mais il va probablement nommer un expert qui fera les mesures. Et vous aurez un résultat dans 2 ou 3 ans.

Quel est le document officiel dont vous disposez qui indique 50,33 m2 ?

-----  
Par VI90

Il s'agit du document transmis par le diagnostiqueur immobilier qui a fait récemment tous les diagnostics à la demande de l'agence.

-----  
Par yapasdequoi

QUEL document = le titre ?

Est-ce "Mesure de la surface" ?

Sinon la surface n'est qu'indicative et ne vaut pas en justice.

Mais personne ne vous interdit d'aller au tribunal ... sans garantie.

-----  
Par VI90

Le titre du document est "attestation de surface habitable", cela est-il valable ?

Cela vaut-il le coup de se lancer dans un litige ?

-----  
Par yapasdequoi

ça semble assez officiel en effet. Tout dépend qui l'a délivrée.

-----  
Par VI90

Il s'agit d'un diagnostiqueur disposant d'un certificat de compétences pour diagnostics techniques immobiliers.

-----  
Par yapasdequoi

Donc si je résume :  
vous avez une attestation officielle qui donne 50,33m<sup>2</sup>  
le propriétaire a une attestation officielle qui donne 56 m<sup>2</sup>

il va bien falloir dire lequel est bon ...  
Si vous avez du temps ... et des économies pour payer un expert judiciaire...

-----  
Par janus2

Bonjour,  
Avant de vous lancer dans quelque démarche, la prudence voudrait que vous remesuriez vous-même la surface habitable du logement, c'est assez simple. Vous verrez ainsi qui a raison (ou peut-être trouverez-vous un 3ème résultat ?).

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.

-----  
Par yapasdequoi

Pour perdre 6m<sup>2</sup> entre les 2 mesures, (en admettant que les 2 diagnostiqueurs ont fait correctement leur travail) n'y a-t-il pas eu une pièce condamnée ? transformée ? ou la hauteur sous plafond a été modifiée par endroit (isolation ? mezzanine ?)