



Surface sur le bail et surface réelle: écart de 9m2

Par Sof0411

Bonjour,

Je rencontre actuellement un problème avec mon bailleur et j'aimerais avoir des avis ou des conseils sur la démarche à suivre.

En août 2022, j'ai signé un bail pour un appartement en colocation situé dans la métropole lilloise. Lors de la signature, l'agence ne nous a fourni ni diagnostic de performance énergétique (DPE), ni métrage précis, ni aucun autre document, hormis le bail lui-même. Celui-ci indiquait une surface de 58 m², pour un loyer de 626 euros hors charges.

Avec le temps, nous avons commencé à constater d'importants problèmes d'isolation : moisissures, radiateurs qui tombent, murs extrêmement fins... L'appartement était constamment froid, malgré des factures d'électricité très élevées (environ 200 euros par mois, tout étant électrique).

Face à ces problèmes, nous avons demandé un DPE, ce qui nous a pris plus d'un an à obtenir. Lors de sa venue, le diagnostiqueur nous a clairement indiqué que le logement était une passoire thermique classée F, et que dans ce cas, une augmentation du loyer était illégale. Or, au même moment, notre agence venait d'être rachetée par une autre, qui avait justement procédé à une augmentation.

Cependant, après des mois de relances et un courrier recommandé, nous avons enfin reçu le DPE où le logement était soudainement classé E au lieu de F. Ce n'est pas tout : le document mentionnait une surface de 49 m², bien inférieure aux 58 m² indiqués dans le bail.

Interpellée par cette incohérence, j'ai contacté l'agence à plusieurs reprises pour demander des explications sur l'impact que cela pourrait avoir sur le loyer. Aucune réponse. J'ai donc envoyé un second courrier recommandé, récapitulant les problèmes de moisissure et d'isolation, et soulevant la différence de surface. Face à cela, nous avons exigé un métrage officiel, qui a fini par être réalisé. Verdict : le logement fait bien 49 m².

À ce stade, j'ai donc relancé l'agence en demandant si une réévaluation du loyer allait être effectuée et si un avenant au bail pouvait être établi, puisque nous avons signé pour un logement annoncé bien plus grand. J'ai aussi précisé que je ne souhaitais plus d'échanges téléphoniques, mais uniquement des réponses écrites, afin d'avoir des traces officielles.

J'ai fini par obtenir un appel de ma gestionnaire, qui a balayé mes arguments d'un ton très hautain, affirmant que la surface n'avait aucun impact sur le loyer, que c'était uniquement une question d'emplacement, et que ma demande était absurde. J'ai alors mentionné que j'avais consulté un avocat via l'accès gratuit au droit, qui m'avait confirmé que je pouvais exiger une révision. Elle a nié catégoriquement, allant jusqu'à dire que c'était «?du grand n'importe quoi?» et que l'avocat ne m'aurait jamais dit ça.

Agacée, j'ai poursuivi mes recherches et découvert la possibilité de saisir la Commission Départementale de Conciliation (CDC). J'ai donc envoyé un mail à l'agence pour les en informer.

Aujourd'hui, je ne sais pas exactement quels sont mes droits ni comment procéder pour faire valoir la révision du loyer. Cette gestionnaire avait-elle raison en affirmant que la surface ne joue aucun rôle ? Ai-je bien fait de saisir la CDC ? Y a-t-il d'autres démarches à entreprendre ?

Si quelqu'un a des conseils ou des retours d'expérience, je suis preneuse. Merci d'avance !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Saisir directement la CDC est peut être un peu prématuré, il faudrait déjà avoir un échange par courrier RAR où vous réclamez une baisse de loyer et l'agence répond par la négative.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301
[/url]

La réduction du loyer en cas de surface plus faible qu'annoncée est prévue à l'article 3-1 de la loi 89-462 et ne s'applique pas aux logements loués meublés : est-ce votre cas ?

"Les articles 1er, 3, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du l, 5, 6, 6-2, 7, 7-1, 8, 8-1, 17, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés."

Par Sof0411

Bonsoir,

J'ai effectivement envoyé deux courriers en recommandé avec accusé de réception, restés sans réponse : l'un début 2024, l'autre en janvier 2025. Suite à ce dernier, et malgré ma demande d'un échange exclusivement par mail, ma gestionnaire m'a téléphoné pour me signifier son refus et affirmer que ma requête n'avait pas lieu d'être.

Je suis en location non meublée. Étant donné que le dialogue est impossible et qu'ils refusent toute discussion, c'est pour cette raison que je me suis tourné(e) vers la Commission Départementale de Conciliation (CDC). Peut-être n'aurais-je pas dû ?

Par yapasdequoi

Si vous avez trace de vos RAR, vous pouvez saisir la CDC.
En location vide, l'article 3-1 s'applique.

Article 3-1

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 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 de 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 Sof0411

Merci! C'est bien ce que l'aide juridique m'a dit, seulement l'agence nie et me dit que je divague, je commençais à penser que je devenais folle. Si je n'ai pas de refus écrit de leur part ce n'est pas grave ?

Par yapasdequoi

Leur non-réponse suffit. Gardez copie de votre RAR et du récépissé de remise.

Par Sof0411

D'accord, merci beaucoup!

Par janus2

Bonjour,

Pour ce genre de recours, il faut bien s'adresser directement au bailleur et non à l'agence. L'avez-vous fait ?