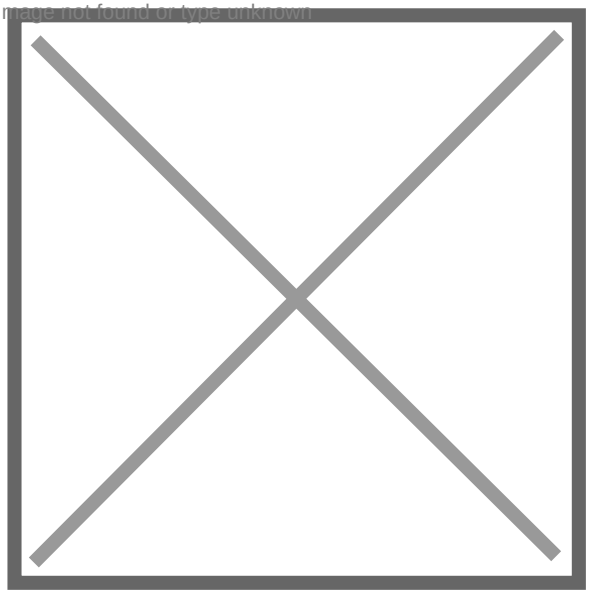
Image not found or type unknown



Cave comptabilisée en m2 habitable

Par **derf42**, le **21/10/2014** à **20:53**

j ai dans ma cuisine un acces direct a une cave voutée au meme niveau que la cuisine. celle ci ne dispose que d un soupirail et de l electricité mais le sol est en gravier. ma proprietaire a t elle le droit de me la louer en tarif habitable?

Par **Lag0**, le **22/10/2014** à **07:51**

Bonjour,
Dans votre titre, vous parlez de cave comptabilisée dans la surface habitable puis dans le message de "tarif".
Il faudrait donc préciser où est vraiment le problème.
Cette cave est-elle prise en compte dans la surface déclarée au bail (surface Boutin) ce qui serait illégal ? Ou bien est-ce simplement un problème de prix du loyer qui vous parait élevé ?

Par **derf42**, le **22/10/2014** à **07:57**

disons que l appartement est loué pour 108 m2 et que la cave est comptabilisée dedans!
merci de votre reponse.

Par **Lag0**, le **22/10/2014** à **08:00**

Donc comme je le disais, la surface déclarée au bail est la surface dite "Boutin" et dans cette surface, la cave n'est pas à comptabiliser. Vous pourriez demander une réduction de loyer...

[citation]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, 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, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.[/citation]

Par **moisse**, le **22/10/2014** à **09:09**

Bonjour,
Attention quand même à la date du bail, et au fait que la loi BOUTIN ne prévoit aucune sanction pour son irrespect.

Par **Lag0**, le **22/10/2014** à **10:59**

[citation]et au fait que la loi BOUTIN ne prévoit aucune sanction pour son irrespect.[/citation]
Ce genre de loi ne prévoit pratiquement jamais de sanction automatique, à chaque fois il faut passer par la case justice. L'avantage dans cette situation là, c'est que la jurisprudence commence à être "épaisse". C'est pour cela que je disais plus haut qu'il est possible de demander une réduction de loyer, si ce n'est pas à l'amiable, ce sera devant le juge d'instance...

Par **derf42**, le **22/10/2014** à **14:05**

pour info le bail a été signé en juin 2009. puis je demander réparation sur les loyers deja payés sachant que la surface de la cave correspond a un quart de la superficie notée dans le bail? encore merci de votre aide!

Par **alterego**, le **22/10/2014** à **14:05**

Bonjour,

"j ai dans ma cuisine un acces direct a une cave voutée au meme niveau que la cuisine"

Sachant qu'une cave est enterrée ou semi-enterrée, il semblerait que vous fassiez un

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

mauvais emploi du mot cave.

Ce volume attenant à la cuisine ne répond pas à la définition d'une cave, **mais à celle d'une pièce de service (buanderie, débarras, séchoir, cellier)**, annexe intérieure au logement, au même titre que le sont les cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisance; **elle fait donc partie du logement**.

Art. R 111-1-1, al.4, du Code de la Construction et de l'Habitation.

"Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances."

Cordialement

Par **derf42**, le **22/10/2014** à **14:25**

alterego, ne pensez vous que cela s apparente plutot a une remise? sachant que le sol n est pas en dur et qu il n y a pas de chauffage ni fenetre a l interieur?

Par **alterego**, le **22/10/2014** à **15:31**

Une remise n'est pas considérée surface habitable.

Il me serait agréable de vous faire plaisir, mais une remise est extérieure à l'habitation, ce qui n'est pas le cas de ce local qui est une annexe intérieure.

Débarras serait plus approprié. Malheureusement, comme la buanderie, le cellier, le débarras est une annexe intérieure au logement et fait partie de la surface habitable.

C'est le législateur, et non pas le propriétaire, qui a décidé que les buanderies, débarras, séchoirs, celliers sont des pièces de services au même titre que celles déjà citées à 14h05 et qu'elles font partie de la surface habitable du logement.

Cordialement

Par **derf42**, le **22/10/2014** à **18:34**

qu il y ait une dalle au sol ou non ne change rien?

Par **moisse**, le **22/10/2014** à **19:05**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonsoir,
Vous ne pouvez pas faire grand chose sauf à passer par la case "justice".
Mais votre demande risque de ne pas prospérer, d'abord parce que le temps à réagir joue contre vous.
Ensuite l'anomalie alléguée est tellement importante qu'il vous sera reproché d'avoir signé le bail.
En effet on considère que la visite des locaux et l'accord sur le loyer priment. La loi BOUTIN qui ne sanctionne rien, est destinée à corriger les petites erreurs "d'optimisation" comme, dans votre cas, un bail de 108 m2 pour une réalité de 100 m2 par exemple.
Enfin la prescription est courte en ce domaine, 3 ans seulement.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés