Image not found or type unknown

Superficie erronée sur mon bail

Par **reinedugard**, le **23/06/2017** à **19:14**

bonjour

j ai signé un bail auprès d un agent immobilier pour 60 m2
j avais auparavant vu des photographies sur papier m indiquant 70 m2 .

lorsque j ai demandé à ERDF un devis de consommation , on m a demandé le nombre d appareils électriques et on m a dit que pour les 55 m2 cela coûterait 70 euros/mois
surface que les propriétaires ont approuvée car le le permise de construire avait été demandé comme tel !

face à ces différences j ai demandé un nouveau bail car celui que j avais signé était entâché d erreur !

j ai du coup assuré cette maison pour 60 m2

depuis ma dernière lettre recommandé AR je n ai aucune réponse de l agence
que puis-je faire pour avoir gain de cause ! je n ai pas les moyens d 'entamer une procédure et veux surtout la tranquilité (en retraite)
merci d avance

salutations distinguées

Par **cocotte1003**, le **23/06/2017** à **19:20**

Bonjour, mais que voulez vous ? Cordialement

Par **Lag0**, le **23/06/2017** à **20:20**

Bonjour,
Et finalement, il mesure combien cet appartement ?

Par **goofyto8**, le **23/06/2017** à **21:15**

Je pense que reinedugard souhaite savoir si la loi Carrez s'applique aux locations pour la rédaction du bail.

Par **morobar**, le **25/06/2017** à **09:57**

Quand les poules auront des dents.
Loi CARREZ exclusivement pour les ventes en copropriété, appartements en copropriété verticales, et maisons en copropriété horizontale.
Alors pour une location...

Par **BrunoDeprais**, le **25/06/2017** à **10:08**

Bonjour

Il y a quand même un dol quelque part:-)
A savoir si on vous avait annoncé 60M2, vous étiez preneur ou non.
Si vous voulez aller au bout des choses, soit vous demandez une rescision pour lésion soit une annulation pure et simple du contrat.

Par **Lag0**, le **25/06/2017** à **10:57**

reinedugard ne semble pas vouloir donner suite à son sujet, dommage pour ceux qui prennent le temps de répondre !

Par **morobar**, le **25/06/2017** à **11:42**

Bon dimanche,
[citation]une rescision pour lésion [/citation]

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Encore faut-il un vendeur et un acheteur pour constater une rescision pour lésion.
Compte tenu des surfaces indiquées ici, dont on ne sait pas trop la définition, le locataire ne peut espérer au mieux qu'une réduction de loyer.
Il ne faut pas oublier qu'en dehors des logements sociaux, l'indication des surfaces n'était qu'accessoire jusqu'il y a peu dans les baux d'habitation.
En effet la surface exacte n'est pas importante et ne prévaut pas sur la visite, le confort, la situation, le loyer, les charges...bref ce qui importe dans le choix d'un logement.

Par **BrunoDeprais**, le **26/06/2017** à **12:43**

Bonjour

En effet ce n'est pas un contrat de vente.
Donc finalement le locataire peut tout simplement résilier le bail.

Par **Lag0**, le **26/06/2017** à **13:14**

Ce que prévoit la loi 89-462 (étonnant que personne n'y ait fait encore référence) :

[citation]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 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. [/citation]

Par **morobar**, le **26/06/2017** à **19:14**

Mais si , j'indique bien que c'est une mesure nouvelle (depuis 2014) qui au demeurant ne rapporte rien à personne, restée inutile des centaines d'années, sauf pour les doctrinaires et les diagnostiqueurs.
Une mesure inventée par les technocrates quoi veulent faire croire à leur utilité.
Car il ne faut pas confondre la SHAB avec la SHOB ni la SHON ni la surface CARREZ.
Une mesure de plus qui ne sert qu'à rebuter les bailleurs.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **26/06/2017** à **19:18**

J'avoue ne pas bien comprendre vos arguments. Il me semble normal que la loi prévoie une sanction pour les bailleurs qui annoncent une surface optimiste, cherchant ainsi à tromper les locataires.
Ceux qui indiquent la juste surface (loi Boutin) n'ont rien à redouter...

Par **morobar**, le **26/06/2017** à **19:41**

En fait lorsqu'on visite un appartement, on visite les pièces, on se renseigne sur un tas de chose et on se moque de la surface.
D'ailleurs c'est justement fonction d'une jurisprudence contraire que cette mesure a été adoptée comme je l'ai dit.
Autant je comprends une publicité mensongère, autant je ne comprend pas l'intérêt de cette mesure.
D'autant qu'il ne suffit pas de mesure la surface intérieure des pièces, mais il faut aussi penser à la hauteur, ainsi qu'à la résistance du plancher
Tellement importante qu'elle n'est pas obligatoire pour les meublés et bien sur les locations saisonnières.

Par **Lag0**, le **27/06/2017** à **07:11**

[citation]et on se moque de la surface. [/citation]
Dites que vous vous moquez de la surface, ne faites pas une généralité de votre cas.
Cette obligation d'indiquer la surface sur les baux n'est pas apparue par magie, mais parce qu'elle était demandée et que les bailleurs indiquaient un peu n'importe quoi.
Il est bon qu'une méthode officielle de mesurage ait été adoptée afin que l'on puisse comparer des données comparables. Et il est bon aussi que des sanctions soient prévues pour ceux qui continuent à indiquer n'importe quoi.
Comme déjà dit, les bailleurs qui font les choses correctement n'ont rien à craindre à ce niveau. Et mesurer correctement un logement prend 1/4 d'heure et les mesures ne changent pas avec la météo...

Par **morobar**, le **27/06/2017** à **07:20**

Quand j'achète des chaussures je les essaie et ne m'en tiens pas à la pointure indiquée.
Autant pour une location saisonnière je comprendrais, car cela se passe souvent sans visite.
On ne va pas s'éterniser, c'est une mesure que je trouve sans intérêt qui génère des conflits alors que les 2 parties au contrat sont satisfaites, ce qui est le propre des conventions.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **27/06/2017** à **08:47**

[citation]Quand j'achète des chaussures je les essaie et ne m'en tiens pas à la pointure indiquée. [/citation]
Encore une fois, c'est votre droit, mais cela ne concerne que vous. De nombreuses personnes achètent leurs chaussures sur le net...

[citation]On ne va pas s'éterniser[/citation]
Bah non, la loi étant ainsi faite, il n'y a pas trop le choix...

[citation]c'est une mesure que je trouve sans intérêt[/citation]
Et c'est votre droit de la trouvez sans intérêt, c'est mieux que de dire qu'elle est sans intérêt...

Personnellement, je n'ai presque jamais vu d'annonce sans superficie, bien avant que cela soit obligatoire dans les baux. Il était donc logique que cette "habitude" soit encadrée...

Par **morobar**, le **28/06/2017** à **15:51**

Bien sur qu'une annonce doit faire part de la superficie comme du nombre de pièces.
En cela une publicité mensongère peut être mise en évidence, pour éviter de déranger inutilement des locataires en puissance.
Mais lorsqu'on vous dit environ 90 m2, que cela soit 85 ou 95 n'a aucune importance dans la décision lors d'une visite.
Et je n'en suis pas à ma première visite comme locataire ou propriétaire.

Par **morobar**, le **28/06/2017** à **15:51**

Bien sur qu'une annonce doit faire part de la superficie comme du nombre de pièces.
En cela une publicité mensongère peut être mise en évidence, pour éviter de déranger inutilement des locataires en puissance.
Mais lorsqu'on vous dit environ 90 m2, que cela soit 85 ou 95 n'a aucune importance dans la décision lors d'une visite.
Et je n'en suis pas à ma première visite comme locataire ou propriétaire.
D'ailleurs cette précision n'est exigible que depuis Madame Boutin, et sanctionnée depuis Madame Alur Duflot qui ont marqué leur ministère d'une empreinte impérissable come chacun sait.
Plus on complique la vie des bailleurs et plus cela sera difficile de se loger.
Et je le dis alors que je ne vis pas de cette activité pour ceux qui me penseraient agent immobilier.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés