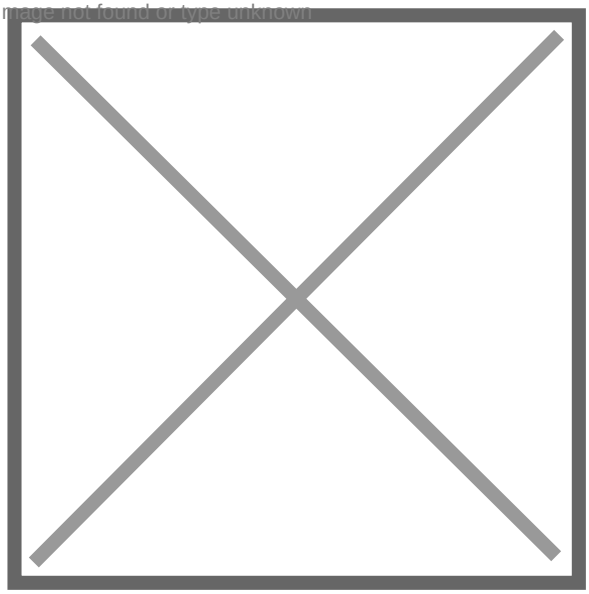
Image not found or type unknown



Contrat de location erroné

Par **litooo**, le **20/05/2014** à **14:18**

Bonjour,

Je suis locataire d'un studio depuis février 2013, que j'ai loué à une agence immobilière.

Dans mon contrat de location il est stipule que le dit studio fais 20 m2 et que j'ai une cave avec la location.

J'ai eu dès le début de la location des problèmes avec l'agence.

Depuis le début j'ai jamais reçu les clefs de la cave, jusqu'au aujourd'hui j'ai toujours pas de boite à lettres, j'ai quelques problèmes d'humidité et de suie qui tombe d'un ancien conduit d'air qui sers à évacuer l'air de l'appartement, et des odeur suspect qui sortent du bac de douche ainsi que de l'évier.

J'ai à plusieurs reprises contacte l'agence immobilière par lettre recommande sois pas mail et jusqu'à aujourd'hui j'ai jamais eu de réponse de leur part.

Ce weekend, à force de recevoir des invites à la maison qui restent étonnées quand je leur parle de la taille de mon appartement, j'ai décidé de le mesurer, et surprise au lieu de ces 20 m2 écrits sur le contrat de location, j'ai en réalité 15 m2 donc moins 5 m2 que dans le contrat.

J'aimerais savoir selon vous, quels démarches je dois entreprendre afin que les problèmes de l'appartement soit résolu, et si selon vous j'aurais droit à une réduction de loyer voir une indemnité car la surface réel est plus petite que celle que j'étais sensé avoir loue et que j'ai jamais eu l'accès à la cave.

Je vous prie d'être indulgent vis à vis de mon français et je vous remercie d'avance de vos

réponses, car ne connaissant pas les lois françaises je sais pas comment je dois procéder.

Cordialement
Pedro

Par **moisse**, le **20/05/2014** à **18:23**

Bonsoir,
Oui pour la cave, non pour la surface.
Vous avez loué le studio parce qu'il vous convenait et que son prix correspondait à vos critères.

Par **Lag0**, le **21/05/2014** à **08:33**

Bonjour,
Pour l'erreur de surface, la loi ALUR a introduit une mesure de diminution de loyer systématique, mais cette loi ne vous est pas applicable puisque votre bail est antérieur.
En revanche, la réponse précédente n'est pas tout à fait exacte. Si effectivement il n'existait pas, jusque là, de sanction automatique pour une telle erreur, le locataire est en droit de saisir la justice pour demander une baisse de loyer. Plusieurs jugements ont déjà été délivrés en faveur des locataires et une cour d'appel a même précisé que : "le locataire a nécessairement subi un préjudice de jouissance en bénéficiant d'une surface moindre" et alloué des dommages et intérêts au locataire.

Par **moisse**, le **21/05/2014** à **09:27**

Bonjour,
Le recours à la justice est toujours possible.
Les décisions dans le sens contraire abondent aussi.

Par **Lag0**, le **21/05/2014** à **10:02**

[citation]Les décisions dans le sens contraire abondent aussi.[/citation]
La décision de la cour d'appel de Versailles permet tout de même, à présent, d'être optimiste.
En tout cas plus que de dire qu'il n'y a aucun recours...

Par **moisse**, le **21/05/2014** à **10:22**

Je ne sais pas.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Il vaudrait mieux que non, sinon on va assister à un florès de recours sur l'interprétation de la surface habitable, selon qu'on considère un cellier ou une loggia...
On manque les embrasures de porte et hop le tour est joué, surtout si on a enlevé les portes (ce que j'ai fait dans un studio).

Par **litooo**, le **21/05/2014** à **10:30**

Merci de vos réponses.

Donc si je comprends bien, même si la loi ne stipule pas que dans ce cas de figure le locataire a subi un préjudice en louant une surface plus petite que celle donne dans les documents officiels, en allant en justice le juge étudiera cas par cas et il y a une possibilité que je puisse avoir un jugement a a ma faveur.

Etant donné que la somme serais inférieur a 4000 euros je peux m'orienter vers le tribunal de proximité n'est ce pas?

en tous les cas merci a vos deux pour ce coup de main.

cordialement

Pedro

Par **litooo**, le **21/05/2014** à **10:41**

D'ailleurs j'en profite, pensez vous que ça serais préférable que j'engage un diagnostiqueur afin d'avoir un papier officiel avec les mesures du dit appartement afin que j'ai ce document officiel lors de la présentation de mon dossier en face d'un juge?

cordialement

Pedro

Par **moisse**, le **21/05/2014** à **10:51**

On évoque de préférence la juridiction de proximité plutôt que tribunal du même nom qui n'existe pas.
Cette juridiction sera compétente en dernier ressort si vous délimitez exactement votre prétention.
C'est à dire que vous réclamez par exemple la proportionnalité du loyer, soit 25% de xx/mois pendant yy mois.
Il est bien évident que si vous voulez éviter la nomination d'un expert dont vous devrez consigner les frais, le rapport d'un professionnel est indispensable.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **litooo**, le **21/05/2014** à **11:18**

D'accord merci pour les informations.

étant donne que le prix de mon loyer est de 500 euros je pense demander une compensation financière a la hauteur de 1200 euros plus 800 euros pour la cave car j'ai jamais eu accès (je me base sur 50 euros mensuels pour la location d'une cave, ça correspond a la fourchette basse des prix pratiques a Versailles pour une location d'une cave.)

En voulant pas être désagréable vis a vis de l'agence immobilier (car je souhaiterais garder des bons rapports;) pensez vous que je dois les avertir de mes démanches, voir aller contacter un médiateur ou je dois aller directement déposer mon dossier au juge de proximité?

Je vais faire appelle a un diagnostiqueur pour avoir une attestation de mesurage loi carrez. je pense que c'est plus prudent au lieux de devoir faire appel par la suite a des experts.

Par **Lag0**, le **21/05/2014** à **11:36**

Attention, le mesurage Carrez ne concerne que les ventes en copropriété. Pour la location, c'est un autre mesurage, la surface habitable Boutin.

[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 **litooo**, le **21/05/2014** à **11:39**

Ha je savais pas du tout, merci pou l'information!

Par **Lag0**, le **21/05/2014** à **11:39**

[citation]Il vaudrait mieux que non, sinon on va assister à un florès de recours sur l'interprétation de la surface habitable, selon qu'on considère un cellier ou une loggia... [/citation]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Cellier (remise) ou loggia sont exclus tous deux de la surface Boutin de toute façon.

Par **moisse**, le **21/05/2014** à **11:42**

Vous exprimez
[citation]En voulant pas être désagréable vis a vis de l'agence immobilier (car je souhaiterais garder des bons rapports;)... [/citation]
Vous pouvez l'aviser de la saisine de la juridiction de proximité en simultané.
Mais vous pouvez aussi aviser le véritable bailleur dont les coordonnées figurent obligatoirement au bail.
Car c'est lui qu'il faut attraire devant la juridiction de proximité

Par **litooo**, le **21/05/2014** à **11:44**

Donc directement ça sera au bailleur de subir les conséquences du jugement de cet affaire?

Par **moisse**, le **21/05/2014** à **11:51**

C'est quand même lui qui encaisse les loyers, conserve le dépôt de garantie, et a choisi un mandataire dont il répond.
Quitte à exercer une action récursoire s'il relève des fautes dans la gestion du mandat confié à son agent immobilier.

Par **litooo**, le **21/05/2014** à **12:02**

D'accord, merci pour tout.

il me reste a croiser les doigt et que ça ce passe bien au niveau du jugement.

je vous souhaite une bonne continuation

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés