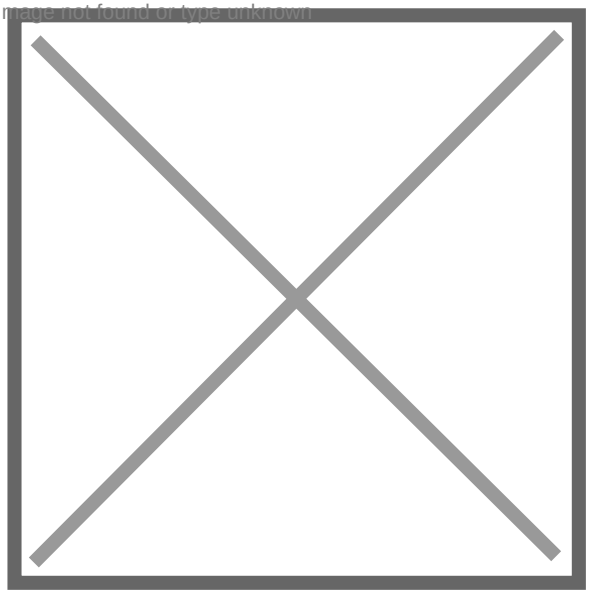
Image not found or type unknown



Correction du loyer en fonction de la servien

Par **servien**, le **23/10/2011** à **12:33**

Bonjour,
notre locataire a loué notre villa avec une surface habitable déclarée par l'agent immobilier de 160 m2.or en regardant les diagnostics,il s'est appercu que la surface inscrite etait de 110 m2.l'agent immobilier avait compris dans la surface le garage,les montéés d'escalier et tout le reste.le locataire exige que nous fassions une regle de trois pour le loyer(loi du 12 octobre 2011?).est il dans son droit,puis je me retourner contre l'agent immobilier.merci de votre réponse.

Par **mimi493**, le **23/10/2011** à **12:44**

Le 11 octobre 2011, l'AN a adopté une **petite loi**, il va falloir maintenant que ça passe au Sénat, puis de nouveau à l'AN, puis au Sénat puis en commission paritaire, puis de nouveau votée, puis ensuite la promulgation
ah les médias et leurs effets d'annonce. Les discussions au Sénat ne sont même pas encore programmées, il n'y a même pas eu encore le passage en commission, ce n'est même pas encore dans le calendrier, juste un rapporteur nommé qui n'a même pas rendu son rapport
Comme en plus, le Sénat n'est pas d'accord trouvant la loi trop molle, ils font surement faire trainer en espérant la seconde lecture à l'AN après les législatives.

Voilà ce qui est pour l'instant (donc non applicable)
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 la moindre mesure constatée. L'action en diminution du loyer doit être intentée par le locataire dans un délai de six mois à compter de la prise d'effet

du bail, à peine de déchéance.

En plus, le calcul de la surface pour une location (loi boutin) n'est pas la même que pour une vente (loi Carrez). Il faut donc commencer par faire le métrage Boutin par un expert agrée. Rien ne dit que celle indiquée dans les diag soit la bonne.
http://www.pap.fr/diagnostic/diagnostic-immobilier/metrage-loi-carrez/surface-habitable-loi-boutin-et-surface-privative-loi-carrez-a1395

Le bail a été signé quand ? non, ça n'a aucune importance, ça ne sera applicable (pour l'instant) qu'aux baux signés après la promulgation de la loi

Mais le locataire pourrait intenter une procédure pour dol. Avant, on partait du principe que le locataire ayant visité le logement, la surface lui convenait. Vous pourrez expliquer l'erreur, que la surface contient le garage et qu'il n'y a pas de préjudice. Impossible de dire ce que le juge décidera.

Par **servien**, le **23/10/2011** à **20:36**

merci pour votre réponse.mais l'agent immobilier me propose un accord amiable avec lui car il pense avoir fait une erreur dans le bail.le locataire menacant de suspendre le paiement des loyers jusqu'a un jugement.si on accepte la baisse des loyers,que puis je négocier avec l'agent immobilier?merci pour votre réponse.

Par **mimi493**, le **23/10/2011** à **20:53**

Laissez donc faire le locataire et dès qu'il aura un retard de loyer, vous allez voir un huissier pour faire un commandement de payer par huissier à ses frais visant la clause résolutoire

Par **servien**, le **23/10/2011** à **23:05**

ok,avec mes remerciements

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés