



Erreur dans le bail concernant la surface locative

Par **chris**, le **05/06/2012** à **10:27**

Bonjour,

J'occupe un logement à Paris depuis 2005, loué à un propriétaire privé. Il s'agit d'un petit appartement de 15 m² (mention sur le bail), comprenant une pièce principale, un coin salle de bain avec lavabo, un coin cuisine avec un frigo, deux plaques, sans évier. Mon loyer était de 495 euros à mon emménagement. Avec chaque réévaluation annuelle liée à l'indice INSEE, il atteint aujourd'hui 567,12 euros, dont 15 euros de charge. Le montant mensuel des charges est inchangé depuis 2005, mais considérant que chaque rappel de charge annuel m'amène à un complément de 120 à 150 euros (plus la taxe sur les ordures ménagères à un complément de 70 euros par an), le loyer réel mensuel est plus élevé que les 567,12 euros que je paye chaque mois.

Dans l'optique d'une cession de sa société à ses enfants, le propriétaire a commandité un diagnostique immobilier. Au cours du calcul de la surface, le diagnostiqueur me fait part d'une surface de 13m², et 12,80 selon la loi Carrez (et non 15m² tel qu'indiqué sur mon bail). Il me précise que mon propriétaire lui a demandé de ne pas transmettre le feuillet de diagnostique aux locataires des logements examinés. A l'occasion de la cession de sa société immobilière à ses enfants et du renouvellement du bail, j'ignore si le document annexé va entraîner une réévaluation du montant du loyer (la surface étant nettement moindre que sur le bail) et si c'est à la seule discrétion de mon propriétaire. Lequel déjà ne m'envoie pas des quittances chaque mois, mais seulement à ma demande, ou me demande par sms un règlement de charges sans justificatif au motif qu'il ne l'a plus et m'envoie celui de l'année précédente... Même si d'autres paramètres rentrent en jeu, le loyer m'a l'air déjà bien supérieur au prix de location du m² officiel dans l'arrondissement que j'occupe (13ème). J'aimerais savoir quel recours j'ai de mon côté, s'il peut m'être utile de demander un diagnostique moi-même et de saisir un juge. Une telle procédure entraînera peut être un ajustement du loyer à compter du jugement, mais souhaitant déjà quitter ce logement, et cherchant de mon côté à partir, cette

procédure ne sera peut être pas très avantageuse pour moi, considérant les années où mon loyer a peut être été surévalué comparé à sa surface. Un juge peut-il dans ce cas décider d'une mesure rétroactive et d'un remboursement du trop perçu ? Comment puis-je évaluer le prix réel de mon logement et quelle démarche dois-je suivre pour me défendre ?
Merci beaucoup

Par **cocotte1003**, le **05/06/2012 à 13:15**

Bonjour, vous avez un bail et il se continue que se soit le propriétaire actuel ou par la suite ses enfants donc pas de renouvellement de bail, pas d'augmentation. Pour le moment, le DPE et carrez sont donnés à titre indicatif, donc aucun recours contre le bailleur. Effectivement, le diagnostiqueur n'a pas à vous communiquer le résultat du diagnostic. Le loyer est d'après vous trop élevé par rapport à ceux du secteur mais c'est vous qui avez signé le bail et donc qui étiez d'accord avec ce loyer, cordialement