



Peut t on faire baisser un loyer

Par **francis88**, le **24/01/2018** à **11:44**

Bonjours,

j'ai aménagé dans une maison au mois d'octobre le DPE n'était pas fait mais sur le bail le propriétaire a mentionné 70 m° de surface or que nous avons que 50M° (rapport fait) depuis le mois de novembre on attend réparation d'une fenêtre il traîne avec la société qui doit réparer pour ne pas payer (il a donné un faux numéro de téléphone pour qu'ils ne l'appellent pas) et nous avons vu qu'il n'y a pas de VMC, dans les toilettes il faut laisser la porte ouverte sinon le carrelage est tout mouillé et en cuisinant la fenêtre est mouillée aussi de ce fait je veux lui demander une baisse de loyer, je paie 650 euro je pense lui faire baisser à 600 euro merci de me donner votre avis

Par **Lag0**, le **24/01/2018** à **11:50**

Bonjour,

Concernant l'erreur de surface habitable, ce que dit la loi :

[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]

L'écart est donc de 20m² sur 70, soit 0.286.

Vous pouvez donc demander une baisse de loyer de $0.286 \times 650 = 185\text{€}$ (soit un loyer de 465€).

Par **francis88**, le **24/01/2018** à **12:11**

merci pour cette première réponse mais comment on fait le calcul pour trouver les 0.286

Par **davidoche**, le **24/01/2018** à **13:03**

Bonjour,

$$70 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2 = 20 \text{ m}^2$$

$$20 : 70 = 0,286$$

vous pouvez demander une diminution de loyer de

$$0,286 \times 650 \text{ €} = 185,90 \text{ €}$$

Bonne journée.

Par **Tisuisse**, le **24/01/2018** à **13:14**

Bonjour francis88,

Votre loyer sera donc fixé, par le juge, à
 $650,00 \text{ €} - 185,90 \text{ €}$ soit $464,30 \text{ €}$

Votre propriétaire a donc tout intérêt à accepter votre proposition. Votre demande doit donc lui être adressée par LR/AR et c'est cette date qui fera partir les délais indiqués précédemment.

Par **francis88**, le **24/01/2018** à **14:12**

ok super merci