



Besoin de conseil pour problème avec agence immobilière

Par **lulu**, le **27/08/2010** à **23:32**

bonjour avec mon copain nous avons signé un bail de location pour un t3 de 70m² en passant par une agence et c'est lors de l'état des lieux qui a été fait par une entreprise extérieure à l'agence que j'ai demandé si avec son appareil il pouvait mesurer l'appartement il nous a dit qu'il faisait 59,4m² et le garage ferme mal et a pour serrure 2 cadenas fixés avec des vis et un clou (j'ai peur de laisser ma voiture et j'aurai besoin de mon ami pour l'ouvrir ou le fermer) j'ai donc appelé l'agent qui m'a royalement envoyé paître et je trouve que le prix du loyer est cher pour cette surface de plus on n'a pas de petits salaires et nous avons quand même versé une grosse somme pour cet appartement nous devons aménager et devons payer le loyer je voudrais savoir si nous pouvons résilier le bail et récupérer notre argent (frais d'agence et caution) ou si nous pouvons faire quelque chose et je ne sais pas si c'est important mais nous avons une copie de l'annonce faite par l'agence où il y a marqué 70m² habitable merci d'avance pour vos conseils

Par **mimi493**, le **27/08/2010** à **23:41**

Vous avez fait noter sur l'état des lieux l'état des fermetures sur le garage ?
Sur le bail, les 70m² sont-ils indiqués comme "habitable" ?
Est-ce qu'il y a la surface habitable qui est notée ?
Parce que la définition de la surface pour la location (loi Boutin) est différente de celle pour la vente (loi Carrez).
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, et des parties d'une hauteur inférieure à 1.80m.
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.

Ensuite, malheureusement, la loi si elle rend obligatoire la mention de la surface, elle ne donne aucune sanction. ça ne donne pas droit automatiquement à la résiliation du bail. Il faut saisir la justice pour exiger une diminution du prix ou la résiliation du bail, sans savoir quelles sont les chances de succès.

Par **lulu**, le **28/08/2010 à 19:39**

je suis aller sur le site pap.fr il me dise que si il n'y a pas la surface abitable nous pouvons exiger à tout moment l'établissement d'un nouveau bail conforme à la loi.

si nous le feson sommes nous obliger de le signer ?

Par **mimi493**, le **28/08/2010 à 19:41**

Vous pouvez exiger un nouveau bail donc si vous refusez de le signer, l'ancien bail est valable.

Par **lulu**, le **28/08/2010 à 21:55**

merci de vos conseils