



Location : surface erronée dans le bail + honoraires non déclarés

Par **AdeleB**, le **29/05/2010** à **12:39**

Bonjour,

Je loue un appartement meublé de 29m². L'agence immobilière et la propriétaire sont la même personne (cabinet familial).

Avant de signer le bail, j'ai payé : 1 mois de loyers avec charges + 2 mois de loyer (1 de garantie + 1 de soit disant honoraires).

Dans le bail, il est indiqué une surface habitable de 29m² (au sens de l'art. R111-2 al. 2 et 3 du CCH). D'après cet article, "il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre."

Or, parmi ces 29 m², 10 sont ceux d'une chambre en sous-sol (dans une ancienne cave, sans fenêtres). La surface habitable n'est donc que de 19m² (j'ai un relevé de surface).

Je l'ai signalé à la propriétaire/agence qui ne répond pas. Que puis-je exiger : nullité du bail ou réduction du loyer au prorata ?

(Cette démarche est motivé par le fait que la chambre n'est pas habitable (humide, odeur de solvants d'anciens travaux).)

Deuxième question : dans le bail que j'ai signé, la partie concernant les honoraires de l'agence a été laissée vide. Je n'ai jamais rien signé d'autre concernant d'éventuels honoraires. Puis-je demander le remboursement de mon chèque ou bien dire à l'agence qu'il s'agissait d'un mois de loyer ?

Cordialement,

Adèle B.

Par **jeetendra**, le **29/05/2010** à **13:48**

Bonjour, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi Boutin, prévoit, dans son article 78, que les propriétaires bailleurs mentionnent la surface habitable

du logement dans le contrat de location (loi n°2009-323 du 25.3.09, JO du 27). Cette obligation ne s'applique qu'aux baux régis par la loi du 6 juillet 1989 (qui concernent les locaux d'habitation loués nus) et conclus après l'entrée en vigueur de la loi Boutin, le 27 mars 2009 (loi non rétroactive).

La surface habitable est définie par le code de la construction et de l'habitation comme 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, etc. (article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation).

A ma connaissance la Loi Boutin n'a prévu aucune sanction en cas d'absence d'indication de la surface ou de mention d'une surface erronée dans le bail (c'est bien dommage).

A mon avis il est possible soit d'annuler le bail, soit d'obtenir une réduction du loyer en agissant sur le fondement de l'article L213-1 du Code de la Consommation (tromperie) :

«Sera puni d'un emprisonnement de deux ans au plus et d'une amende de 37 500 euros au plus ou de l'une de ces deux peines seulement quiconque, qu'il soit ou non partie au contrat, aura trompé ou tenté de tromper le contractant, par quelque moyen ou procédé que ce soit, même par l'intermédiaire d'un tiers :

- 1° Soit sur la nature, l'espèce, l'origine, les qualités substantielles, la composition ou la teneur en principes utiles de toutes marchandises ;
- 2° Soit sur la quantité des choses livrées ou sur leur identité par la livraison d'une marchandise autre que la chose déterminée qui a fait l'objet du contrat ;
- 3° Soit sur l'aptitude à l'emploi, les risques inhérents à l'utilisation du produit, les contrôles effectués, les modes d'emploi ou les précautions à prendre».

Vous avez la possibilité de saisir le juge de proximité, le tribunal d'instance, vous faire aider par l'Association ADIL à Paris, 46 Bis Bd Edgar Quinet 75014 Paris - 01 42 79 50 50, courage à vous, cordialement.

Par **AdeleB**, le **29/05/2010 à 14:31**

Je vous remercie de votre réponse.

J'ai par ailleurs trouvé que d'après le règlement sanitaire de Paris, il est interdit de louer des sous-sols.

"Les caves, sous-sols, combles et pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux."

Concernant les honoraires, l'agence a-t-elle l'obligation de les marquer sur le bail ? Le bail a été rempli sur un formulaire qui prévoyait une partie concernant les honoraires ("à remplir le cas échéant") et cette partie n'a pas été remplie. En réalité je n'ai signé aucun document sur lequel est indiqué la perception d'honoraires et leur montant. Mon cas est un peu subtil dans la mesure où le propriétaire et l'agence sont la même personne. Puis-je prétendre au remboursement de ce paiement ou leur inclusion dans la garantie (qui serait alors de 2 mois) ?

Cordialement,

Adèle B.