



Problème de surface habitable

Par **fmiliana**, le **22/06/2016** à **23:06**

Bonjour,
Un de mes enfants et son conjoint souhaitent louer - via une agence immobilière - un logement non meublé dans une ville de province, au loyer élevé pour la surface mais ds un quartier recherché.
Pour le moment, leur dossier a été accepté par les propriétaires (mon conjoint et moi nous portons garants) puis l'un des deux a visité la maison - occupée actuellement - et a fait des mesures rapides (au milieu des meubles) avec un mètre laser.
Le bail devrait nous parvenir par mail dans les prochains jours.
L'annonce fait référence à une surface de 61 m². L'agence a fourni de la main à la main un plan qui semble réalisé par une des sociétés de diagnostic énergétique et qui permet effectivement de calculer une surface totale de 61m².
Or, il semble que la surface du séjour soit sous-évaluée de 5 à 6 m² (calculs de surface à tête reposée à partir des mesures faites sur place, extrapolations à partir de la taille du carrelage, des meubles, etc.). Donc différence supérieure au seuil des 1/20èmes prévus par une des lois ($61/20 = 3,05$ m²). Le loyer devient alors nettement élevé pour 55-56 m²... et la surface du logement commence à poser problème.
1) Faut-il demander une attestation de surface à l'agence (qui a mandat de gestion des propriétaires) avant signature du bail puisque nous avons des doutes sur le bienfondé des mesures du plan fourni ?
2) Au cas où nous faisons nous une erreur de calcul de surface, faut-il quand même signer le bail et attendre l'état des lieux (environ 2 mois après la signature du bail) pour recalculer sur place la surface ? Si l'"erreur" est réelle, peut-on alors négocier une baisse du loyer proportionnelle à la différence de surfaces et comment ?
Je vous remercie. Cordialement

Par **Lag0**, le **23/06/2016** à **07:48**

Bonjour,
Or, il semble que la surface du séjour soit sous-évaluée de 5 à 6 m²
Je ne vois pas ce qui vous pose problème, si la surface a été sous-évaluée,

c'est donc que vous en aurez plus que prévu...

Par **fmiliana**, le **23/06/2016 à 08:20**

Désolée, la fatigue n'est pas bonne conseillère. Il faut lire surface sur-évaluée de 5-6 m2 soit 55-56m2 au lieu des 61 annoncés.

Par **morobar**, le **23/06/2016 à 10:08**

Bjr,
Si je comprends bien:
L'agence immobilière indique une surface de 61 m2, dont on ignore la définition, puisque la règle est d'indiquer dans le bail la surface habitable.
Vous, à l'aide de calculs approximatifs voire au nez (extrapolations) vous établissez une surface habitable différente.
C'est la surface indiquée au bail qui servira de référence, et si vous la contestez, vous devrez, en cas de résistance, ester en justice ce qui implique une mesure à dire d'expert, à vos frais avancés.
Vous pouvez demander à l'agence de vous préciser la surface habitable exacte dès à présent.

Par **Visiteur**, le **23/06/2016 à 22:14**

Morobar a bien résumé.
Cela doit se discuter avec l'agence, il vous donneront l'explication.