



Article 3-1 loi du 6 juillet 1989

Par **Patkev**, le **16/06/2025** à **15:51**

Bonjour je loue actuellement un T1 par le biais d'une filiale d'un bailleur social, c'est donc un logement intermédiaire. La loi du 6 juillet 1989 précise dans l'article 3-1 relatif à la surface habitable "si elle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le bail le bailleur pourra supporter une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté" cet article n'est pas applicable envers un bailleur social, mais qu'en est-il si c'est une filiale qui gère l'appartement ? Merci pour vos réponses

Par **Pierrepaulejean**, le **16/06/2025** à **20:46**

bonjour

quel est le statut de cette filiale?

attention : cet article dispose aussi d'un délai pour que le locataire agisse

êtes vous le locataire ?

Par **Patkev**, le **16/06/2025** à **21:05**

Bonjour merci pour votre intérêt, je ne connais pas le statut de cette filiale, l'on ne répond pas à mes interrogations. Je suis locataire et j'ai agi moins de six mois après la signature du bail. Tout ce que l'on veut bien me dire c'est que mon logement est entre le bailleur social et le privé donc un logement intermédiaire. Le bail est de toute façon à refaire puisqu'il y est indiqué "surface habitable 44,30 m² or, mon T1 fait 30m² la terrasse 15m². Juste en dessous il est demandé de préciser si l'appartement est pourvu d'un balcon, loggia, cellier...ils n'ont rien précisé donc c'est volontairement qu'on a essayé de tricher avec la surface habitable réelle.

Par **Pierrepaulejean**, le **16/06/2025** à **21:17**

avez vous eu l'attestation de surface habitable?

Par **janus2fr**, le **17/06/2025 à 06:54**

[quote]

attention : cet article dispose aussi d'un délai pour que le locataire agisse

[/quote]

Bonjour,

Le locataire peut agir selon cet article à tout moment, il n'y a pas de délai extinctif.

Seule différence, s'il fait sa demande pendant les 6 premiers mois, la diminution de loyer est rétroactive au début du bail, s'il la fait après 6 mois, la diminution de loyer n'intervient qu'à la date de sa demande.

Par **Patkev**, le **17/06/2025 à 08:08**

Bonjour et merci, je suis effectivement informé des différents délais, votre rappel bienveillant servira à d'autres. Ma question est de savoir si une filiale créée par le bailleur social et qu'on retrouve sur Google comme agence immobilière peut également écarter l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 89. La filiale est une marque commerciale du bailleur social qui se sert de cette structure pour commercialiser ses propres biens et ceux qui lui sont confiés en gestion par des tiers. De ce fait la filiale peut elle également écarter l'article 3-1 ???

Par **janus2fr**, le **17/06/2025 à 09:51**

L'article 40 précise :

[quote]

I. - Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, l'article 3-1, le II de l'article 5, les articles 8, 8-1, 10 à 12, 15 à 18, le 1° de l'article 20, les cinq premiers alinéas de l'article 23 et les articles 25-3 à 25-11 ne sont pas applicables **aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré** et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de [l'article L. 831-1](#) du code de la construction et de l'habitation.

[/quote]

A priori, ce logement n'appartient pas à un organisme d'HLM, donc l'article 3-1 s'applique.

Par **Patkev**, le **17/06/2025 à 12:42**

merci pour votre commentaire

Par **Pierre pauljean**, le **17/06/2025** à **13:44**

après avoir adressé au bailleur un courrier en RAR, vous pouvez saisir la CDC

Par **Patkev**, le **17/06/2025** à **13:46**

Oui merci pour votre commentaire