



Surface mentionnée dans le bail et surface réelle: écart de 9m²

Par **Sof0411**, le **29/01/2025** à **21:39**

Bonjour,

Je rencontre actuellement un problème avec mon bailleur et j'aimerais avoir des avis ou des conseils sur la démarche à suivre.

En août 2022, j'ai signé un bail pour un appartement en colocation situé dans la métropole lilloise. Lors de la signature, l'agence ne nous a fourni ni diagnostic de performance énergétique (DPE), ni métrage précis, ni aucun autre document, hormis le bail lui-même. Celui-ci indiquait une surface de **58 m²**, pour un loyer de **626 euros** hors charges.

Avec le temps, nous avons commencé à constater d'importants problèmes d'isolation : moisissures, radiateurs qui tombent, murs extrêmement fins... L'appartement était constamment froid, malgré des factures d'électricité très élevées (environ **200 euros par mois**, tout étant électrique).

Face à ces problèmes, nous avons demandé un DPE, ce qui nous a pris **plus d'un an** à obtenir. Lors de sa venue, le diagnostiqueur nous a clairement indiqué que le logement était une **passoire thermique classée F**, et que dans ce cas, **une augmentation du loyer était illégale**. Or, au même moment, notre agence venait d'être rachetée par une autre, qui avait justement procédé à une augmentation.

Cependant, après des mois de relances et un courrier recommandé, nous avons enfin reçu le DPE... où le logement était soudainement **classé E** au lieu de F. Ce n'est pas tout : le document mentionnait une surface de **49 m²**, bien inférieure aux **58 m² indiqués dans le bail**.

Interpellée par cette incohérence, j'ai contacté l'agence à plusieurs reprises pour demander des explications sur l'impact que cela pourrait avoir sur le loyer. Aucune réponse. J'ai donc envoyé un second courrier recommandé, récapitulant les problèmes de moisissure et d'isolation, et soulevant la différence de surface. Face à cela, nous avons exigé un **métrage officiel**, qui a fini par être réalisé. Verdict : **le logement fait bien 49 m²**.

À ce stade, j'ai donc relancé l'agence en demandant si une **réévaluation du loyer** allait être effectuée et si un **avenant au bail** pouvait être établi, puisque nous avons signé pour un logement annoncé bien plus grand. J'ai aussi précisé que je ne souhaitais plus d'échanges téléphoniques, mais uniquement des réponses écrites, afin d'avoir des traces officielles.

J'ai fini par obtenir un appel de ma gestionnaire, qui a balayé mes arguments d'un ton très **hautain**, affirmant que la **surface n'avait aucun impact sur le loyer**, que c'était uniquement une question d'emplacement, et que ma demande était absurde. J'ai alors mentionné que j'avais consulté un avocat via l'accès gratuit au droit, qui m'avait confirmé que je pouvais exiger une révision. Elle a **nié catégoriquement**, allant jusqu'à dire que c'était « du grand n'importe quoi » et que l'avocat ne m'aurait jamais dit ça.

Agacée, j'ai poursuivi mes recherches et découvert la possibilité de **saisir la Commission Départementale de Conciliation (CDC)**. J'ai donc envoyé un mail à l'agence pour les en informer.

Aujourd'hui, **je ne sais pas exactement quels sont mes droits ni comment procéder pour faire valoir la révision du loyer**. Cette gestionnaire avait-elle raison en affirmant que la surface ne joue aucun rôle ? Ai-je bien fait de saisir la CDC ? Y a-t-il d'autres démarches à entreprendre ?

Si quelqu'un a des conseils ou des retours d'expérience, je suis preneuse. Merci d'avance !

Par **Pierrepaulejean**, le **29/01/2025 à 22:06**

bonjour

avez vous contacté l'ADIL pour leur présenter les documents en votre possession ?

Par **Sof0411**, le **29/01/2025 à 22:08**

Bonjour,

Non j'avoue. Peuvent-ils intervenir sur ce genre de litige ?

Par **Sof0411**, le **29/01/2025 à 22:38**

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre aide. Je vais donc m'occuper de ces démarches.

C'est bien ce que je pensais et ce que j'ai précisé à ma gestionnaire, qui s'est contentée de me répondre que je n'y connaissais rien et que j'étais dans l'erreur. Évidemment, lorsqu'une régularisation de 2 500 € est en jeu, il est facile de tenir ce discours...

Une dernière question, ma demande date de février 2024, s'il y a remboursement rétroactif c'est à partir de cette date que cela est calculé? Ou depuis la signature du bail ? étant donné que nous n'avions pas de DPE, ni métrage et aucun moyen de le savoir ?

Merci encore !

Par **janus2fr**, le **30/01/2025 à 06:36**

Bonjour,

Est-ce une location vide ou meublée ? L'article 3-1 de la loi 89-462 ne concerne que les locations vides :

[quote]

Article 3-1 Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

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 de 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.[/quote]

En effet, cet article n'est pas repris dans le 25-3 :

[quote]

[Article 25-3](#)

[Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 159 \(V\)](#)

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés tels que définis à l'article 25-4 dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire au sens de l'article 2.

Les articles 1er, 3, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du I, 5, 6, 6-2, 7, 7-1, 8, 8-1, 17, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés.

Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

Le présent titre ne s'applique ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

[/quote]

Par **Sof0411**, le **30/01/2025** à **09:31**

Bonjour,

Je suis en location vide