

Taille du logement et surface habitable

Que ce soit dans le cadre de la mise en location d'un logement ou de la vente d'un lot en copropriété, le calcul de la surface du logement est obligatoire. Pour la mise en location, la loi impose la mention d'une surface habitable qui ne doit pas être trop exiguë.

Si on pense à faire de la colocation, il faut jongler avec les normes de peuplement et les surfaces des chambres des colocataires. En plus de la surface habitable, la superficie Carrez impose d'autres règles de mesures utiles pour la vente de lots en copropriété.

LA SURFACE HABITABLE

- ✓ Article R.111-2 du CCH
- ✓ Article 3 de la loi n° 89-462
- ✓ Article 3-1 de la loi n° 89-462

La surface habitable est définie par le Code de la construction et de l'habitation. Il s'agit de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

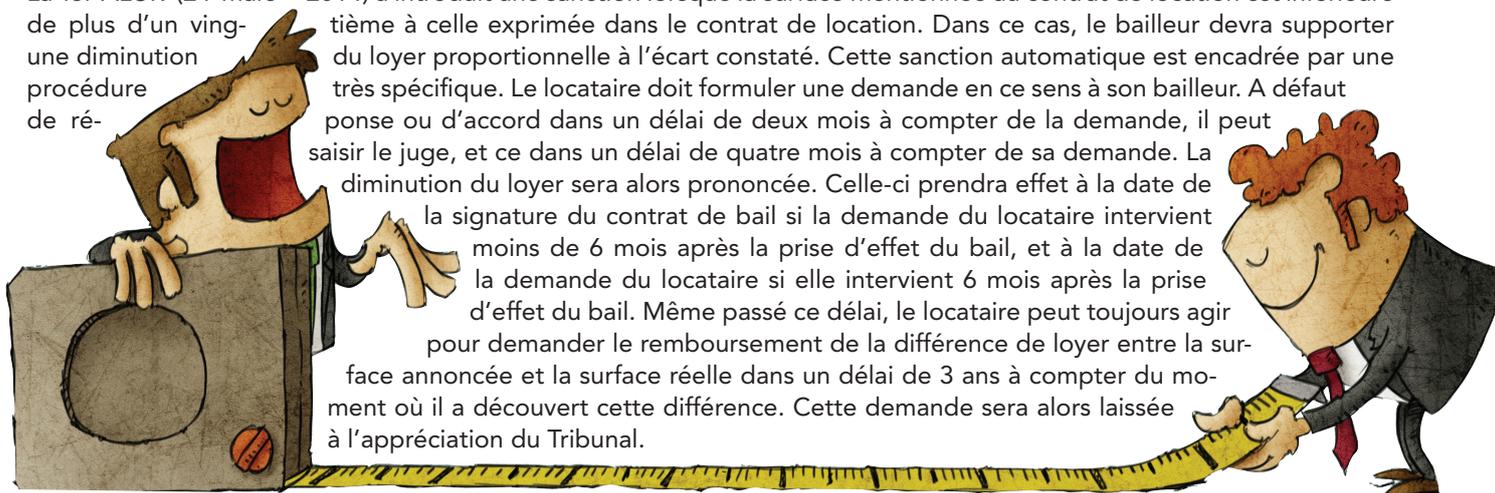
Sont exclues du calcul les superficies des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ainsi que les parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

La surface habitable figure parmi les mentions obligatoires du contrat de location, aux côtés de la consistance et de la destination de la chose louée. Si la surface n'est pas mentionnée, le locataire peut mettre en demeure son bailleur de la porter au contrat de location dans un délai d'un mois.

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE SURFACE ERRONÉE ?

La loi ALUR (24 mars 2014) a introduit une sanction lorsque la surface mentionnée au contrat de location est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location. Dans ce cas, le bailleur devra supporter une diminution proportionnelle du loyer constatée. Cette sanction automatique est encadrée par une procédure de ré-

ponse ou d'accord dans un délai de deux mois à compter de la demande, il peut saisir le juge, et ce dans un délai de quatre mois à compter de sa demande. La diminution du loyer sera alors prononcée. Celle-ci prendra effet à la date de la signature du contrat de bail si la demande du locataire intervient moins de 6 mois après la prise d'effet du bail, et à la date de la demande du locataire si elle intervient 6 mois après la prise d'effet du bail. Même passé ce délai, le locataire peut toujours agir pour demander le remboursement de la différence de loyer entre la surface annoncée et la surface réelle dans un délai de 3 ans à compter du moment où il a découvert cette différence. Cette demande sera alors laissée à l'appréciation du Tribunal.



LES RÈGLES POUR LA MISE EN LOCATION

- ✓ Article 4 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement

Pour louer un logement à titre d'habitation principale, il faut que celui-ci respecte une surface habitable minimale. En effet, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ce qui implique que le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant :

- soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres,
- soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

Précisons que le volume habitable est égal au total des surfaces habitables définies par le Code de la construction et de l'habitation multiplié par les hauteurs sous plafond.

Fiche pratique

Chaque département peut prévoir dans son règlement sanitaire des normes plus strictes. A Paris par exemple, il faut qu'au moins une pièce ait une surface habitable supérieure à 9m² avec une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20m, et les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à sept mètres carrés.

Si le logement mis en location a une surface habitable inférieure à ces dispositions, un arrêté préfectoral dit d'insalubrité pourra être pris sur le logement, mettant en demeure le bailleur de faire cesser définitivement l'occupation aux fins d'habitation du local. Le locataire pourra aussi demander des dommages et intérêts.

LES RÈGLES DE SURFACE SPÉCIFIQUES À LA COLOCATION

✓ Article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018

✓ Articles L.831-3 et R.831-13-1 du Code de la sécurité sociale

La loi ELAN modifie les règles relatives à la taille du logement en colocation. Antérieurement, lorsque la colocation était formalisée par la conclusion de plusieurs contrats, chaque colocataire devait disposer d'une chambre d'une surface d'au moins 14 m² et d'un volume minimal de 33 mètres cubes. L'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit désormais que la surface et le volume habitables des locaux privatifs doivent être au moins égaux à 9 m² et à 20 mètres cubes, par dérogation aux règles applicables en matière de division du logement.

A cette règle s'ajoutent les normes de peuplement, qui imposent que le logement ait une superficie habitable d'au moins 16m² pour deux personnes, augmentée de 9 m² par personne supplémentaire.

LA SUPERFICIE LOI CARREZ POUR LA VENTE D'UN LOT EN COPROPRIÉTÉ

✓ Article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

✓ Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Le vendeur d'un lot en copropriété doit obligatoirement indiquer la superficie de la partie privative du lot vendu dès lors qu'il mesure plus de 8m². L'article 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 impose la mention de la superficie dans toutes les promesses d'achat ou de vente et tous les contrats réalisant ou constatant la vente. Cet article est d'ordre public et on ne peut y déroger par une stipulation contraire. L'obligation de métrage s'applique quel que soit l'usage du lot.

Attention, la surface à indiquer dans le cadre de la vente d'un lot en copropriété n'est pas la surface habitable définie dans le Code de la construction et de l'habitation mais la superficie visée par la loi Carrez. À la différence de la surface habitable, la surface dite Carrez prend en compte les sous-sols (autres que cave, garage et parking), les combles non aménagés, les

greniers, les réserves, les remises et les vérandas, sous réserve que la hauteur sous plafond soit d'au moins 1,80 m.

Une action en nullité est prévue lorsque la mention de la superficie ne figure pas dans l'acte. La nullité peut être invoquée par le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur. L'action doit être intentée dans un délai très court d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Une action en diminution de prix est prévue lorsque la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte. A la demande de l'acquéreur, le vendeur devra supporter une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure. L'action doit être intentée dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. Il s'agit d'une action objective. La connaissance par l'acquéreur avant la vente de la superficie réelle du bien vendu ne le prive pas de son droit à la diminution du prix.

Il en est autrement si l'acte authentique de vente corrige l'erreur ou l'oubli de l'avant-contrat et mentionne la superficie réelle du bien. Si les parties acceptent de signer l'acte indiquant la superficie véritable, aucune action en nullité ou en diminution du prix ne pourra être engagée ou poursuivie.

Enfin, si la superficie réelle est supérieure à celle que le vendeur a mentionné dans l'acte, celui-ci ne peut exiger aucun supplément de prix.

QUI MESURE LE LOGEMENT ?

Que ce soit pour la surface habitable ou pour la superficie loi Carrez, la loi n'impose pas de recourir à un professionnel pour effectuer les mesures. En matière de location, le métrage avec l'indication de la surface habitable ne fait d'ailleurs pas partie des diagnostics à fournir impérativement au locataire, il suffit que celle-ci soit indiquée dans le contrat de location. En cas de vente ou de mise en location, le recours à un professionnel est toutefois conseillé au vu de la technicité des règles de mesurage car en cas d'erreur les sanctions prévues par la loi sont automatiques si leur application est demandée.

Fiche pratique rédigée par Lilas KEMPF, avocate en droit du logement au Barreau de Paris