

Surface habitable

Posté par :

Publiée le : 06/07/2009 16:00:00

[1 - Surface Habitable : Synthèse](#) [2 - D'un point de vue légal](#) [3 - D'un point de vue technique](#) [4 - Puis-je utiliser la superficie loi Carrez à la place de la superficie habitable ?](#)



Mentionner la superficie habitable à la signature d'un nouveau bail est désormais obligatoire.

Cette obligation ne concerne que les locations vides et à usage de résidence principale. Ne sont donc pas concernées par cette obligation les locations meublées, secondaires et saisonnières. La loi Boutin n'oblige pas d'avoir recours à un diagnostiqueur pour calculer votre superficie habitable. Néanmoins, nous vous le recommandons vivement.

La superficie habitable, est 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. Sont exclues la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Attention : la superficie habitable est différente de la superficie Carrez : ce n'est ni la même loi, ni le même calcul.

Validité : illimités sauf travaux modificatifs dans le logement.

Références réglementaires : l'article 78 rend obligatoire la mention de la surface habitable du logement dans le bail de location. Cette disposition s'inspire de l'obligation qui est prévue en cas de vente d'un lot de copropriété de mentionner dans tout avant contrat et contrat de vente, la superficie du lot vendu. La notion de surface habitable mentionnée dans les baux d'habitation n'est cependant pas précisée par le texte, mais le Code de la construction et de l'habitation définit à l'art.R111-2 la surface habitable 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,... 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. » Selon l'article 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. Le bailleur a donc obligation de fournir ce mesurage.