

## Actualités

Posté par :

Publiée le : 11/07/2009 11:32:48

Cette même loi a inséré un alinéa supplémentaire à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation. Désormais, le contrat de location doit préciser la surface habitable de la chose louée.

La loi ne prévoit pas expressément de sanction spécifique en cas d'erreur ou d'omission.

La loi du 6 juillet 1989 indique toutefois que le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation de cette obligation, dès lors qu'elle est édictée dans l'intérêt du locataire et que, d'autre part, « chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions de l'article 3 ».

Il n'en demeure pas moins qu'en cas d'écart significatif de la surface du bien loué, le locataire pourrait agir contre son

bailleur pour manquement à son obligation de délivrance et pourrait ainsi demander, notamment, une diminution du loyer proportionnelle à la moindre surface.

Rappelons, pour mémoire, que la surface habitable du logement et la superficie privative loi Carrez ne sont pas calculées de la même manière et sont définies par des textes distincts. Lors de la vente d'un lot de copropriété ce n'est pas nécessairement la surface habitable mentionnée au bail qui devra être reprise dans l'acte authentique de vente mais la superficie calculée selon les modalités de la loi Carrez.

Parallèlement, lors de la mise en location d'un lot de copropriété, la surface loi Carrez ne pourra être reprise telle quelle dans le bail sans auparavant vérifier si elle correspond bien à la surface habitable telle qu'elle est définie par les textes.

Il est de la responsabilité du bailleur ou de son mandataire de veiller à l'utilisation du bon mesurage. A cela s'ajoute la difficulté tenant au risque de l'utilisation, par le bailleur, de la surface habitable mentionnée dans le DPE par le diagnostiqueur. En effet, afin de procéder à ses calculs de performance énergétique, le diagnostiqueur doit mentionner dans le DPE la surface du bien. Si, en théorie, il doit mentionner la surface habitable, elle n'est bien souvent pas définie avec autant de précision que dans le cadre d'une mission spécifique de mesurage (la loi ne tolère par exemple qu'une différence de 5 % pour la loi Carrez, alors qu'une différence à peine supérieure peut avoir une incidence négligeable dans le résultat du DPE).

On ne saurait donc trop, à l'avenir, recommander aux diagnostiqueurs une grande rigueur sur la mention relative à la surface habitable dans le DPE.

Maître Jean-Marc PEREZ

Avocat au barreau de Paris.  
Revue le Diagnostic de juillet 2009