

# Surface erronée d'un logement loué : l'action du locataire

La loi du 6-7-1989 permet à un locataire du parc privé d'exercer un recours lorsque la surface réelle de son logement se révèle inférieure à celle mentionnée dans son bail. La Cour de cassation s'est prononcée, pour la première fois, sur le régime applicable...

## ***Où la surface requise est erronée...***

**Vous avez dit surface « requise » ?** Tout bail d'habitation (nu/meublé, bail mobilité) doit comporter la surface du logement (loi 1989 art. 3 4°). À défaut de mention (cf. contrats-type, rubrique II. A.), un locataire peut, sous un mois à partir de sa prise d'effet, mettre en demeure le bailleur de la porter. Faute de réponse sous un mois ou en cas de refus, il peut saisir sous trois mois à partir de la mise en demeure le juge, à ce sujet (loi 1989, art. 3 dernier al).

**Quelle surface ?** La surface à prendre en compte, appelée surface « loi Boutin » ou SHAB, est la « surface habitable », au sens de l'article R 156-1 du CCH (notice). Pour un logement en copropriété, elle diffère de la superficie dite « loi Carrez ».

**Conseil.** Côté agent immobilier/ADB, veillez à disposer de la surface habitable d'un logement loué nu ou meublé (y compris un bail mobilité), car elle est nécessaire pour fixer en ordre le montant des honoraires que vous pouvez réclamer à un locataire, pour une mise en location : visite, dossier, EDLE (loi 1989, art. 5 I et décret 2014-890 du 1-8-2014).

## ***Pour le droit reconnu au locataire...***

**Une réduction du loyer possible...** Depuis la loi Alur de 2014, un texte permet au locataire, sous conditions, d'obtenir une diminution du montant de son loyer, diminution « *proportionnelle à l'écart constaté* » entre la surface visée au bail et celle réelle (loi 1989, art. 3-1). On peut penser qu'un bail déjà en cours au 27-3-2014, tacitement reconduit, n'est pas concerné (cf. CA Orléans 11-5-2022 RG 21/02618 Portalis DBVN V B7F GOJD).

**Sous condition...** La surface réelle doit être « *inférieure de plus d'un vingtième* » (5 %), à celle du bail. Le locataire « *supporte la charge de la preuve* » pour la différence (CA Paris 1-9-2022 RG 20/01582 Portalis 35L7-V-B7E-CBKV2 ; CA Nîmes 29-9-2022 RG 21/04520 Portalis DBVH-V-B7F-IJD3).

**Sans automaticité...** La réduction doit être demandée par le locataire au bailleur. À défaut d'accord amiable ou de réponse sous deux mois, le locataire peut/doit saisir le juge (si la demande est fondée, il détermine la diminution de loyer à appliquer).

**Sans « rétroactivité » automatique...** La diminution de loyer acceptée par le bailleur, ou prononcée par le juge, prend uniquement effet à la date du bail si la demande du locataire intervient *moins de six mois* à compter de sa prise d'effet. Passé ce délai, la diminution n'est applicable qu'à compter de la date de sa demande (sans autre rétroactivité).

**Conseil.** Le texte ne s'applique pas pour un bail en meublé (CA Aix-en-Provence 2-6-2022 RG 19/14217 Portalis DBVB V B7D) ou un bail mobilité. Une discussion est permise sur les règles si d'emblée ces baux ne mentionnent pas de surface.

## ***Une précision opportune...***

**Action en réduction de loyer = délai.** La loi précise que le locataire doit saisir le juge sous quatre mois à compter de sa demande auprès du bailleur. À cet égard, la Cour de cassation a précisé que l'action du locataire est « *enfermée dans un délai pour agir courant à compter de la demande faite au bailleur et dont la sanction est, en application de l'article 122 du Code de procédure civile, l'irrecevabilité* » (Cass. 3e civ. 28-9-2022 n° 21-12829).

**En pratique.** Comme dans l'affaire jugée le 28-9-2022, la règle posée permet au besoin de « contrer » une demande en réduction du loyer qui serait formulée par un locataire, pour la première fois devant le juge, par voie de conclusions à titre reconventionnel, lors d'une procédure engagée par le bailleur en paiement d'un arriéré. En l'espèce, un locataire avait sollicité une réduction le 29 janvier, mais avait notifié au juge ses conclusions le 4 septembre. Son action a été jugée irrecevable.

*Une action en réduction du loyer est reconnue au locataire uniquement en cas de différence de surface habitable de plus de 5 %. À peine d'irrecevabilité, sa demande en justice doit être formulée sous quatre mois suivant sa réclamation au bailleur.*