

**MENTION OBLIGATOIRE DE LA SURFACE HABITABLE DU LOGEMENT  
LORS DE LA SIGNATURE DES BAUX DE LOCATION**

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion est parue au Journal Officiel le 27 mars 2009.

L'article 78 de cette loi vient compléter la réglementation existante en la matière en précisant que  
« **le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée.** »

Cette disposition s'inspire de l'obligation déjà existante dans le cadre de la vente d'un lot de copropriété de faire figurer dans la promesse de vente et dans l'acte authentique de vente la superficie « loi Carrez » de ce lot. Attention, ces deux mesurages sont différents et ne répondent pas à la même réglementation.

Le mesurage de la surface habitable vient donc compléter les informations déjà obligatoires qui doivent être portées à la connaissance du locataire avant la signature du bail :

- Etat des Risques Naturels et Technologique,
- Constat de Risque d'Exposition au Plomb,
- Diagnostic de Performance Energétique

**MODALITES D'APPLICATION DE LA SURFACE HABITABLE DANS LE CADRE DES BAUX LOCATIFS**

**DEFINITION DE LA SURFACE HABITABLE :**

L'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation définit la surface habitable comme tel :

« La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement 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 de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

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. »

**Champ d'application :**

En application de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, cette disposition s'applique aux locations de locaux :

- à usage d'habitation principale,
- Ou
- à usage mixte professionnel et d'habitation principale.

Son champ d'application est donc plus étendu que celui du mesurage loi Carrez.

**Entrée en vigueur :**

L'application de cette disposition est immédiate. Tous les nouveaux baux entrant dans le champ d'application doivent mentionner la surface habitable du bien loué depuis la parution de la loi n° 2009-323, le 27 mars 2009.