

# Surface habitable, quelles conséquences en cas d'erreur ?



Deux arrêts récents de la cour d'appel de Versailles<sup>(1)</sup> et de la Cour d'appel de Paris<sup>(2)</sup> nous offrent l'occasion de rappeler les risques encourus par le bailleur et son mandataire en cas d'erreur dans la mention de la surface habitable sur le bail.

L'article 78 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 a ajouté à l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 l'alinéa suivant : *"le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée"*.

L'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation définit 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 de 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 »*.

Il s'agit donc d'une surface bien précise distincte de la surface au sol, de la surface Carrez<sup>(3)</sup> ou de la surface mentionnée dans le diagnostic de performance énergétique<sup>(4)</sup>. C'est pourquoi il nous semble impératif, afin d'éviter toute erreur, de faire mesurer cette surface par un professionnel.

Une réponse ministérielle<sup>(5)</sup> a précisé que si le texte ne dispose pas de sanction particulière en cas de manquement à l'obligation de mentionner la surface habitable, il n'en demeure pas moins que les principes généraux du droit des contrats s'appliquent. En conséquence, le locataire pourrait rechercher la responsabilité du bailleur sur le fondement du dol ou d'une faute susceptible d'engager sa responsabilité.

En ce qui concerne le dol, la nullité du bail est subordonnée à la démonstration par le locataire que l'erreur sur la surface



habitable constitue une manœuvre du bailleur ou de son mandataire en l'absence de laquelle il n'aurait pas contracté<sup>(6)</sup>.

Si avant la loi du 25 mars 2009 les tribunaux s'étaient montrés réticents à prononcer la nullité du bail pour vice de consentement au motif que la surface indiquée dans le contrat était erronée<sup>(7)</sup>, ils pourraient se montrer plus favorables au locataire maintenant que la mention de la surface habitable est devenue une obligation légale.

Par ailleurs, si les demandes des locataires en réduction de loyer motivées par une erreur dans l'indication de la surface étaient jusqu'alors rejetées au motif que le loyer ne tenait pas compte uniquement de la surface du logement<sup>(8)</sup>, un arrêt de la cour d'appel de Versailles a semé le trouble en faisant droit à la demande en réduction de loyer d'un locataire à titre de dommages et intérêts compte tenu d'une différence de 12% entre la surface indiquée dans le bail et la surface réelle du bien<sup>(9)</sup>.

Cette même cour a été amenée à se prononcer à nouveau sur une demande de réduction de loyers<sup>(1)</sup>. Dans le cas d'espèce, le bail ne comportait aucune superficie mais l'état des lieux d'entrée mentionnait une surface d'environ 100 m<sup>2</sup>. La cour s'est appuyée sur un certificat de superficie établi en application des



(Suite page 17)

(Suite de la page 16)

dispositions de la loi Carrez (*sic*) faisant état d'une surface de 82,93 m<sup>2</sup> pour juger que les bailleurs avaient manqué à leur obligation de délivrer un logement conforme à leur engagement et que les locataires qui avaient vécu dans un appartement plus réduit que celui annoncé par les bailleurs avaient nécessairement subi un préjudice ouvrant droit à dommages et intérêts.

Les magistrats ont considéré que si la surface n'est pas le seul critère retenu pour signer un bail, en l'espèce la surface était un critère important pour la fixation du prix du loyer, aucun autre élément n'étant établi.

En conséquence, la cour a condamné les bailleurs à verser aux locataires à titre de dommages et intérêts la différence entre les loyers versés pendant le bail et les loyers correspondant à la surface réelle du bien.

A notre sens, cette décision est contestable, notamment au motif que la cour d'appel s'est appuyée sur un mesurage établi en application de la loi Carrez afin d'apprécier l'erreur sur la surface habitable.

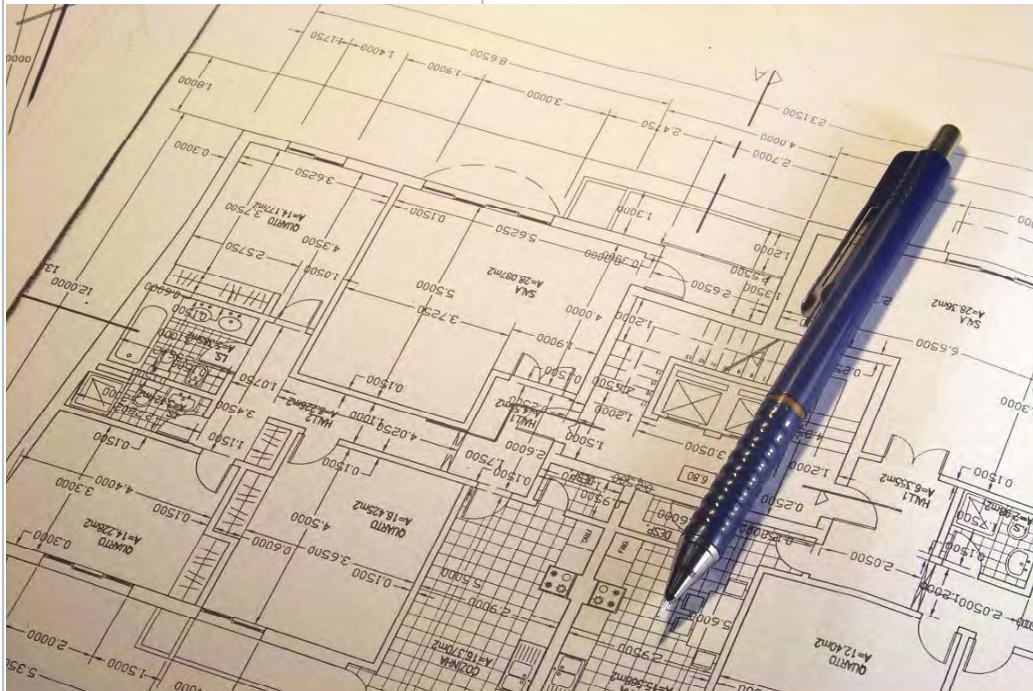
Saisie récemment d'une demande similaire, la Cour d'appel de Paris a apporté une solution toute différente<sup>(2)</sup>.

Les magistrats ont en effet refusé d'accueillir une demande de réduction de loyer même à titre de dommages et intérêts s'appuyant sur un mesurage

Carrez non contradictoire.

De plus, la Cour a jugé que l'indication de la superficie dans le bail ne constituait pas

de location, en conséquence de quoi elle ne pouvait méconnaître la composition du bien loué.



un élément substantiel de la détermination du loyer fixé et accepté par les parties qui avaient une connaissance effective de la composition du logement, laquelle figurait dans le contrat.

En outre, la Cour a retenu que l'une des colocataires au bail litigieux était présente dans les locaux antérieurement à sa conclusion au titre d'un précédent contrat

**Ces arrêts contradictoires témoignent des incertitudes de la jurisprudence sur la sanction applicable en cas d'erreur dans la mention de la surface habitable sur le bail. Dans l'attente d'une décision de la Cour de cassation ou d'une intervention du législateur, le risque de**

(Suite page 18)



## Catastrophe naturelle

Arrêté publié le 21 juillet 2011

Un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, daté du 15 juillet 2011, a été publié au Journal officiel du 21 juillet 2011, pour des dommages causés par les inondations et coulée de boue, les inondations par remontée de nappe phréatique et chocs mécaniques liés à l'action des vagues, les mouvements de terrain et les séismes.

L'arrêté du 15 juillet 2011 qui concerne 13 départements donne une liste de communes (annexe 1), dont des demandes de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ont été examinées et acceptées en application du code des assurances, ainsi qu'une liste de communes dont les demandes au même titre ont été rejetées (annexe 2), pour des dommages causés par les inondations et

coulée de boue, les inondations par remontée de nappe phréatique et chocs mécaniques liés à l'action des vagues, les mouvements de terrain et les séismes.

En tout, l'annexe 1 recense 64 communes : Crouy, Iviers, Lislet, Montloué (AISNE) ; Communes de Castelnaudary, Camplong-d'Aude, Fleury, Labastide-d'Anjou, Mas-Saintes-Puelles, Montlaur, Payra-sur-l'Hers, Peyrens, Pradelles-en-Val, Ribaute, Ricaud, Villeneuve-la-Comptal (AUDE) ; Elliant, Scaër (FINISTÈRE) ; Agel, Aigues-Vives, La Caunette, Courniou, Fraisse-sur-Agout, Minerve, Mons, Prémian, Riols, Saint-Pons-de-Thomières, Sérignan. (HÉRAULT) ; La Chapelle-Saint-Mesmin (LOIRET) ; Le Fief-Sauvin, Parnay, La Salle-et-Chapelle-Aubry, Beaupréau (MAINE-ET-LOIRE) ; Crémarest (PAS-DE-CALAIS) ; Arcizac-èz-Angles, Berbérust-Lias, Germs-sur-l'Oussouet, Geu, Juncalàs, Nistos, Ourdon, Saint-Créac, Seich (HAUTES-PYRÉNÉES) ; Les Loges (SEINE-MARITIME) ;

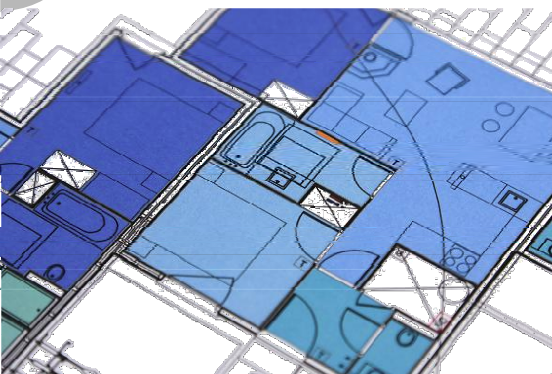
Méricourt (YVELINES) ; Albine, Castres, Caucaillères, Cuq-Toulza, Labastide-Rouairoux, Labruguière, Lacabarède, Mazamet, Navès, Payrin-Augmontel, Pont-de-Larn, Rouairoux, Saint-Amans-Soult, Sauveterre, Saint-Amans-Valtoiret, Sorèze (TARN) ; Ramatuelle (VAR) ; Deshaies (GUADELOUPE).

La garantie ne peut être mise en jeu qu'après la publication au Journal officiel d'un arrêté interministériel ayant constaté cet état de catastrophe naturelle.

Dès lors, l'assuré ou son mandataire doit déclarer à son assureur tout sinistre susceptible de faire jouer cette garantie dès qu'il en a eu connaissance, ou au plus tard, dans les dix jours suivant la publication de l'arrêté interministériel constatant l'état de catastrophe naturelle. Diagnostiqueurs, pensez à intégrer cette information dans les états des risques naturels et technologiques que vous établissez. ■

Nicole MAURICE  
Service Juridique FNAIM

## SURFACE HABITABLE, QUELLES CONSÉQUENCES EN CAS D'ERREUR



(Suite de la page 17)

condamnation du bailleur n'est pas à exclure.

De plus, les arrêts commentés ci-dessus portent sur des baux conclus antérieurement à la loi du 25 mars 2009 rendant obligatoire dans le bail la mention de la surface habitable.

Le risque de condamnation en cas d'erreur dans cette mention pour les contrats de location conclus après l'entrée en vigueur de cette loi nous semble donc encore plus prégnant.

**Aussi, nous invitons les intermédiaires à un contrat de location à être vigilants et à recourir à un professionnel pour calculer la surface habitable à mentionner dans le bail.**

En effet, si cette surface s'avère erronée, le bailleur s'expose à une éventuelle action du locataire en nullité du bail ou en réduction du loyer.

Une action en dommages et intérêts pourrait également être intentée par le locataire à l'encontre du bailleur ou du rédacteur du contrat au titre d'un manquement à son obligation d'information et de conseil.

Enfin, s'il est condamné, le bailleur lui-même pourrait se retourner contre son mandataire et mettre en cause sa responsabilité civile professionnelle. ■

Laurent NARJOT  
Service Juridique FNAIM  
(brève du 29 août 2011)

(1) CA Versailles, 22 mars 2011 : Loyers et copropriété 2011, n° 208

(2) CA Paris, 11 février 2011 : Juris-Data n° 2011-000630

(3) Définie aux articles 4-1 et suivants du décret n° 67-223 du 17 mars 1967

(4) Brève FNAIM du 15 avril 2009

(5) Rép. Min. n° 53489 : JOAN Q, 1er juin 2010, p. 6135

(6) Article 1116 du Code civil

(7) CA Paris, 24 mai 2005 : Juris-Data n° 2005-271628 ; CA Grenoble, 8 décembre 2008 : Juris-Data n° 2008-006202

(8) CA Bordeaux, 18 septembre 2008 : Juris-Data n° 2008-004146

(9) CA Versailles, 7 septembre 2010 : Loyers et copropriété 2011, n° 4

## POUR LE PLOMB, VOUS AVEZ UNE SOURCE... POUR LE RESTE, IL Y A TESTOON.

BOUTIQUE  
**PRO**

Retrouvez dans la boutique du diagnostiqueur sur [www.testoon.com/diag](http://www.testoon.com/diag) tout votre équipement : Appareils de mesure, contrôle et diagnostic, équipements de protection individuelle, outillage, valises de transport, logiciels, échelles, signalétiques, publications.

Testoon propose les plus grandes marques:

**FLUKE**

**KIMO**  
INSTRUMENTS

**CATU**

**CHAUVIN**  
**ARNOUX**  
CHALVIN ARNOUX GROUP

**Leica**  
Geosystems

TELESTEPS - G.SOFT - MERLIN - EXTECH - METRIX - SEFRAM - PLANO - HUMITEST  
et aussi le choix, le conseil, le paiement CB sécurisé, la livraison dès le lendemain.

Téléchargez notre dernière édition du guide « l'équipement du diagnostiqueur »  
et retrouvez notre sélection pour le diagnostic électrique selon la XP C 16 - 600

**testoon**  
test and measurement equipment