

Quelles conséquences en cas d'erreur relative à la mention de la surface habitable dans le bail d'habitation ?

Quelles conséquences en cas d'erreur relative à la mention de la surface habitable dans le bail d'habitation ?

Deux arrêts récents de la cour d'appel de Versailles et de la Cour d'appel de Paris 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 d'habitation.

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(1) ou de la surface mentionnée dans le diagnostic de performance énergétique(2). C'est pourquoi il nous semble impératif, afin d'éviter toute erreur, de faire mesurer cette surface par un professionnel.

Une réponse ministérielle(3) 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(4).

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(5), 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(6), 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(7).

Cette même cour a été amenée à se prononcer à nouveau sur une demande de réduction de loyers(8). Dans le cas d'espèce, le bail ne comportait aucune superficie mais l'état des lieux d'entrée mentionnait une surface d'environ 100 m². La cour s'est appuyée sur un certificat de superficie établi en application des dispositions de la loi Carrez (sic) faisant état d'une surface de 82,93 m² 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(9). 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 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 de location, en conséquence de quoi elle ne pouvait méconnaître la composition du bien loué.

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 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** (cf. [brève précédente](#)).

Aussi, nous invitons les intermédiaires à être vigilants et à recourir à un professionnel pour calculer la surface habitable à mentionner dans le bail soumis à la loi du 6 juillet 1989. 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.

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

(2) cf. [brève du 15 avril 2009](#)

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

(4) Article 1116 du Code civil

- (5) CA Paris, 24 mai 2005 : *Juris-Data* n° 2005-271628 ; CA Grenoble, 8 décembre 2008 : *Juris-Data* n° 2008-006202
- (6) CA Bordeaux, 18 septembre 2008 : *Juris-Data* n° 2008-004146
- (7) CA Versailles, 7 septembre 2010 : *Loyers et copropriété 2011, n° 4*
- (8) CA Versailles, 22 mars 2011 : *Loyers et copropriété 2011, n° 208*
- (9) CA Paris, 11 février 2011 : *Juris-Data* n° 2011-000630