

LES RECOURS EN CAS DE SURFACE ERRONÉE

LOCATION

Si la surface est inférieure de plus d'1/20^{ème} de celle inscrite au bail, le bailleur est obligé de procéder à une **diminution du loyer**, proportionnelle à l'écart constaté, après mise en demeure du locataire.

En cas d'absence d'indication relative à la surface dans le bail, le locataire a **1 mois** pour saisir le bailleur et le mettre en demeure de porter l'information sur celui-ci.

VENTE

Si la surface réelle est inférieure de plus de 5% à la surface mentionnée dans l'acte de vente, vous pouvez alors demander une réduction du prix de vente au prorata de la surface erronée, sans que celle-ci ne soit remise en cause.

A défaut d'accord amiable avec le vendeur sur une rétrocession du prix, l'acquéreur peut faire reconnaître ses **droits en justice**.

TROUVEZ VOTRE **AFOC** DÉPARTEMENTALE SUR NOTRE SITE
www.afoc.net

AFOC

1 question ?
remarque ?
commentaire ?

JE CONTACTE L'AFOC!

FLASHEZ-MOI



ASSOCIATION
FORCE OUVRIÈRE
CONSOMMATEURS
141, AVENUE DU MAINE
75014 PARIS

tél. : 01 40 52 85 85

fax : 01 40 52 85 86

mél : afoc@afoc.net

<http://www.afoc.net>

AFOC

Calcul de la superficie d'un logement

COMMENT S'Y RETROUVER ?

**VOS
DROITS**

L'indication de la surface du logement dans le bail, le compromis ou l'acte de vente est une obligation légale.

De quoi parle-t-on exactement ?

Calcul de la superficie d'un logement :

**COMMENT
S'Y RETROUVER ?**

L'indication de la superficie d'un logement

vide sur le bail, le compromis de vente et l'acte notarié d'un bien **est une mention obligatoire** relevant de :

la **loi Boutin** pour la location
(article 78 de la loi du 25 mars 2009)

et de

la **loi Carrez** pour la vente d'un lot en copropriété
(loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996)

Trois types de surface permettent de calculer la superficie d'un logement mis en location.

LA SURFACE HABITABLE

Elle correspond à la surface au sol réelle du logement arrondi au m² supérieur, déduction faite des surfaces occupées par les murs et les cloisons, et hauteurs inférieures à 1.80 m.

C'est le mode de calcul utilisé pour les logements vides relevant d'aucune convention (*le parc privé*).

**VOS
DROITS**

LA SURFACE CORRIGÉE

C'est la surface habitable à laquelle on applique des coefficients de correction de la surface qui tiennent compte de l'état d'entretien, des équipements (*ascenseur, baignoire, ...*) ou encore de la situation du logement (*l'ensoleillement, la vue, ...*).

Référence légale : décret n° 48-1766
du 22 novembre 1948

LA SURFACE UTILE

Elle se définit comme la surface habitable à laquelle est ajoutée la moitié de la surface des annexes privatives (*caves, des sous-sols, ateliers, celliers, combles, balcons, vérandas, ...*).

Référence légale : article R. 353-16
du Code de la construction
et de l'habitation

LA SURFACE DU LOGEMENT DANS LE PARC SOCIAL (HLM)

Pour le logement HLM et les logements conventionnés **avant le 1^{er} juillet 1996**, la valeur des loyers est fixée au m² de **surface corrigée**.

Si les conventions ont été conclues **après le 1^{er} juillet 1996**, le loyer est alors fixé au m² de **surface utile**.

LE CAS DES LOGEMENTS DITS « DE 48 »

Les logements soumis à la loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948 peuvent sortir de ce conventionnement à l'occasion de travaux d'amélioration, par exemple, par l'ajout de WC, d'une salle de bain, etc.

La superficie sera alors calculée selon la **surface utile**.

AFOC