



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Avril 2014

L'action en diminution de loyer

La surface indiquée sur votre contrat de bail diffère de celle que vous constatez au sein du logement ? Depuis la loi ALUR (loi pour un accès au logement et pour un urbanisme rénové), la surface mentionnée au locataire à son entrée dans les lieux doit être la surface réelle du logement. Il existe donc désormais une arme pour le locataire : l'action en diminution de loyer. C'est l'article 3-1 de la loi n°89-462 modifiée par la loi ALUR qui met en place cette action en diminution de loyer.

L'importance de la surface du logement

Ce n'est que depuis la loi 25 mars 2009 que la surface habitable doit être indiquée sur le contrat de location. La surface constitue donc un élément fondamental du contrat, une de ses caractéristiques essentielles. L'article 3 de la loi n°89-462 prévoit, en effet, en son 4°, que « *le contrat de location précise (...) 4° la consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ; (...)* ».

Le calcul de la surface du logement

Lorsque le locataire estime qu'il existe un écart entre la surface qui est indiquée au contrat signée et celle effective du logement, il peut procéder à une mesure pour obtenir confirmation ou information de ses doutes. L'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que « *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 (...)* ».

Il faut savoir qu'une différence 1/20^{ème} est tolérée.

Exemple : pour un appartement de 40m², un écart de 2m² est toléré.

Lorsque la surface réelle diffère de plus d'1/20^{ème} de la surface indiquée au contrat

- **Demande amiable de diminution proportionnelle du loyer**

La loi ALUR prévoit que lorsque la surface réelle du logement est inférieure de plus d'1/20^{ème} par rapport à la surface indiquée dans le contrat de location, le locataire peut demander au propriétaire (ou l'agence intermédiaire) une diminution de loyer proportionnelle à cet écart de superficie.

Exemple : pour un appartement de 40 m², à partir d'un écart supérieur à 2m² constaté, l'action en diminution du loyer est possible.

- **La saisine possible de la justice si la résolution amiable ne peut avoir lieu**

Si le propriétaire (ou l'agence intermédiaire) refuse d'appliquer cette diminution proportionnelle du loyer, ou ne répond pas à la demande du locataire 2 mois après avoir formulé cette demande, le locataire a la possibilité de saisir le juge dans un délai de 4 mois après la date de la demande auprès de son propriétaire.

Exemple : le locataire formule la demande auprès de son propriétaire le 15 avril 2014 – si le locataire n'y a pas répondu le 15 juin 2014, le locataire peut saisir la justice au plus tard le 15 août 2014.

- **Le montant du loyer diminué**

Il faut savoir que le loyer est diminué à proportion de l'écart de superficie constaté.

Exemple : pour un appartement de 40m² avec un loyer à 400 euros, si l'écart de superficie est de 4 m², c'est-à-dire s'il mesure en réalité 36 m², l'écart est de 1/10^{ème}, donc le loyer devra être diminué à même proportion, soit 40 euros. Le nouveau loyer sera de 360 euros.

- **La rétroactivité de la diminution du loyer**

Le loyer diminué (de façon amiable avec le propriétaire -ou l'agence- ou après décision de justice) prend effet rétroactivement à la signature du bail.

Exemple : le locataire est entré dans le logement le 1^{er} avril et a effectué sa demande auprès du bailleur le 15 mai après avoir payé son loyer du mois de mai, le propriétaire devra lui rendre 40 euros pour chaque mois payé, soit avril et mai donc : 80 euros.

- **Seul cas où la rétroactivité n'est pas applicable**

Dans un seul cas, la rétroactivité du loyer diminué n'est pas applicable : lorsque le locataire a tardé avant de formuler sa demande auprès du propriétaire. Ainsi, si sa demande est introduite plus de 6 mois après la prise d'effet du contrat de location, le loyer diminué sera appliqué qu'à partir de la date d'introduction de la demande.

Exemple : le locataire entre dans les lieux le 1^{er} avril, il formule sa demande auprès du propriétaire le 20 octobre. Que le loyer soit diminué de façon amiable ou judiciaire, ce nouveau montant sera applicable qu'à partir du 20 octobre, soit : 1/3 du mois d'octobre et les mois qui suivent.