



Loi Boutin - calcul surface habitable

Par LocataireParis

Bonjour à tous,

Je suis locataire d'un studio dans Paris. Sur le bail il est indiqué que ce studio a une surface totale de 18,11m² dont 4,19m² de salle de bain toilette et 13,92m² de pièce à vivre. Or, une mezzanine est construite dans cette pièce à vivre et il n'y a pas 1,80m de hauteur sous cette mezzanine. Si on enlève cette partie du calcul de la surface habitable, il n'y a clairement pas 13,92m².

Ma question est la suivante : selon la loi Boutin, doit-on exclure du calcul les pièces dont la hauteur est inférieure à 1,80m en raison d'une mezzanine en dur (mezzanine en bois reliée aux murs pas une mezzanine amovible) ?

Merci d'avance pour votre aide

Par AGeorges

Bonjour Locataire,

La superficie de la mezzanine ne peut pas être comptée si sa hauteur sous plafond est inférieure à 1M80.

La superficie de la partie de la pièce principale qui est en dessous ne peut pas non plus être comptée si elle fait moins de 2m20 de hauteur.

L'autre critère est le volume global qui doit être au minimum de 20 m³.

Un professionnel (coût environ 100?) peut déterminer les bonnes valeurs. Le bailleur qui fait ça lui-même prend des risques ...

Par janus2

La superficie de la partie de la pièce principale qui est en dessous ne peut pas non plus être comptée si elle fait moins de 2m20 de hauteur.

Bonjour AGeorges,

D'où tenez-vous cette hauteur de 2m20 ? La surface dite Boutin, c'est 1m80.

L'autre critère est le volume global qui doit être au minimum de 20 m³.

Le volume n'a rien à voir avec le calcul de surface habitable "Boutin".

Surface habitable loi Boutin, mode d'emploi

La superficie habitable 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 fenêtres.

Sont exclues la superficie des combles non aménagés, des caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

[url=<https://www.pap.fr/bailleur/diagnostics-immobiliers/metrage-loi-boutin-surface-habitable/a1400>]https://www.pap.fr/bailleur/diagnostics-immobiliers/metrage-loi-boutin-surface-habitable/a1400[url]

Par LocataireParis

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses. Le propriétaire a fait expertiser le logement en 2014. L'expert a bien calculé une surface habitable totale de 18,11m2.

Vu qu'il n'y a pas 1,80m sous la mezzanine, je pense que le propriétaire a construite celle-ci post diagnostic.

Je vais faire une contre expertise.

Merci,

Bonne journée

Par morobar

Bonjour,
Est-il préférable de conserver cette mezzanine, ou au contraire de la faire enlever ?
Car le bailleur peut toujours l'enlever pour respecter la superficie Boutin.

Par LocataireParis

Bonjour morobar,

Il est préférable de la conserver... Mais je ne peux pas vraiment utiliser la surface en dessous, je suis obligée de me baisser.

J'espérais une réduction du loyer. Cela fait un an que je suis dans le logement donc un an que la loi Boutin n'est pas respectée.

J'en ai parlé à mon agence qui n'est pas très au fait de la réglementation.

Par morobar

Donc les positions:
* vous: baisse du loyer et conservation de la mezzanine
* le bailleur: enlèvement de la mezzanine et conservation du niveau de loyer.
Je vois d'ici ce qui va se passer.

Par AGeorges

@Janus

[url=https://fr.luko.eu/conseils/guide/loi-boutin-surface-habitable/]https://fr.luko.eu/conseils/guide/loi-boutin-surface-habitable/[/url]

Par yapasdequoi

Bonjour,
Des références juridiques sont préférables à des sites commerciaux pas toujours fiables

Ce n'est pas la loi Boutin qui n'est pas respectée, c'est la loi n°89-462.

Article 3

Modifié par LOI n°2019-1147 du 8 novembre 2019 - art. 22 (M)

()

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 ;

Article 3-1

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer. La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail. Si la demande en diminution du loyer par le locataire intervient plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande.

Le bailleur ne peut pas supprimer la mezzanine sans votre accord

cf code civil :

Article 1723

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Réclamez une baisse du loyer par courrier RAR. Ensuite si le litige persiste, vous saisissez la commission de conciliation puis le tribunal.

Par Nihilscio

Bonjour,

La surface habitable est définie à l'article R156-1 du code de la construction et de l'habitation :

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. 155-1, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Par ailleurs, un logement décent (décret 2002-120 du 30 janvier 2002, article 4) doit comprendre une pièce d'une surface minimale de 9m² d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m mais ce n'est le sujet.

La surface habitable du studio est bien de 13,9 m².

Par janus2

@Janus

<https://fr.luko.eu/conseils/guide/loi-boutin-surface-habitable/>

Avez-vous lu l'article dont vous collez le lien ?

Certes, il indique :

La loi Boutin stipule que le logement doit comporter au moins une pièce principale ayant :

- soit une surface minimale de plancher de 9m² et une hauteur sous-plafond de 2,20m au minimum ;
- soit un volume habitable d'au moins 20 m³.

À défaut, il ne respecte pas les critères de décence et ne peut être loué.

Mais cela n'a rien à voir avec la surface Boutin, ça, ce sont les critères du logement décent.

Si vous lisez quelques lignes plus bas, vous avez :

pièces des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m, notamment les mezzanines ;

Et en plus, c'est en gras !

Par AGeorges

Le fait que ce soit en gras ne change rien au fait qu'il y a les pièces principales et les locaux annexes. On peut tout à fait comprendre que dans certaines mesures, on compte par exemple les placards si la hauteur est au moins de 1m80, alors que la pièce principale doit être au moins de 2m20.

En tous cas, il pourrait être utile de faire le point sur toutes ces mesures pour savoir précisément à quoi s'en tenir, plutôt que critiquer une information histoire de faire le malin par rapport à une intervention.
Et aussi de rapprocher les informations à la question initiale.

Par janus2

Bon, alors reprenons...

Vous écrivez : "La superficie de la partie de la pièce principale qui est en dessous ne peut pas non plus être comptée si elle fait moins de 2m20 de hauteur."

Ceci est une erreur, en mesurage Boutin, on ne compte pas la surface dont la hauteur fait moins de 1m80, pas 2m20.

Je ne vois pas bien en quoi rectifier votre erreur est faire le malin ?