

Certificat de surface habitable : loi Boutin

La Loi Boutin tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit dans son article 78 que le contrat de location précise *la surface de la chose louée*. Cette obligation s'applique depuis le 25 mars 2009 et ne concerne que les nouveaux contrats de locations vides en résidence principale.

Superficie habitable Loi Boutin : nouvelle obligation du bailleur

Depuis le 27 mars 2009, il est nécessaire et même désormais obligatoire de notifier la superficie habitable du bien loué à la signature du bail ou d'un nouveau bail (superficie Loi Boutin ou encore mesurage Loi Boutin). Cette obligation concerne les locations vides et a usage de résidence principale et s'applique aussi bien aux appartements qu'aux maisons individuelles. Les locations meublées, secondaires et saisonnières ne sont donc pas concernées par cette obligation de mesurage Loi Boutin.

La superficie habitable telle que décrite dans la Loi Boutin, 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, et déduction faites des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Sont toutefois exclues du mesurage Loi Boutin, les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, les volumes comportant au moins 60 % de parois vitrées pour les habitations collectives, et au moins 80 % de parois vitrées pour les habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements.

La superficie habitable Loi Boutin diffère du mesurage Loi Carrez.

NB :

L'attestation de superficie habitable Loi Boutin doit être réalisée au nom du propriétaire bailleur, La Loi Boutin prévoit que les bailleurs en location vide auront l'obligation de préciser la surface habitable du bien immobilier loué dans le contrat de bail. Comme dans le cadre d'une vente avec la Loi Carrez, si la superficie Loi Boutin indiquée dans le contrat est supérieure de + de 5 % de la superficie réelle, le locataire pourra demander une minoration du coût de son loyer.

Validité du diagnostic immobilier "Superficie Loi Boutin"

La validité de l'attestation de superficie habitable Loi Boutin ou surface habitable Loi Boutin est illimitée sauf modification intérieure.

Mesurage Loi Boutin : Article 78

Après le septième alinéa de l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-12 90 du 23 décembre 1986, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
« Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée. »

Texte de Loi "surface Loi Boutin"

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009

Différences entre surface habitable (tous les biens) et Loi Carrez (uniquement ceux en copropriété):

Désignation	Superficie habitable	Superficie Carrez
Terrasses, balcons	Non	Non
Caves, garage, parking	Non	Non
Sous-sol autre que caves, garage, parking	Non	Oui
Combles aménagés	Oui	Oui
Combles non aménagés	Non	Oui
Grenier	Non	Oui
Réserve	Non	Oui
Remises	Non	Oui
Véranda	Non	Oui