



n° 69 - 2013

... Actu de la semaine ...

## LOCATION : SUPERFICIE ERRONEE QUELLES CONSEQUENCES ?

Depuis le 25 mars 2009, obligation est faite au bailleur de mentionner la surface habitable du bien loué dans le bail. Toutefois, aucune sanction n'est prévue en l'absence d'indication de surface, ou de surface erronée.

Face à des actions en réduction de loyer, généralement formulées au terme du bail par le locataire en litige avec son bailleur, plusieurs tribunaux ont fait droit à ces demandes dès lors que la différence de surface, relativement importante, induisait nécessairement un préjudice pour le preneur (*CA Versailles, 1<sup>ère</sup> chambre, 7 septembre 2010*).

En revanche, d'autres juridictions ont refusé la réclamation au motif que la surface ne constituait pas un élément déterminant du consentement (*CA Paris, 4<sup>ème</sup> chambre, 11 janvier 2011*).

La Cour d'appel de Rennes avait refusé de tenir compte de la différence de surface invoquée par un locataire dès lors que ce dernier n'avait pas démontré qu'elle était déterminante de son consentement ou que le loyer avait été fixé par référence à cette surface.

La Cour de Cassation casse cet arrêt dans la mesure où le locataire précisait que le loyer de relocation fixé suite à son départ était inférieur à celui qu'il payait auparavant et ce, à contre-courant des hausses constatées en cas de relocation.

Il en déduisait, en conséquence, que le bailleur réajustait le loyer en fonction de la surface habitable, preuve donc que le loyer était bien fixé en référence à celle-ci.

***Une différence de superficie peut entraîner une demande en restitution de trop-perçu de loyer, dès lors qu'il est démontré que ce dernier avait été fixé par référence à la surface habitable. Une proposition de loi tend à venir préciser la sanction de l'absence de surface ou d'une mention erronée.***

Source :

*Cass.civ 3<sup>ème</sup>, 28 novembre 2012, n° 11.25874*



Réalisé le 21 juin 2013