

## Petite surface à louer

*Le législateur a prévu des garde-fous pour empêcher la location de micro-logements à des prix excessifs.*

### **Quelle est la surface minimale d'un logement mis en location ?**

Un décret du 30 janvier 2002 a fixé les critères de décence obligatoires pour conclure un bail à usage d'habitation. Ce décret impose une pièce principale offrant une surface habitable d'au moins 9 m<sup>2</sup>, avec une hauteur sous plafond de 2,20 m, ou un volume habitable de 20 m<sup>3</sup>. Ce métrage est différent du métrage dit « Carrez » obligatoire pour la vente de lots de copropriété et qui retient les surfaces au-delà de 1,80 m sous plafond. Attention, en la matière, les normes se superposent ! Il faut aussi compter avec le règlement sanitaire départemental qui fixe des superficies, volumes et hauteurs sous plafonds acceptables. Ce qui fait qu'un logement « décent » peut être déclaré « inhabitable » par arrêté préfectoral. Le bailleur est alors tenu de rembourser les loyers perçus et de reloger l'occupant... Avant d'investir dans une très petite surface, ces vérifications sont donc indispensables ; le notaire vous aidera à y voir plus clair. D'autant que la superficie n'est qu'un critère d'habitabilité parmi d'autres : équipement, éclairage naturel, accès... sont aussi à prendre en compte.

### **Peut-on habiter soi-même un logement de surface inférieure à 9 m<sup>2</sup>?**

Mini pied-à-terre, chambrette d'un enfant étudiant ou d'une jeune fille au pair... Hors location, de tels usages ne sont pas interdits. La location touristique meublée peut être envisagée, dans le respect des réglementations locales (déclaration en mairie...).

### **Peut-on louer une petite surface pour un usage autre que l'habitation ?**

Oui, il est possible de louer entre particuliers une chambre de service ou autre petite pièce en tant que remise, débarras, bureau... Dans ce cas, le bail sera régi par le code civil (art. 1714 à 1751), comme pour un garage ou une place de parking.

### **Peut-on fixer librement le loyer d'une petite surface ?**

Oui, mais depuis 2012, il faut compter, dans la zone A (grandes villes, Côte d'Azur...) avec la taxe Apparu qui vise à lutter contre les loyers excessifs. Sont concernés les logements loués vides ou meublés dont la superficie habitable est inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup> (surface habitable dite « Boutin »). Le bailleur est redevable de la taxe si le loyer dépasse un seuil de loyer mensuel fixé à 41,61 euros par m<sup>2</sup> en 2015.

### **Peut-on louer une chambre de sa résidence principale ?**

C'est possible même si l'on est locataire, avec l'accord du propriétaire, en respectant les mêmes conditions de décence et d'habitabilité. Cette solution est même encouragée par une exonération fiscale, en deçà d'un certain seuil de loyer, si la location est meublée. Là encore, votre notaire sera de bon conseil sur les aspects juridiques et fiscaux d'une telle opération. ■