Immobilier...bail d'habitation

Superficie erronée du bien loué : 4 mois pour demander la réduction du loyer et pas un de plus !

Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'1/20e à celle exprimée dans le bail, le délai de 4 mois dont dispose le locataire pour saisir la justice court de la demande de diminution de loyer faite au bailleur.

Cass. 3e civ. 9-11-2022 n° 21-19.212 FS-D



Publié le 28/11/2022 ©Gettyimages

## Le locataire d’une maison à usage d’habitation constate un écart entre la surface mentionnée au bail et celle mesurée par lui. Il assigne son bailleur en diminution de loyer et en paiement de diverses sommes. La cour d’appel déclare la demande irrecevable car tardive. Le pourvoi est rejeté. Le délai de 4 mois prévu par l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est un délai de forclusion courant à compter de la demande faite au bailleur. Dès lors, après avoir constaté que le locataire avait demandé au bailleur de réduire le loyer le 18 août 2017 et que l'assignation avait été délivrée le 5 février 2018, soit plus de 4 mois plus tard, la cour d’appel en a exactement déduit que cette demande était irrecevable. ****A noter :****Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, la loi de 1989 permet au locataire d'obtenir une réduction du loyer proportionnelle à l'écart constaté (Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 3-1). Le locataire doit formuler sa demande auprès du bailleur, qui dispose de 2 mois pour répondre. En cas de refus ou de silence, le juge peut être saisi.

## Le problème porte toutefois sur le délai dont dispose le locataire pour effectuer cette saisine, qui est de 4 mois mais qui commence à courir à compter de la demande faite au bailleur. Dès lors, si ce dernier use de l'intégralité du temps qui lui est accordé ou ne répond pas, il ne reste plus au preneur que 2 mois pour assigner. Si l'on savait qu'une fois le délai de 4 mois écoulé la demande au juge est irrecevable (Cass. 3e civ. 28-9-2022 n° 21-12.829), on sait désormais, comme l'avait dit la cour d'appel de Bordeaux, dont l'interprétation est validée par les magistrats de la Cour de cassation, qu'il s'agit d'un délai préfix de forclusion, c'est-à-dire qu'il ne peut être interrompu (CA Bordeaux 27-4-2021 n° 19/03446). Dès lors que la demande en diminution du loyer était irrecevable, la question de l'examen des impayés de loyer du locataire devait être envisagée au regard du montant des loyers figurant au contrat de location et non à celui des loyers réduits proportionnellement à l'écart de surface existant entre le bail et la surface réelle.