

## Quelle est la hauteur et la surface minimum d'un logement à louer ?

Lorsqu'il est loué pour servir de résidence principale au locataire, le logement doit avoir une surface et une hauteur sous plafond minimum. La surface minimum diffère selon qu'il s'agit d'un logement en location ou en colocation. Si cette obligation n'est pas respectée, le propriétaire a interdiction de louer le logement. Nous vous expliquons.

### Location immobilière : obligations du propriétaire (bailleur)

Un logement mis en location doit respecter une surface minimum. Il s'agit d'un des critères de décentce du logement. Le logement doit comporter **au moins 1 pièce principale** ayant :

Soit une surface habitable d'au moins 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m

Soit un volume habitable d'au moins 20 m<sup>3</sup>.

### Attention

Le règlement sanitaire départemental peut imposer des conditions plus restrictives.

Une colocation est la location par plusieurs locataires d'un même logement constituant leur résidence principale. Elle peut prendre la forme d'un bail unique signé par tous les colocataires (bail commun) ou de plusieurs contrats de location signés entre chaque colocataire et le propriétaire (ou son représentant).

La location d'un logement à un couple pacsé au moment de la signature du contrat de bail ou à un couple marié n'est pas une colocation.

### Bail commun à tous les colocataires

Le logement doit respecter une surface minimum. Il s'agit d'un des critères de décentce du logement.

Le logement doit comporter **au moins 1 pièce principale** ayant :

Soit une surface habitable d'au moins 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m

Soit un volume habitable d'au moins 20 m<sup>3</sup>.

Le règlement sanitaire départemental (RSD) peut imposer des conditions plus restrictives. Pour le consulter, vous pouvez contacter votre mairie.

### Attention

Pour que les colocataires puissent avoir droit à l'**aide personnelle au logement**, le logement doit avoir une surface habitable au moins égale à 16 m<sup>2</sup> pour 2 colocataires. Pour chaque colocataire supplémentaire, il faut 9 m<sup>2</sup> supplémentaires, dans la limite de 78 m<sup>2</sup> pour 8 personnes et plus.

### Bail individuel

Chaque colocataire doit avoir une chambre d'une surface au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et d'un volume au moins égal à 20 m<sup>3</sup> (pièces communes non prises en compte).

Le caractère décent du logement est évalué en prenant en compte tous les éléments, équipements et pièces du logement (et non de la seule chambre dont le locataire a l'usage privatif).

### Questions – Réponses

- Colocation : quelles sont les règles ?

Toutes les questions réponses

### Et aussi...

- Logement à louer décent

### Pour en savoir plus

- Caractéristiques du logement décent

Source : Legifrance

- Habitat indigne (insalubre, péril, ... ) : quel recours ?

Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

### Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

### Et aussi...

- Logement à louer décent

### Textes de référence

- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

Dimensions des pièces : cas général



**Ville de  
Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*