

Accueil > Conseils d'experts > Réglementations > Loi Boutin : quelles sont les obligations du propriétaire ?

LOGEMENT

L'ACHAT

Réglementations

AGISSONS

IMMOBILIER

Loi Boutin : quelles sont les obligations du propriétaire ?

Quentin Gres - 28 sep 2022

Partager
sur



Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier, que vous souhaitez mettre en location ? Dans ce cas, sachez qu'en tant que bailleur, vous avez certaines obligations envers votre futur locataire. Vous devez, par exemple, être en mesure de présenter un document avant la mise en location du bien : le diagnostic Boutin. Ce document vise à mieux informer le futur occupant des lieux sur la « surface habitable ». Vous souhaitez en savoir plus ? C'est par ici que ça se passe.



Sommaire

1. [Quand utiliser la Loi Boutin ?](#)
2. [Comment calculer la Loi Boutin ?](#)
3. [Quelles surfaces prendre en compte pour la location ?](#)
4. [La loi Carrez est-elle obligatoire pour une maison ?](#)

Quand utiliser la Loi Boutin ?

La Loi Boutin ou loi de mobilisation a été officiellement votée en 2009. Elle met en place différentes mesures et réformes dans le domaine de la location de locaux à usage d'habitation. Pour les locataires, cette nouvelle loi vise à mieux lutter contre l'exclusion et leur permettre d'accéder à un parc de logements décents. Les propriétaires, quant à eux, ont l'obligation de présenter un document sur simple demande de la part du locataire : c'est le fameux diagnostic Boutin ou diagnostic de surface habitable pour **la mise en location de toute résidence principale non meublée** (il peut s'agir d'une maison ou d'un appartement par ailleurs).

Au travers de ce document, le propriétaire présente un espace de vie disponible, tenant compte d'une surface minimale obligatoire **pour permettre la mise en location**. Notez bien que les [locations saisonnières](#) ne sont pas concernées par cette obligation. Une fois réalisé, le diagnostic dispose d'une durée de validité illimitée, à condition qu'aucuns travaux n'aient été effectués sur le bien immobilier par la suite. Si des travaux de modifications sont réalisés (en lien par exemple avec la rénovation ou l'agrandissement du bien), un nouveau diagnostic Loi Boutin devra être effectué, dans le cadre du nouveau loyer.

Réalisez dès à présent votre [estimation immobilière](#),
gratuitement en ligne.

Comment calculer la Loi Boutin ?

La Loi Boutin, nous l'avons vu, concerne la surface habitable d'un logement ce qui implique de **calculer la surface de plancher totale et de décompter certains éléments** comme les parties occupées par les murs et autres cloisons qui réduisent la partie réellement habitable par les locataires. La [loi Carrez](#), quant à elle, concerne la mesure de la surface privative, dans le cadre d'une vente. La surface privative étant la surface de plancher des locaux clos et couverts, après déduction des surfaces occupées (murs, cloisons et autres). En bref, vous l'aurez compris implicitement : les modalités de calcul ne sont pas les mêmes, d'un diagnostic immobilier à l'autre. De plus, certains éléments sont comptabilisés en Loi Carrez comme « privatifs » et non comme « habitables ».

Quelles surfaces prendre en compte pour la location ?

Selon l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitat, la superficie habitable d'un logement en location se résume à « la somme des surfaces de plancher construites de chaque pièce, après **déduction des surfaces occupées par certains éléments** ». Parmi ces éléments, figurent, par exemple :

- les murs,
- le cloisons,
- les marches et les cages d'escalier,
- les gaines et les embrasures de portes et de fenêtres.

À noter que **certaines éléments privatifs ne sont pas comptés** dans le diagnostic immobilier comme :

- les caves et sous-sol,
- les greniers,
- la superficie des combles non aménagés,
- les réserves et remises,
- les terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs et vérandas.

Voici quelles sont les pièces dont vous devez absolument tenir compte dans votre calcul : les buanderies, les débarras, celliers et séchoirs intérieurs compris. Vous devrez également tenir compte des escaliers, sous réserve que la superficie de l'espace situé en dessous de l'escalier intérieur soit **supérieure ou égale à la hauteur sous-plafond réglementaire**. Vous l'aurez compris : ne perdez pas votre temps avec les pièces qui impliquent

un passage vers l'extérieur (exemple : si vous devez sortir de votre logement pour accéder à votre buanderie).

La loi Carrez est-elle obligatoire pour une maison ?

Nous avons vu plus haut qu'il existe **des distinctions subtiles entre la Loi Boutin et la Loi Carrez**. Cette dernière contraint, en effet, les propriétaires à mentionner la superficie d'une habitation dans l'acte de vente, mais cela ne s'applique qu'aux logements vendus en copropriété. Les maisons individuelles sont donc exclues (1). Cela s'explique par le fait que la valeur des maisons individuelles porte essentiellement sur le bâti et sur le terrain, en d'autres termes, la valeur foncière. Une erreur de calcul sur la surface, dans ce cas de figure, ne justifie pas réellement une baisse qui correspond au prix du bien (2).

Vous êtes propriétaire et vous souhaitez [déposer une annonce](#) pour une mise en location ? N'hésitez pas à confier votre projet à nos équipes, qui se chargeront de la mettre en avant.

Partager sur



Plus de conseils : [diagnostic immobilier](#)

Ces articles peuvent vous intéresser



Mesures fiscales

Loi Pinel : quelles ressources prendre en compte pour un



Assurance de prêt immobilier

Loi Lemoine : changez votre assurance emprunteur à tout

locataire étudiant ?

Le propriétaire bailleur qui met en location son logement en vue d'obtenir une réduction d'impôt...



moment

La loi Lemoine est applicable depuis le 1er juin. Elle révolutionne l'assurance emprunteur...

Réglementations

« La loi Carrez définit une superficie privative mais pas forcément habitable »

La loi Carrez, tout le monde en a déjà entendu parler. Incontournable de l'immobilier, cette loi...

A la une !

Immobilier local (746 articles)

Louer (621 articles)

Réglementations (598 articles)

Acheter (351 articles)

Vendre (308 articles)

Investir (265 articles)

Copropriété (201 articles)

Déménager (61 articles)

Viager (46 articles)

Assurance habitation (32 articles)

Résidences seniors (16 articles)

Réglementations



Nouveau DPE : on tord le cou aux idées reçues !

Avec la refonte du DPE, dont la méthode de calcul a été revue et corrigée en novembre 2021 à la suite de diverses anomalies, les déductions hâtives, infox et autres contrevérités vont bon train. L...



Réglementations

Lorsqu'un vendeur a accepté une offre d'achat peut-il ensuite refuser de vendre ?

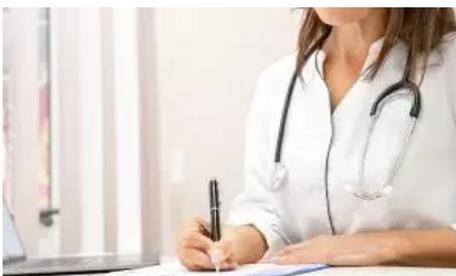
Par principe, dès lors qu'il y a accord sur la chose et le prix, la vente est parfaite et le vendeur ne peut plus revenir sur son engagement. Pour autant, la jurisprudence apporte des nuances à ce...



Réglementations

Qu'est-ce qu'une attestation de propriété et comment l'obtenir ?

Aussi appelée attestation immobilière, l'attestation de propriété valide une acquisition ou un transfert de propriété. Il s'agit d'un document officiel, mais provisoire dans le cas d'une vente. En...



Réglementations

Le questionnaire de santé dans le cadre de l'assurance emprunteur

La banque demande, généralement, au souscripteur d'un crédit immobilier de conclure un contrat d'assurance

emprunteur. Pour apprécier votre état de santé et vous faire une proposition de contrat, l...



Réglementations

Comment déclarer un dégât des eaux à son assurance ?

L'assurance dégât des eaux est incluse dans la majorité des contrats multirisques habitation. Dès lors que vous constatez une fuite, un débordement ou une infiltration, vous devez en informer au plus...

SeLoger c'est aussi

Retrouvez-nous sur ...

L'ENTREPRISE

[Qui sommes-nous ?](#)

[Nous contacter](#)

[Nous recrutons](#)

NOS APPLICATIONS

[Découvrez nos applications](#)



SERVICES PRO

[Tous nos services pro](#)

[Accès client](#)

[Mes annonces sur SeLoger](#)

À DÉCOUVRIR

[Annuaire des professionnels](#)

[Nos dernières annonces](#)

[Tout l'immobilier](#)

[Toutes les villes](#)

[Tous les départements](#)

[Toutes les régions](#)

[SeLoger © 1992 - 2021](#)

[Annonces Immobilières](#)

[Paramétrer mes cookies](#)

[CGU – Politique de Confidentialité](#)

[Fonctionnement de notre site](#)

