



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

Vérfié le 11 avril 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Un logement proposé à la location doit avoir une surface minimum. Il s'agit d'un des critères définissant un logement décent. La taille du logement à respecter diffère selon qu'il s'agit d'une location (si le locataire est une personne seule, ou un couple marié, ou un couple Pacsé) ou d'une colocation (plusieurs locataires).

## En location

Un logement mis en location doit respecter une surface minimum. Il s'agit d'un des critères de déférence du logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>).

Le logement doit comporter au moins une pièce principale présentant :

- une **surface habitable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) de 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 mètres,
- ou un **volume habitable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R45483>) de 20 m<sup>3</sup>.

**▲ Attention** : le règlement sanitaire départemental peut imposer des conditions plus restrictives.

## En colocation

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

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.

### Un bail par colocataire

Un logement mis en location doit respecter une surface minimum. Il s'agit d'un des critères de déférence du logement.

Chaque contrat de bail doit préciser :

- la pièce du logement dont chaque colocataire a la jouissance exclusive,
- les parties communes mises à disposition de l'ensemble des colocataires (cuisine, salle de bain, salon, etc.).

Chaque colocataire doit disposer 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).

**À noter** : le caractère décent ou non du logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>) s'apprécie en prenant en compte l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement (et non de la seule partie du logement dont le locataire a la jouissance exclusive).

### Un bail pour tous les colocataires

Un logement mis en location doit respecter une surface minimum. Il s'agit d'un des critères de déférence du logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>).

Un logement mis en location doit respecter une surface minimum. Il s'agit d'un des critères de déférence du logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>).

Le logement doit comporter au moins une pièce principale présentant :

- une **surface habitable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) de 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 mètres,
- ou un **volume habitable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R45483>) de 20 m<sup>3</sup>.

**▲ Attention** : le règlement sanitaire départemental peut imposer des conditions plus restrictives.

- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000217471) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000217471)  
*Dimensions des pièces : cas général*

Pour en savoir plus

- Caractéristiques du logement décent [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000217471) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000217471)  
*Legifrance*
  - Habitat indigne : quel recours ? [✉](https://www.anil.org/habitat-indigne/) (https://www.anil.org/habitat-indigne/)  
*Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)*
-