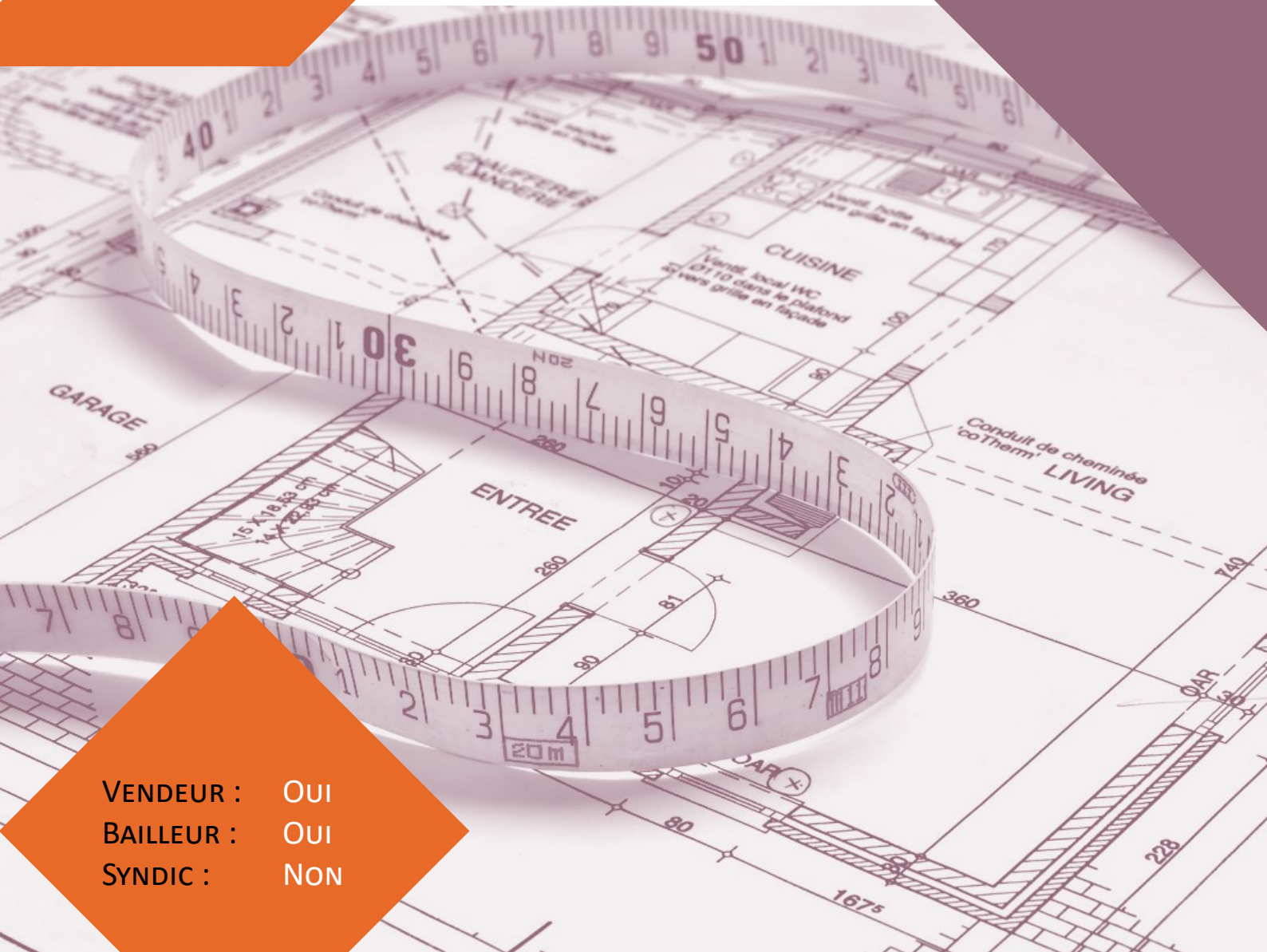




# MESURE de la SURFACE

LE SAVIEZ-VOUS ?  
LA SURFACE DITE CARREZ ET LA SURFACE HABITABLE NE PRENNENT PAS EN COMPTE NOTAMMENT LES PARTIES DE LOCAUX D'UNE HAUTEUR INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE.



VENDEUR : OUI  
BAILLEUR : OUI  
SYNDIC : NON



Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM - 129 Rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS  
Téléphone : 01 44 20 77 08 - Courriel : [accueil@cdi-fnaim.fr](mailto:accueil@cdi-fnaim.fr) - site Internet : [www.cdi-fnaim.fr](http://www.cdi-fnaim.fr)





## EN BREF...

Désignation	Caves, garages, parking	Autres types de sous-sol	Combles aménagés	Combles non aménagés	Terrasses, balcons	Vérandas	Greniers, remises, réserves
Superficie habitable Art. R. 156-1 du CCH.	Non	Non (sauf locaux aménagés)	Oui	Non	Non	Non	Non
Superficie Carrez Décret n° 97-532 du 23/05/1997	Non	Oui*	Oui*	Oui*	Non	Oui*	Oui*

\* Ces surfaces ne rentrent dans le mesurage Carrez qu'à condition qu'elles aient une superficie supérieure à 8 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m.

## POURQUOI ?

Dans un contrat de vente, une clause doit préciser la superficie de la partie privative du lot vendu dans un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété. C'est la surface Carrez.

La loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009 demande au bailleur d'indiquer dans un bail d'habitation (pour la résidence principale non meublée) la surface habitable du logement.

## QUAND ?

### ► EN CAS DE VENTE

La déclaration de superficie loi Carrez a pour objectif d'améliorer la protection des acquéreurs de lots de copropriété en l'informant en tant que consommateur.

Le vendeur a l'obligation de mentionner la superficie de la partie privative d'un lot ou fraction de lot pour :

- ◆ toute promesse unilatérale de vente et d'achat ;
- ◆ les promesses synallagmatiques de vente (compromis) ;
- ◆ les contrats de location-accession et de location-vente ;
- ◆ les ventes en viager ;
- ◆ les ventes par adjudication devant le tribunal.

Une maison individuelle peut aussi être soumise à l'obligation de mesurage dans l'hypothèse d'une copropriété "horizontale".

### Attention !

Si l'acte de vente ne mentionne aucune superficie, l'acquéreur peut agir en nullité de la vente dans le délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième (5%) à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

### ► EN CAS DE LOCATION

Depuis le 28 mars 2009, en plus du Dossier de Diagnostic Technique, le propriétaire bailleur doit mentionner sur le bail la surface habitable du logement loué (pour la résidence principale non meublée).

La loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu une sanction en cas d'erreur dans la mention de la surface habitable de plus de 5% au détriment du locataire.

Celui-ci peut exiger du bailleur une diminution du loyer proportionnelle (pour les baux signés, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 27 mars 2014).

### Bailleurs

La prudence est de mise. Il ne peut qu'être conseillé, en tant que bailleurs, de suivre cette nouvelle réglementation en évitant d'indiquer une surface approximative. Si la loi ne vous y oblige pas, il vous est conseillé de faire réaliser cette mesure par un professionnel.

### Mandataires

Votre rôle de mandataire est :

- ◆ d'attirer l'attention de votre bailleur mandant sur les risques encourus,
- ◆ de lui conseiller de recourir aux services d'un professionnel du mesurage.

## COMMENT ?

La surface dite Carrez et la surface habitable n'ont pas les mêmes définitions dans les textes réglementaires. Les calculs peuvent donc amener à des résultats différents.

Ces mesurages faisant référence à des textes de loi complexes, il vous est conseillé de recourir aux services d'un professionnel.

Le technicien va procéder aux mesures de certaines dimensions dans le bien, pour chaque pièce, souvent à l'aide d'un télémètre laser qui permet une précision optimale sur le relevé.

Il peut être équipé de logiciels de calculs pour l'assister dans le calcul final,

afin de prendre en compte toutes les informations et déduire les parties de surfaces si besoin.

Les mesurages ont une durée de validité illimitée, sauf en cas de travaux qui peuvent modifier la surface (cloisons).

### VALIDITÉ DES MESURAGES

► Nous conseillons malgré tout de refaire un mesurage même s'il en existe déjà un. En effet, le cabinet d'expertise qui a réalisé le premier métrage peut ne plus exister et vous n'auriez aucun recours en cas d'erreur dans le métrage.

