



Certificat de surface privative loi carrez (Vente), loi boutin (Location)

Il sert à informer l'acquéreur de la la superficie du lot de copropriété qu'il achète.

La loi ne faisant pas de distinction, cette règle s'applique quelque soit l'affectation du lot vendu : habitation, usage commercial, professionnel...

Il s'agit de mesurer « *les planchers des locaux clos et couverts après déduction des surface occupés par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de porte et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1.80 mètres* ».

Ne sont pas soumis à l'obligation de mesurage : les caves, les garages, les emplacements de parking ou les lots d'une superficie inférieure à 8 m².

En cas de réunion de plusieurs lots dont certains sont inférieurs à 8 m², il faut tenir compte de la superficie de l'ensemble des locaux réunis en lots y compris ceux inférieurs à 8m².

Le mesurage doit-il être fait par un professionnel ?

La loi n'impose pas que ce mesurage soit fait par un professionnel. Mais compte tenu de la difficulté du mesurage et des sanctions prévues par la loi, le recours à un professionnel qualifié est vivement conseillé.

En cas d'absence de mention de superficie, l'acquéreur peut demander la nullité de la vente.

En cas d'inexactitude de la superficie indiquée dans l'acte, l'acquéreur dispose d'une action en diminution de prix, si la surface réelle est inférieure de plus de 5% à celle exprimée dans l'acte. Cette action doit être menée dans le délai d'un an à compter de la signature de l'acte de vente.

Loi Carrez et placard

Le **placard** figure parmi les cas particuliers de la loi Carrez. Il entre en considération si sa **hauteur sous plafond** est d'1.80 m minimum et si le niveau du sol est identique à celui du reste de la pièce.

Loi Carrez et maison

La loi Carrez s'applique pour les **maisons** lorsqu'elles se trouvent en copropriété horizontale. À ne pas confondre avec lotissement, la copropriété horizontale implique que le terrain soit une partie commune détenue par les copropriétaires.

Loi Carrez et hauteur sous plafond

La loi Carrez définit la **surface habitable** comme les endroits d'un bien immobilier où la **hauteur sous plafond** est d'1.80 m minimum. En deçà, ce qui est souvent le cas dans des combles aménagés, la surface n'est pas prise en compte dans la surface déclarée loi Carrez.

Loi Carrez et mezzanine

Une mezzanine construite en structure légère et démontable ne doit pas être prise en considération dans la surface loi Carrez. En revanche, construite en dur, elle peut en faire partie à la condition que sa **hauteur sous plafond** dépasse 1.80 m.

Loi Carrez et chambre

Une **chambre** mansardée oblige à vérifier la **hauteur sous plafond** sur la totalité de la surface de la pièce pour être intégrée à la **surface habitable** loi Carrez. Si une partie passe en dessous des 1.80 m, elle ne peut être considérée dans le métrage.

Loi Carrez et local commercial

Les locaux commerciaux et bureaux sont concernés par l'obligation du **calcul** de la loi en cas de vente s'ils sont situés au sein d'une copropriété.

Loi Carrez et location

Depuis 2009, les termes de la loi Carrez s'appliquent à travers la loi Boutin lorsqu'un propriétaire met en **location** un logement destiné à être une résidence principale. La surface loi Boutin ne comprend pas les combles non aménagés, les caves et sous-sols, les remises et garages, les terrasses et balcons, les vérandas et autres **cuisines** d'été.