

D'un point de vue légal

La superficie habitable se calcule dans tous les cas, alors que la **superficie Carrez ne se calcule qu'en copropriété**. La **superficie habitable se mentionne dans un bail**, alors que la superficie Carrez se mentionne dans un acte de vente.

D'un point de vue technique

La superficie habitable est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres, et des parties d'une hauteur inférieure à 1.80m.

Jusque là, c'est la même définition technique que la loi Carrez.

Mais la différence fondamentale, c'est qu'il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, tous les sous-sols (y compris les caves), remises (y compris les garages), terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas (et volumes vitrés), locaux communs et autres dépendances des logements.

Désignation	Superficie Carrez	Superficie habitable
Terrasses, balcons	Non	Non
Caves, garage, parking	Non	Non
Sous-sol autre que caves, garage, parking	Oui	Non
Combles aménagés	Oui	Oui
Combles non aménagés	Oui	Non
Grenier	Oui	Non
Réserve	Oui	Non
Remises	Oui	Non
Véranda	Oui	Non

Claude WEINZAEPFLEN
1, rue Saint-Michel
68190 UNGERSHEIM
Tél. +33 (0)3 89 48 13 37
E-mail : claude@weinzaepflen.com

Puis-je utiliser la superficie loi Carrez à la place de la superficie habitable ?

Ce n'est pas conseillé, pour plusieurs raisons :

- en toute logique, la superficie loi Carrez est indiquée dans l'acte qui vous a permis d'acheter. L'attestation loi Carrez a donc été commandée par votre vendeur, et c'est donc lui qui est assuré. L'attestation de superficie habitable doit être réalisée au nom du propriétaire bailleur,
- ce ne sont pas les mêmes règles de calcul : les résultats peuvent donc être différents.

Mentionner la **superficie habitable à la signature d'un nouveau bail** est désormais obligatoire. Cette obligation ne concerne que les locations vides et à usage de résidence principale. Ne sont donc pas concernées par cette obligation les locations meublées, secondaires et saisonnières. *La loi Boutin n'oblige pas d'avoir recours à un diagnostiqueur pour calculer votre superficie habitable.*

Surface habitable : Surface de plancher calculée après déduction de la surface des murs, cloisons, gaines, ébrasements de portes et fenêtres, surface des marches et cages d'escaliers. La surface habitable ne comprend pas les superficies des combles non-aménagés, caves, sous-sols, garages, remises, terrasses, loggias, balcons, vérandas, ainsi que les zones d'habitation dont la hauteur est inférieure à 1,80 m. Sont exclues la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Métrage Loi Carrez C'est la superficie du bien que vous vendez

La loi Carrez concerne tous les logements en copropriété d'une surface au moins égale à 8 m², c'est-à-dire les appartements, les locaux commerciaux ou professionnels, les chambres de service de plus de 8 m² et certaines maisons ou pavillons en copropriété horizontale.

La loi Carrez concerne la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des cloisons, des murs, des marches et cage d'escalier, des gaines, des embrasures de portes et fenêtres.

Cette superficie privative représente votre lot de copropriété tel qu'il est défini au dernier règlement de copropriété publié aux hypothèques.

Sont exclus de la loi Carrez, les surfaces d'une hauteur inférieure à 1,80m, les loggias, les balcons, les terrasses ainsi que les annexes, caves, garages et jardins. Egalement, ne sont pas concernés par la loi Carrez, les logements vendus sur plan ainsi que les maisons individuelles.

La loi Carrez n'oblige pas d'avoir recours à un professionnel pour calculer votre superficie privative. En effet, si votre acte de vente mentionne une surface supérieure de plus de 5 % par rapport à la surface réelle, l'acquéreur peut, dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique, demander au juge une diminution de prix au prorata de nombre de m² manquants. De plus, les frais de notaire, liés à la vente, seront également diminués en fonction du nouveau prix.

<http://www.pap.fr/diagnostic/surface-habitable-carrez.php>

http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=C201D47CCF624E09DB43FC31265D5C19.tpdjo17v_3?cidTexte=JORFTEXT000000880200&idArticle=LEGIARTI000006472158&dateTexte=20090421

La loi ne vise que les lots de **copropriété**, c'est-à-dire les lots issus d'un bâtiment appartenant à 2 copropriétaires au minimum ou les maisons individuelles faisant partie d'une copropriété horizontale (c'est le cas de certains lotissements). La plupart des maisons individuelles sont exceptées, ainsi que les caves, parking et les surfaces inférieures à 8m². (les chambres de bonnes par exemple), les balcons (même fermés par une verrière), les caves et greniers non aménageables (par exemple, sans autre accès qu'une échelle escamotable), les garages...

Après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons

La surface occupée par les murs ou cloisons n'est pas comptabilisée. La surface des pièces sera donc calculée " intérieurement ". Certains métreurs indiquent ainsi la surface de chaque pièce, ce qui peut être " vendeur ", l'acheteur potentiel ayant une idée de l'espace qu'il aura à sa disposition.

Marches et cages d'escalier

Il s'agit de déduire les cages d'escalier lorsqu'elles existent (il est surtout fait référence aux escaliers encloués tels qu'ils existent dans les immeubles).

Si l'escalier fait partie d'une grande pièce, on calculera la surface de la pièce déduction faite de l'emprise au sol de l'escalier.

Si un placard ou des WC sont situés sous l'escalier, le doute est permis... La logique pousserait à comptabiliser la surface " habitable ", c'est-à-dire celle dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1.80m, mais la loi semble indiquer le contraire. Il est peut-être plus raisonnable de " perdre " quelques mètres carrés... Quant au simple différence de niveau, il est habituel de ne pas en tenir compte, marches étant au pluriel.

Gaines

Les gaines, mais aussi les tuyaux allant de sol au plafond sont à déduire de la surface habitable, par contre les tuyaux horizontaux, s'ils n'abaissent la hauteur sous plafond à moins de 1.80m, ne sont pas déduits.

Embrasures de portes et de fenêtres

L'embrasure d'une porte ou d'une fenêtre est le vide qui a été créé pour en permettre la pose. Lorsqu'une porte est prise dans une cloison de 7cm d'épaisseur, la surface déduite est minime (1/20 de m²), mais lorsqu'il s'agit d'une fenêtre dans un mur ancien et très épais, l'espace déduit est important et pourtant souvent utilisable.

Les placards

Contrairement à une croyance commune, la surface occupée par les placards intégrés est comptabilisée dans la surface loi Carrez.

Hauteur inférieure à 1,80 mètre

Lorsqu'une pièce est mansardée, cette surface déduite peut-être importante. Mais si elle n'est pas comptabilisée dans la surface indiquée sur l'acte de vente, elle demeure tout de même appréciable et peut être indiquée comme " surface totale non contractuelle " par exemple.

La loi est par contre floue concernant les pièces habitables dont l'accès présente une hauteur inférieure à 1.80m...

Le bon sens doit alors palier ce manque : une porte très légèrement inférieure à 1.80m (1.78m par exemple) ne donnera pas lieu à une déduction de surface.

Mais si la porte est trop basse, il vaudra mieux perdre la surface de cette pièce que risquer une baisse de prix ultérieur.

Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété

Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété

Extrait du Journal officiel de la République française du 19 décembre 1996 :

Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété

Article 1er : - L'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rétabli:

Art. 46. - Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.

La nullité de l'acte peut-être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

- Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

- Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

- Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

- La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

- Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

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

- L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

II. - Dans le premier alinéa de l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots : " et 42 " sont remplacés par les mots : " , 42 et 46 ".

Article 2 : - Le présent décret est applicable dans les territoires d'outre-mer et à Mayotte.

Article 3 : - La présente loi entre en vigueur au terme d'un délai de six mois à compter de sa promulgation. Elle n'est pas applicable aux actes authentiques constatant dans les six mois à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi une vente réalisée antérieurement à cette entrée en vigueur ou intervenant à la suite d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat dont la date est antérieure à cette entrée en vigueur, ni aux décisions judiciaires constatant une vente réalisée antérieurement à cette entrée en vigueur.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'état.

Fait à Paris, le 18 décembre 1996.

JACQUES CHIRAC

Extrait du Journal officiel de la République française du 29 Mai 1997 :

Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété

Article 1er : - Il est inséré dans le décret du 17 Mars 1967 susvisé, après l'article 4, trois articles ainsi rédigés :

- **Art. 4-1.** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- **Art. 4-2.** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

- **Art. 4-3.** - Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat. "

Article 2 : - Dans le deuxième alinéa de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, le mot : " ébrasements " est remplacé par le mot : " embrasures ".

Article 3 : - Le présent décret est applicable dans les territoires d'outre-mer et dans la collectivité territoriale de Mayotte.

Article 4 : - Le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, le ministre délégué à l'outre-mer et le ministre délégué au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 23 mai 1997.

ALAIN JUPPE