

Georges LAURENT

MEMOIRES D'EXPERT

Surface CARREZ

&

Surface HABITABLE

Manuel pratique

Evidences et fausses évidences, pièges, surprises, et moyens de s'en sortir



ISBN : 979-10-424-0027-9

Edition originale 2017

Réédition 2023

Contact : gmlaurent@orange.fr

2017 © Georges LAURENT

Remerciements

Ce manuel pratique a été écrit avec le concours de nombreux intervenants qui m'ont permis d'identifier, collecter et rassembler toutes ces informations afin de partager une expérience. L'apparente simplicité de la seule loi carrez, du nom de son auteur, montre à quel point il est difficile de légiférer, d'interpréter et d'appliquer la loi.

Un grand merci à tous les clients qui m'ont confronté à de nombreuses situations simples et complexes..

Un grand merci à la Société Lyon Etude Expertises qui m'a accordé sa confiance et grâce à qui j'ai pu exercer ce métier durant plus de dix années au sein de son cabinet de Villeurbanne.

Un grand merci à mes conseillers, illustrateurs et relecteurs:

Alain & Josiane PIODA ex dirigeants de l'agence ORPI Lyon Montchat

Monique JONARD ex dirigeante des agences d'ORPI Caluire et Rillieux

Je vous laisse donc découvrir cet ouvrage qui se laisse butiner au gré de vos envies.

Sommaire

1- Introduction	Page 05
2- Notions générales	Page 06
3- La loi	Page 07
4- Synthèse Surface Carrez	Page 11
4- Synthèse Surface Habitable	Page 12
5- Conseils pratiques	Page 13
6- Quelques définitions très utiles	Page 14
7- Rappel des fondamentaux : exemple 1	Page 17
7- Rappel des fondamentaux : exemple 2	Page 19
8- L'art de bien commencer une expertise	Page 22

Etude de cas

Cas 01 - Le vide sanitaire aménagé	Page 25
Cas 02 - Pièce avec changement de destination	Page 30
Cas 03 - Les combles et greniers	Page 32
Cas 03 bis - Les greniers aménagés	Page 33
Cas 03 ter - Les locaux tertiaires	Page 34
Cas 04 - Les espaces complexes	Page 36
Cas 04 bis - Les espaces complexes et encombrés	Page 38
Cas 04 ter - Autres exemples	Page 40
Cas 05 - Piscine intérieure	Page 41
Cas 06 - excavation	Page 43
Cas 07 - Cellier, balcon aménagé, séchoir, loggia ?	Page 45
Cas 08 - Balcon ? Loggia ? autre ?	Page 47
Cas 09 - Embrasure ou fausse embrasure ?	Page 49
Cas 10 - Embrasure ou placard ?	Page 51
Cas 11 - Embrasure ou habillage ?	Page 52
Cas 12 - Embrasure ou pilier ?	Page 53
Cas 13 - Faux meuble et faux plancher ?	Page 54
Cas 14 - Mobilier ou immobilier ?	Page 55

Cas 15	- Gaine technique ou rangement ?	Page 56
Cas 16	- Décoration Carrezivore	Page 57
Cas 17	- ascenseur intérieur	Page 59
Cas 18	- Jardin intérieur	Page 61
Cas 19	- Appartement contre rocher	Page 62
Cas 20	- Aménagement en sous-sol et caves	Page 64
Cas 21	- Cheminée	Page 68
Cas 22	- Mezzanine légère	Page 69
Cas 23	- Mezzanine légère ou scellée ?	Page 70
Cas 24	- Mezzanine lourde ou démontable ?	Page 72
Cas 24	- Mezzanine -Jugement	Page 73
Cas 25	- Mezzanine -suspendue	Page 75
Cas 26	- véranda	Page 77
Cas 27	- véranda de maison individuelle	Page 79
Cas 28	- véranda avec pièces individuelles	Page 80
Cas 29	- Création d'un espace clos et couvert	Page 81
Cas 30	- Une porte peut en cacher une autre	Page 82
	- Conclusions	Page 84
	-La réalité prime sur les actes	Page 85
	- Annexes – jugements de cour	Page 86

1-INTRODUCTION

Ce présent mémoire est dédié à tous les diagnostiqueurs novices et expérimentés, aux commerciaux experts en immobilier et à tous ceux qui veulent affiner leurs connaissances et exercer en toute confiance leur métier, forts d'une expérience partagée.

Etre expert, c'est mesurer et auditer des installations et des biens mais c'est surtout la capacité à décider avec une argumentation précise et pertinente afin de justifier ses décisions auprès des donneurs d'ordres et clients qui souvent ne manquent pas d'arguments sérieux pour gagner quelques mètres carrés et engager votre responsabilité.

La mesure d'une surface, Carrez, Boutin ou habitable peut sembler évidente et pourtant tout au long de ma modeste expérience de plus de 10 années, il m'est arrivé de douter et de penser que je n'avais peut-être pas suffisamment l'esprit juridique pour résoudre certains cas délicats.

Inutile de rappeler qu'une erreur de plus de 5 % dans la production d'une attestation de surface entraîne une double peine, à savoir :

- Le discrédit auprès de ses clients et apporteurs d'affaires.
- Les problèmes juridiques et financiers qui en découlent

Ce fut l'appel d'un de mes confrères très confirmé dans la profession qui déclencha ce présent mémoire

« Je voudrais passer un week-end end sans être tourmenté, dis-moi, je viens de mesurer un appartement cours Victor Hugo de 130 m2 et d'un grenier de 10 m2, j'ai un doute le grenier il est bien CARREZ ? »

Après plus de 10 années d'exercices passées en qualité de responsable d'une agence de diagnostics immobilier il m'a semblé intéressant de partager mon expérience.

Ce présent mémoire ne prétend pas interpréter les bases juridiques et normatives qui structurent les différentes expertises.

Il ne prétend pas être un support de cours et répondre à toutes les situations et il ne prétend en aucun cas être un ouvrage de référence.

Ce présent mémoire se présente comme un outil pour susciter la réflexion et forger un esprit de synthèse et de décision.

2- NOTIONS GENERALES

Tout mesurage d'un bien commence par une attention toute particulière à la demande du client, ou celle des agents commerciaux.

En effet dans l'esprit des donneurs d'ordres il y a souvent une confusion sur la dénomination des surfaces.

Dans le domaine du bâtiment il existe plusieurs définitions de surface.

Pour rappeler celles qui sont les plus communes on peut citer :

S.H.O.B. (Surface Hors Œuvre Brute)

S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette) remplacée par la SURFACE PLANCHER

SURFACE PRIVATIVE (souvent appelée LOI CARREZ)

SURFACE HABITABLE (souvent appelée LOI BOUTIN)

La loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite « *Carrez* » impose pour la vente d'un bien en copropriété le mesurage de la superficie privative.

La surface privative et la surface habitable, objets de ce présent ouvrage, sont différentes.

D'un point de vue légal :

- la superficie habitable se calcule dans tous les cas, (copropriété et pleine propriété)
- La superficie Carrez ne se calcule qu'en copropriété.
- La superficie habitable se mentionne sur un bail.
- La superficie Carrez se mentionne sur un acte de vente.

D'un point de vue technique :

- Les pièces mesurées en Surface Carrez ne sont pas obligatoirement prises en compte en surface Habitable (voir tableau page 6)

Le présent ouvrage ne traitera principalement que de la loi Carrez avec quelques rappels concernant la surface habitable (loi Boutin)

3- LA LOI CARREZ ou SURFACE PRIVATIVE (extrait Légifrance)

HISTORIQUE

18 déc 1996 : Adoption en conseil des ministres de la loi Carrez.

23 mai 1997 : Décret d'application n°97-532, signé en Conseil d'état.

29 mai 1997 : Publication au journal officiel du Décret d'application de la Loi Carrez.

La loi du 18 décembre 1996, dite Loi Carrez, est entrée en application le 19 juin 1997.

Désormais la mention de superficie est obligatoire dans toute promesse ou compromis de vente, à défaut la transaction peut être annulée. Par ailleurs, l'acquéreur peut bénéficier d'une compensation financière égale à la moindre mesure si la superficie exacte s'avère être inférieure de plus de 5% à celle mentionnée dans l'acte (ou promesse).

Modalités d'application

Tout acte ou promesse de vente portant sur un lot de copropriété signé depuis le 19 juin 1997.

Cette loi simple en apparence a été confrontée à de nombreux cas complexes qui ont rendu son interprétation et son exécution délicate.

De nombreux cas de jurisprudence ont fait évoluer la loi et apporté quelques précisions.

EVOLUTIONS SIGNIFICATIVES

Loi améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété N °96.1107 du 18 décembre 1996

(parue au J. O. du 19/12/1996).

Art. 1er:

I. 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'état 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'état 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 l'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 de 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 ".

Art. 2: La présente loi est applicable dans les territoires d'outre-mer et à Mayotte.

Art. 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.

-Décret n ° 97.532 du 23 mai 1997

Portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété

Art.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'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des 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 du 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."

Art. 4.. 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".

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

Art.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 JUPPÉ

Complément de la cour de cassation (concerne lots et fraction de lot de moins de 8 m²)

Publication : Bulletin 2005 III N° 91 p. 85

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 2 octobre 2003

Titrages et résumés : COPROPRIETE - Lot - Vente - Superficie - Différence de plus d'un vingtième - Action en diminution du prix - Calcul - Superficie à prendre en compte - Unité d'habitation - Portée.

Lorsqu'une vente porte sur un appartement constitué par la réunion de plusieurs lots, la superficie des parties privatives à prendre en compte pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction issue de la loi du 18 décembre 1996 (loi Carrez) **est celle de l'unité d'habitation, les lots d'une surface inférieure à huit mètres carrés n'ayant pas à être exclus du calcul de la superficie.**

VENTE - Immeuble - Contenance - Différence de plus d'un vingtième - Action ou diminution du prix - Unité d'habitation - Portée

Textes appliqués :

Loi 65-557 1965-07-10 art. 46

Décret 67-1107 1967-03-17 art. 4-1, art. 4-2

Loi 96-1107 1996-12-18

Complément de la cour de cassation (concerne loggia fermé de moins de 8 m²)

Par un arrêt du 28 janvier 2015, la Cour de cassation a précisé les conditions de la prise en compte dans le calcul de la superficie de loggias (Cass. 3^e civ. 28 janv. 2015, 13-26.035).

En l'espèce, l'acquéreur avait engagé une action en diminution du prix, estimant que de la surface indiquée par les vendeurs, il convenait de déduire celle de deux loggias, chacune d'entre elles mesurant moins de 8 m².

La Cour de cassation rejette le pourvoi et approuve la cour d'appel d'avoir considéré : **« qu'à la date de la vente les deux loggias privatives, comprises dans le lot vendu, étaient closes et habitables [et] que ces loggias devaient être prises en compte pour le calcul de la superficie des parties privatives vendues »**

La Haute juridiction estime que lorsque la vente porte sur un appartement constitué par la réunion de plusieurs lots, dont la partie privative de certains a une surface inférieure à 8 m², le calcul de la superficie doit refléter l'appartement tel qu'il se présente matériellement et ne doit pas exclure les lots inférieurs à 8 m².

4- SYNTHESE

SURFACE CARREZ

- La surface privative, appelée superficie Carrez, 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 m
- Ne sont pas prises en compte les surfaces des caves, des garages, des emplacements de stationnement - des lots ou fraction de lots de moins de 8 m²
- Si la superficie réelle du lot est inférieure de plus de 5% à celle mentionnée dans l'attestation de superficie **loi Carrez** de l'acte, l'acquéreur a droit à une diminution du prix au prorata du nombre de mètres carrés manquants. L'acquéreur doit intenter l'action en diminution du prix auprès du TGI dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique de vente.

COMMENTAIRES

Les lots et les fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie privative, comme cela peut être le cas d'une chambre de bonne. La Cour de cassation estime toutefois que « lorsqu'une vente porte sur un appartement constitué par la réunion de plusieurs lots, la superficie des parties privatives à prendre en compte pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction issue de la loi du 18 décembre 1996 (loi Carrez) est celle de l'unité d'habitation, les lots d'une surface inférieure à huit mètres carrés n'ayant pas à être exclus du calcul de la superficie ».

Une pièce habitable séparée physiquement de l'appartement (une chambre de bonne, un grenier, par exemple) ne sera pas prise en considération dans la certification de surface, si sa surface est 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 8 m².

La loi qui est apparemment simple se trouve confrontée sur le terrain à des cas de figures complexes que nous allons examiner tout au long de ce document

La superficie Carrez est la superficie d'un lot de copropriété

SURFACE HABITABLE

Définie à l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, la surface habitable représente la somme des surfaces de plancher de chaque pièce à laquelle il faut retirer les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Ne doivent pas être pris en compte dans ce calcul les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux n'atteignant pas au minimum 1,80 mètre de hauteur.

RESUME

	SURFACE	
	CARREZ	HABITABLE
Entrée, dégagement, salle de bain, chambre, cuisine, séjour, salon, cellier etc..	OUI	OUI
Terrasses, balcons	NON	NON
Caves, garages, parkings	NON	NON
Sous-sol autre que Caves, garages, parkings	OUI	NON
Combles aménagés	OUI	OUI
Combles non aménagés	OUI	NON
Greniers de plus de 8 m ²	OUI	NON
Réserves de plus de 8 m ²	OUI	NON
Remises	OUI	NON
Vérandas	OUI	NON
Loggias fermées	Non prévu par la loi OUI cas de jurisprudence *	NON
Loggias non fermées	NON	NON
les lots ou fraction de lots de moins de 8 m ²	NON OUI si unité d'habitation	?
Vides sanitaires aménagés	?	?

*Par un arrêt du 28 janvier 2015, la Cour de cassation admet que deux loggias closes et habitables à la date de la vente devaient être prises en compte pour le calcul de la superficie des parties privatives vendues.

5-CONSEILS PRATIQUES

L'art de bien comprendre une loi consiste à en pénétrer l'esprit et la lettre.

Si l'esprit de la loi est facile à saisir, il n'en demeure pas moins que ce sera souvent la lettre qui sera retenue pour toutes contestations venant du vendeur ou de l'acquéreur.

Aussi je vous invite à souligner les mots importants de la loi :

*La superficie **Loi Carrez** de la **partie privative d'un lot** (ou fraction de lot) est :*

*+ La somme des superficies des **planchers** des **locaux clos et couverts***

Sans comptabiliser

- ***les surfaces des caves, des garages, des emplacements de stationnement,***
- ***des lots ou fraction de lots de moins de 8 m²,***
- *les surfaces occupées par les **murs ou cloisons, par les marches, les cages d'escalier,***
- ***les embrasures de portes et de fenêtres, les gaines,***
- ***les planchers des locaux dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètres***

6- QUELQUES DÉFINITIONS TRÈS UTILES

Plancher : *Un plancher, dans le domaine du bâtiment, est un ouvrage de charpente de menuiserie ou de maçonnerie, tout ou partie en bois, en fer ou en béton, formant une plate-forme horizontale au rez-de-chaussée ou une séparation entre les étages d'une construction.*

Sa sous-face est appelée plafond. Le plancher peut porter un revêtement : parquet, carrelage, Linoleum, moquette, etc. (Wikipédia)

Cave : *Pièce située en sous-sol des immeubles d'habitation et servant à conserver du vin, à ranger des produits divers, etc. (dictionnaire Larousse)*

Une pièce en sous-sol servant de lieu de stockage. (Wikipédia) ;

Garage : *Un **garage** désigne un immeuble généralement fermé, privatif, et destiné à abriter des véhicules ; dont généralement des voitures.*

Dans les immeubles d'habitations collectives, le garage se situe souvent en sous-sol et est généralement constitué d'emplacements individuels privatifs entièrement fermés appelés « box »

Bâtiment Annexe : *construction attenante ou non attenante à une habitation, et située sur la même unité foncière, dont l'usage et le fonctionnement sont liés à cette habitation, tels que garages, abris de jardin, piscines,... «*

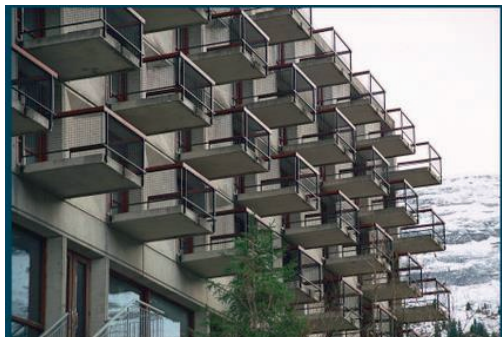
Véranda : *Une véranda est une pièce à vivre, souvent plus éclairée qu'une salle fabriquée dans les matériaux habituels. Prolongement de la maison existante, c'est un porche ou une galerie légère, couvert (toit plein, semi-vitré ou vitré) et à jour, établi sur la façade d'une maison. Elle est souvent en bois ou en aluminium, parfois en PVC, en fer forgé ou en acier. (Wikipédia)*

*Galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée **en saillie le long d'une façade**, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver*

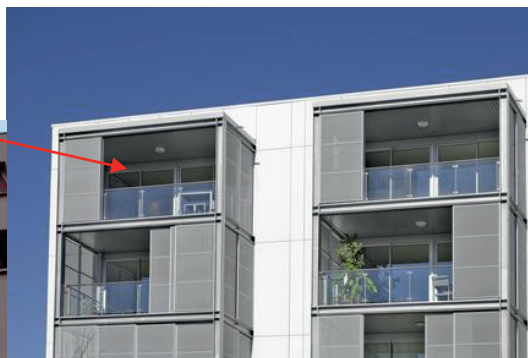
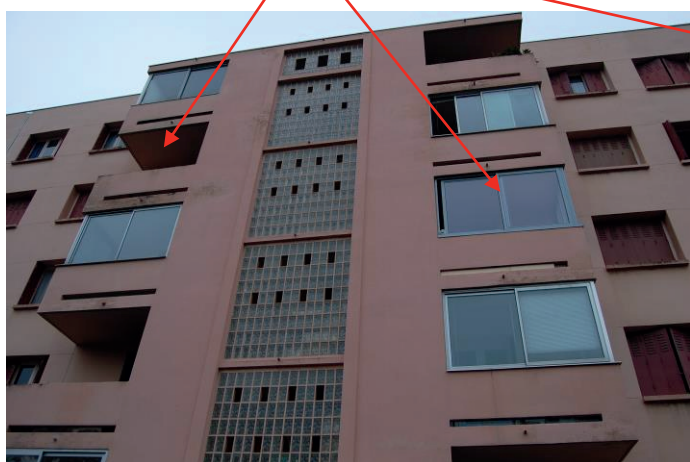
Loggia : *Une loggia est un élément architectural se présentant sous la forme d'un renforcement **en retrait de façade** formant un espace spacieux, souvent couvert, comportant une fermeture au moins sur l'une de ses faces et souvent une communication vers le bâtiment sur lequel elle est adossée, à son arrière ou au-dessus, vers les étages. (Wikipédia)*



Balcon : *Un balcon est un élément d'architecture consistant en **une plate-forme se dégageant du mur d'un édifice**. Il est dans la plupart des cas à l'extérieur de l'édifice. Il peut cependant être à l'intérieur de l'édifice dans une grande pièce (salle de spectacle : galerie ou corbeille...) ou encore se situer dans une cour fermée et peut ne pas communiquer directement avec une pièce.*



BALCON OU LOGGIA OU VERANDA ?



Séchoir : *Local, aménagé pour le séchage du linge, ou autres*

Cellier : *Le cellier (du bas latin cellarium, dérivé de cella, « chambre ») est, dans un bâtiment, une pièce affectée à la conservation de provisions. On y conserve les légumes et les fruits, et on appelle alors cette pièce aussi le fruitier. Ce local frais aux murs épais, et pas ou peu éclairé, est généralement proche de la cuisine, au rez-de-chaussée ou au sous-sol du bâtiment ou attenant à celui-ci.*

Embrasure. : *Espace évidé dans l'épaisseur d'un mur par l'établissement d'une baie ; partie interne de cet espace, par rapport au dispositif de fermeture, porte ou fenêtre.*

Sous-sol. : En architecture, on appelle sous-sol toute pièce ou étage est en dessous du « rez-de-chaussée » d'un édifice, et donc qui est majoritairement ou entièrement en dessous de la surface du sol.

Un local est dit en sous-sol quand il remplit une des conditions suivantes :

la sous-face du plancher haut est à moins de 1 mètre au-dessus du niveau moyen des seuils des issues sur l'extérieur de ce local ;

le plancher bas est à plus de 1 mètre en contre-bas du niveau moyen des seuils des issues sur l'extérieur de ce local¹.

Les sous-sols, qui regroupent des caves, des garages ou des niveaux techniques, sont apparus à la fin du XIX^{em} siècle après les caves voûtées traditionnelles du XII^{em} siècle désignant des locaux souterrains ne débouchant pas comme le font les galeries de passage. (Wikipédia) ;

Vide sanitaire : Le vide sanitaire est un vide situé entre le plancher et le sol. Il sert essentiellement à éviter tout contact avec le sol et l'humidité, mais il permet aussi l'accès aux divers réseaux situés sous la maison. Un vide sanitaire doit être ventilé. De quelques dizaines de centimètres de hauteur **jusqu'à moins de 1,80 mètre, pour ne pas être considéré comme une surface aménageable**, il fait office d'espace tampon entre le sol et le premier plancher du bâtiment. Il est dit « non accessible normalement ».

Cloison : Paroi verticale non portante, de faible épaisseur, destinée à compartimenter l'intérieur d'une construction. Mince paroi établissant, dans un objet, des divisions intérieures :

Barrière qui divise, sépare divers secteurs

Gaine- d'ascenseur – Dictionnaire du BTP – Eyrolles

Volume dans lequel se déplace la cabine d'ascenseur et, s'il existe, son contrepoids. Ce volume est matériellement délimité par le fond de la cuvette, les parois verticales et le plafond. Utiliser le mot gaine plutôt que puits ou cage.

7- RAPPEL DES FONDAMENTAUX - EXEMPLE 1

Présentation du propriétaire :

Un appartement comprenant une entrée, un séjour, une chambre, une salle de bain, une cuisine, une véranda fermée et un balcon, est issu de la réunion de 2 lots de copropriété :

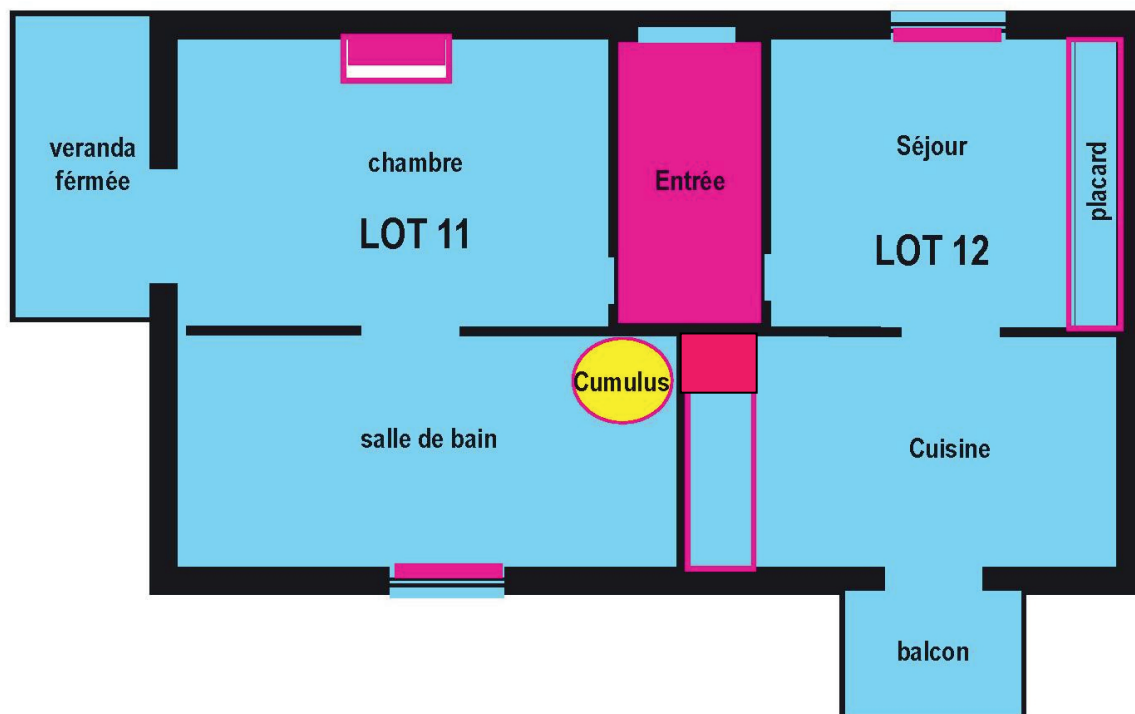
Descriptif sur acte de propriété

LOT 11 :au 4eme étage porte droite un appartement comprenant deux pièces et une **loggia ouverte**

et les 150/1000èmes des parties communes générales

LOT 12 :au 4eme étage porte gauche un appartement comprenant deux pièces et un balcon et les 145/1000èmes des parties communes générales

L'entrée a été annexée par le propriétaire avec accord de l'Assemblée Générale



QUESTION : PEUT ON COMPTABILISER EN CARREZ L'EMPRISE DE L'ENTREE ?

REPONSE : NON

L'entrée ne figure pas sur la désignation des lots de copropriétés.

Cette partie commune distribuait les lots 11 et 12 de la copropriété.

En absence de tout modificatif au règlement de copropriété, la superficie de l'entrée ne peut être comptabilisé en Carrez

L'annexion ne peut être valide que par un modificatif au règlement de copropriété

PEUT ON COMPTABILISER EN CARREZ :

Emprise du placard : OUI

Emprise de la cuisine équipée: OUI car c'est un élément d'équipement

Emprise cumulus eau chaude : OUI

Emprise d'une conduite verticale : NON

Emprise de la gaine de cheminée : NON

Emprise du manteau de cheminé : OUI car c'est un élément d'équipement

Emprise des embrasures de fenêtre : NON

Emprise de la Véranda : NON **Sur l'acte de propriété c'est une loggia ouverte**

La véranda a été construite sans modification du règlement de copropriété,
en conséquence la superficie de la véranda ne peut pas être prise en compte.

REMARQUE :

Un balcon ou une loggia ouverte sont considérés comme des **parties communes à usage privatif**.

Aucun numéro de lot ne leur est attribué et de ce fait leur surface ne peut être comptabilisé en Carrez.

Dans le cas où ce balcon ou loggia seraient fermée, pour être comptabilisés en surface Carrez il faut que l'Assemblée Générale des copropriétaires donne son accord et modifie les tantièmes de la copropriété.

CALCUL DU COUT D'UNE ERREUR SUR EXEMPLE 1

LOT 11 = 30,00 m²

ENTREE = 05,00 m²

LOT 12 = 25,00 m²

VERANDA FERMEE = 5,50 m²

TOTAL = 65,50 m²

SURFACES LITIGIEUSES = 10,50 m² soit : 13% (environ 30 000 €)

Le fait de comptabiliser la véranda et l'entrée dans la surface privative peut avoir de lourdes conséquences

7- RAPPEL DES FONDAMENTAUX - EXEMPLE 2

Un appartement comprenant une entrée, un séjour, une chambre, une salle de bain, une cuisine, une véranda et un balcon, est issu de la réunion de 2 lots de copropriété

Descriptif sur acte de propriété

LOT 11 :au 4eme étage porte droite un appartement comprenant deux pièces et les 150/1065èmes des parties communes générales

LOT 12 :au 4eme étage porte gauche un appartement comprenant deux pièces et un balcon et les 145/1065èmes des parties communes Générales

LOT 49 :au 4eme étage une entrée issue de l'ancien couloir et les 15/1065èmes des parties communes générales

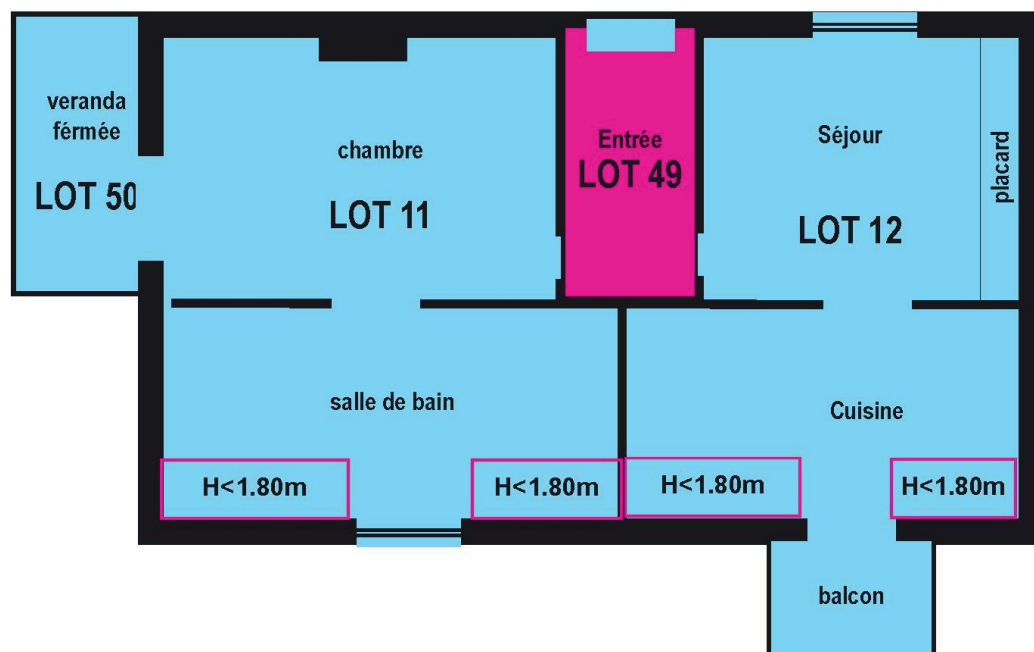
LOT 50 :au 4eme étage une véranda de 5.50m² formant les 10/1065èmes des parties communes générales

Les lots **11-12-49-50** forment une même unité d'occupation

L'entrée partie commune a été annexée par le propriétaire des lots 11 et 12

Le copropriétaire a eu l'autorisation de l'Assemblée Générale (AG)

Une modificatif du règlement de copropriété a eu lieu



QUESTION : PEUT ON COMPTABILISER EN CARREZ L'EMPRISE DE L'ENTREE ?

REPONSE : OUI

Sur l'acte de propriété l'entrée apparaît comme **un lot à part entière**.

Il y a donc eu un modificatif du règlement de copropriété et la création d'un lot

- L'entrée est devenu une partie privative.

Sa superficie entre en compte dans la superficie carrez

QUESTION : PEUT ON COMPTABILISER EN CARREZ L'EMPRISE DES HAUTEURS INFERIEURES A 1.80 m ?

REPONSE : NON

QUESTION : PEUT ON COMPTABILISER EN CARREZ L'EMPRISE DE LA VERANDA DE MOINS DE 8 M² ?

REPONSE : OUI

Sur l'acte de propriété la véranda apparaît comme **un lot à part entière**.

Il y a donc eu un modificatif du règlement de copropriété et la création d'un lot

- La véranda est devenue une partie privative.

Mais la loi est ambiguë car elle dit :

Ne sont pas prises en compte les surfaces des caves, des garages, des emplacements de stationnement - **les lots ou fraction de lots de moins de 8 m²**

Mais la cour de cassation indique concernant la réunion de lot de moins de 8 m²:

Publication : Bulletin 2005 III N° 91 p. 85

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 2 octobre 2003

Titrages et résumés : COPROPRIETE - Lot - Vente - Superficie - Différence de plus d'un vingtième - Action en diminution du prix - Calcul - Superficie à prendre en compte - Unité d'habitation - Portée.

*Lorsqu'une vente porte sur un appartement constitué par la réunion de plusieurs lots, la superficie des parties privatives à prendre en compte pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction issue de la loi du 18 décembre 1996 (loi Carrez) **est celle de l'unité d'habitation, les lots d'une surface inférieure à huit mètres carrés n'ayant pas à être exclus du calcul de la superficie.***

Textes appliqués :

Loi 65-557 1965-07-10 art. 46

Décret 67-1107 1967-03-17 art. 4-1, art. 4-2

Loi 96-1107 1996-12-18

Et concernant une loggia fermée de moins de 8 m²

Par un arrêt du 28 janvier 2015, la Cour de cassation a précisé les conditions de la prise en compte dans le calcul de la superficie de loggias (Cass. 3^e civ. 28 janv. 2015, 13-26.035).

En l'espèce, l'acquéreur avait engagé une action en diminution du prix, estimant que de la surface indiquée par les vendeurs, il convenait de déduire celle de deux loggias, chacune d'entre elles mesurant moins de 8 m².

*La Cour de cassation rejette le pourvoi et approuve la cour d'appel d'avoir considéré : « **qu'à la date de la vente les deux loggias privatives, comprises dans le lot vendu, étaient closes et habitables [et] que ces loggias devaient être prises en compte pour le calcul de la superficie des parties privatives vendues** »*

La Haute juridiction estime que lorsque la vente porte sur un appartement constitué par la réunion de plusieurs lots, dont la partie privative de certains a une surface inférieure à 8 m², le calcul de la superficie doit refléter l'appartement tel qu'il se présente matériellement et ne doit pas exclure les lots inférieurs à 8 m².

EN CONCLUSION LA VÉRANDA FERMÉE PEUT ÊTRE PRISE EN COMPTE DANS LA SUPERFICIE CARREZ

8- L' ART DE BIEN COMMENCER

Dans la plupart des situations le mesurage pour l'établissement d'une loi CARREZ ne pose pas de problème car vous êtes dans des locaux standards.

Mais lorsque vous vous trouvez devant des biens aux architectures complexes, ou des biens restructurés, ou des biens atypiques, il est parfois difficile de trancher.

Ce présent mémoire recense la plupart des cas plus ou moins complexes rencontrés lors de mon expérience. Aussi afin d'optimiser le temps, limiter les erreurs et avancer avec assurance dans le déroulement de la mission, il est important de mettre en place une méthode de travail qui permet de traiter de manière automatique, voir routinière le déroulement des mesures.

Cette procédure consiste à se poser les bonnes questions et d'obtenir les bonnes réponses.

Cette méthode pourrait s'articuler de la sorte :

- Identification de la mission et vérification (consultation de l'acte de propriété)
- Confirmation sur le statut juridique du bien (copropriété ou pleine propriété)
- Confirmation sur l'usage du bien (habitable ou local tertiaire, ou autre, etc..)
- Identification des limites du bien immobilier.
- Historique du bien immobilier (année de construction, travaux réalisés etc..)
- Identification des volumes à expertiser et identifications des questions
 - Mesurage simple ou triangulation
 - Surface à prendre ou ne pas prendre

Analyse de la mission et identification des problèmes potentiels

« Ne pas s'énerver, prendre son temps, réfléchir avec méthode, ou partir »

Avant de commencer une mission il faut perdre un peu de temps pour évaluer la nature et le contexte afin de gagner du temps par la suite.

Ainsi, après les présentations d'usage j'ai pris l'habitude de m'installer sur une table avec mon ordre de mission, mon crayon, ma feuille quadrillée, et une batterie de questions afin de vérifier les informations présentes sur l'ordre de mission et avoir accès à un maximum d'informations non écrites ou non exprimées lors de la prise de rendez-vous.

- **Acte de propriété** et vérification des numéros de lot
- **Plan**
- **Compte rendu d'Assemblée Générale**
- **Communications du Syndic**
- **etc**

1 – Dans le cas d'un appartement.

Sur l'**acte de propriété** à la rubrique **description du bien** il faut vérifier le descriptif des pièces afin de bien les identifier et éviter de comptabiliser par exemple un balcon transformé en extension, ou de comptabiliser une chambre prise sur un appartement voisin

2 – Dans le cas d'une maison en pleine propriété

(L'attestation Carrez n'est pas obligatoire mais elle est souvent demandée)

Sur l'**acte de propriété** à la rubrique **description du bien** il faut vérifier

- **Si la maison fait partie d'un lot**
- Si oui, par exemple lotissement avec maisons mitoyennes ou imbriquées, il faut alors prendre le temps de regarder les plans et demander si des travaux d'extensions ont été réalisés avec ou sans accord de la copropriété.
- Regarder l'**acte de propriété** à la rubrique **description du bien** et vérifier le descriptif des pièces et éviter de comptabiliser par exemple un garage transformé en chambre

Après avoir pris note sur l'ACTE DE PROPRIETE du descriptif de l'appartement ou de la maison, il sera plus aisé de déjouer les interrogations présentées dans les études de cas de ce présent document.

Méthodologie – Les outils et méthodes de mesure

Le télémètre laser est l'outil indispensable. A chacun son modèle et je ne saurais en recommander un plutôt qu'un autre.

Quant à la méthode il y a les partisans de l'interface graphite (*le crayon à papier*) et ceux de l'interface numérique (tablette ou portable)

Pour faire simple il faut simplement bien mesurer et garder en mémoire toutes les mesures et observations sans avoir l'ombre d'un doute sur leurs valeurs, leurs attributions et leurs conservations.

Pour ma part je suis resté au crayon papier et feuilles volantes avec descriptif des pièces mesurées. (plus rapide, plus efficace, plus sûr)

Dans le cas de pièces complexes, encombrées, difficiles à mesurer je décompose toujours en formes géométriques simples et élémentaires avec une première approche grossière (pour avoir une idée de la surface et aiguïser mon esprit ludique) puis j'effectue une mesure précise avec triangulation.

Après calcul je compare mon estimation et mon calcul **avec priorité au calcul**

Ainsi sur des cas complexes il est parfois utile d'avoir **une craie** ou un **crayon papier** ou des **papiers autocollants** (post It) ou parfois des **gommes à mâcher** (chewing-gum)

Tous ces artifices servant à marquer les points de découpe de la surface à mesurer.

Dans l'exemple du cas N°4 les points de mesures sont indiqués soit par une trace discrète de crayon papier sur la tapisserie soit un post It marqué d'une croix.

Il est vrai que dans une pièce vide il serait possible d'utiliser un laser sur tête fluide couplé au logiciel adéquat et en moins de 10 mn, la surface serait calculée (installation, calibrage mesure) mais c'est rarement le cas.

Enfin en fonction du temps disponible et de la complexité du bien, il est recommandé de faire un croquis avec les cotes intérieures de mur à mur ainsi que les cotes des trémies ou autres surfaces à retrancher. Ce relevé succinct et précis permet de conforter la mesure.

En effet il n'est pas rare de recevoir un appel de client pour contester la surface annoncée. Et dans le doute, sans références précises, un diagnostiqueur responsable retourne sur le terrain.

Avec un plan coté le doute n'est plus permis.

CAS N° 1

Je suis missionné par un apporteur d'affaires pour effectuer les diagnostics d'usage pour la vente d'une villa construite en 1996

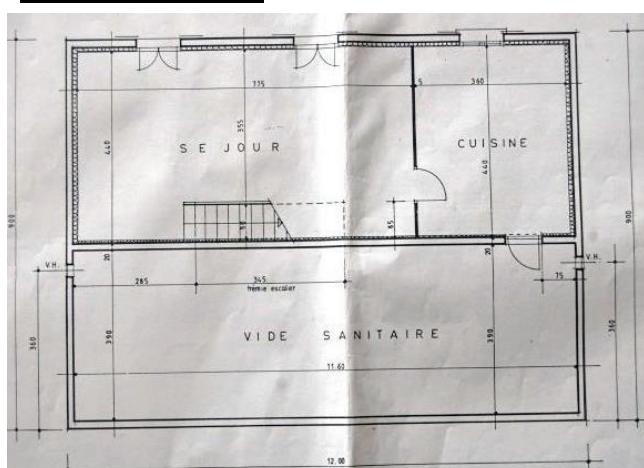
Le propriétaire et l'agent commercial chargé de vendre ce bien me demandent de bien vouloir procéder à un mesurage pour donner à titre indicatif une surface carrez.

Il m'est bien précisé que la villa mesure environ 130 m² et que le notaire n'a pas vraiment besoin de ce document.

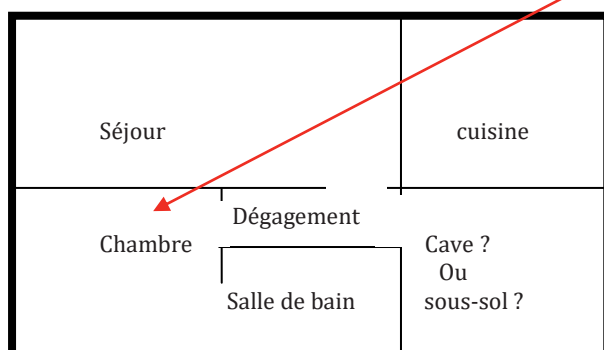
Après avoir consulté l'Acte de Propriété, il apparaît que cette villa fait partie d'un lotissement qui constitue le LOT N°1 du présent lotissement

D'autre part en consultant le plan, il apparaît que le vide sanitaire a été transformé partiellement en **dégagement+ wc +chambre + salle de bain** (=18,93 m² H= 2.20 m)
+ 1 sous-sol aménagé en cave

PLAN D'ORIGINE



PLAN APRES MODIFICATION



Mes conclusions :

L'attestation de surface Carrez demandée à titre informatif sera de fait intégrée au compromis de vente et ma responsabilité sera donc engagée.

QUESTIONS : Comment considérer ce vide sanitaire aménagé ?

- Doit-on tout comptabiliser en surface carrez (32.30 m²) ou simplement une partie ?

ANALYSE DES FAITS

Le cas d'un vide sanitaire aménagé n'est jamais évoqué dans le cadre de la loi (voir page 6)

A la lecture de la **loi Carrez** comment définir ce **vide sanitaire** aménagé en chambre ?

Est-ce un **sous-sol** ? Auquel cas il pourrait être comptabilisé en Carrez

Ce **vide sanitaire** étant clos et couvert et ne rentrant pas dans le champ des exclusions il pourrait être comptabilisé en Carrez ?

On peut aussi imaginer que le **vide sanitaire** n'est pas mentionné dans la loi car par définition c'est un volume dont la hauteur est inférieure à 1.80 m.

En effet la définition d'un **vide sanitaire** stipule que la hauteur varie de quelques centimètres à moins de 1.80 m.

De plus, le fait d'aménager un vide sanitaire en chambre implique :

- Des travaux devant faire l'objet d'un permis
- Une autorisation du syndic prise en Assemblée Générale
- Une déclaration aux impôts car il y a augmentation de la Surface de Plancher.

En absence de documents la réponse apportée peut être lourde de conséquence pour le vendeur et l'expert.

Face à cette situation, il est logique de se poser toutes ces questions et devant une absence de réponse évidente il est possible d'interroger des sites spécialisés comme LEGIFRANCE : <https://www.legifrance.gouv.fr/>

Et sur ce thème 2 textes sont accessibles

TEXTE 1- Conseil d'Etat, 7 juillet 1989

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?idTexte=CETATEXT000007749568>

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le local dit « vide sanitaire » (*Hauteur supérieure à 1.80 m*) qui a été prévu au sous-sol dans le projet de construction pour permettre l'accès à un puits de drainage **ne peut, compte tenu de ses caractéristiques, être regardé comme un local aménageable pour l'habitation** ; qu'ainsi et quels que soient les termes de la circulaire ministérielle du 28 novembre 1977, laquelle est en tout état de cause dépourvue de caractère réglementaire, cette partie du sous-sol était au nombre des surfaces dont l'article R.112-2 du code de l'urbanisme permettait la déduction pour la détermination de la surface de plancher hors œuvre nette ; qu'il est constant que, après déduction de la surface du local en cause, la surface de plancher hors œuvre nette du projet de construction de M. Z... est inférieure à celle qui était légalement autorisée ; que c'est par suite à tort que le tribunal administratif s'est fondé sur le motif précédemment analysé pour annuler le permis de construire délivré à M. Z... ;

TEXTE 2- Tribunal administratif de Lyon, 14 mai 1990

Résumé : 68-03-03-02-02 Un espace intitulé « vide sanitaire », situé au rez-de-chaussée, dont **la hauteur de plafond est de 1.80 m présente de ce fait un caractère aménageable** au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme. Sa surface ne peut par suite être déduite de la surface hors œuvre brute pour le calcul de la surface hors œuvre nette.

Notre question initiale reste entière car les deux textes semblent être contradictoires, lequel doit on respecter ?

Avec de la pugnacité, il est peut être possible d'espérer des réponses claires avec un organisme habilité comme le **Le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB)**

Ci-dessous correspondance échangée :

Question :

VIDE SANITAIRE ET LOI CARREZ

Je souhaite avoir un avis législatif concernant la prise en compte d'un vide sanitaire dans la mesure carrez et habitable.

Maison en copropriété avec un vide sanitaire qui a été recreusé et aménagé en chambre avec une hauteur sous plafond de 2.20 m

Question concernant ce vide sanitaire aménagé en chambre :

Peut-on considérer ce vide sanitaire transformé en chambre comme de la surface Carrez ?

Peut-on considérer ce vide sanitaire transformé en chambre comme la surface habitable ?

Peut-on considérer ce vide sanitaire transformé en chambre comme un sous-sol ?

Dans l'attente de votre éclairage

Cordialement

Réponse :

Bonjour,

Je vous invite à vous reporter au Code de la construction et de l'habitation :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20160606>
ou

<http://www.batipedia.com/document/fiche/EWB.html>

Sur notre portail documentaire, vous pouvez trouver des documents de synthèse, par exemple :

<http://www.batipedia.com/document/fiche/AEDM.html>

Dont les extraits : LOI CARREZ

Voir aussi :

[http://www.batipedia.com/guides-pratiques.html?id=700043&allCorpus=false&sourcePage=sjzHTyH7ZaEQbav44551OLjb-](http://www.batipedia.com/guides-pratiques.html?id=700043&allCorpus=false&sourcePage=sjzHTyH7ZaEQbav44551OLjb-ECIlg_Zr8FTV6LfxowGtV6BrSWq2-qS2txjyBxa0GeAlz4HijyMfswdg_Dgv_yPwRRQfZ860HW7lDWcftgkIx6tEv7u4fQ%3D%3D&fp=dM5li7nHtyiNAkiJ7kCE8oCYS3voZWnNlbW27LTUYq-nME6KjKi5Ys_Au-Jdh6X)

[ECIlg_Zr8FTV6LfxowGtV6BrSWq2-](http://www.batipedia.com/guides-pratiques.html?id=700043&allCorpus=false&sourcePage=sjzHTyH7ZaEQbav44551OLjb-ECIlg_Zr8FTV6LfxowGtV6BrSWq2-qS2txjyBxa0GeAlz4HijyMfswdg_Dgv_yPwRRQfZ860HW7lDWcftgkIx6tEv7u4fQ%3D%3D&fp=dM5li7nHtyiNAkiJ7kCE8oCYS3voZWnNlbW27LTUYq-nME6KjKi5Ys_Au-Jdh6X)

[qS2txjyBxa0GeAlz4HijyMfswdg_Dgv_yPwRRQfZ860HW7lDWcftgkIx6tEv7u4fQ%3D%3D&fp=dM5li7nHtyiNAkiJ7kCE8oCYS3voZWnNlbW27LTUYq-nME6KjKi5Ys_Au-Jdh6X](http://www.batipedia.com/guides-pratiques.html?id=700043&allCorpus=false&sourcePage=sjzHTyH7ZaEQbav44551OLjb-ECIlg_Zr8FTV6LfxowGtV6BrSWq2-qS2txjyBxa0GeAlz4HijyMfswdg_Dgv_yPwRRQfZ860HW7lDWcftgkIx6tEv7u4fQ%3D%3D&fp=dM5li7nHtyiNAkiJ7kCE8oCYS3voZWnNlbW27LTUYq-nME6KjKi5Ys_Au-Jdh6X)

Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement,

David LE BXXXX

Ingénieur chargé d'Évaluation

Pour plus d'informations : www.cstb.fr

Inutile de consulter tous ces liens vous n'aurez pas votre réponse il faut trancher

Il est toujours difficile de dire qu'il y a moins de mètres carré que ceux annoncés.....

On peut perdre son client, ses prescripteurs, et des affaires.

Malgré l'insistance du propriétaire et du commercial il vaut mieux parfois renoncer à une affaire que de s'exposer à de lourdes conséquences financières (frais de tribunaux et autres)

Ou bien :

Il faut expliquer la **clause de responsabilité** mise au bas de la présente attestation.

En cas de contestation de l'acquéreur, avec la jurisprudence en cours, un tribunal ne condamnera pas forcément le diagnostiqueur **mais aussi le propriétaire qui est seul responsable de la destination des pièces présentées.**

CONCLUSION : Ne connaissant pas la situation juridique exacte du bien mesuré il est plus prudent de ne pas mentionner cette surface en Carrez

CERTIFICAT DE SURFACE PRIVATIVE N° 2015-05-03915

DESIGNATION DU BATIMENTS	PROPRIETAIRE
113 RUE DES CRETES xxxxxx 69xxx xxxxxx MAISON T5 LOT NUMERO 1, ANNEE DE CONSTRUCTION : 1996	Mr et Mme xxxxxxxx zzzzzzzzzzzzzzzzzzzzzzzzzzzzzz 69xxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir.

Extrait de l'Article 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'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait 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-l.

Article R*111-2

Modifié par Décret n°97-532 du 23 mai 1997

La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement 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 de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

Clause de responsabilité :

La présente attestation ne préjuge nullement de la situation juridique des locaux mesurés.

Nous n'avons pas eu accès au règlement de copropriété, en conséquence, nous ignorons si la surface mesurée correspond à celles des parties privatives d'un lot de copropriété au sens de la loi 96-1107 du 18/12/1996 et du décret 97-532 du 23/5/197

Le propriétaire du bien mesuré objet du présent certificat, reste responsable en cas de vices cachés ou d'illégalités relatifs à ce bien, concernant les autorisations administratives, de copropriété et des modifications ayant pu avoir lieu et dont l'auteur du présent certificat ne peut avoir eu connaissance au jour de la visite. L'utilisation du présent rapport implique l'entière adhésion à la présente clause.

Par : xxxxxxxxxxxxxxxx

DESCRIPTIF DU BIEN

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Superficie habitable	Surface hors carrez	Motif de non prise en compte
Entrée Dgt	13,45	13,45	-	
Salle de bain	6,75	6,75	-	
Chambre 1	11,15	11,15	-	
Chambre 2	13,60	13,60	-	
Chambre 3	12,50	12,50	-	
Buanderie	9,90	9,90	-	
Escalier	-	-	-	
Séjour	30,85	30,85	-	
Cuisine	16,15	16,15	-	
Vide-sanitaire - Dgt	-	-	2,30	VIDE SANITAIRE
Vide-sanitaire - Wc	-	-	1,43	
Vide-sanitaire - Chambre 4	-	-	9,50	
Vide-sanitaire - Salle de bain	-	-	5,70	
Vide-sanitaire - Cave	-	-	13,40	
Garage	-	-	24,10	

**SURFACE LOI CARREZ TOTALE : 114,35 M² (CENT QUATORZE
METRES CARRES TRENTE-CINQ)**

**Surface habitable totale : 114,35 m² (cent quatorze mètres carrés treize
cinq)**

Surface hors carrez totale : 56,43 m² (cinquante-six mètres carré quarante-trois)

Fait à **XXXXXXXXXXXXXXXX**, le **07/xx/201x**

Clause de responsabilité : La présente attestation ne préjuge nullement de la situation juridique des locaux mesurés. Nous n'avons pas eu accès au règlement de copropriété, en conséquence, nous ignorons si la surface mesurée correspond à celles des parties privatives d'un lot de copropriété au sens de la loi 96-1107 du 18/12/1996 et du décret 97-532 du 23/5/1997

Le propriétaire du bien mesuré objet du présent certificat, reste responsable en cas de vices cachés ou d'illégalités relatifs à ce bien, concernant les autorisations administratives, de copropriété et des modifications ayant pu avoir lieu et dont l'auteur du présent certificat ne peut avoir eu connaissance au jour de la visite. L'utilisation du présent rapport implique l'entière adhésion à la présente clause.

CAS N° 2

Dans une maison ancienne mise en copropriété il est demandé de faire une attestation de surface Carrez.

Le propriétaire me demande de prendre en compte si possible les surfaces des lots aménagés de plus de 8 m² qui ont été rattachés, comme cette annexe de 24 m²



QUESTION : A la lecture de l'acte de propriété que devons nous en conclure ?

JE SOUSSIGNE [REDACTED] notaire associé
à [REDACTED]
certifie et atteste:

Qu'aux termes d'un acte reçu par moi ce jour,

[REDACTED]

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un immeuble en copropriété à usage d'habitation [REDACTED] élevé de rez de chaussée, partie sur cave, partie sur terre plein et un étage et terrain autour, le tout de la superficie de 379 m², cadastré section BP, n°1 pour 379 m², soit un appartement au rez de chaussée de 3 pièces, cuisine, hall, douche, W.C., formant le lot n°1 de la copropriété avec 268/1.000^e des parties communes générales, jardin de 117 m² formant le lot n°9 de la copropriété avec 25/1.000^e des parties communes générales et un garage de 24 m² formant le lot n°10 de la copropriété avec 10/1.000^e des parties communes générales.

Réponse page suivante

REPONSE CAS N°2

La pièce aménagée est décrite comme **un garage de 24 m²** formant le lot N°10
Il ne peut donc pas apparaître comme une surface Carrez

Remarque identique concernant la clause de responsabilité à marquer impérativement au bas d'une attestation Carrez

Clause de responsabilité :

La présente attestation ne préjuge nullement de la situation juridique des locaux mesurés.
Nous n'avons pas eu accès au règlement de copropriété, en conséquence, nous ignorons si la surface mesurée correspond à celles des parties privatives d'un lot de copropriété au sens de la loi 96-1107 du 18/12/1996 et du décret 97-532 du 23/5/1997

Le propriétaire du bien mesuré objet du présent certificat, reste responsable en cas de vices cachés ou d'illégalités relatifs à ce bien, concernant les autorisations administratives, de copropriété et des modifications ayant pu avoir lieu et dont l'auteur du présent certificat ne peut avoir eu connaissance au jour de la visite. L'utilisation du présent rapport implique l'entière adhésion à la présente clause.