



E-LEARNING

Formation à distance

Support de formation

Mesurage "loi Carrez"



SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Présentation

La surface habitable est bien évidemment un élément-clé quand on achète un logement. Quand il s'agit d'une maison individuelle, on ne peut que se fier aux dires du vendeur ou faire appel à un professionnel pour vérifier ce point.

Dans les logements soumis au régime de la copropriété, en revanche, l'acquéreur bénéficie de dispositions plus protectrices. Depuis la Loi Carrez du 18 décembre 1996, en effet, les actes de vente doivent mentionner la surface du logement.

Sommaire

1. *Loi Carrez*
2. *Copropriété*
3. *Réglementation*
4. *Calcul et base de géométrie*
5. *Jurisprudence*
6. *Méthodologie*
7. *Récapitulatif du cours et validation des acquis*

Prérequis et Compétences

Prérequis: aucune habilitation demandée, le professionnel doit être formé et assuré.
Aucune certification de compétence n'est demandée.

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028
Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes



Aucune méthode de mesurage n'est imposée par la loi
Aucun matériel de mesurage n'est imposée par la loi



Les parties peuvent elles-mêmes **procéder au mesurage sans avoir à recourir aux services d'un professionnel** (le recours à un professionnel n'est pas obligatoire)

Le recours à un professionnel n'exonère pas le vendeur de sa responsabilité.

Si erreur, les conséquences restent les mêmes. Le vendeur peut agir en garantie contre le professionnel pour engager sa responsabilité

Les rédacteurs d'actes, tenus d'une obligation de conseil, devront appeler l'attention des parties sur les exigences de la loi, lorsque la superficie aura été mesurée sans recours à un professionnel



LES SANCTIONS

Si non respect de la loi, un double mécanisme de sanctions est prévu:

1.

Action en nullité de l'acte
si pas de mention de
superficie

2.

Action en diminution du
prix lorsque la superficie
réelle diffère de plus d'un
vingtième (>5%) de celle
qui figure dans l'acte

Si la superficie n'est pas mentionnée dans l'acte, l'acquéreur ou ses ayants-droits peuvent invoquer la nullité de l'acte.

La demande en justice doit être introduite au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

RÈGLEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

Délimiter le lot de copropriété afin de **pouvoir mesurer les parties privatives**.
En l'absence de document (règlement de copropriété – état descriptif de division – état descriptif de division modificatif plan du lot concerné), il faudra faire figurer sur l'attestation de mesurage une réserve du type:

“ la présente attestation ne préjuge nullement de la situation juridique des locaux mesurés. Nous n'avons pas eu accès au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division de l'immeuble dans lequel sont situés les dits locaux. Nous ignorons donc si la surface mesurée correspond à celle des parties privatives d'un lot de copropriété telle qu'elle est définie par la loi N° 96.1107 du 18 décembre 1996 et par le décret N° 97.532 du 23 mai 1997. »

Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes



Assurer l'information de l'acquéreur quant à la **superficie** du lot
vendu
Garantir à celui-ci la **contenance** du bien
Tout avant contrat ou contrat mentionnera la **superficie** de la
partie privative du lot vendu

Avant le 19 juin 1997

Application des articles
1616 à 1623 du Code
Civil

Commentaires:

Dans la quasi-majorité des cas, la
superficie, dont la mention n'était
pas obligatoire, faisait l'objet
d'une clause de non garantie de
contenance. Cette clause excluait
donc tout recours pour
l'acquéreur.

Dans la majorité des cas
l'acquéreur dupé ne pouvait
prétendre à une compensation de
prix proportionnelle à la moindre
mesure sauf à porter l'affaire en
justice et à pouvoir démontrer la
culpabilité du vendeur.

Après le 19 juin 1997

Loi CARREZ : Historique
de l'établissement de la
loi:

18 décembre 1996:

Adoption en conseil des ministres
de la loi N°96-1107 « Loi Carrez »

23 mai 1997:

Décret d'application n°97-532,
pourtant définition de la surface
privative d'un lot de copropriété.

19 juin 1997:

Entrée en application de la loi
Carrez

APPLICATION

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).

TEXTES DE LOIS

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

Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

DÉFINITION ET ORGANISATIONS DE LA COPROPRIÉTÉ

ART.1

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.

PARTIES PRIVATIVES ART.2

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

PARTIES COMMUNES ART.3

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :



le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;



le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés ;



les coffres, gaines et têtes de cheminées ;



les locaux des services communs ;



les passages et corridors.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ART.8

Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

PARTIES PRIVATIVES-COMMUNES EXTRAIT ART.9

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

PARTIES PRIVATIVES : LISTE NON EXHAUSTIVE DONNÉES A TITRE D'EXEMPLE

i	L'entrée
i	Le salon
i	La salle à manger
i	
i	La salle de bain
i	Les WC
i	Les chambres
i	La cave *
i	Le garage *
i	Le grenier **

PARTIES COMMUNES : LISTE NON EXHAUSTIVE DONNÉES A TITRE D'EXEMPLE

Sont communes les parties des **bâtiments** et des **terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.**

i	Les cours
i	Parcs et jardins
i	Les voies d'accès dont les escaliers
i	Le gros œuvre des bâtiments
i	Les coffres et gaines techniques
i	Les éléments commun d'équipement
i	Les locaux de services communs

Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

LOI N°96.1107 du 18 DÉCEMBRE 1996



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. 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 engage 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.

DÉCRET N°97.532 du 23 MAI 1997 LOI CARREZ



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.

Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

RESPONSABILITÉ DÉCOULANT DE LA LOI CARREZ

La responsabilité du notaire authentifiant la vente **peut être évoquée**.
Le vendeur ne peut plus se soustraire à son obligation par une clause du contrat, et que l'acquéreur ne peut renoncer à se prévaloir de ces dispositions.
Toute clause contraire à l'obligation légale serait réputée non écrite.
Tout vendeur a l'obligation d'indiquer la **superficie** du bien vendu dans les actes relatifs à une vente de lots en copropriété.

ACTES SOUMIS A LA LOI CARREZ

Promesse d'achat: Avant-contrat par lequel une personne s'engage à acquérir un bien à des conditions acceptées par le vendeur.
Promesse de vente: Avant-contrat par lequel une personne s'engage à vendre un bien à des conditions acceptées par le bénéficiaire.
Contrat synallagmatique: Contrat faisant naître à la charge des parties des prestations et des obligations réciproques.

LOTS SOUMIS A LA LOI « CARREZ »

Lots ou fractions de lots en copropriété. La fraction de lot étant la conséquence de la division d'un lot:



Locaux concernés, habitation, professionnels, usage mixte, locaux commerciaux.

Les copropriétés horizontales. C'est un ensemble de maisons individuelles les terrains et la totalité du sol sont des parties communes

ACTES ET LOTS EXCLUS DE LA LOI CARREZ

Les mutations à titre gratuit:



Donation, donation partage.

Les opérations ne transférant pas de droit de propriété:



Cession de parts, locations attribution.

Les mutations ne donnent pas lieu à indication de prix:



Apport en société, échange sauf requalification de ce dernier par le juge en raison de l'importance de la soule.

Les terrains à bâtir.

Les maisons individuelles(sauf si elles font partie d'une copropriété horizontale)

EXCLUSION DU CHAMPS D'APPLICATION DE LA LOI CARREZ

Les caves, les garages, et emplacement de stationnement, quelles que soient leur superficie et leur hauteur de plafond.

Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m².



Locaux concernés, habitation, professionnels, usage mixte, locaux commerciaux.

Les copropriétés horizontales. C'est un ensemble de maisons individuelles les terrains et la totalité du sol sont des parties communes

"FRACTION DE LOT"

« Fraction de lot » recouvre, les lots divisés entre différents propriétaires (et non l'inverse, si vous regroupez plusieurs anciennes chambres de bonnes en un seul lot, les surfaces seront toutes comptabilisées). Cette superficie est de 8m².

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

Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

SUPERFICIE LOI CARREZ

La superficie à prendre en compte est celle de la **partie privative de chaque lot**. Cette superficie sera obligatoirement **exprimées en m²**. La **superficie à retenir a été précisée par décret du 23 mai 1997**.

Elle est **proche de la surface habitable du code de la construction et de l'habitation** qui doit être mentionnées dans le contrat de vente sur plans.

Superficie des planchers des locaux, clos et couverts, excluant les balcons et terrasses qui ne sont à la fois ni clos ni couverts.

Sont également exclues les surfaces:

Des murs et cloisons
Des marches et cages d'escalier
Des caves et garages

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

Comment calculer cette superficie ?

Quelles surfaces prendre en compte?

Quelles surfaces ne pas prendre en compte?

LE DÉCRET D'APPLICATION n°97-532 DU 23 MAI 1997

Définit la Superficie Privative d'un lot de copropriété.
C'est donc cette superficie qu'il faudra mentionner.

La superficie privative telle qu'elle est définie par l'article 4-1 comprend :



les superficies des planchers des locaux clos et couverts
(ne sont pas comptabilisées les balcons et terrasses)

Déduction des surfaces occupées par les :



Murs
Cloisons
Marches
Cages d'escalier
Gaines

Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes



Précision de côtes de l'ordre du cm



La levé pièce par pièce et toujours dans le même sens.



Prendre le périmètre de la pièce et prendre les diagonales de la pièce pour déceler les défauts d'équerrage.

La prise de diagonales permet le calcul de la surface du triangle par la formule:

Le périmètre P d'un triangle est défini par la formule : $P = a + b + c$

La formule de Héron permet de calculer l'aire d'un triangle quelconque à partir de son demi-périmètre p : $p = P / 2$

Formule de Héron

$$S = \sqrt{p(p-a)(p-b)(p-c)}$$

Mais rassurer vous tous les logiciel métier ont intégré cette formule

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Prise de note

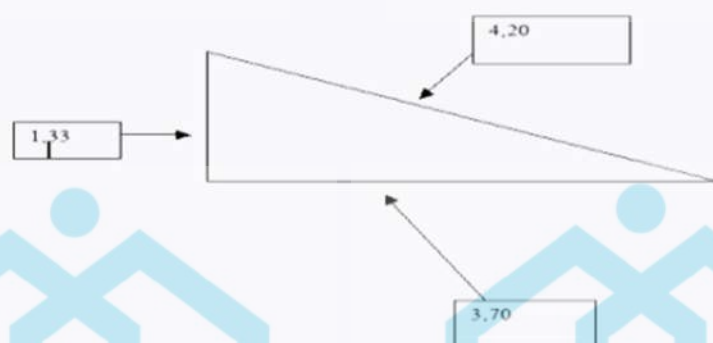
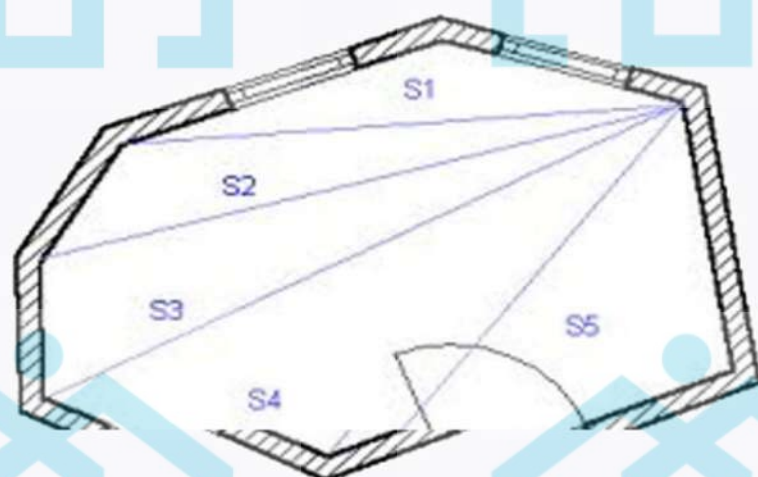
SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

LA TRIANGULATION



Calculer le périmètre du triangle
 $= 1.33 + 4.2 + 3.70 = 9.23$

Pour trouver le demi périmètre
 $= 9.23 / 2 = 4.61$

Puis utiliser la formule suivante :

SURFACE DU TRIANGLE =

$$\sqrt{4.61 \times (4.61 - 1.33) \times (4.61 - 4.20) \times (4.61 - 3.70)}$$

$$4.61 \times 3.28 \times 0.41 \times 0.91$$

$$5.64$$

$$\sqrt{5.64} = 2.37 \text{ m}^2$$

Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

CE QUI PEUT PARAÎTRE RELATIVEMENT SIMPLE NE L'EST PAS FORCEMENT.

En effet :



les Aménagements



Abattelements de cloisons



Embrasures de portes ou baies libres



Mezzanines



Cumulus électrique

Posent des problèmes techniques et juridiques

SOURCE DE DIFFICULTÉ ET CONTENTIEUX



Erreurs Techniques :

Mesurage effectué avec des **moyens rudimentaires non adaptés** aux particularités des locaux.

Non prise en compte des anomalies (fausses équerres, « fruit » des murs, différence de hauteur sous plafond...).

Mauvais report et contrôle insuffisant.



Erreurs Juridiques :

Analyse insuffisante du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division pour détecter l'incorporation « sauvage » de parties communes.

L'extension non régulière du lot privatif par **empiètement** sur les parties communes, **changement d'affectation de locaux**, les **modifications de consistance des lots**.

Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

CAVES ET PARKING



Les caves, parkings et garages sont exclues de la surface Loi Carrez.



Mais pas les autres sous-sols, aménagés ou pas.



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

COMBLES ET GRENIERS



Qu'ils soient aménagés ou non, les greniers et combles sont pris en compte dans le calcul de la surface Carrez.



Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Le grenier est l'étage supérieur d'une maison, dans le comble, et qui sert en général de débarras.

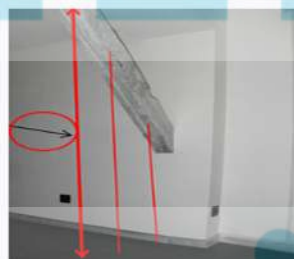
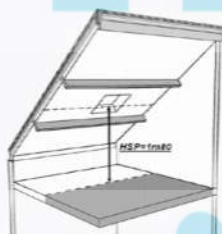
HAUTEUR DE PLAFOND



La Loi Carrez ne prend en compte, pour le calcul de la surface, que les pièces et locaux dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m. Par conséquent, la surface Carrez des pièces mansardées est inférieure à leur surface au sol puisque les zones où la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m ne sont pas prises en compte dans le calcul.



Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre | Hauteur inférieure à 1,80m à déduire



Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Déduction des surfaces occupées par les :

EMBRASURES DE PORTES ET DE FENÊTRES



Selon le décret d'application n°97-532 du 23 mai 1997



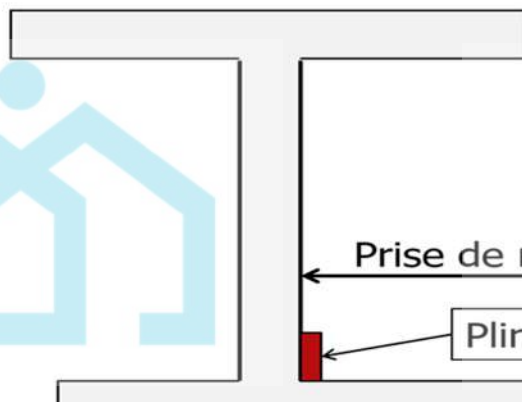
Embrasure de fenêtre à déduire :



Embrasure de portes à déduire :



POINTS PARTICULIERS
LES PLINTHES



Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

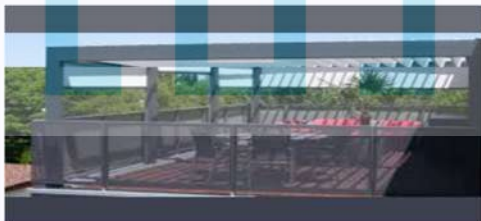
Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

BALCONS ET TERRASSES



La surface des balcons et des terrasses ne fait pas partie de la superficie Carrez.



Balcons terrasses clos et couverts font partie de la superficie privative « loi CARREZ », A condition qu'il s'agisse de surface privative.



VÉRANDA ET LOGGIA



En revanche, les vérandas et loggias fermées doivent être comprises dans le calcul de la surface Carrez, même si leur surface est inférieure à 8 m². A condition qu'il s'agisse de surface privative et non de partie commune à usage privatif.



BOW WINDOWS



Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

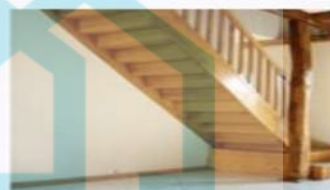
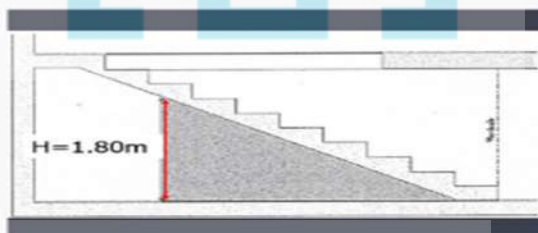
CHEMINÉES



Conduit – Surface commune à déduire de Carrez



ESCALIERS



MARCHES



La superficie occupée par les **marches** n'est pas à comptabiliser dans la surface privative, mais l'aménagement de niveaux différents à l'intérieur d'une pièce n'est pas à éliminer de la surface privative. Si la largeur de la marche est supérieure à 50cm, celle-ci est considérée comme un décrochement et non plus comme une marche. Sa surface est donc incluse dans le calcul de la surface privative habitable.



Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

MEZZANINES



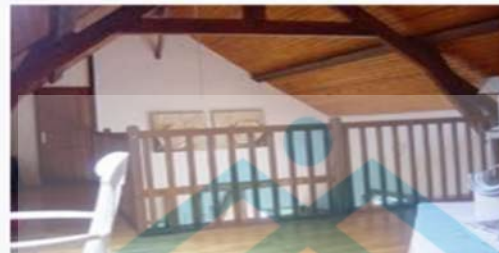
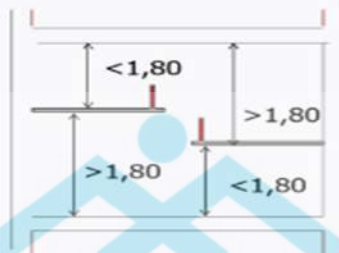
Quoi qu'il en soit, la surface d'une mezzanine qui fait partie intégrante d'un lot selon le règlement de copropriété doit être comptée dans le mesurage de ce lot même si elle a été construite irrégulièrement.



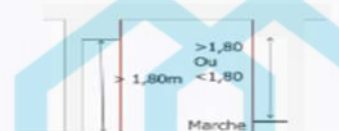
En revanche, la surface de la mezzanine ne doit pas être prise en compte dans le calcul de la superficie « Loi Carrez » dès lors qu'il s'agit d'une mezzanine en kit légère et démontable (Cour de cassation, Chambre civile 3, 22 novembre 2006, 05-17420)



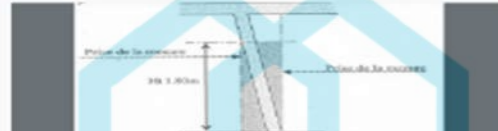
ATTENTION ! SE RÉFÉRER A LA JURISPRUDENCE DE DÉCEMBRE 2008



PLACARDS



FRUITS



BALLON D'EAU CHAUDE



SE RÉFÉRER A LA JURISPRUDENCE DE DÉCEMBRE 2003
(cours d'appel d' Aix en Provence 10 juin 2003)



Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Cass. 3e civ., 9 mars. 2017, n° 15-29.384, F-D

Jurisprudence : l'agent immobilier et le notaire sont condamnés solidairement avec le diagnostiqueur qui **avait intégré à tort la cave d'un local commercial** dans son attestation de mesurage.

Un local commercial, composé au rez-de-chaussée d'une boutique de 46,67 m² et d'un WC de 1,33 m² et d'une cave en sous-sol de 31,21 m², est vendu, par l'intermédiaire d'une agence immobilière. **L'attestation de mesurage fait état d'une surface au rez-de-chaussée de 79,21 m², incluant à tort la cave.**

L'acheteur obtient la condamnation du vendeur au paiement d'une somme au titre de la réduction du prix pour le déficit de surface. Le vendeur assigne **l'agence immobilière, le notaire et le mesureur en responsabilité.**
Solidairement à lui veiller des dommages-intérêts.

En effet, **l'agent immobilier, professionnel de l'immobilier, qui connaît parfaitement le local, aurait dû se rendre compte de cette erreur et demander au métreur de la rectifier.**

Il appartient par ailleurs à **l'agent immobilier et au notaire**, rédacteur des actes d'achat et de vente, de **vérifier les indications de l'attestation du métreur** et, soit de faire modifier la surface légale, soit de mentionner une réserve concernant la cave reliée au rez-de-chaussée dans la promesse de vente et dans l'acte notarié.

Les fautes commises causent un préjudice à la venderesse, consistant en la perte de chance de vendre son bien au prix d'évaluation auquel il a été proposé.

L'attestation de superficie établie par le mesureur comporte une grave erreur de mesurage qui engage la responsabilité de son auteur, tenu en tant que professionnel d'une obligation de résultat.

Quant au notaire, il a eu conscience de la difficulté liée au mesurage de la surface déclarée à l'acte par la société venderesse et manque à son devoir de vérification et de mise en garde quant à l'incidence d'un métrage inadéquat.

Il manque aussi à ses devoirs de vérification et de mise en garde quant à l'incidence de l'erreur de mesurage du bien.

Ainsi, la venderesse subit un préjudice consistant en la perte de chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre

Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

ARRÊT DU 16 DÉCEMBRE 2008 : MEZZANINE



Par arrêt du 16 décembre 2008 la chambre de la Cour de cassation précise qu'une **mezzanine doit être exclue du mesurage dès lors que son existence ne figure ni dans le règlement de copropriété ni dans l'acte de vente.**

ARRÊT DU 10 JUIN 2003 : CUMULUS ÉLECTRIQUE



La Cour d'Appel d'Aix-en-Provence (arrêt du 10 juin 2003, affaire Jacob/Mejean) **exclut la surface d'un placard occupé par un cumulus d'eau**.
Pour la Cour en effet le cumulus d'eau chaude, qui est implanté à une **hauteur inférieure à 1,80 m**, ne peut être considéré comme un élément démontable.

Il constitue *'un élément usuel et indispensable dans une habitation et rien en l'espèce n'implique de modifier l'emplacement qui lui est réservé dans ledit placard'*.

ARRÊT DU 08 NOVEMBRE 2001 : CAVE AMÉNAGÉE



La Cour d'Appel de Paris (arrêt du 8 novembre 2001, affaire Malet/Beaudoux) statue qu'une **cave aménagée ne peut être incluse dans la surface privative** selon la loi Carrez.

La Cour justifie sa décision par le fait que la pièce :

- est désignée en tant que cave dans l'acte de propriété,
- **'ne dispose pas de fenêtre et n'est éclairée par la lumière du jour que par une dalle vitrée ovale, fixe, placée dans le plafond de la cave et donnant dans la pièce du rez-de-chaussée située au-dessus de la cave.'**

La Cour rejette les arguments du vendeur : 'la circonstance que la cave a été aménagée, que du carrelage a été posé sur le sol, et qu'elle soit alimentée en électricité par une installation et enfin, qu'elle soit aérée par un soupirail ne peut suffire à en faire une pièce d'habitation'.



D'autre part la Cour estime que le **notaire n'a pas commis de faute** : il n'est pas tenu de **visiter les biens** dont il établit l'acte de vente, ni de contrôler la surface qu'il y mentionne.

Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes



La question se pose de savoir quelle attitude doit adopter le diagnostiqueur face à une telle situation :

doit-il inclure ou non la mezzanine ou la surface du cumulus dans la superficie « loi Carrez », au moment d'établir son document?



Rappelons à cet égard que le diagnostiqueur est un technicien et non un juriste. Il n'est pas partie à l'acte et n'est pas notaire.

Or, il est souvent confronté à des choix qui relèvent plus d'une analyse juridique de la situation que du simple mesurage du bien.

En cas d'imprécision ou de contradiction dans le règlement de copropriété ou s'il n'a pas eu accès au règlement de copropriété, à l'état descriptif de division.

Si le diagnostiqueur ne sait si une transformation a été ou non autorisée par la copropriété, il peut et doit même faire part de ses doutes,

Et proposer clairement plusieurs options dans le même certificat (par exemple un mesurage incluant la mezzanine, l'autre l'excluant), car le diagnostiqueur n'a pas à s'ériger en juge.

Il appartiendra ensuite aux parties, aidées en cela par leur notaire, de décider d'inclure ou non tel ou tel élément dans la superficie du lot.

Cela suppose que l'attestation de superficie puisse être un outil efficace d'aide à la décision pour le vendeur, ainsi que pour les professionnels que sont l'agence et le notaire. Elle se doit donc d'être exploitable, c'est-à-dire lisible et détaillée.

Pour le diagnostiqueur, faire un choix d'ordre juridique, c'est prendre le risque de faire le mauvais choix, en tout cas de ne pas faire le même choix que la juridiction qui sera amenée à trancher le litige entre vendeur et acquéreur.

Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes



Comme chacun sait, la loi Carrez (article 46 de la loi du 10 juillet 1965) dispose que, lorsque la surface réelle d'un lot de copropriété est inférieure de plus d'un vingtième à la surface exprimée dans l'acte, le vendeur supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

Depuis plusieurs années, la Cour de cassation nous rappelle que, dans ce cas, le vendeur n'est pas en droit d'appeler le diagnostiqueur en garantie du paiement de la diminution du prix, laquelle lui incombe exclusivement en sa qualité de vendeur.

La jurisprudence de la Cour de cassation est constante en la matière (Civ. I, 20 octobre 2004, n° 02-20.260 ; Civ. III 4 janvier 2006 (2 arrêts), n°04-15922 et 04-18130 ; Civ. III 25 octobre 2006, n°05-17427 ; Civ. III 5 juin 2007, n°06-12264 ; Civ. I 21 novembre 2006, n°04-18804).



Cette jurisprudence a cette année été confirmée et précisée par la Cour suprême (Civ. 1, 5 fév. 2009).

Celle-ci indique en effet que cette réduction n'a pour conséquence que de « ramener le prix de la vente au montant que les vendeurs auraient dû normalement percevoir, eu égard à la superficie réelle du bien vendu ».



En d'autres termes, la jurisprudence considère que le bien ayant été « sur-mesuré » il a été « sur-payé » et que la restitution d'une partie du prix ne fait que rétablir l'équilibre de la convention.

Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes



- 1 Consultation du Règlement de Copropriété et de l'État descriptif de division si possible (si pas possible annotation sur le rapport).
- 2 Effectuer une visite générale du bien, cette visite permet de définir la contenance du lot par rapport à la désignation et de s'imprégner de la distribution
- 3 Réaliser un croquis d'ensemble.
- 4 Réaliser un croquis de chaque pièce et le schéma géométrique.
- 5 Prendre les mesures de chacun des murs, ainsi que des diagonales.



mètre ruban
télémètre laser
une toise de 1m80
lampe de forte puissance + frontale
bloc de papier
appareil photo

CONTENU DU CERTIFICAT DE SURFACE - LOI CARREZ

- Ø Le numéro de dossier
- Ø Le nom et les coordonnées du ou des vendeurs
- Ø L'adresse et le N° du lot
- Ø La superficie privative avec le détail par pièce et le total
- Ø Le nom et les coordonnées de la personne ayant effectué le mesurage
- Ø Le numéro de de la RCP du professionnel
- Ø La date de visite et de rédaction
- Ø Éventuellement : Les superficies résiduelles, le croquis, des commentaires....

CERTIFICAT DE SUPERFICIE		
Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.		
A DESIGNATION DU BATIMENT		
Nature du bâtiment :	Adresse :	
Nombre de Pièces :	Bâtiment :	
Etage :	Escalier :	
Numéro de lot :	Porte :	
Référence Cadastre :	Propriété de :	
Mission effectuée le :		
N° Dossier :		
Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à		
Total : m ²		
()		
B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL		
Pièce ou Local	Surface Loi 'Carrez'	Surface Hors Carrez
Cave		
Garage		
Entrée		
Cuisine		
Buanderie		
Séjour		
Chambre 01		
Chambre 02		
Chambre 03		
Salie de bain		
WC		
Grenier		
Total		

Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes



Article R*111-2

Modifié par Décret n°97-532 du 23 mai 1997 – art. 2 JORF 29 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**.

Les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes

Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique des logements par rapport aux bruits de l'extérieur.

Ces volumes doivent, en ce cas :



a) Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;



b) Être conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements;



c) Être dépourvus d'équipements propres de chauffage ;



d) Comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60 p. 100 dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80 p. 100 dans le cas des habitations individuelles ;



e) Ne pas constituer une cour couverte.

Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

MESURAGE "LOI BOUTIN"

En 2009, la loi Boutin est votée pour protéger les locataires et lutter contre l'exclusion amenant avec elle le diagnostic Surface Habitable.

A la différence de la loi Carrez, cet autre diagnostic de calcul de surface ne prend pas en compte les vérandas, les combles non-aménagés, les greniers, les réserves, les remises et les loggias privatives.

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.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des :



vérandas,



combles non aménagés,



caves,



sous-sols,



volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10,



séchoirs extérieurs au logement,



balcons,



loggias,



terrasses,



garages,



remises,



locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes

SURFACE UTILE (DPE AUTRE QUE D'HABITATION)

La surface utile est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les :



murs, y compris l'isolation, les cloisons fixes ;



poteaux, gaines, les marches et cages d'escaliers ;



ébrasements de portes et de fenêtres ;



parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m ;



parties du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès ou les parties du niveau inférieur auquel s'arrêtent les trémies des ascenseurs, des monte-charges, des gaines et des conduits de fumée ou de ventilation ;



locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement général du bâtiment et à occupation passagère.

TABLEAU COMPARATIF SURFACE CARREZ ET HABITABLE (BOUTIN)

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

Prise de note

SAS IRILUS Organisme de formation pour adultes
Immeuble Horizon - Esplanade de France - 3 rue Jacques Constant Milleret
42000 Saint Etienne

Enregistré au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET : 809107436 00028

Numéro code APE : 8559 A

Déclaration d'activité de formation Numéro 82420276542 auprès de préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes