



# MESURAGE – LOI CARREZ



Le mesurage Loi Carrez a été mis en place afin de protéger les intérêts des acquéreurs d'un bien immobilier lorsque celui-ci fait partie d'une copropriété.

Il précise la superficie exacte des parties privatives (à l'usage exclusif du copropriétaire) acquises lors de l'achat d'un lot de copropriété qui contient des parties communes (à l'usage de tous les copropriétaires)..

## Les biens concernés

- Obligatoire avant la vente d'un bien immobilier lorsque celui-ci est inclus dans une copropriété, qu'il s'agisse d'un appartement, d'un local commercial ou professionnel ou d'une maison. Le mesurage de la surface réelle des parties privatives doit être annexé au compromis de vente avant la signature.

## La réalisation du diagnostic

- A l'aide d'un télémètre laser, le diagnostiqueur mesure la superficie selon le texte de loi :

« Surface de planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de porte et de fenêtres. A l'exclusion des surfaces des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1.80 mètres ».

- Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la loi Carrez : les caves, garages, balcons, terrasses, parking, les lots d'une superficie inférieure à 8m<sup>2</sup> (sauf en cas de réunion de plusieurs lots) conduits de cheminées loggias et vérandas (non désignées comme partie privative associée au lot dans le règlement de copropriété).
- Le rapport comprend un plan schématisé du lot et comporte un tableau des surfaces de chaque local constituant le lot et mentionnant les surfaces privatives constatées, ainsi que les surfaces non privatives (inférieures à 1,80 m, locaux annexes hors Carrez, etc.).

## Validité

- **Illimitée**, sauf en cas de travaux importants

## Réglementation

- Loi 65-557 du 10 juillet 1965, article 45.
- Loi 96-1107 du 18 décembre 1996,
- Décret 97-532 du 23 mai 1997





# DIAGNOSTIC DE SURFACE LOI BOUTIN



L'obligation de fourniture de la surface habitable Loi Boutin a été mise en place afin de protéger les intérêts des locataires :

- Comparer le montant des loyers pratiqués au m<sup>2</sup> habitable
- Estimer le montant des factures en énergie par rapport à la consommation
- Comparer le montant des honoraires (frais d'agence).

## Les biens concernés

- L'obligation de fournir un mesurage Loi Boutin s'applique à **toute location d'un logement loué vide et destiné à la résidence** (les locations saisonnières ne sont pas concernées) qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou d'un appartement en immeuble.

## La réalisation du diagnostic

- Le mesurage Loi Boutin répond aux obligations légales de prise en compte des surfaces telles que définies dans le texte de la loi :

*« Surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagées, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».*

- Le rapport comprend un plan schématisé du lot et comporte un tableau des surfaces de chaque local constituant le lot et mentionnant les surfaces privatives constatées, ainsi que les surfaces non privatives (inférieures à 1,80 m, locaux annexes hors Carrez, etc.).

## Validité

- **Illimitée**, sauf en cas de travaux importants

## Réglementation

- Code de la construction et de l'habitation, article R11-2.
- Loi 89-462 modifiée, articles 3 et 3-1.





Tableau récapitulatif des différences entre la loi Carrez et la loi Boutin.

Parties pris en compte	Superficie Loi Carrez	Superficie Loi Boutin
Terrasses, balcons	✗	✗
Caves, garages, parking	✗	✗
Sous-sols	✓	✗
Combles aménagés	✓	✓
Combles non aménagés	✓	✓
Greniers	✓	✗
Réserves	✓	✗
Remises	✓	✗
Vérandas	✓	✗

