

Loi Carrez



Êtes-vous concerné ?

Vous vendez un lot de copropriété (quelle que soit sa destination).



Validité

Sans limite de validité en l'absence de travaux ayant modifié la surface.



Objectif

Mesurer la superficie privative et vérifier la consistance d'un lot de copropriété.

Qu'est-ce que la loi Carrez ?



La loi Carrez donne le calcul de la **surface privative d'un lot de copropriété** lors de la vente. Tous les documents relatifs à la transaction (compromis, acte de vente, etc.) doivent mentionner la superficie Carrez. Pourquoi ? Tout simplement parce que la surface a un impact important sur le prix du bien. Le mesurage loi Carrez fait donc partie des obligations du vendeur, au même titre que les autres [diagnostics immobiliers obligatoires lors de la vente](#).

[Demandez un devis](#)

Le mesurage loi Carrez est-il obligatoire ?

Ce mesurage est **obligatoire** lors de la vente d'un bien situé en [copropriété](#). Il concerne les lots de copropriété ou les fractions de lot de copropriété égales ou supérieures à 8 m². Les **locaux commerciaux**, locaux à usage professionnel, maisons individuelles ou maisons de **lotissement** sont concernés dès lors qu'ils font partie d'une copropriété. Le mesurage loi Carrez ne se limite donc pas aux seuls logements ou aux appartements.

Note : certains biens ne sont pas concernés. C'est le cas des appartements et des maisons vendus sur plans.

Les risques liés à un mesurage mal réalisé ou absent

Si le mesurage est mal réalisé (c'est à dire si celui-ci comporte plus de 5% d'erreur), le vendeur peut être poursuivi par le nouvel acquéreur. Selon la loi Carrez, le vendeur peut se voir condamner à une **restitution proportionnelle du prix de vente**. L'acquéreur bénéficie d'un an, après la signature de l'acte de vente, pour attaquer le vendeur du bien.

Quelle validité pour un mesurage loi Carrez ?

Le mesurage loi Carrez a une **validité illimitée** sauf si des travaux ont modifié la surface privative du lot. Dans ce cas, il faudra procéder à un nouveau mesurage pour vendre le bien.

Quel est le prix d'un mesurage loi Carrez ?

La fourchette est assez large car le prix du mesurage loi Carrez dépend de la surface à mesurer. Les tarifs peuvent aller de **50 à 200€**. En somme, plus la taille du lot est importante, plus le budget à prévoir sera conséquent. La seule façon de connaître précisément le prix du mesurage est de faire une demande de devis.

[Demandez un devis](#)

Faut-il faire appel à un professionnel ?

Mieux vaut confier le mesurage loi Carrez à un professionnel. Car en cas d'erreur supérieure à 5% de la surface privative, l'acquéreur peut saisir le tribunal et réclamer une restitution proportionnelle du prix de vente. Autant dire que dans les zones tendues, où le prix du mètre carré s'est envolé ces deux dernières décennies, ces contentieux sont fréquents et nourrissent une copieuse jurisprudence.

Pourquoi confier son mesurage à une agence EX'IM ?

Le réseau EX'IM, avec plus de 80 agences, vous informe et **réalise vos diagnostics immobiliers** partout en France métropolitaine, en Guyane et en Martinique. Élu [Meilleure enseigne en 2021](#) par le magazine Capital, EX'IM offre une qualité de service, une réactivité et établit une relation de proximité avec ses clients.



Réactivité



Qualité



Information

[Contactez votre agence EX'IM](#)

Le calcul loi Carrez d'un logement : comment ça se passe ?

Le mesurage de la surface privative d'un logement peut paraître simple, cependant il existe quelques particularités à connaître. Certaines pièces, par exemple, sont à prendre en compte, d'autres, à exclure. Il faut aussi une hauteur minimum sous-plafond pour que la surface soit comptabilisée. Explications.

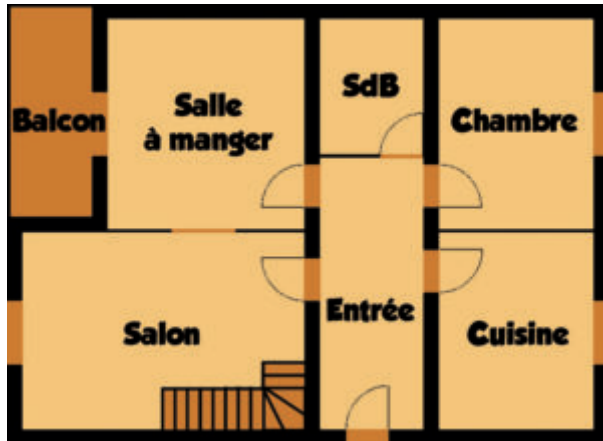
Certaines **surfaces sont à déduire** du calcul de la loi Carrez : les murs, les cloisons, les marches, les gaines ainsi que les embrasures de portes et de fenêtres. Pour les **placards**, seule la partie intérieure est à comptabiliser si son plancher est au même niveau que celui de la pièce. Les **cages d'escalier** sont exclues du calcul de la surface.

Loi Carrez et hauteur sous-plafond

Pour que la surface soit prise en compte dans la superficie privative, il faut une **hauteur sous-plafond minimum de 1m80**. Cette hauteur sous-plafond est calculée entre le sol plancher et tout obstacle en hauteur, que ce soit un plafond ou une avancée.

***Bon à savoir** : les parties sous un escalier présentant une hauteur supérieure à 1m80 sont comptabilisées.*

Liste des pièces prises en compte dans le mesurage loi Carrez



En jaune : surfaces prises en compte / en orange : surfaces non prises en compte

- Véranda
- Remise
- Réserve
- Grenier
- Comble aménagé ou non aménagé
- Autres sous-sols

Listes des pièces non incluses dans le calcul de la loi Carrez

- Terrasse
- Balcon
- Garage
- Parking
- Box

Surface habitable ou loi Carrez : les différences

La surface habitable ([loi Boutin](#)) et la superficie privative (loi Carrez) ne dépendent pas des mêmes textes réglementaires. Même s'il existe quelques similitudes, il s'agit de deux calculs différents. Autrement dit, pour un bien, le résultat sera différent lui aussi. Par exemple, la surface habitable ne tient pas compte des espaces non aménagés. Par définition, elle cible uniquement les espaces « occupables ».

Ces deux données sont exigées dans des contextes différents. On l'a vu, la vente d'un lot de copropriété implique la réalisation d'un mesurage loi Carrez. En revanche, dans le cadre d'une location, qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison, le propriétaire doit réaliser un **mesurage loi Boutin**. Lors de la signature du bail, le locataire doit en effet avoir connaissance de la surface habitable du logement.