

Deux Surfaces, trois Lois : Carrez, Boutin, ALUR

1997 : L'indication de la superficie « Carrez » est obligatoire pour toute promesse de vente ou d'achat d'un lot de copropriété

2009 : Loi « Boutin ». L'indication de la surface habitable est obligatoire dans tout nouveau contrat de location de locaux à usage d'habitation (hors exceptions, voir loi n°2009-323 dite « loi Boutin »).

2014 : Loi ALUR. L'indication de la Superficie « Carrez » **ET** de la surface habitable est obligatoire à partir du 27 juin 2014 pour toute promesse de vente ou d'achat d'un lot de copropriété

Mais quelles différences notables entres ces deux surfaces ?



Superficie CARREZ	Superficie HABITABLE
<p>Textes réglementaires et législatifs : Article 46 de la loi n°65-557 Décret n°97-532 du 23 mai 1997</p>	<p>Textes réglementaires et législatifs : Article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation Loi n°2009-323</p>
<p>Définition : Superficie des planchers des locaux clos et couverts</p>	<p>Définition : Superficie de plancher construite, hors déductions et exclusions</p>
<p>Biens concernés : Vente : Tous les lots de copropriété pour tout usage (habitation, commerce, ...).</p>	<p>Biens concernés : Vente : Tous les lots de copropriété de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation principale). Location : Tous les locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale (maisons individuelles et appartements), hors exceptions...</p>
<p>Les exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m². 	<p>Les exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les locations à caractère saisonnier • Les logements foyers • Les locaux meublés • Les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi • Locations consenties aux travailleurs saisonniers
<p>Surfaces exclues dans les 2 cas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. • Surface des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. • Surface des caves, garages, balcons, séchoirs extérieurs au logement, terrasses, locaux communs et emplacements de stationnement. 	
<p>Surfaces exclues spécifiques</p> <p>Lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m². <i>Jurisprudence abondante :</i> <i>cumulus, faïence, plinthe, cave aménagée, mezzanine,...</i></p>	<p>Surfaces exclues spécifiques</p> <p>Combles non aménagés, sous-sols, remises, loggias, vérandas, Volumes vitrés prévus à l'article R111-10 (type vérandas chauffés), Dépendances des logements. <i>Pas de jurisprudence (2014)</i></p>

Documents de référence :

Titre de propriété
+ état descriptif de Division
+ règlement de copropriété
+ procès-verbal d'assemblée générale de copropriété.

Documents de référence :

Titre de propriété.
La description du bien contenu dans le titre de copropriété n'est pas suffisante : cette description peut être erronée du fait des précisions de l'article R111-10 sur les surfaces vitrées à prendre en compte (type vérandas chauffées)



	Surface habitable	Surface privative*
Surfaces de plancher construites	X	X
Surfaces de plancher non construites		
Murs		
Cloisons		
Marches et cages d'escaliers		
Espaces sous escaliers > 1,80 mètres (hors trémie)		
Gaines techniques		
Emplacements de cheminées	X	X
Embrasure de portes et fenêtres		
Combles et greniers aménagés	X	X
Combles et grenier non aménagés mais aménageables		X
Combles et grenier non aménageables		X
Caves		
Sous-sols		X
Remises		X
Ateliers		X
Resserres		X
Garages		
Emplacements de stationnement		
Terrasses accessibles sur plancher		
Terrasses accessibles couvertes (varangues)		
Terrasses non-couvertes en RDJ (hors plancher)		
Loggias		
Loggias fermées par claustra		X
Balcons		
Buanderies et débarras intérieurs au logement	X	X
Buanderies et débarras extérieurs au logement		X
Séchoirs et celliers intérieurs au logement	X	X

Séchoirs et cellier extérieurs au logement		X
WC extérieurs au logement		X
Vérandas		X
Cours et jardins		
Locaux commun à usage commun		
Locaux commun à usage exclusif		
Parties de locaux d'une hauteur < 1,80m		
Lots ou fractions de lots d'une superficie <8m2	X	

***pour la surface privative (Carrez) les locaux doivent impérativement figurer dans le descriptif du lot.**