

# Loi CARREZ

La loi Carrez, ou loi no 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, est une loi imposant au vendeur d'un lot de copropriété (ou d'une fraction de lot) d'en mentionner la superficie privative dans tous les documents relatifs à la vente.

Elle ne s'applique pas dans le cas de l'achat sur plan, ni à l'achat de terrains à bâtir.

## Calcul de la surface privative ou superficie 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.**

### A exclure également du calcul :

- Les caves, les greniers non aménageables,
- Les jardins,
- les garages, les emplacements de stationnement, les boxes,
- les vérandas, les loggias, les balcons
- les escaliers et les cages d'escaliers
- L'épaisseur des murs et des cloisons

A noter : Une jurisprudence de la cour de Versailles indique aussi que la surface occupée par la source de production d'eau chaude sanitaire est elle aussi exclue de la surface privative au sens de la loi Carrez, cet appareil répondant à un besoin essentiel de salubrité d'un logement.

Le mesurage de la surface privative au sens de la loi Carrez peut être réalisé par un professionnel ou par le vendeur.

## Litiges

- Si la superficie réelle du bien est inférieure de plus de 5 % à celle indiquée dans l'acte de vente, l'acheteur peut, dans un délai d'un an à compter de la signature de l'acte, demander une diminution de prix proportionnelle à la superficie déclarée en trop.
- Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.