

# Maîtrisez le calcul de votre surface Loi Carrez : le mémo pour éviter les litiges

---

## Les règles fondamentales du mesurage

- La surface Loi Carrez ne prend en compte que les locaux clos et couverts.
- La hauteur sous plafond doit être supérieure ou égale à 1,80 mètre.
- Le calcul s'effectue hors œuvre, en déduisant les épaisseurs des murs, cloisons, marches, cages d'escaliers, gaines, ainsi que les embrasures de portes et de fenêtres.

## Ce qui est systématiquement exclu du calcul

- Les caves, garages et emplacements de parking ne sont jamais inclus.
- Tous les lots d'une surface inférieure à 8 m<sup>2</sup> sont exclus.
- Les combles non aménagés, greniers, remises, vérandas et balcons ne doivent pas être comptabilisés.

## Vérifications indispensables avant la vente

- Consultez impérativement le règlement de copropriété pour identifier si votre cave ou cellier est un lot séparé ou une partie annexe rattachée au lot principal.
- Un lot accessoire n'est comptabilisé que s'il est considéré comme une partie privative habitable située à l'intérieur du logement et respectant la hauteur de 1,80m.
- Ne confondez jamais le mesurage Carrez avec la surface habitable (Loi Boutin) : n'utilisez jamais cette dernière pour un compromis de vente en copropriété.

## Risques juridiques et recours

- Si la surface réelle est inférieure de plus de 5 % à celle mentionnée dans l'acte de vente, l'acquéreur peut exiger une diminution du prix proportionnelle à l'erreur.
- L'acquéreur dispose d'un délai d'un an à compter de la signature de l'acte authentique pour intenter une action en diminution de prix ou en nullité de la vente.