

ZOOM

DIAGNOSTIC

CARREZ

m²

Carrez

CARREZ

De quoi s'agit-il ?

Vous devez informer le futur occupant de la superficie réelle du bien. Sachez qu'une erreur de mesure de plus de 5% peut permettre à l'acquéreur de faire baisser le prix du bien.

Logements concernés

La superficie privative « Carrez » doit être mentionnée pour tout lot de copropriété. Le recours à un professionnel n'est pas obligatoire, il est néanmoins fortement recommandé, compte tenu de sa connaissance des techniques de mesurage et de la jurisprudence ainsi que la garantie qu'il peut apporter au vendeur.



Rappelons que la surface désigne une étendue de points dans l'espace, alors que la superficie en est sa mesure



Il existe toujours des confusions entre le terme surface et superficie. Rappelons que la surface désigne une étendue de points dans l'espace, alors que la superficie en est sa mesure, généralement exprimée en m², qui est l'unité légale. Néanmoins, on utilise le terme surface dans les deux sens y compris dans certains textes législatifs.

Depuis le 22 décembre 2014, le double mesurage surface habitable et superficie CARREZ a été annulé pour les ventes de lots en copropriété. Depuis, seule la superficie CARREZ est obligatoire.

Les risques encourus si la superficie Carrez n'est pas réalisée

La brièveté des textes réglementaires a donné lieu à une jurisprudence abondante et en constante évolution. Compte tenu de la possibilité de la restitution du prix proportionnel au défaut de surface, la connaissance de cette jurisprudence est fondamentale. La réglementation relative à la superficie privative « Carrez » a aussi donné lieu à de nombreux litiges :

- En cas d'absence de cette mention, l'acquéreur peut annuler l'acte dans un délai d'un mois à compter de l'acte authentique.
- Si la superficie réelle est inférieure de plus de 5 % à celle exprimée dans l'acte, l'acquéreur peut demander au vendeur une diminution de prix proportionnelle au défaut de superficie dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique.
- Même rectifié dans l'acte authentique, un défaut de superficie dans la promesse de vente peut donner lieu à l'action en réduction de prix.
- Pour des raisons de garantie d'assurance, de modification éventuelle de surface suite à des travaux, d'évolution de la jurisprudence, il est recommandé d'effectuer l'attestation de superficie privative par un professionnel à chaque vente.

2 types d'erreurs :

- **Erreur sur la mesure** : Ce sont essentiellement des erreurs humaines.
- **Prise en compte de surfaces** :
 - soit non privatives,
 - soit non prévues dans les textes. Ce sont par exemple des surfaces communes que s'est attribué abusivement le vendeur ou certaines surfaces transformées en surfaces closes et couvertes sans autorisation.

Comment est réalisé le diagnostic ?

La méthode la plus précise pour mesurer une surface quelconque est la triangulation. Cette méthode consiste à décomposer la surface en autant de triangles qu'il est nécessaire pour couvrir toute la surface. On mesure alors les côtés de chaque triangle, ce qui permet d'en déterminer la superficie unitaire et d'obtenir la superficie totale en sommant chaque superficie unitaire.

Les professionnels utilisent généralement un **télémètre laser** qui permet de mesurer très précisément la distance entre l'appareil et le spot laser sur une surface.

Les télémètres à ultrasons, même s'ils disposent d'un pointeur laser, sont à déconseiller car la mesure peut être altérée par la nature des surfaces de pointage.



Bien préparer la venue du diagnostiqueur

- Lors de la prise de rendez-vous, bien préciser les modalités d'accès : digicode, adresse. Si l'électricité est coupée, nous l'indiquer.
- Tenir à disposition tout document ou titre de propriété. Si le bien est en copropriété, préparer le règlement de copropriété, disponible auprès de votre syndic.
- Si votre logement n'est pas vide, merci de laisser dégagés les accès aux combles, caves, greniers, etc.
- Votre présence sur place n'est pas indispensable. Nous pouvons récupérer les clés dans votre agence immobilière.
- Si vous possédez des plans, mêmes anciens, merci de les tenir à disposition de notre technicien.
- Nous vous adresserons un ordre de mission. Merci de le signer et nous le retourner, ou le remettre à notre technicien lors de sa visite.

Qu'allez-vous trouver dans le rapport ?

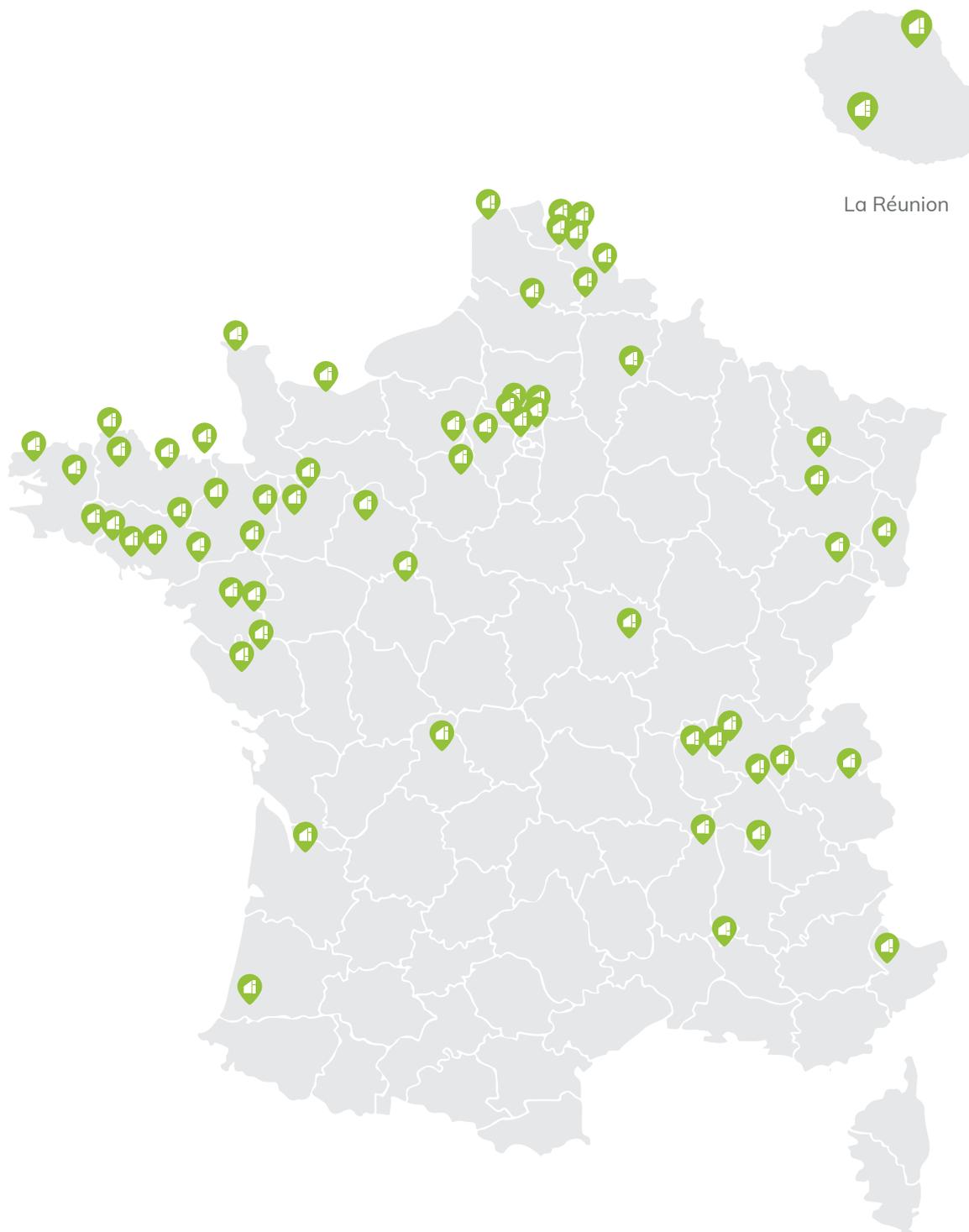
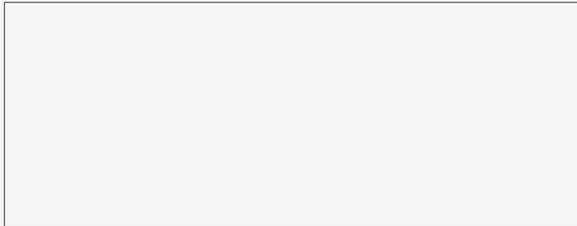
- Le résultat des mesures
- Le détail des surfaces mesurées
- Les outils de mesure utilisés
- Les conditions particulières d'exécution.



Durée de validité Illimitée

mais des travaux ou des évolutions de jurisprudence peuvent modifier les surfaces.

Ce document vous est remis par le réseau Arliane :



Nord



Agence d'Amiens

56 rue de la République - 80 800 Corbie
06 34 52 17 20 - 03 22 47 12 42



Agence d'Armentières

30 rue de Dunkerque - 59280 Armentières
06 15 36 41 32 - 03 20 52 04 25



Agence de Caen

39 rue des Compagnons - 14 000 Caen
06 38 93 09 88 - 02 31 43 52 97



Agence de Calais

28 Rue du Bout des Dignes - 62100 Calais
06 70 04 94 36



Agence de Cambrai

26 rue Alsace Lorraine 59 400 Cambrai
06 16 44 42 68 - 03 61 41 11 76



Agence de Lille

14 rue du vieux Faubourg - 59 800 Lille
06 30 88 21 54 - 03 20 52 76 85



Agence de Roubaix

1 Boulevard de la République - 59 100 Roubaix
06 62 67 27 48 - 03 20 36 46 41



Agence de Le Pévèle

138 rue Léon Gambetta - 59 830 Cysoing
06 62 35 61 59 - 03 20 71 41 91



Agence de Seclin

31 Place Paul Eluard - 59 113 Seclin
06 05 00 45 59

Ile de France



Agence de Paris 12

39 avenue de la belle Gabrielle
94 130 Nogent sur Marne
06 43 73 53 51



Agence de Paris 15

49 avenue Aristide Briand - 92 120 Montrouge
06 87 10 67 79



Agence de Rambouillet

28 Rue Maurice Ravel - 78 690 Les Essarts-le-Roi
06 33 65 33 27 - 01 34 87 09 48



Agence de Tremblay en France

5 avenue du Buisson Aumay
93290 Tremblay-en-France
06 34 20 09 06 - 01 48 60 58 99



Agence de Sartrouville

8 Rue Pierre Brossolette - 78 500 Sartrouville
06 80 72 86 54 - 01 30 86 04 64

Nord Ouest



Agence d'Auray

12 rue de l'Île Reno - 56 870 Baden
07 86 56 41 07



Agence de Brest

36 Penarguear - 29260 Lanarvily
06 08 23 19 15 - 02 98 46 39 01



Agence de Châteaubriant

12 Route des Fougerays - 44 110 Châteaubriant
06 45 68 00 27



Agence de Cherbourg

Pépinière d'entreprises 3 Rue de Franche Comté -
BP 311 - 50103 Cherbourg-Octeville
06 78 34 33 76



Agence de Dinan

2 rue du Général de Gaulle - 22400 Lamballe



Agence de Lannion

4 Impasse Kreis Ker - 22660 Trélévern
06 98 47 50 24



Agence de Lorient

11 Impasse du Président Salvador Allende
56700 Hennebont
06 37 82 12 17 - 02 97 24 36 81



Agence de Nantes nord

1 Rue Mellier - 44100 Nantes
06 80 93 62 76 - 02 40 89 04 71



Agence de Nantes sud

1 rue Mellier - 44100 Nantes
06 80 93 62 76 - 02 40 89 04 71



Agence de Ploërmel

14 La Ville Hello - 56800 Guillac
06 23 34 50 63 - 02 97 22 86 87



Agence de Quimperlé

3 Rue de la Tour d'Auvergne - 29300 Quimperlé
06 49 54 78 92 - 02 98 39 04 77



Agence de Rennes

15 rue de la Champagne - 35370 Étrelles
06 60 35 03 71 - 02 99 79 59 59



Agence de Rennes sud

14 Rue des Vignes - 35590 La Chapelle-Thouarault
07 71 81 65 45



Agence de St Briec

2 Rue du Général de Gaulle - 22400 Lamballe
06 80 75 66 53 - 09 60 42 73 83



Agence de St Malo

53 Boulevard des Talards - 35400 Saint-Malo
06 60 35 03 71 - 02 99 79 59 59



Agence de Vannes

10 rue Joseph Audic
Centre d'affaires Vannetais - Centre du Ténio
Parc du Ténio - 56000 Vannes
06 82 50 20 05

Sud Ouest



Agence de Bordeaux

8 chemin de la Tuillère - 33610 Cestas
07 72 18 40 46



Agence Les Essarts

3 ter Rue Georges Clemenceau - 85140 Les Essarts
06 09 33 18 25 - 09 82 45 85 35



Agence des Sables d'Olonne

2 rue Clément Ader - 85430 Aubigny
06 71 71 85 20 - 09 53 01 48 23



Agence de St Jean-de-Luz

Résidence Victoria - 1, Impasse Personnaz
64500 Saint-Jean-de-Luz
06 18 62 18 70

Grand centre



Agence de Chartres

Centre Athéna - 58 Rue du Grand Faubourg
28000 Chartres
06 07 73 99 54 - 02 37 20 06 06



Agence de Dreux

5 chemin des Ailes Blanches - 28240 Manou
06 07 73 99 54 - 02 37 91 61 20



Agence de Laval

12 Rue du Panorama - 53000 Laval
06 31 44 53 30 - 02 43 37 74 47



Agence du Mans

113 rue de Lossay - 37140 Restigne
07 70 11 97 67



Agence de Limoges

27 route des Richards - 87700 St Priest sous Aix
06 73 37 75 44



Agence de Mayenne

34 rue de la Madeleine - 53100 Mayenne
06 31 44 53 30 - 02 43 37 74 47



Agence de Nevers

1 rue de la Chaume - 58360 St Honoré Les Bains
06 17 84 41 18



Agence de Tours

7 Rue Louise Saumoneau - 37390 Notre-Dame-d'Oé
06 13 46 36 83

Est



Agence de Belfort

29 bis, rue d'Etobon - 70400 Chenebier
06 08 69 85 22



Agence d'Épinal

40 Rue de Lorraine - 88150 Thaon-les-Vosges
06 31 25 18 64 - 03 29 68 55 08



Agence de Lunéville

8 Rue des Greves - 54360 Mont-sur-Meurthe
06 78 72 34 61

 **Agence de Mulhouse**

2 rue Alfred Engel - 68100 Mulhouse
06 25 34 50 40 - 03 89 36 60 46

 **Agence de Reims**

3 Rue du Moulin - 51140 Montigny-sur-Vesle
06 38 15 96 67 - 09 63 23 51 74

Sud Est

 **Agence d'Avignon**

160 Chemin De La Fougasse - 84250 Le Thor
06 01 41 75 17

 **Agence dans le Sud Ain**

6, rue du Clos Saint-Jean - 01800 Meximieux
06 03 19 29 29

 **Agence de Bourg St Maurice**

Le Planay - 73640 Villaroger
06 87 22 03 81

 **Agence de Chambéry**

25 Avenue Jean Jaurès - 73000 Chambéry
06 95 64 31 79 - 04 79 33 25 11

 **Agence de Lyon est**

252 Avenue de Verdun - 69330 Meyzieu
06 01 79 79 34 - 04 37 45 23 23

 **Agence de Lyon nord**

203 Montée de Choulans - 69005 Lyon
06 71 83 49 58 - 09 67 02 71 66

 **Agence de Nice**

44 bis rue Bricka - 06160 Juan les Pins
06 60 93 60 40 - 09 81 36 82 00

 **Agence du Nord-Isère**

2 rue Gambetta - 38490 Les Abrets
06 25 18 10 02

 **Agence du sud-Isère**

Rue du Mont Aiguille - 38930 Clelles
06 32 70 04 66 - 04 74 34 36 49

 **Agence de Valence**

route des Chanalets - 26500 Bourg-Les-Valences
06 01 19 87 82

La Réunion

 **Agence de l'Île de la Réunion est**

9 rue Joseph Hubert - 97470 Saint-Benoit
06 92 88 71 41

 **Agence de l'Île de la Réunion nord**

14 rue de la Guadeloupe - 97490 Sainte-Clotilde
06 92 72 65 97 - 02 62 97 60 28