

## **CERTIFICATION DE SURFACE LOI CARREZ**

Concerne le mesurage et le calcul de la surface privative d'un lot.

A effectué dès la promesse de vente d'un lot privatif de copropriété.

Il s'effectue lors d'une transaction d'un lot privatif de copropriété, la superficie est mentionnée sur le contrat de vente. (tolérance de 5% seulement).

Il détail les surfaces pièce par pièce et le plan du bien. Est joint en annexe les superficies des locaux qui ne sont pas comptabilisés dans la surface privative (balcons, ...), mais qui ont une influence sur le prix de vente du bien. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m. Tous les biens en copropriété sont soumis à la loi Carrez, y compris la maison individuelle lorsqu'elle se trouve construite sur un terrain en copropriété. (ex : lotissement)

A effectuer lors de chaque vente.



J.O n° 123 du 29 mai 1997 page 8156 texte n°  
**TEXTES GENERAUX du MINISTERE DE LA JUSTICE**

**Décret no 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété** NOR: JUSC9720329D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme et du ministre délégué au logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R. 111-2 ;

Vu la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et notamment son article 46 introduit par la loi no 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété ;

Vu le décret no 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu,

Décète :

**Art. 1er.** - Il est inséré dans le décret du 17 mars 1967 susvisé, après l'article 4, trois articles ainsi rédigés :

<< Art. 4-1. - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

<< Art. 4-2. - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

<< Art. 4-3. - Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat. >>

**Art. 2.** - Dans le deuxième alinéa de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, le mot : << ébrasements >> est remplacé par le mot : << embrasures >>.

**Art. 3.** - Le présent décret est applicable dans les territoires d'outre-mer et dans la collectivité territoriale de Mayotte.

**Art. 4.** - Le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, le ministre délégué à l'outre-mer et le ministre délégué au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 23 mai 1997.

Alain Juppé  
Par le Premier ministre :

Le garde des sceaux, ministre de la justice,  
Jacques Toubon

Le ministre de l'équipement, du logement,  
des transports et du tourisme,  
Bernard Pons

Le ministre délégué à l'outre-mer,

Jean-Jacques de Peretti

Le ministre délégué au logement,  
Pierre-André Périssol