



Réf. dossier :

MESURAGE DE LA SUPERFICIE "CARREZ" D'UN LOT DE COPROPRIETE

Identification du bien immobilier et des annexes

Adresse:

Type : Habitation (Parties privatives
d'immeuble collectif d'habitation)

veaux 1

Désignation du demandeur

29900 CONCARNEAU

Propriétaire du bien

29900 CONCARNEAU

Date de la commande :

06 Mai 2026

Règlement de copropriété :

Date de l'expertise :

06 Mai 2026

Non fourni

Diagnostic réalisé par:

Accompagnateur :

Pas d'accompagnateur

Textes applicables : Article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Loi N° 96-1107 (dite loi « Carrez ») ; Décret d'application N° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

Objet de la mission : La mission confiée à la société DIAG'IMMO CORNOUAILLE a pour objet le mesurage de la superficie "Carrez" d'un lot de copropriété.

Moyens de mesure utilisés : Les mesures sont effectuées au moyen d'un télémètre Laser Leica Disto-pro. Conformément à notre procédure, le télémètre est étalonné sur une longueur connue au début et à la fin de chaque série de mesures.

Assurance : La société DIAG'IMMO CORNOUAILLE est titulaire d'une assurance en Responsabilité Civile, souscrite auprès d'AXA France IARD sous le contrat n° 11021325704

 délé déposé AVERTI -
reproduction interdite - V2024

 Identification des parties
d'immeubles n'ayant pas
été visitées et justification

 Sans objet : toutes les pièces du bien immobilier
ont été visitées

Pièces	Surface par pièce	Superficie non prise en compte "en Carrez" et motif	
Entrée	4,99 m2		
Pièce principale	26,91 m2		
Couloir	4,48 m2		
Chambre 1	10,54 m2		
Chambre 2	12,06 m2		
Wc	0,79 m2		
Salle d'eau	6,08 m2		
TOTAL	65,85 m2		

Surfaces annexes

(

DIAG'IMMO CORNOUAILL

Tél : 02 98 97 14 04 - Fax : 02 9

SASU au capital de 7 500



Réf. dossier :

REMARQUES :

Sans objet

PRECISIONS CONCERNANT LA CERTIFICATION DE SURFACE

La surface est certifiée conformément à la loi 96-1107 (dite loi « Carrez ») et le décret d'application n° 97-532 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents d'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou de modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause).

SUPERFICIE DE PARTIE PRIVATIVE

Extrait de l'Article 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 m. / **Extrait 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-I.** .../...

Concernant les cheminées, seule la surface de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier.

Pour la superficie dite "Carrez", est pris en compte la surface des locaux de type : Véranda, remises, réserve, grenier, combles aménagés, combles non aménagés, sous-sol autres que caves, garage, parking.

Suivant l'usage, les surfaces au droit des fenêtres, prises dans l'épaisseur de murs anciens et les paliers permettant l'installation de mobiliers, tel que chaises, liseuses ... ne sont pas considérées comme des « embrasures ou marches d'escalier » et sont donc prises en compte.

Les surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 1,80 m en communication avec une surface au sens de la « loi Carrez » qui ne sont pas considérées comme cages d'escalier.

La surface des caves, garages, emplacement de stationnement n'est pas prise en compte. Est considérée comme cave, tout local souterrain généralement au niveau des fondations d'un immeuble et ne comportant pas d'ouvertures suffisantes pour être assimilées à des fenêtres.

_____ - constatée avec celle décrite dans ce règlement. En conséquence, les pièces sont désignées en fonction de leurs signes apparents d'occupation et les mesures sont effectuées selon les limites apparentes de possession et/ou des indications du propriétaire ou de son représentant.



Réf. dossier :

Cas particulier des pièces transformées en pièce de vie Source : guide_diagnostiqueurs_dpe_logement_octobre_2021

Référence : Guide diagnostiqueurs dpe logement V2- octobre 2021

Si un garage, une cave ou un sous-sol a été transformé en pièce de vie (chambre, salle de jeux, ...), **les conditions suivantes doivent être réunies** pour ne pas considérer cette pièce comme un garage, une cave ou un sous-sol et donc intégrer cette pièce à la surface habitable :

- Preuve par tout moyen de la déclaration de la transformation auprès de la mairie et/ou de la copropriété (si présent dans une copropriété) ;
- Présence d'une ou plusieurs ouvertures sur l'extérieur (rue, jardin, cour, courette, etc.), présentant une section ouvrante au moins égale au dixième de leur superficie ;
- Présence d'un aménagement intérieur lié à l'usage d'habitation.

Caractérisation des celliers

Si un cellier est clos et que ses parois donnant sur l'extérieur sont isolées de la même nature que les autres parois du logement, il est intégré à la SHAB. S'il ne l'est pas, il est exclu et le mur entre le volume chauffé et le cellier est déperditif.

Caractérisation des loggias

Les loggias, qui sont des volumes en retrait dans la façade d'un bâtiment, formant un balcon couvert, ne doivent pas être comptabilisés dans la surface habitable.

Dans le cas où une loggia est fermée et chauffée, elle est considérée comme une véranda chauffée et est donc ajoutée à la surface habitable si ce n'est pas déjà le cas.