

Maîtrisez le calcul de votre surface habitable : le guide précis

Les règles de base pour un calcul fiable

- Déduisez systématiquement les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier.
- Excluez les gaines techniques ainsi que les embrasures de portes et fenêtres.
- Mesurez chaque pièce individuellement pour additionner les surfaces nettes.
- Utilisez un télémètre laser professionnel pour garantir une précision au centimètre près et éviter les erreurs des décamètres classiques.

Le traitement spécifique des placards

- Loi Boutin : le placard est inclus s'il est au même niveau que le sol de la pièce et possède une hauteur d'au moins 1,80m.
- Loi Carrez : le placard est inclus dès lors qu'il est intégré dans les murs et que son sol est au même niveau que la pièce, sans condition de hauteur minimale.

Ce qui ne doit jamais être comptabilisé

- Loi Boutin : excluez strictement les caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons et vérandas.
- Loi Carrez : toute partie d'un local dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m doit être exclue du calcul.
- Loi Boutin : les combles non aménagés ne sont pas pris en compte dans la surface habitable.

Risques en cas d'erreur de déclaration

- Une erreur de calcul supérieure à 5% (1/20ème) en Loi Boutin peut entraîner une diminution proportionnelle du loyer exigée par le locataire.
- La précision est une obligation légale pour sécuriser vos transactions immobilières et éviter tout litige futur.