

**La loi Carrez****Exemple de surface Carrez**

Important : Une jurisprudence de 2001 oblige à préciser les surfaces déduites.

Gérard DUJALON
Géomètre Expert Foncier

123 Rue Bandassier
59145 Borne-sur-Nivelle
Tel 01 23 45 67 89

Borne-sur-nivelle le 30-12-99

CERTIFICAT

Je soussigné, Gérard Dujalon, Géomètre Expert DPLG demeurant à Borne-sur-nivelle, 123 rue Bandassier, missionné par M. René Dupont à l'effet de calculer la superficie d'un lot de copropriété situé à Lomme, 456 rue de Lens, au 3^e étage à droite en sortant de l'ascenseur, selon les critères de la loi 96-1107 dite loi Carrez,

Atteste les mesures suivantes :

Pièce	Surface Carrez	Surface utile	Surface déduites
Séjour	35,6 m ²	39,6 m ²	Gaine = 2 m ² Marche 2 m ²
Chambre	15,3 m ²	20,4 m ²	H < 1,80 m = 5,1 m ²
Dégagements	10,6 m ²	10,6 m ²	
Bains	9,2 m ²	11,8 m ²	H < 1,80 m = 2,6 m ²
Cuisine	14,6 m ²	14,6 m ²	
Balcon		30 m ²	Surface non close = 30 m ²

SURFACE UTILE TOTALE = 127 m²

SURFACE CARREZ TOTALE = 85 m²

Conservé dans les archives du cabinet sous le n° de dossier Lomme 99-5678.

Pour servir et valoir ce que de droit

Dujalon



Les tantièmes de copropriété

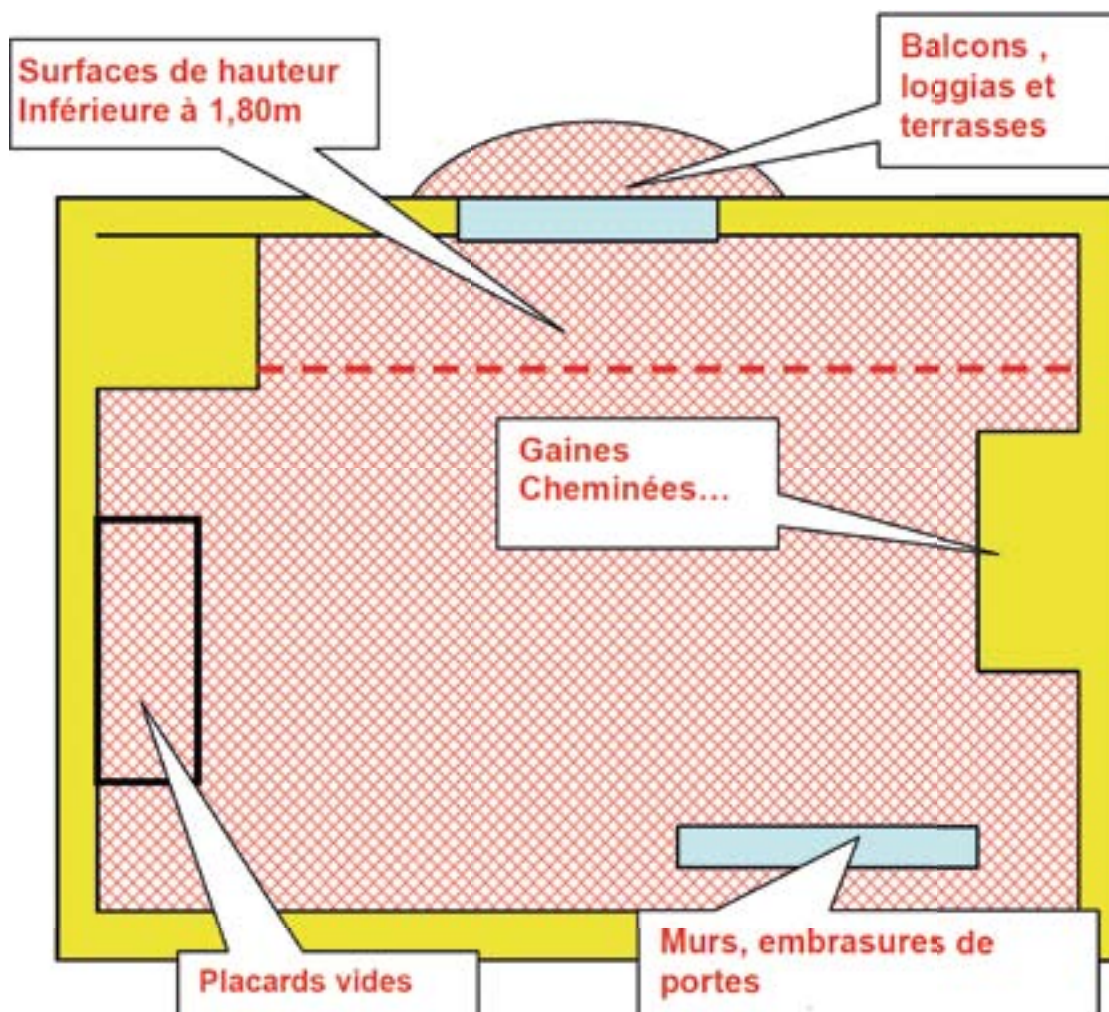
Les tantièmes sont fonction de la valeur des parties privatives, c'est-à-dire de leur *superficie*, de leur *consistance* et de leur *situation*. Ils sont calculés à partir de la *surface utile*, pondérée de certains coefficients de « confort » qui tiennent compte des critères énoncés précédemment.

Surface utile

Elle diffère de la surface habitable définie par l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation. Article R111-2 : « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres... Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. »

La surface utile est la surface totale comprise *entre murs*, non compte tenu des embrasures de fenêtres et de portes. Elle reprend aussi des locaux négligés par la surface habitable. On peut aussi se baser sur la surface « *Loi Carrez* », mais on choisit alors de ne pas compter les terrasses et balcons, ce qui n'est pas très logique ! !

Le géomètre détermine les surfaces à partir de mesurages d'intérieur (cotes prises à 1,30 m du plancher) ou de plans d'architectes digitalisés.





La division en volumes

2.1.2. Lots de volumes

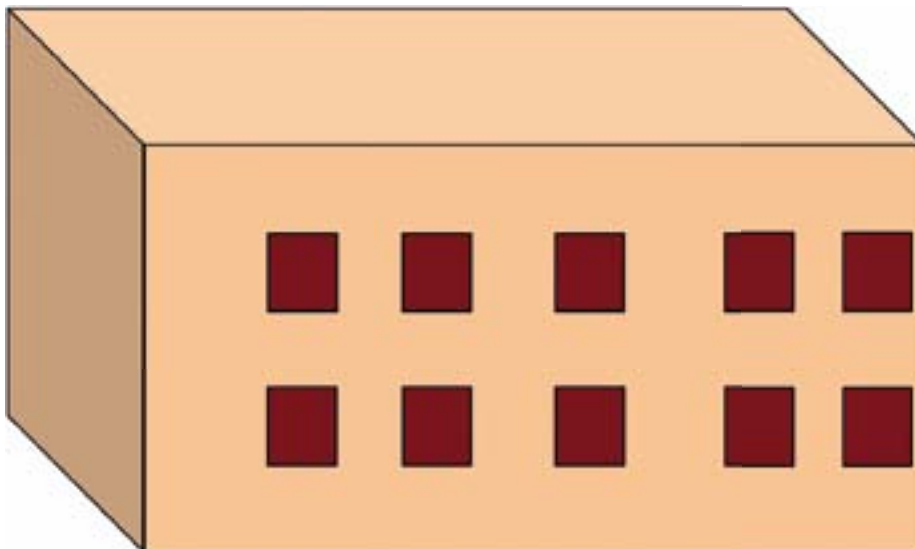
Le géomètre se concerte avec le concepteur pour établir le découpage optimum des lots. L'imbrication des volumes peut être très compliquée et la consultation des maquettes peut être d'une aide sérieuse à la compréhension du projet.

Verticalement, on utilisera au maximum les mitoyennetés de murs, alors qu'horizontalement on prendra plutôt la sous-face d'une dalle haute, ou le joint d'étanchéité.

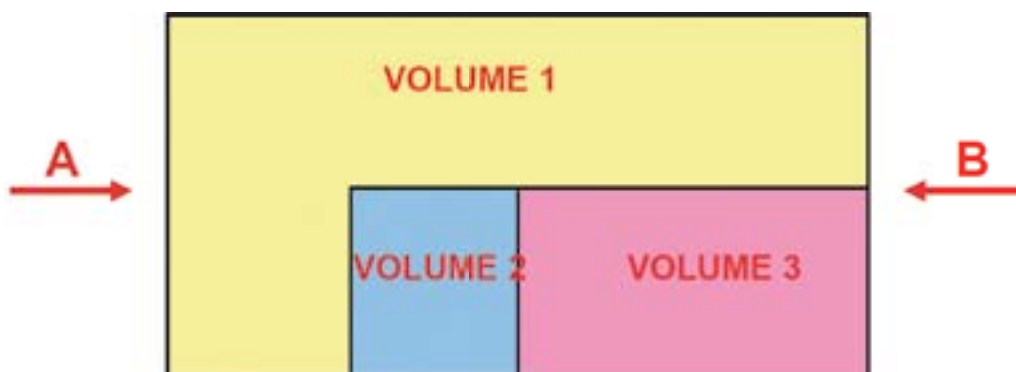
On ne confondra pas volumes et constructions.

Chaque volume est enfin déterminé par les coordonnées tridimensionnelles de ses sommets. En cas de vente en *état de futur achèvement* il sera prudent d'effectuer un plan de récolement qui permettra de rectifier l'état descriptif issu des plans d'exécution.

Les plans, avec coupes et perspectives, seront les plus lisibles possibles.



Ensemble immobilier découpé en trois volumes



Plan du rez-de-chaussée



La délimitation du domaine public

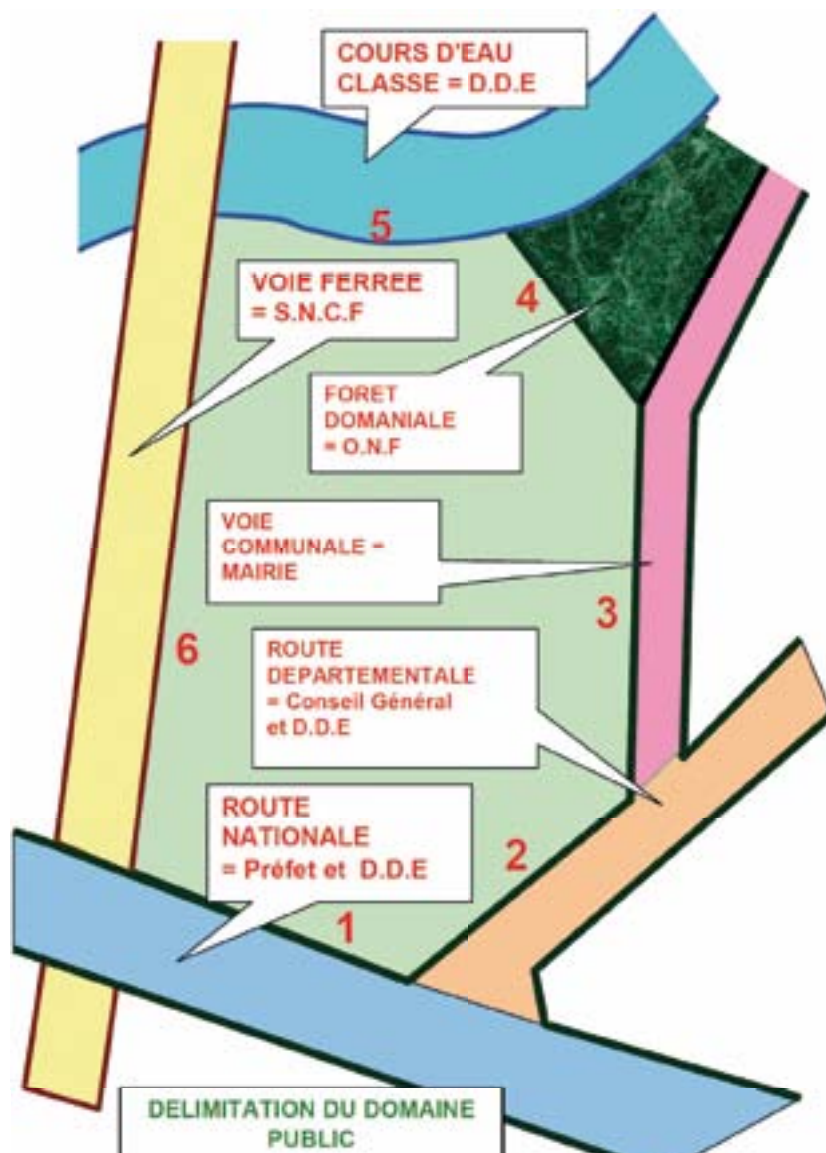
Le géomètre n'est pas habilité à délimiter le domaine public, qui est inaliénable et imprescriptible : c'est du ressort des agents de l'administration. Cependant, il doit lever tous les éléments susceptibles de le positionner par la suite : repères d'alignement, fossés, plantations, clôtures riveraines, bâtiments, murs et murets, cours d'eau, chemins de halage ou marchepieds, murs de soutènement, bornes SNCF et autres, talus et tertres...

Il existe un plan d'alignement : le géomètre assurera la conformité de la limite aux dispositions du plan, si celui-ci est publié, approuvé et annexé au PLU ou au POS, s'ils existent.

Il n'y a pas de plan d'alignement : il convient alors d'accepter la limite de fait, indépendamment de toute suggestion abusive de la part de l'agent administratif. Tous les moyens de preuve de droit commun peuvent être mis en œuvre.

La demande d'alignement se fait sur papier libre, au gestionnaire de la voie ou du cours d'eau. L'administration est obligée de répondre dans un délai inférieur à 4 mois, par *arrêté individuel* (municipal ou préfectoral), qui est un acte *déclaratif* non créateur de droits.

Voir croquis et tableau explicatif pages suivantes.





Le bornage

Article 646 du Code civil

Le bornage est l'opération qui consiste à déterminer la limite séparative de deux propriétés contiguës et à la fixer par des marques apparentes, bornes ou autres repères. Bien que juridiquement rien n'interdit à deux propriétaires voisins de fixer leur limite séparative, il est souhaitable de s'adresser au spécialiste qu'est le géomètre-expert.

Bornage = délimitation + matérialisation

Le bornage est **le monopole** du géomètre-expert inscrit à l'Ordre. C'est une procédure complexe qui obéit à des règles et usages bien établis.

Certes, le Code civil se montre très laconique pour cette opération facultative se basant sur un seul article, 646 : « *Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.* » Mais la pratique professionnelle et la jurisprudence ont heureusement comblé cette lacune.

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. Intérêt du bornage

En principe, les voisins s'entendent ou se contraignent pour borner leur limite séparative dès lors qu'elle présente un doute. Il peut être demandé pour :

- Le respect des règles d'urbanisme, qui imposent aux futures constructions des prospects et des marges de recul à respecter strictement par rapport aux limites séparatives ;
- Le souci de construire un bâtiment ou une clôture, de planter une haie juste à la limite ;
- La crainte d'empiéter chez le voisin, en construction ou en plantation, avec toutes les conséquences graves que cela implique ;
- La garantie d'avoir une bonne superficie de sa parcelle, en vue de la vendre ou de l'échanger, en contradiction avec la clause de non-garantie abusivement utilisée par les notaires ;
- Le bornage (ou son absence) doit être mentionné dans l'acte de vente d'un terrain à bâtir, situé en secteur diffus (hors lotissement, ZAC ou AFU) ;
- Le bornage est désormais obligatoire pour la vente d'un terrain à bâtir situé dans un lotissement, une ZAC ou un périmètre de remembrement effectué par une AFU, **y compris la division d'une propriété en deux pour bâtir !**

Le bornage est sollicité pour une limite incertaine.