

Surface habitable : définition et calcul



Comment est calculée la surface habitable d'un appartement ou d'une maison, notamment avec la Loi Carrez. Définition et mode de calcul.

1. [Définition](#)
2. [Calcul](#)
3. [Notre vidéo](#)
4. [Loi Carrez](#)
5. [Location](#)
6. [Volume habitable](#)

Définition

Définie à l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, la surface habitable représente la somme des surfaces de plancher de chaque pièce à laquelle il faut retirer les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Certains espaces de l'habitation (balcons, garage, cave...) ne sont pas compris dans la surface habitable (voir plus bas).

La surface habitable est une notion importante en droit immobilier. Elle ne doit pas être confondue avec la [surface de plancher](#).

Calcul

Ne doivent pas être pris en compte dans ce calcul les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux n'atteignant pas au minimum 1,80 mètre de hauteur.

Pour procéder avec précision au calcul de votre surface habitable, il est conseillé de faire appel à l'intervention d'un géomètre expert.

Notre vidéo

Les conseils d'Eric Roig, directeur-fondateur de droit-finances.net

VIDEO

Loi Carrez

En dehors de la Loi Carrez, qui oblige à mentionner la surface habitable dans les avants-contrats de vente de lots de copropriété, cette notion est également utile dans le cadre des dispositifs fiscaux d'aides aux investissements locatifs (Scellier, Borloo, etc.) qui comportent souvent un plafond de loyer au mètre carré.

Location

L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 sur les locations vides impose de mentionner la surface habitable dans le contrat de location. Depuis la loi Alur, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté peut être appliquée dès lors que la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de bail. Le locataire qui se trouve dans cette situation doit alors adresser une demande de baisse de loyer au propriétaire (voir notre modèle).

Volume habitable

La surface habitable ne doit pas être confondue avec le volume habitable. Mais leurs règles de calcul sont liées, puisque le volume habitable se calcule en multipliant la surface habitable par les hauteurs sous plafond. La surface habitable est exprimée en m², tandis que le volume habitable est calculé en m³.

Voir aussi

- Surface hors oeuvre
- Surface utile

Ce document intitulé « Surface habitable : définition et calcul » issu de **Droit-Finances** (droit-finances.commentcamarche.net) est soumis au droit d'auteur. Toute reproduction ou représentation totale ou partielle de ce site par quelque procédé que ce soit, sans autorisation expresse, est interdite.

Les articles les plus lus

- Les baisses d'impôt 2017
- La réforme Macron du Code du travail
- Smic 2017
- La future hausse de la CSG
- Impôt : le nouveau barème 2017
- Plafonds SS 2017
- Certificat de non-gage

- [Rupture conventionnelle](#)

Dossier à la une



Guide pratique des Donations & Successions

Transmission du patrimoine : tout ce qu'il faut savoir

Nos conseils sur

- [Indemnités de licenciement](#)
- [Faire une donation](#)
- [Certificat de non-gage](#)
- [Barème des pensions alimentaires](#)
- [Carte Vitale : demande en ligne](#)
- [Barème kilométrique](#)
- [CESU](#)
- [Certificat de cession](#)
- [Rédiger un testament](#)
- [Permis : barème des retraits de points](#)
- [APL 2017 et allocation-logement](#)



Notre lexique juridique

[Dictionnaire du droit : tous les mots-clés de A à Z.](#)

En pratique

- [L'assurance-vie](#)
- [Résiliation du bail](#)
- [Licenciement et arrêt-maladie](#)
- [Décès : les formalités](#)
- [Divorce : la procédure](#)
- [Donation au dernier vivant](#)
- [Entrepreneur individuel](#)
- [Extrait Kbis : commande en ligne](#)
- [Le contrat d'avenir](#)
- [Le licenciement économique](#)
- [Le solde de tout compte](#)
- [Micro entreprise](#)
- [Pacs : formalités et obligations](#)
- [Pajemploi : garde d'enfant](#)

- [Prime à la naissance](#)
- [Récupération des points du permis](#)
- [Préavis et location](#)
- [Rupture conventionnelle](#)
- [Salaire brut et salaire net](#)
- [SCI](#) : tous les avantages
- [La Sarl](#)



Tous nos modèles de lettres

[Location](#), [justice](#), [banque](#), [assurances](#), [vacances](#), [formalités](#), [consommation](#), ...