01 / MESURER

Petit logement : vérifier avant achat

Un chiffre de surface ne valide pas seul la location. Cette fiche prépare le dossier ; elle ne délivre ni certificat de conformité ni autorisation de louer.

Pièce principale : examiner au moins 9 m² habitables avec 2,20 m de hauteur, ou au moins 20 m³ habitables, suivant le cadre national. Les règles locales peuvent être plus restrictives ; le reste des critères de décence demeure applicable.

Le dossier du bien

Information	À renseigner
Adresse / lot / usage actuel	.....
Surface habitable / document	.....
Hauteur / volume / méthode	.....
Annexes séparées du logement	.....

Questions au professionnel du mesurage

☐ Quelle définition de surface et quel périmètre ont été utilisés ?

☐ Les sous-pentes et les espaces exclus sont-ils traités ?

☐ Le plan correspond-il à la configuration construite actuelle ?

Un certificat Carrez de vente, une surface d'annonce et un chiffre du DPE ne remplacent pas automatiquement le mesurage pertinent pour le bail.

02 / CONFRONTER

La règle à l'adresse et l'état réel

Demandez des réponses sur le projet exact. Une ancienne location ou un bien voisin ne prouve pas la conformité de votre logement.

Domaine	Pièces ou questions
Règles locales	Règlement sanitaire, mise en location, division éventuelle
Équipements et salubrité	Eau, évacuation, ventilation, humidité, ouvertures
Sécurité	Installations, diagnostics et suites des anomalies
Énergie	DPE applicable, travaux nécessaires et faisabilité
Copropriété	Règlement, autorisations et parties communes

Trois situations qui demandent un examen

8,5 m² avec grande hauteur : faire mesurer le volume, puis examiner les règles locales et tous les critères ; aucun accord automatique.
10 m² humides : dépasser un seuil de surface ne résout pas la salubrité.
Une pièce divisée en deux : vérifier le projet de division et chaque future unité, pas seulement la surface totale d'origine.

Réponses manquantes / interlocuteur

Vos notes / prochaine action
.....
.....
.....

03 / DÉCIDER

Recalculer le coût complet

Le prix et le loyer affichés ne suffisent pas. Les études, travaux et délais peuvent modifier profondément un projet de petite surface.

Poste	Budget / document
Prix et frais d'acquisition	.....
Études, mesures, autorisations	.....
Travaux techniquement possibles	.....
Portage et réserve	.....
Loyer justifiable après travaux	.....

Avant une offre engageante

☐ Mesures et configuration confirmées par des pièces.

☐ Points locaux et techniques examinés pour l'adresse.

☐ Coût complet, délais et solution de repli explicités.

☐ Conditions de l'avant-contrat préparées avec le professionnel compétent.

Références

Service Public : logement à louer décent

Code de la construction : surface et volume habitables

Les critères nationaux ne dispensent pas de vérifier les textes locaux et la situation réelle. Ne pas utiliser cette fiche comme attestation de conformité.