

# Extraits du décret n° 48-1766 du 22 Novembre 1948

Décret fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel

## Article 11

La surface corrigée des pièces et annexes, totalisée pour l'ensemble du local, est affectée d'un correctif d'ensemble tenant compte, d'une part, de la vétusté et de l'état d'entretien du local et, d'autre part, de l'emplacement du local dans l'agglomération et des sujétions de voisinage. Le correctif d'ensemble est obtenu en appliquant à cette surface un coefficient égal à la moyenne des deux coefficients définis respectivement aux articles 12 et 13 ci-après.

Le produit de la surface corrigée totale des pièces et annexes du local par le coefficient moyen, et après addition, conformément aux dispositions de l'article 14 du présent décret, de la surface représentative des éléments d'équipement fournis par le propriétaire, est dénommé ci-après "surface corrigée du local".

## Article 14

Modifié par Décret 49-381 17 Mars 1949 - Modifié par Décret 64-624 27 Juin 1964

Il est tenu compte des éléments d'équipement du local, fournis par le propriétaire et en état de fonctionnement normal, en incorporant dans la surface corrigée du local, conformément aux prescriptions du dernier alinéa de l'article 11 ci-dessus, les surfaces représentatives de ces équipements telles qu'elles sont déterminées au tableau ci-après :

### *Postes d'eau froide et de vidange et appareils sanitaires*

Local situé dans un immeuble collectif ne comportant pas de poste intérieur, mais disposant :

D'un poste de vidange commun à l'étage ou au demi-étage : 0,25 m<sup>2</sup>

D'un poste d'eau commun à l'étage ou au demi-étage : 0,25 m<sup>2</sup>.

Local comportant un ou plusieurs postes intérieurs au local :

pour le poste unique ou le premier poste dans le local :

Vidange : 2 m<sup>2</sup>.

Eau : 1,50 m<sup>2</sup>.

Eau avec vidange : 3,50 m<sup>2</sup>.

pour un poste supplémentaire dans le local :

poste unique ou premier poste dans une pièce :

Vidange : 0,25 m<sup>2</sup>.

Eau : 0,25 m<sup>2</sup>.

Eau avec vidange : 0,50 m<sup>2</sup>.

pour chaque poste en sus du premier dans une pièce :

Vidange : 0,20 m<sup>2</sup>.

Eau : 0,20 m<sup>2</sup>.

Eau avec vidange : 0,40 m<sup>2</sup>.

Supplément pour appareils sanitaires autres que les éviers :

Baignoire : 4 m<sup>2</sup>.

Receveur de douches ou bac à laver : 2 m<sup>2</sup>.

Lavabo ou autre appareil sanitaire : 1 m<sup>2</sup>.

### *Postes d'eau chaude*

Pour le premier poste dans le local sur baignoire, receveur de douches ou bac à laver : 6 m<sup>2</sup>.

Pour le premier poste dans le local en cas d'absence de baignoire, receveur de douches ou bac à laver : 3 m<sup>2</sup>.

***Pour un poste supplémentaire dans le local :***

Poste unique ou premier poste dans une pièce : 1 m<sup>2</sup>.

Pour chaque poste en sus du premier dans une pièce : 0,50 m<sup>2</sup>.

***W-C***

W-C communs à l'étage ou au demi-étage dans le cas d'un local situé dans un immeuble collectif : 0,50 m<sup>2</sup>.

Raccordés au réseau d'égout avec effet d'eau et siphon : 2 m<sup>2</sup>.

W-C particuliers au local (par unité) :

Sans effet d'eau : 2 m<sup>2</sup>.

Avec effet d'eau : 4 m<sup>2</sup>.

Raccordé au réseau d'égout, sous réserve qu'il ait un effet d'eau et un siphon : 6 m<sup>2</sup>.

***Electricité***

Existence dans le local d'une installation électrique permettant un éclairage normal : 1,50 m<sup>2</sup>.

Existence dans le local d'une installation électrique permettant, outre l'éclairage normal, l'utilisation d'appareils thermiques (cuisine, chauffage) : 2,50 m<sup>2</sup>.

***Gaz***

Existence dans le local d'une installation de gaz : 1,50 m<sup>2</sup>.

***Chauffage central***

Par pièce ou annexe comportant un ou plusieurs éléments de chauffage central :

Pour une installation commune à différents locaux de l'immeuble : 3 m<sup>2</sup>.

Pour une installation particulière au local : 2,50 m<sup>2</sup>.

Lorsque le chauffage central est d'un type vétuste, les équivalences superficielles déterminées ci-dessus sont respectivement fixées à 0,85 m<sup>2</sup> et 0,75 m<sup>2</sup>.

***Vide-ordures ou évier-vidoir***

Existence d'une installation :

Particulière au local : 4 m<sup>2</sup>.

Commune à l'étage ou demi-étage : 2 m<sup>2</sup>.

***Monte-charge***

Existence d'une installation desservant le local : 2 m<sup>2</sup>.

***Ascenseur-descendeur répondant aux prescriptions réglementaires***

Pour une installation desservant (à partir du 2<sup>e</sup> étage) le local : 6 m<sup>2</sup>.

Pour chaque installation en sus (à partir du 2<sup>e</sup> étage) : 4 m<sup>2</sup>.

***Caves et greniers, ainsi que toutes parties du local d'une hauteur inférieure à 1,90 m visées au dernier alinéa de l'article 4 ci-dessus***

Surface réelle totalisée de l'ensemble des caves louées avec le local :

De 2 m<sup>2</sup> à 10 m<sup>2</sup> : 1 m<sup>2</sup>.

De plus de 10 m<sup>2</sup> : 2 m<sup>2</sup>.

Surface réelle totalisée de l'ensemble des parties du local de moins de 1,90 m de hauteur sous plafond visées au dernier alinéa de l'article 4 ci-dessus, ainsi que des greniers ;

De 1 m<sup>2</sup> à 3 m<sup>2</sup> : 0,50 m<sup>2</sup>.

De 3 m<sup>2</sup> à 10 m<sup>2</sup> : 1,50 m<sup>2</sup>.

De plus de 10 m<sup>2</sup> : 3 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas tenu compte des caves, greniers et parties du local ayant une hauteur inférieure à 1 m ou une superficie inférieure à 0,50 m<sup>2</sup>. La surface réelle des greniers est mesurée à 0,75 m du sol.

Lorsque les installations ont été effectuées à frais communs entre le preneur et le bailleur, les équivalences du tableau ci-dessus sont réduites proportionnellement à la participation de chacun.

Lorsque le local comporte une armoire frigorifique, une machine à laver ou des éléments d'équipement exceptionnel, fournis par le propriétaire et situés à l'intérieur du local, le prix de location de ces appareils fait obligatoirement l'objet d'une évaluation séparée