

La loi Carrez – réglementation

Loi améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété N °96-1107 du 18 décembre 1996 (parue au J. O. du 19/12/1996).

En référence à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

...quelques extraits :

Article 46 :

" Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

" La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

" Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

" Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

" L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance ".

En référence au décret n° 67-223 du 17 mars 1967

Décret pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

...quelques extraits

"Art.4-1. - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

"Art.4-2. . Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

"Art.4-3. . Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat."

Loi Carrez – questions / réponses

Est-il obligatoire d'indiquer la surface du bien vendu ?

Oui, s'il s'agit d'un appartement ou d'une maison issue d'une copropriété. En application de la Loi Carrez, les vendeurs d'appartements sont aujourd'hui tenus d'indiquer la surface de leur bien. Le prix de l'appartement peut ensuite être révisé à la baisse s'il existe une différence de plus de 5% entre la surface indiquée et la surface réelle.

Est-il obligatoire de recourir à un professionnel ?

Non, il n'est pas obligatoire de recourir à un géomètre ou à un architecte pour faire mesurer son appartement. Mais certains notaires ou agents immobiliers préfèrent garantir la surface du bien vendu par un métré exécuté par un professionnel. Le vendeur n'est nullement contraint de payer cet acte, mais il devra par contre s'engager sur la surface vendue.

Quelles pièces doit-on prendre en compte pour le calcul de la surface suivant la loi Carrez ?

Toutes, du moins celles qui font partie intégrante de votre appartement... WC, cuisine, salle d'eau, rangement, débarras... toutes ces pièces comptent, si leur hauteur sous plafond est supérieure à 1.80m. Par contre, sont décomptées les pièces indépendantes d'une surface inférieure à 8 m² (les chambres de bonnes par exemple), les balcons (même fermés par une verrière), les caves et greniers non aménageables (par exemple, sans autre accès qu'une échelle escamotable), les garages...

Quand peut effectuer soi-même sa certification de surface ?

Quand votre appartement est composé de **pièces rectangulaires**,
 Quand vous possédez un plan ou quand la disposition des pièces est suffisamment simple pour que vous puissiez le dessiner vous-même,
 Quand il s'agit d'un **immeuble récent** (depuis les années 70) ou d'un immeuble de standing (de type haussmanien par exemple),
 Quand il ne s'agit ni d'un studio, ni d'un petit deux-pièces (sur de petites surfaces, les erreurs prennent plus d'importance),
 Et quand vous avez bien compris quelles surfaces sont à prendre en compte, alors vous pouvez vous dispenser des services d'un professionnel.

Quand doit-on raisonnablement faire appel à un professionnel ?

Par contre :

Quand votre appartement est un **studio**, prenez garde aux imprécisions. En effet, 5% pour un 5 pièces de 100m² représenteraient 5m² et il est peut probable d'obtenir de telles erreurs, mais pour un studio de 15m², cela ne représente plus que 0.75m², soit la taille d'un petit placard.

Si les angles des pièces ne sont pas droits, réviser vos leçons de géométrie... Les architectes et les géomètres font généralement appel à des logiciels de dessin assisté par ordinateur (DAO) pour le calcul des surfaces. Si votre appartement est mansardé, si les murs sont très épais, s'il s'agit d'un duplex ou si des tuyaux, des conduits de cheminée le traversent, prenez très précisément les mesures et dessiner fidèlement chaque pièce avant d'effectuer vos calculs.

Et n'hésitez pas à vous garantir par le recours à un professionnel, il vous en coûtera généralement autour de 100€ pour un studio ou un deux-pièces et cela rassurera les acheteurs potentiels.