

Superficie "Loi Carrez"

Définition de surface

Contexte

La loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite " loi Carrez " donne obligation à tout propriétaire de fournir lors de la signature d'avant-contrats et contrats de vente la mention de la superficie d'un lot privatif de copropriété tel qu'il est défini dans le dernier règlement de copropriété.

Tous les types de locaux sont concernés dès lors qu'il s'agit de lots de copropriété (locaux professionnels, locaux à usage mixte, locaux commerciaux ou industriels...).

Objectifs

Cette loi vise à améliorer la transparence et la sécurité des transactions portant sur les lots de copropriété.

L'intervention d'un spécialiste pour déterminer la superficie n'est pas obligatoire mais fortement conseillée en raison de la faible tolérance d'erreur.

Définition

La superficie privative se définit comme :

- La surface 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.
- Ne sont pas comptabilisés les balcons et terrasses non " clos et couverts ".
- Il n'est pas tenu compte des surfaces des locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m.

Sont exclus :

- Les lots accessoires tels que caves, garages, emplacements de stationnement, boxes, places de parking et tous les lots inférieurs à 8 m².
- Les ventes sur plan (qui sont soumises à l'article R 261-13 du Code de la Construction), les terrains à bâtir et les maisons individuelles (sauf si elles font partie d'une copropriété).
- Les congés pour vendre de l'article 15-2 al. 1er de la loi du 6 juillet 1989, bien qu'ils valent offre de vente au profit du locataire, selon la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 (JO 14 décembre 2000).

Méthodologie

Les techniciens OPS (architectes DPLG, géomètres, métresseurs...) effectuent le mesurage à l'aide d'un appareil télémètre laser, pièce par pièce en tenant compte des règles de calculs propres à la réglementation en vigueur (superficie privative).

Ils remettent une attestation de superficie, avec en option un plan côté papier ou sur disquette ou cd-rom permettant ainsi leur réutilisation par un professionnel.



Réglementation

La loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 tendant à améliorer la protection des acquéreurs de lots de copropriété : Loi Carrez.

Art. 46 " Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot doit mentionner, à peine de nullité, la surface privative de ce lot ou de cette fraction de lot. Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur, peut invoquer cette nullité au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique définitif de vente... si la surface réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte... "

Le décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

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'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de 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.

Ces textes s'appliquent à tous les immeubles soumis au régime de la copropriété.

Sanctions

L'exigence de l'indication de la superficie est assortie d'une double sanction au bénéfice exclusif de l'acquéreur :

- Une action en nullité de l'acte en cas d'omission de la mention exigée. Elle doit être intentée au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique de vente.
- Une action en réduction du prix si la superficie réelle est inférieure de plus de 5% à celle exprimée dans l'acte. Elle doit être intentée dans le délai d'un an à compter de l'acte authentique de vente.

L'acquéreur ne peut renoncer au bénéfice de la loi de 1996. Celle-ci est d'ordre public et toute renonciation à son bénéfice serait sans effet.

Validité

- | Illimitée en l'absence de modification de structure.

Conseils OPS

Le recours aux services des architectes DPLG et géomètres d'Objectif Patrimoine Services, garantis par une RCP, sera jugé nécessaire par tous particuliers ou professionnels, qui souhaitent s'entourer de toutes les garanties de validité et de non contestation ultérieure de vente et du prix.

Outre l'aspect lié à la transaction immobilière, la certification d'une surface assortie d'un plan côté (pour un logement neuf ou ancien) sont autant d'outils d'une bonne gestion de patrimoine, quelque soit le devenir du logement (location, gestion, vente...).

