

KIOSQUE



PERRIN Anne-Lise & CHAMPY Arnaud

9 place de l'Hôtel de Ville - Seynod

74600 ANNECY

0469982164

anne-lise.perrin@notaires.fr

arnaud.champy@notaires.fr

Sommaire

Le métrage de la Loi Carrez

FICHE DE CONSEILS

LE MÉTRAGE DE LA LOI CARREZ

Le vendeur d'un lot de copropriété doit fournir à l'éventuel acquéreur la superficie exacte du lot, mesurée selon les dispositions inscrites dans la loi dite « Carrez ».

Cette obligation ne concerne pas les maisons individuelles.

La loi Carrez du 18 décembre 1996 prévoit que **la superficie privative de tout lot de copropriété faisant l'objet d'une cession doit être mentionnée** dans toute promesse ou compromis de vente, sous peine de nullité.

La mesure

Il s'agit de mesurer « les planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de porte et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1.80 mètres ».

Ne sont pas soumis à l'obligation de mesurage : les caves, les garages, les emplacements de parking ou les lots d'une superficie inférieure à 8 m².

En cas de réunion de plusieurs lots dont certains sont inférieurs à 8 m², il faut tenir compte de la superficie de l'ensemble des locaux réunis en lots y compris ceux inférieurs à 8m².

La loi n'impose pas l'intervention d'un professionnel.

Il est toutefois préférable de recourir à un architecte ou à un diagnostiqueur immobilier qui fournira une attestation de surface Loi Carrez par un professionnel.

Sanction

- La mention de surface Loi Carrez est obligatoire, son absence est sanctionnée par la nullité de l'avant-contrat. L'acquéreur ne dispose que d'un mois à compter de cette signature pour intenter une action en nullité.

- En cas d'inexactitude de la superficie indiquée dans l'acte, l'acquéreur peut réclamer une diminution de prix au vendeur dans le délai d'un an à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente chez le notaire.

Pour ce faire, il faut que la surface réelle soit inférieure de plus de 5% à celle exprimée dans l'acte.

Bon à savoir :

Une fois réalisée, cette mesure est valable sans limite de temps, sauf en cas d'aménagements de l'espace (suppression ou création de cloisons, etc.).

Texte de référence :

Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété

En savoir + : anil.org

Dernière actualisation : Janvier 2021