

CALCUL DE LA SURFACE LOI CARREZ

La loi Carrez, ou loi no 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, est une loi imposant au vendeur d'un lot de copropriété (ou d'une fraction de lot) d'en mentionner la superficie privative dans tous les documents relatifs à la vente.

Elle ne s'applique pas dans le cas de l'achat sur plan, ni à l'achat de terrains à bâtir.

CALCUL DE LA SURFACE PRIVATIVE

La surface privative, appelée superficie Carrez, 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 m².

De plus, les lots et les fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie privative³, comme cela peut être le cas d'une chambre de bonne. La Cour de cassation estime toutefois que « lorsqu'une vente porte sur un appartement constitué par la réunion de plusieurs lots, la superficie des parties privatives à prendre en compte pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction issue de la loi du 18 décembre 1996 (loi Carrez) est celle de l'unité d'habitation, les lots d'une surface inférieure à huit mètres carrés n'ayant pas à être exclus du calcul de la superficie ».

Enfin, les caves, les garages, les emplacements de stationnement, les boxes, les greniers non aménageables et les places de parking ne sont pas comptabilisés non plus.

Il y a quelques différences avec la surface habitable selon la nature des pièces. Par exemple, une véranda est incluse dans la superficie privative (elle est close, couverte, d'une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m et dans la partie privative, ce qui correspond aux exigences de la Loi Carrez), mais pas dans la surface habitable, qui l'exclut : « Il n'est pas tenu compte de la superficie des [...] vérandas... »

Une jurisprudence de la cour de Versailles indique aussi que la surface occupée par la source de production d'eau chaude sanitaire est elle aussi exclue de la surface privative au

sens de la loi Carrez, cet appareil répondant à un besoin essentiel de salubrité d'un logement.

Le mesurage de la surface privative au sens de la loi Carrez peut être réalisé par un professionnel ou par le vendeur. En cas d'erreur, le vendeur ne saurait se retourner avec succès contre le professionnel, la Cour de cassation ayant jugé que « la restitution à laquelle le vendeur est condamné à la suite de la diminution du prix prévue par l'article 46, alinéa 7, de la loi du 10 juillet 1965, résultant de la délivrance d'une moindre mesure par rapport à la superficie convenue, ne constitue pas un préjudice indemnisable. Elle ne peut, dès lors, donner lieu à garantie de la part du professionnel de mesurage »⁵. En revanche, la cour d'appel de Paris a jugé que l'erreur de métrage de la part d'un professionnel est constitutive d'une faute à l'origine d'un préjudice – « perte de chance et désagrément d'avoir à restituer une partie du prix de vente » – qui doit être réparé.

LITIGES

Si la superficie n'est pas renseignée dans l'acte de vente, l'acheteur peut, dans un délai d'un mois à compter de la signature, intenter une action en nullité de l'acte de vente.

Si la superficie réelle du bien est inférieure de plus de 5 % à celle indiquée dans l'acte de vente, l'acheteur peut, dans un délai d'un an à compter de la signature de l'acte, demander une diminution de prix proportionnelle à la superficie déclarée en trop.

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