

LOI CARREZ : comment évitez les litiges ?

Destinée à protéger les acheteurs d'un bien immobilier, la loi Carrez (loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996) impose aux vendeurs un certain nombre de règles qu'il convient de respecter pour éviter les litiges.

Qu'il s'agisse du mode de calcul de la surface ou des mentions à apporter aux contrats de vente...

Depuis le 18 juin 1997, la loi Carrez impose 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 : avant-contrat (promesse de vente ou compromis de vente) ou acte de vente. Si la notion de « lot de copropriété » concerne principalement des appartements, elle s'applique aussi cependant aux maisons formant des lots de copropriété dite horizontale.

la loi Carrez ne s'applique pas dans le cas de l'achat sur plan, qui est soumis à l'article R 261-13 du Code de la Construction, ni à l'achat de terrains à bâtir.

Deux types de litiges peuvent se faire jour au regard de la législation. Tout d'abord, si la superficie n'est pas mentionnée 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. D'autre part, si la superficie réelle du bien est inférieure de plus d'un vingtième (5%), à celle indiquée dans l'avant-contrat ou 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 (ou un remboursement) proportionnelle aux mètres carré déclarés en trop.

Un mesurage spécifique

Pour être en conformité avec les obligations de la loi Carrez, il importe de respecter un mode de calcul de la surface tout à fait spécifique. En l'occurrence, la loi Carrez consiste à mesurer la surface privative, et non la surface habitable. La surface privative, telle qu'elle est définie par l'article 4-1 du décret du 23 mai 1997, « 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 mètres. »

L'article 4-2 précise quant à lui que « les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie privative ». Ce peut être le cas, par exemple, d'une chambre de bonne. De même, les caves, garages, emplacements de stationnement, boxes ou places de parking vendus en lots séparés ne sont pas comptabilisés.

Pour effectuer ces mesures et procéder à ce calcul, le vendeur n'est pas obligé de faire appel à un professionnel. Cette option est toutefois recommandée s'il veut se garantir de toute erreur de mesurage.

Quand faire appel à un professionnel ?

Dans certains cas de figure, le propriétaire peut procéder lui-même au mesurage de la surface à vendre sans courir trop de risques. C'est le cas notamment lorsque le plan est simple, soit parce qu'il comporte peu de pièces, soit parce que celles-ci sont rectangulaires. Attention toutefois, plus le bien est petit, plus le risque d'erreur est susceptible de dépasser les 5% autorisés.

Dans le cas d'un studio de 18 m² par exemple, cela ne représente plus que 0.9 m², soit la surface d'une embrasure ou de quelques marches...