

LA LOI CARREZ

La loi 96-1107 du 18 décembre 1996 ('loi Carrez') impose la mention de la surface privative dès la promesse de vente d'un lot privatif de copropriété.

La loi Carrez rend obligatoire la mention de la superficie du bien vendu, lorsque celui-ci a été acheté en copropriété. Celle-ci doit être mentionnée dans les promesses de vente ou d'achat et dans tout contrat de vente d'un lot de copropriété quelle qu'en soit la destination : appartements, maisons dans des programmes immobiliers collectifs, bureaux et commerces, à l'exception notamment des caves, garages, emplacements de stationnement et de certains locaux de faible superficie. La superficie concernée est celle des planchers, des locaux clos et couverts, hors ceux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres (pour la portion de gros œuvre relevant des parties communes). En sont aussi exclus les terrasses et les balcons, même s'ils ont été transformés en loggias. En revanche, les placards, s'ils partent du sol et ont une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, peuvent être inclus dans cette surface.

Si la superficie mentionnée dans l'acte est inexacte, l'acheteur peut demander une baisse de prix proportionnelle à l'erreur de mesure lorsque la surface réelle est inférieure de plus de 5 % à celle indiquée dans l'acte, et ce pendant un délai d'un an à compter de la signature de l'acte notarié.