



MESURAGE LOI CARREZ

Méthodologie :

La visite se déroule comme suit :

- L'expert établit un plan du bien.
- Il procède ensuite au mesurage pièce par pièce.
- Il détermine enfin le mesurage total en tenant compte de règles de calculs propres aux lots de copropriété (superficie privative).

Cadre juridique :

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

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

Ces textes s'appliquent à tous les immeubles soumis au régime de la copropriété. La superficie de la partie privative du lot est la superficie des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par :

- les murs
- les cloisons
- les marches et cages d'escalier
- les gaines
- les embrasures de portes et fenêtres

Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à **1,80 mètre**. Les lots ou fraction de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie.

Les caves, garages, emplacements de stationnement ne rentrent pas dans le champ d'application de la loi. Cette loi oblige de mentionner la superficie privative des lots de copropriété dans tout avant contrat et dans tout acte de vente. 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.

Deux observations importantes :

L'obligation de mesurage ne concerne que les lots de copropriété et non les maisons individuelles (attention toutefois aux maisons formant des lots de copropriété dite horizontale). Le vendeur n'a pas l'obligation de recourir aux services d'un professionnel pour faire procéder au mesurage de son bien.

Attention : il peut de bonne foi indiquer la superficie existant sur des plans en sa possession. Le mesurage loi Carrez est spécifique ; des différences ont été constatées et des actions en diminution du prix ont été intentées.

Le recours à un professionnel qui peut effectuer les différentes recherches (amiante - plomb - termites - loi Carrez) est conseillé pour sécuriser les transactions.

