

Loi CARREZ - Extraits

La loi n° 96-1107 et son décret d'application impose la mention de la superficie dans tous les contrats de ventes d'un lot privatif en copropriété, sous peine de sanctions.

Tous les lots de copropriété quelle que soit leur destination ou affectation, sont soumis à l'obligation de surface, à l'exception d'une liste limitative portant sur :

- les caves
- les garages
- les emplacements de stationnement
- Tous lots inférieurs à une superficie de 8 m². Ainsi, les greniers de plus de 8 m² sont concernés ;
- S'agissant des jardins privatifs, ceux-ci n'étant pas des lots couverts ne seront pas décomptés en superficie.

LE CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI CARREZ

Les biens soumis à la loi CARREZ :

L'article 1er de la loi instaure le rétablissement, au sein de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété d'immeubles bâtis, de l'article 46 (abrogé en 1966).

Ce nouvel article 46 dispose :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette partie de lot".

Le lot de copropriété ou la fraction de lot

Aussi, conviendra-t-il de mentionner dans l'avant-contrat la superficie du lot issu (appelé fraction) de la division en cours, non encore identifié.

Enfin, il est important de noter que toute vente de lot de copropriété ou de fraction de lot quelle que soit sa destination et son affectation, est soumise à l'obligation de la surface.

Il en est ainsi des lots ou fraction de lots à usage :

- d'habitation, mixte habitation/professionnel,
- de commerce, bureau, professionnel, administratif,
- d'industrie, atelier, artisanat, logements...

Les exceptions :

Deux exceptions sont toutefois prévues.

- Lots désignés habituellement comme "accessoires" ou "secondaires" :
- Certains lots désignés habituellement comme "accessoires" ou "secondaires".

Leur liste est limitative, il ne s'agit que :

- des caves,
- des garages et emplacements de stationnement.

Ne sont donc pas exclus de l'obligation :

- les chambres de service,
- les casiers à ski,
- les greniers,...

Lots d'une superficie inférieure à 8 m² :

Quelque soit leur objet, la vente de lots ou fractions de lots d'une surface inférieure à 8 m² ne donne pas lieu à mention de la superficie.

Ainsi, dans le cas de vente d'un appartement et d'une cave ou d'un appartement avec chambre de service inférieure à 8 m², constitutifs de lots individualisés, ne serait-il pas de bon conseil de convenir et de stipuler :

- un prix pour l'appartement mesuré,
- et un prix pour le lot non soumis à la loi.

Les actes soumis à la loi CARREZ

Le but du législateur était une meilleure information de l'acquéreur, notamment dans l'optique d'un consentement éclairé de celui-ci au contrat.

Le législateur a tenu à imposer cette mention le plus en avant possible de la transaction et donc, dès l'avant-contrat. Sont visés "toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente...".

Objet de l'acte :

La loi vise toute vente : amiable, aux enchères, forcée, par adjudication,... quelque soit son rédacteur. Il s'agit donc uniquement des mutations à titre onéreux.

Y échappent notamment :

- les donations,
- les apports en société,
- les partages,
- les cessions de droits indivis aux profit d'un co-indivisaire,...

Formes de l'acte

La terminologie est des plus larges..."tout acte".

Elle concerne les actes authentiques et sous-seing privé.

Classiquement, il s'agit des formules telles :

- le compromis de vente,
- la promesse unilatérale de vente,

mais il s'agit aussi de :

- l'offre d'achat, et plus particulièrement :
- du congé pour vendre valant offre de vente (loi 89 art.15),
- d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA).

L'erreur de superficie dans l'acte authentique :

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

"Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

"L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente à peine de déchéance".

Quand :

L'action en diminution de prix n'est envisageable que si un écart de plus de 1/20ème apparaît entre la surface indiquée dans l'acte et la superficie réelle du bien vendu.

Cette superficie est bien entendu calculée selon les seuls critères fixés par le Décret du 23 mai 1997. Contrairement aux règles du Code Civil ci-dessus rappelées, la différence de 1/20ème est calculée en nature (au m²) et non en valeur.

La diminution du prix est alors proportionnelle à l'écart de superficie constatée, et, s'applique ainsi même sur les premiers 5% d'erreur qui à eux seuls ne pourraient donner lieu à action en diminution de prix.

Il est à noter l'importance accrue d'un mesurage précis pour des lots de petites surfaces.

En effet, l'erreur tolérée sera de 1 m² pour un lot de 20 m², et de 5 m² pour un lot de 100 m².

Le professionnel avisé se devra, sous peine de mise en cause de sa responsabilité, d'attirer l'attention de son client vendeur sur l'intérêt d'un métré précis effectué par un professionnel, et ce, avant toute négociation.

D'autant qu'il est à prévoir, que les notaires ne se contenteront pas de la seule parole de leur client, et, exigeront l'établissement de la surface par un professionnel avant de passer l'acte authentique et ce, aux frais du vendeur.

Comment :

L'action en diminution de prix devra être intentée dans le délai d'un an à compter de l'acte authentique.

Ce délai est un délai de forclusion.

Le décret prévoit, pour ce faire, la remise par le notaire, aux deux parties, d'une copie simple de l'acte, ou d'un certificat reproduisant la clause de l'acte relative à la superficie ainsi que copie du nouvel article 46 de la loi de 65.

Le Tribunal de Grande Instance de situation du bien vendu est compétent.

Le lot de copropriété :

La loi ne vise que les lots de copropriété soumis au statut de la copropriété tel fixé par la loi de 1965. Nous vous rappelons que ce régime concerne les immeubles bâtis appartenant au moins à deux copropriétaires.

N'est donc pas visé le bâtiment collectif qui appartient à un seul propriétaire, la maison individuelle sauf si elle fait partie d'une copropriété horizontale, et même si elle est incluse dans un lotissement. Se pose alors le problème des lots dits "transitoires" reconnus par la jurisprudence comme lots de copropriété ouvrant droit au vote et obligation de payer les charges générales, alors même qu'ils ne sont pas encore bâtis.

La loi impose la mention de leur surface en cas de vente. Toutefois, à la lecture du décret, la superficie déterminée à prendre en considération ne porte que sur les planchers des locaux clos et couverts.

Devra-t-on faire référence aux surfaces des logements à venir telles que prévues par l'article R 261-13 ?

De même, n'est visé que la partie privative du lot vendu.

Pour notre part, il nous apparaît que la vente d'une partie commune, qui donnera lieu à la création d'un lot, devra, dès la décision soumise au vote de l'assemblée générale, faire état de la surface vendue.

La fraction de lot :

La vente d'une fraction de lot est également soumise à l'indication de la superficie.

Il nous semble que ce terme vise la partie d'un lot que son propriétaire entend diviser, et vendre. En théorie, la division d'un lot donne lieu à modification de l'état descriptif de division de l'immeuble, et à création de deux lots en lieu et place du lot initial.