Image not found or type unknown

Une cave aménagée peut être prise en compte dans le calcul de la surface habitable de la loi Carrez

publié le **14/09/2016**, vu **41094 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

L'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 dispose qu'en matière de vente de lots de copropriété, la surface privative habitable doit être mentionnée dans la promesse de vente sous peine de nullité et l'acquéreur dispose d'une action en réduction du prix si la surface privative calculée ne correspond pas aux exigences légales ou si la surface a été surévaluée.

Cette action en réduction du prix doit être intentée dans un délai d'un an à compter de la date de la signature de la vente.

Ainsi, l'acquéreur prendra soin de vérifier rapidement le calcul ainsi que les surfaces prises en compte dans sa réalisation.

En pratique les surfaces à prendre en compte dans le calcul donnent lieu à un important contentieux.

L'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 exclut du calcul les lots de garage, de cave, d'emplacement de stationnement et les surfaces d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Cette disposition semble méconnaître la réalité.

En effet, il est courant qu'un propriétaire décide de réaliser des travaux et d'aménager sa cave afin d'en faire une pièce habitable.

La Cour de cassation a donc dû déterminer si une cave aménagée et habitable devait être prise en compte dans le calcul de la loi Carrez.

Par un arrêt en date du 5 décembre 2007, la 3ème chambre civile de la cour de cassation a décidé qu'une cave aménagée et présentant une hauteur supérieure à 1,80m devait être prise en compte dans le calcul de la surface des parties privatives *(Cass. 3ème Civ. 5 décembre 2007, n°06-19.550)*.

La Cour de la cassation impose ainsi que la réalité matérielle prime sur la désignation légale d'un bien.

Peu importe que la cave soit désignée comme telle, dès lors qu'elle a été aménagée et qu'elle a une hauteur supérieur à 1,80m, elle constitue alors une surface privative à prendre en compte.

Toutefois, il convient de ne pas faire d'amalgame avec une cave non-aménagée au moment de la vente mais aménageable postérieurement en pièce habitable.

Tel a été le cas dans un arrêt récent en date du 8 octobre 2015 rendu par la 3ème chambre civile de la cour de cassation *(Cass. 3ème Civ , 8 octobre 2015,. n°14-17.593)*.

Dans cette affaire, le vendeur d'un lot de copropriété qui comportait un pavillon d'habitation disposant d'un sous-sol a pris en compte la surface du sous sol dans le calcul des parties privatives.

Sous prétexte que le règlement de copropriété pouvait être modifié à la demande des acquéreurs afin qu'il reçoive pour destination un usage d'habitation au lieu de celle de cave, sa surface devait être prise en compte dans le calcul des surfaces privatives.

La Cour de cassation en décide autrement, *« la superficie des parties privatives à prendre en compte est celle du bien tel qu'il se présente matériellement au jour de la vente.»*

Ainsi, peu importe le potentiel d'une cave, si elle n'est pas aménagée au jour de la vente, elle ne peut pas être incluse dans le calcul des surfaces privatives.

Si une cave aménageable est prise en compte dans le calcul, une action en réduction de prix s'ouvre pour l'acquéreur.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés