



Quels sont les moyens d'action de l'acquéreur d'un bien immobilier en cas d'erreur de métrage ?

publié le **06/02/2014**, vu **4372 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Depuis la loi du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété (loi Carrez), les actes de vente de biens immeubles doivent mentionner la surface du logement.

Afin de garantir la bonne information sur la superficie de la surface privative réelle d'un ou plusieurs lot(s) proposé(s) à la vente, le législateur a modifié l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ainsi, cet article dispose que toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot doit **mentionner la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.**

L'article 46 s'étend à la vente de tout lot (ou fraction de lot) relevant du statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'exception des caves, garages, emplacements de stationnement et des lots d'une superficie inférieure à 8m².

Il s'applique quelle que soit la destination de l'immeuble et du lot (à savoir lorsque le lot vendu est à usage commercial, professionnel ou lorsqu'il est à usage d'habitation), et quelle que soit la qualité des deux parties.

Il convient de préciser que si la loi « Carrez » oblige expressément les vendeurs à mentionner la contenance exacte du lot des biens vendus dans l'acte de vente, elle ne les contraint aucunement à recourir à un expert immobilier.

Il est donc permis à tout vendeur de procéder lui-même au mesurage du bien mis en vente !

Toutefois, compte tenu de la complexité du métrage de superficie, et afin d'éviter tout litige ultérieur, les vendeurs n'hésitent pas, en pratique, à recourir à des experts pour ce faire.

Or, malgré le recours à des experts, certains certificats de métrage peuvent comporter des erreurs, eh oui, errare humanum est !

Par ailleurs, les métrages réalisés par des experts peuvent aboutir à des résultats différents, notamment par la prise en compte des fenêtres, escaliers, des combles.... Ce qui ne manque pas de poser d'importantes difficultés et génère un contentieux abondant.

Il convient cependant de préciser que les acquéreurs ne sont pas complètement démunis devant de telles situations.

L'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit en effet 2 actions susceptibles d'être engagées par l'acheteur.

Ces actions, applicables en cas de violation des dispositions légales par le vendeur, diffèrent selon que la mention de la superficie est absente de l'acte ou qu'elle est inexacte. Aussi distingue-t-on l'action en nullité de celle visant la diminution du prix.

1. L'action en nullité de la vente

L'article 46 de la loi du 10 juillet **1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis précise clairement que** la nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de **l'absence de toute mention de superficie**.

Il s'agit en effet d'une sanction automatique dans la mesure où cette mention conditionne la validité de l'acte de vente.

En conséquence, si le vendeur ne mentionne pas clairement la superficie du bien dans l'acte de vente ou dans la promesse, il encoure l'annulation de celui-ci dans la mesure où l'acquéreur sera fondé à solliciter cette annulation devant le tribunal de grande instance compétent.

Toutefois, si l'acquéreur souhaite conserver le bien, il peut demander la régularisation de l'acte.

Dans ce cas, il pourra exiger du vendeur qu'il procède à la mention de la superficie du bien vendu dans l'acte, et ce à ses propres frais.

Afin d'assurer la sécurité juridique des parties et des tiers, le législateur a limité le délai de recours de l'acheteur. Aussi son action en nullité doit-elle être engagée « au plus tard à l'expiration d'un **délai d'un mois** à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente » (L. 1965, art. 46, al. 4).

2. L'action en diminution du prix de la vente

En cas d'erreur, l'acheteur peut en sus des dommages et intérêts réclamés au vendeur en réparation des éventuels préjudices subis, la diminution du prix de vente du bien acquis.

L'alinéa 7 de l'article 46 de la loi de 1965 ouvre en effet une action en diminution du prix à l'acquéreur, lorsque la superficie **est inférieure de plus d'un vingtième** à celle exprimée dans l'acte, soit une différence de 5%.

En revanche, lorsque la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, le vendeur ne peut prétendre à aucun supplément de prix (L. 1965, art. 46, al. 6).

L'erreur de métrage donne lieu à un contentieux abondant et les vendeurs sont souvent condamnés à restituer aux acquéreurs les sommes trop perçues lors de la vente (CA Aix-en-Provence CH. 01 B 22 mars 2012 - n° 11/05024 ; Cour d'appel de Montpellier CH 01. 8 décembre 2011 - n° 10/07110 ; CA Versailles CH. 03 - 29 octobre 2009 n° 08/04892 ; CA Metz CH. 01 - 4 juin 2013 n° 11/02741).

Il convient cependant de rappeler que 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 (L. 1965, art. 46, al. 8).

Il vous est donc vivement conseillé d'être particulièrement vigilant sur les délais de forclusion des

deux actions précitées.

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