Image not found or type unknown

# Obligation du vendeur d’un bien immobilier d’indiquer la surface Carrez du bien à son acheteur

publié le **11/02/2019**, vu **3214 fois**, Auteur : Anthony BEM

**Le vendeur d’un bien immobilier a-t-il l’obligation d’indiquer à son acheteur la « surface Carrez » du bien ?**

La « *loi Carrez* » est celle qui impose au vendeur d’un bien immobilier d’indiquer la superficie de son bien dans l’acte de vente : « *la surface Carrez* ».

En effet, la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996, dite « *loi Carrez* », impose au vendeur de préciser la superficie de la partie privative d’un lot ou d’une fraction de lot en copropriété dans *la promesse unilatérale de vente ou d'achat et tout contrat réalisant ou constatant la vente.*

Il ressort du texte de loi que seuls les lots en copropriété sont concernés par l’obligation légale faite au vendeur d’un bien immobilier d’indiquer la superficie de son bien.

Ainsi, les lots vendus en bloc ou hors situation de copropriété ne sont pas concernés.

De plus, la jurisprudence a eu l’occasion de juger que *« la réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire avait entraîné de plein droit la disparition de la copropriété » ;* de sorte qu’aucune action en réduction du prix ne peut être valablement obtenue **(Cour de cassation, troisième chambre civile, 28 janvier 2009, n°06-19650)**

A ce titre, un décret n°97-532, du 23 mai 1997 définit la « *surface Carrez* » comme : *« la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre*. »

En outre, il convient de souligner que ces dispositions ne sont pas applicables aux lots dont la surface habitable est inférieure à 8 $m^2$, les caves, les parking et garages.

Bien qu’il n’existe aucune obligation légale pour le vendeur de faire appel à un professionnel pour effectuer le mesurage de la « *surface Carrez* » de son bien, cela est vivement conseillé.

Si la superficie n’est pas indiquée dans l’acte de vente, l’acheteur ne peut demander la nullité du contrat de vente dans un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

En outre, le 16 juin 2017, la Cour d’appel de Paris a jugé que la nullité de la vente ne pouvait être prononcée que s’il est établi qu’un certificat de mesurage a été signé par les parties et sur lequel elles avaient porté la mention « *pris connaissance* » **(Cour d’appel de Paris 16 juin 2017, n° 16/01447).**

Enfin, l’acheteur peut agir en justice afin d’obtenir la réduction du prix de vente si la superficie réelle du bien acheté est inférieure de plus d'un vingtième (5%) à celle exprimée à l'acte.

L’action en réduction du prix doit être exercée dans un délai maximum d’un an à compter suivant la signature de l’acte authentique de vente.

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

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
**01 40 26 25 01**
**abem@cabinetbem.com**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés