



Le mesurage des lots au jour de la vente

Jurisprudence publié le **18/09/2020**, vu **1950 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le contentieux lié au mesurage d'un lot de copropriété est pléthore. Il arrive souvent qu'une cave soit aménagée en pièce à vivre ou en salle de bain, dans ce cas ,faut il la mesurer ?

Le contentieux lié au mesurage d'un lot de copropriété est pléthore.

Il arrive souvent qu'une cave soit aménagée en pièce à vivre ou en salle de bain, dans ce cas ,faut il la mesurer ?

Il est fréquent que des lots de copropriété ont fait l'objet de travaux et/ou de changement de destination,.

Dans cette situation , faut-il privilégier leur description telle qu'elle figure dans les documents de la copropriété ou leur situation réelle du bien ?

Il est constant que la destination contractuelle d'un lot ou son actuelle affectation ne sont pas de nature à empêcher, à elles seules, un copropriétaire de changer librement l'usage de son lot (à moins qu'une décision d'assemblée générale n'ait refusé le changement d'affectation du lot (Cass. 3e civ. 8-6-2017 no 16-16.566).

Le changement d'affectation d'un lot est subordonné, lorsque l'affectation n'est pas expressément interdite par le règlement de copropriété, au fait que ce changement ne soit pas contraire à la destination de l'immeuble, aux limitations prévues par le règlement de copropriété et justifiées par la destination de l'immeuble. Il ne doit pas non plus porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

La vente d'un lot de copropriété exige , en principe, la réalisation d'un mesurage.

L'article 46, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965, issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (dite loi *Carrez*), 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 mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot* ».

Avec la flambée des prix , les lots secondaires (cave, grenier, combles) ont été transformées ou aménagés, parfois de manière occulte.

Cette situation peut imposer un mesurage qui n'était pas obligatoire, notamment pour les caves.

Il s'agit d'un problème délicat car il est acquis que l'absence de toute mention de superficie est susceptible d'entraîner le prononcé de la nullité de l'acte de vente au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente .

Nous nous intéresserons au cas de changement de destination d'un lot de copropriété.

La jurisprudence a rendu plusieurs décisions qui se fondent sur l'utilisation et la finalité du lot.

Quelques décisions assez intéressantes :

Si l'alinéa 3 de l'article 46 de la loi de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que sont exclus de l'obligation de mesurage les caves, les garages et les emplacements de stationnement, la Cour de cassation a affirmé qu'il convenait d'apprécier l'usage de ces parties privatives au jour de la vente (Cass. 3e civ., 2 oct. 2013, n° 12-21.918 : *JurisData* n° 2013-021398)

Par conséquent si la cave, comme en l'espèce, est devenu une salle de bains, rien ne justifie que ce local ne soit pas mesuré. Peu importe que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division n'aient pas été modifiés afin de tenir compte de cette évolution d'usage. Peu importe également, précise la cour d'appel de Versailles, que le nouveau copropriétaire ait redonné à ce local son usage initial.

La détermination des parties d'un lot de copropriété qui doivent faire l'objet d'un mesurage s'effectue en fonction de la composition du lot au jour de la vente. CA Versailles, ch. 3, 5 janv. 2017, n° 15/00814 : *JurisData* n° 2017-001078

La Cour de Cassation a jugé qu'il n'existait aucune ambiguïté sur l'usage réel de locaux situés en sous-sol, à l'origine une cave et, ainsi qu'il résultait d'un procès-verbal de constat dressé par huissier de justice, qu'ils étaient utilisés par une SCI qui les louait à usage de bureaux comme en attestent les matériels en cours d'utilisation qui y étaient installés, une cour d'appel a pu en déduire que la superficie du sous-sol devait être incluse dans celle vendue, quand bien même la transformation de ladite cave n'aurait pas été autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires.(Cass. 3e civ., 7 févr. 2012, n° 11-11.608)

En définitive , le notaire devra prendre en considération , la surface du lot modifié, pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 tel qu'il se présente matériellement au jour de la vente.

Au jour de la signature de l'acte de vente , il est important que les parties mentionnent qu'elles ont échangé sur la situation du bien, des travaux qui ont été effectués, et des autorisations qui ont été

données par la copropriété afin que la désignation du bien mentionne sa situation réelle et non celle qui figure dans le règlement de copropriété.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67