Image not found or type unknown

La prise en compte des loggias dans le mesurage Carrez

publié le **09/02/2015**, vu **33338 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Par un arrêt du 28 janvier 2015, la Cour de cassation admet que deux loggias closes et habitables à la date de la vente devaient être prises en compte pour le calcul de la superficie des parties privatives vendues.

Par un arrêt du 28 janvier 2015, la Cour de cassation admet que deux loggias closes et habitables à la date de la vente devaient être prises en compte pour le calcul de la superficie des parties privatives vendues.

La loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite *« Carrez »* impose pour la vente d'un bien en copropriété le mesurage de la superficie privative.

Elle vise à assurer la protection des acquéreurs en imposant un mesurage exact de la surface privative lors de la vente du bien en copropriété.

En cas d'erreur avérée en défaveur de l'acheteur, le contrat de vente pourra être dénoncé.

La loi n'impose pas l'intervention d'un professionnel pour procéder aux opérations de mesurage, mais il est en pratique conseillé d'avoir recours à un expert tel qu'un géomètre-expert, expert immobilier, architecte...

En pratique on ne peut que déconseiller aux particuliers d'effectuer le mesurage eux-mêmes, compte tenu de la technicité de ces opérations, l'erreur pouvant avoir de graves conséquences.

Le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 encadre précisément les parties privatives devant faire l'objet du mesurage.

Aux termes de l'article 4-1 du décret : *« La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi [n° 65-557] du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, 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 ».*

I – Les surfaces exclues du mesurage Carrez

1. *Les lots de faible superficie :*

L'article 4-2 du décret prévoit que : *« Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 ».*

Il est fait mention des *« lots »*, il est donc nécessaire de procéder au mesurage de la superficie

des pièces inférieures à 8 mètres carrés qui ne constituent pas des lots autonomes à la condition que leur hauteur soit d'au moins 1 m 80.

La Cour de cassation a créé une exception aux dispositions de l'article 4-2 pour les lots de moins de 8 m2 inclus dans un ensemble constituant une unité d'habitation (Cass. 3e civ., 13 avr. 2005 , N° 03-21.004, 03-21.015).

La réunion de plusieurs lots dont la partie privative de certains ont une surface inférieure à 8 m2 doit faire l'objet d'une mesure globale de la superficie, dès lors que ces lots constituent une unité d'habitation.

2. *L'exclusion de certains lots accessoires :*

L'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les opérations de mesurage ne s'appliquent pas aux caves.

Il a ainsi été jugé que ne peut être assimilé à une cave, mais doit être considéré comme un local commercial, un sous-sol constituant une annexe à des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée, auquel il est directement relié (Cass. 3e civ., 10 mai 2007, n° E 06-11 321).

Il n'y a également pas lieu d'indiquer la superficie des garages ou des emplacements de stationnement, de même que leurs annexes (Cass. 3e civ., 8 avr. 2008).

Il arrive assez fréquemment qu'une cave ou un garage soient transformés, en vue d'agrandir un logement, ou pour servir d'annexe à des locaux commerciaux ou professionnels.

La Cour de cassation estime alors que la qualification à retenir pour l'application de la loi était celle résultant du règlement de copropriété, sans qu'il y ait à s'arrêter à l'affectation actuelle du lot (Cass. 1re civ., 21 nov. 2006 : JurisData n° 2006-036065).

Dans cette hypothèse, l'aménagement de la cave en cuisine avait été irrégulier ce qui s'opposait à la prise en compte de la transformation.

En revanche, si la cave a été régulièrement transformée, c'est son affectation actuelle qui doit être prise en considération, sans avoir à rechercher si à la suite du changement d'affectation intervenu, le règlement de copropriété a été modifié pour prendre acte de la nouvelle nature des locaux.

Un arrêt récent a jugé que le local désigné comme "cave", transformé en local professionnel doit entrer en ligne de compte pour le calcul de la superficie "loi Carrez", en cas de transformation régulière des locaux (Cass. 3e civ., 7 févr. 2012, n° 11-11.608).

3. *Les lots accessoires non exclus de l'obligation de mesurage*

L'article 46, alinéa 3 de la loi opère une énumération limitative des lots soumis à l'obligation légale (à condition que leur superficie excède 8 m2) :

- les greniers (V. JO Sénat 23 oct. 1996, p. 4924) ;
- les débarras ;
- les chambres de service.

Les combles non aménagés ne font donc pas l'objet de cette obligation légale (CA Paris, 2e ch. A, 18 févr. 2004, n° 2002-21 226).

De même les celliers ne font pas l'objet du mesurage dès lors qu'ils ne rentrent dans la liste

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

limitative de l’article 46 alinéa 3.

II – Les lots concernés par le mesurage Carrez

L'application du principe selon lequel le mesurage est obligatoire ne concerne que les parties privatives du lot.

La jurisprudence énonce que les parties d'immeubles grevées d'un droit de jouissance exclusif restent des parties communes, et en déduit il ne s'agit pas de "parties privatives" au sens de la loi Carrez (CA Paris, 2e ch. A, 23 févr. 2005, N° 03/20759).

1. *Les lots clos et couverts*

L'article 4-1 du décret du 17 mars 1967 précise que le mesurage ne s’applique qu'aux seuls *« locaux clos et couverts ».*

Ainsi n'entrent pas dans la superficie de la partie privative d'un lot, la surfagce de trois loggias formant un balcon sur l'extérieur de l'appartement qui, si elles sont couvertes, ne sont pas closes (CA Paris, 2e ch. B, 25 mars 2004).

Il en va de même pour les balcons dès lors qu'il ne s'agit pas de locaux clos et couverts (CA Reims, 1re ch. civ., 26 févr. 2007 : JurisData n° 2007-337615).

Par ailleurs, une récente décision réaffirme que la superficie des parties privatives à prendre en compte est celle du lot tel qu’il se présente matériellement le jour de la vente (Civ. 3e, 6 mai 2014, n° 13-16.510, AJDI 2014. 623).

Par un arrêt du 28 janvier 2015, la Cour de cassation a précisé les conditions de la prise en compte dans le calcul de la superficie de loggias (Cass. 3e civ. 28 janv. 2015, 13-26.035).

En l’espèce, l’acquéreur avait engagé une action en diminution du prix, estimant que de la surface indiquée par les vendeurs, il convenait de déduire celle de deux loggias, chacune d’entre elles mesurant moins de 8 m^{2}.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et approuve la cour d’appel d’avoir considéré : ***« q u’à la date de la vente les deux loggias privatives, comprises dans le lot vendu, étaient closes et habitables [et] que ces loggias devaient être prises en compte pour le calcul de la superficie des parties privatives vendues »***

La Haute juridiction estime que lorsque la vente porte sur un appartement constitué par la réunion de plusieurs lots, dont la partie privative de certains a une surface inférieure à 8 m², le calcul de la superficie doit refléter l’appartement tel qu’il se présente matériellement et ne doit pas exclure les lots inférieurs à 8 m².

2. *La prise en compte du plancher de la partie privative*

Le "plancher" s'entend de ce qui délimite le lot en partie basse.

Seule est donc à prendre en compte la superficie des planchers des locaux clos et couverts, ce qui a posé le problème de la prise en considération de la surface des mezzanines.

Ainsi, en présence d'une mezzanine de structure légère et démontable à laquelle on accédait par un escalier s'apparentant à une échelle, il a été jugé que seule la surface plane sur laquelle est installée cette mezzanine doit être prise en compte dans le calcul de la surface privative comme

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

constituant un plancher (Cass. 3e civ., 22 nov. 2006, n° 05-17420).

Il faut donc que la séparation matérielle consistant dans la mezzanine permette de concrétiser deux étages réels et que l'aménagement soit suffisamment durable.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés