



# L'erreur de superficie dans le cadre d'une vente d'un bien en copropriété

Fiche pratique publié le 15/07/2025, vu 211 fois, Auteur : [Maître Johanna Sroussi](#)

**En cas de vente d'un bien en copropriété, il faut obligatoirement inscrire la surface du lot. Que faire en cas d'erreur?**

L'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 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. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.*

*Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47 »*

Il ajoute :

*« Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure »*

Le lot en copropriété (ex : appartement) doit donc être mesuré avant la vente et la surface doit être inscrite dans l'acte.

La méthode de métrage retenue est celle de la loi dite « loi Carrez ».

La loi du 10 juillet 1965 (articles 4-1 et 4-2) a eu l'occasion de préciser les éléments à prendre en compte pour ce mesurage et la jurisprudence a pu ajouter certaines précisions.

## **1. Certains lots sont exclus de cette obligation de mesurage**

La loi CARREZ ne s'applique qu'aux lots en copropriété (et donc pas lorsque l'immeuble n'est pas en copropriété ou lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle).

Il faut également que le bien mesure au moins 8m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, ne sont pas soumis à cette obligation de mesurage, les caves, garages et emplacements de stationnement.

## **2. Certaines parties du lot sont exclues de la loi CARREZ**

Certains espaces sont exclus du mesurage CARREZ.

Il s'agit des surfaces d'une hauteur inférieure à 1,80 m, des espaces extérieurs non couverts et des espaces occupés par des murs, cloisons, marches et cages d'escalier.

Les parties communes ne doivent évidemment pas être prises en compte dans le métrage du lot à vendre.

En effet, la Cour de cassation en 2008 a eu l'occasion de préciser qu'une partie commune est exclue du mesurage « loi Carrez » et ce même si le vendeur dispose d'un droit de jouissance exclusif sur cette partie commune (Cass, 3<sup>ème</sup> civ., 2 juillet 2008 n°07-16.540 et 8 octobre 2008 n°07-16540).

Le droit de jouissance privative sur une partie commune ne crée aucun droit de propriété sur cette partie qui continue à appartenir à l'ensemble des copropriétaires, indivisément.

## **3. La sanction de la réduction du prix**

Lorsque la superficie n'est pas mentionnée, l'acquéreur peut solliciter la nullité de la vente.

Mais qu'en est-il en cas d'erreur sur la surface ?

L'article 46 précité dans son dernier alinéa prévoit une réduction du prix proportionnelle à la moindre mesure lorsque la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte.

Il faut donc une différence de 5% entre la surface réelle et celle inscrite dans l'acte.

Pour ce qui est de la réduction du prix, la Cour de cassation a indiqué que la diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure devait correspondre à la différence entre le prix effectivement payé et le prix réduit (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 4 mai 2016 n°15-12.940).

Pour obtenir le montant à déduire il faudra donc faire l'opération suivante :

**Prix du lot x Surface manquante / Surface indiquée dans l'acte**

C'est le résultat de cette opération qui donnera la diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure visée par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

Il faudra saisir le Tribunal judiciaire pour obtenir la condamnation du vendeur à la restitution de cette partie du prix.

*Notre cabinet est à votre disposition pour agir afin d'obtenir la diminution du prix de vente de votre bien en cas d'erreur sur la surface.*

*Nous constituerons ensemble votre dossier et nous mènerons toutes les actions nécessaires.*