



Prise en compte de la consistance des lieux dans le cadre d'un mesurage « Carrez »

publié le **06/11/2013**, vu **3326 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La Cour de cassation a considéré dans un arrêt du 2 octobre 2013 qu'il y a lieu de prendre en compte le bien tel qu'il se présentait matériellement au moment de la vente en application des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965. Une cave aménagée et transformée en réserve doit entrer dans le calcul de la superficie des parties privatives vendues.

La Cour de cassation a considéré dans un arrêt du 2 octobre 2013 qu'il y a lieu de prendre en compte le bien tel qu'il se présentait matériellement au moment de la vente en application des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965. Une cave aménagée et transformée en réserve doit intégrer dans le calcul de la superficie des parties privatives vendues.

En l'espèce, une société civile ayant, par acte authentique du 18 mai 2005, fait l'acquisition de lot de copropriété a assigné les vendeurs en **diminution du prix** sur le fondement de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 en invoquant **une différence de superficie par rapport à celle stipulée dans l'acte de vente.**

L'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que lors de la vente d'un lot en copropriété, le mesurage « Carrez » ne prend en considération ni les caves ni garages ni les emplacements de stationnement ni les (fractions de) lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

La mise en œuvre de ce principe juridique est à l'origine d'un important contentieux lorsqu'il existe **une distorsion entre la consistance des lots telle qu'elle ressort du règlement de copropriété de l'immeuble et la réalité lors de la signature de l'acte de vente.**

En l'espèce, la Cour de cassation estime que c'est souverainement qu'une cour d'appel a considéré que le local situé au sous-sol, annexe de la pièce du rez-de-chaussée à laquelle il était directement relié, n'était plus une cave comme l'énonçaient le règlement de copropriété et l'acte de vente mais avait été aménagée et transformée en réserve.

Dès lors, la position retenue par la Haute Cour rejoint la jurisprudence dominante en la matière qui est favorable à la prise en considération du bien tel qu'il se présentait matériellement au moment de la vente.

En outre, cette solution peut également prévaloir même si le changement de destination n'a pas été régulièrement autorisé en assemblée générale et même si le local transformé n'est pas relié au lot principal.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

(3ème chambre civile de la Cour de cassation, 2 octobre 2013, n° 12-21.918)