



LA LOI CARREZ S'APPLIQUE-T-ELLE AUX VENTES EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA) ?

Jurisprudence publié le **08/04/2021**, vu **3562 fois**, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

La détermination de la surface d'un immeuble en copropriété se fait selon la loi Carrez, y compris s'il s'agit d'un immeuble acheté "en l'état futur d'achèvement".

C'est ce que vient de juger la Cour de cassation dans un arrêt de principe du 18 mars 2021.

En l'espèce, une société civile de construction a vendu en l'état futur d'achèvement à un couple différents lots dont un appartement.

Après la livraison, le couple fait mesurer la surface habitable de l'appartement par un technicien qui constate un déficit de surface de plus de 9 %.

Ils assignent alors la société de construction afin d'obtenir une diminution de prix et une indemnisation.

Dans cette affaire, l'appartement se trouvait au dernier étage et le constructeur avait compté la surface au sol et non la surface correspondant à un minimum de 1,80 m sous plafond, comme le prévoit la loi Carrez.

Selon le constructeur, la loi imposait que le dossier de vente signé avant la construction mentionne l'intégralité des surfaces et non les « surfaces habitables ». Il en déduisait ainsi que sans accord express mentionné dans l'acte de vente, il n'est pas exigé que ces surfaces soient celles requises par la loi Carrez, c'est-à-dire la surface totale diminuée des zones d'une hauteur inférieure à 1,80m, des épaisseurs de murs et cloisons, des passages de portes, des marches et cages d'escalier, etc.

La cour d'appel a retenu cette argumentation et rejeté la demande de diminution de prix.

Mais, la Cour de cassation censure la décision de la cour d'appel en énonçant que selon les règles générales applicables à la construction des bâtiments dans le code de la construction et de l'habitation, les surfaces annoncées et indiquées dans l'acte de vente de l'immeuble non encore construit doivent être les surfaces habitables approximatives.

[Cour de Cassation, Chambre civile 3, 18 mars 2021, n° 19-249.94](#)

[Me Michèle BARALE](#)