Image not found or type unknown

LOI CARREZ : QUELLES SONT LES VENTES CONCERNÉES PAR LA LOI ?

publié le **12/04/2021**, vu **2993 fois**, Auteur : Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE

Toutes les ventes de biens immobiliers ne sont pas concernées par le mesurage loi Carrez.

La loi Carrez définit la **surface privative habitable** nécessaire à la vente de tout bien en copropriété.

Ce métrage légal a pour objectif de protéger les acquéreurs contre les pratiques trompeuses des acteurs de l'immobilier car il va de soi que la surface est un élément capital pour fixer le prix de vente d'un bien.

I – QUELLES SONT LES VENTES CONCERNÉES PAR LA LOI CARREZ ?

Selon l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, les contrats concernés sont "*toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot*".

La surface loi Carrez est donc obligatoire en cas de vente immobilière dès lors que le bien se trouve en **copropriété** et que sa **surface est supérieure à 8 m²**, c'est- à-dire :

- **Les appartements, les locaux commerciaux ou professionnels, les chambres de service de plus de 8 m², les pavillons ou maisons individuelles en copropriété horizontale**.
- Mais également, **les appartements vendus en l'état futur d'achèvement (VEFA)** : la solution est désormais acquise depuis un arrêt de la Cour de Cassation du 18 mars 2021.

II – QUELLES SONT LES VENTES NON SOUMISES A LA LOI CARREZ ?

La surface loi Carrez ne s'applique pas à :

- Une **maison individuelle** : mais si le contrat mentionne la surface du bien, le vendeur est obligé de délivrer à l'acquéreur la surface indiquée (article 1617 du Code Civil)
- Un bien immobilier acquis au terme d'une **saisie immobilière** : la Cour de Cassation a jugé en effet qu'un jugement d'adjudication ne constituant pas un "*contrat réalisant ou constatant une vente*" les dispositions de la loi Carrez sont sans application aux ventes sur poursuites de saisie immobilière
- Un appartement acquis suite à un **congé pour vendre, donné au locataire** : selon le premier alinéa du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 : « *Les dispositions de l'article 46 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.* »

L'application de la loi Carrez est sujette à un important contentieux lié aux différences de mesurage selon la méthodologie employée par les techniciens et les interprétations différentes de

certaines configurations des biens.

ATTENTION : l’action en diminution du prix doit être intentée par l’acquéreur dans un délai d’un an à compter de l’acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance. Si vous avez un doute sur la surface, vous devez donc vérifier la surface rapidement.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information.

Me Michèle BARALE

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés