



Jouissance et loi carrez

Par **Xaviergrums**, le **06/04/2019** à **10:37**

Bonjour

J ai besoin de clarifications. Je souhaite acheter un appartement mais un problème m interpelle donc avant de faire une bêtise... C est un appartement en 5ème et dernier étage sur un étage avec jouissance exclusive des combles (une mezzanine de 6 mètres carré a été créée) Dans le métrage carrez les 6 mètres carré sont inclus hors malgré le fait que la hauteur soit supérieur à 1m80, je ne sais pas si le fait que ç est une jouissance peut permettre d inclure dans le métrage. En clair peut on intégrer dans le métrage carrez la mezzanine qui est en jouissance et donc non ma propriété ' voilà sur quoi je m appuie. En vous remerciant pour les éclaircissements...

La loi Carrez exige que la surface mentionnée dans l'acte de vente soit celle de la partie privative du lot à l'exclusion des parties communes, même si ces dernières sont affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

La 3ème chambre civile de la cour de cassation, s appuyant sur un précédent arrêt du 06 juin 2007 ayant jugé qu un droit de jouissance exclusif sur les parties communes n est pas un droit de propriété d un lot, en a logiquement déduit qu un tel droit de jouissance exclusive sur une partie commune ne doit pas être l objet d un mesurage dans le cadre de la loi Carrez. (16 janvier 2018, n 06-15-314, n 20 p+b, denos ctr Hass : bull. Civ. 111, n 8, d. 2008, p. 354, obs Rouquet).

La Cour de cassation estime 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).

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).

Cordialement,

Par **Visiteur**, le **06/04/2019** à **13:24**

La superficie d'une véranda, édifiée sur une partie commune à jouissance privative, ne doit pas être prise en compte lors du mesurage Carrez en cas de vente de lots de copropriété voir en ce sens :

Cass. civ. 3ème, 16 septembre 2015, pourvoi n°14-20.137

<https://www.lettredesreseaux.com/P-1358-453-A1-veranda-edifiee-sur-une-partie-commune-a-jouissance-privative-et-loi-carrez.html>

Par **beatles**, le **06/04/2019** à **19:46**

Bonsoir,

Je trouve plutôt bizarre que des professionnels du droit expliquent qu'une partie commune ne peut pas entrer dans le mesurage carrez en mettant en avant un arrêt qui ne fait que suivre un arrêt de principe datant de huit ans (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000019603>
) avec lui visa et chapeau.

Pour la petite histoire il faut savoir que l'arrêt du 8 octobre 2008 faisait suite à l'arrêt de principe du 6 juin 2007 (pourvoi n° 06-13477) qui a fait grand bruit puisqu'il a fait l'objet d'une publication au rapport annuel 2007 de la Cour de cassation (

https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2007_2640/quatrieme_partie
).

Vous constaterez qu'il a fallu onze ans pour que le législateur se mette à jour de la jurisprudence via la loi ELAN qui a modifié l'article 1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et créé les articles 6-2 à 6-4.

Cdt.