



Vente maison individuelle

Par **Nunzio**, le **20/07/2019** à **19:39**

Bonjour,

Il y a 21 ans nous avons acheté une maison, dans l'acte de vente le descriptif des combles aménagés mentionnait une chambre, wc et salle de bain. La chambre était immense nous avons donc rajouté une cloison pour la diviser en deux chambres. Nous allons vendre cette maison, est-ce que sur notre annonce de vente il faut mentionner exactement le descriptif existant sur notre acte de propriété ou bien celui existant à ce jour.

Merci pour votre réponse.

Cordialemr.

Par **Nunzio**, le **23/07/2019** à **18:01**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Bonne fin de journée.

Par **Visiteur**, le **23/07/2019** à **18:21**

Bonjour

Vous avez intérêt à ce que votre acte d'achat comporte la plus grande exactitude, ne serait qu'en cas d sinistre (assurance).

Le certificat "loi CARREZ" doit mentionner ce que le diagnostiqueur constate de visu

Si cela fait ressortir que ce qui est mentionné dans le certificat ne correspond pas à la réalité déclarée, c'est le problème de l'ancien propriétaire, qui risque un redressement sur la plan de la fiscalité locale.

Par **Nunzio**, le **23/07/2019** à **19:21**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Nous ne sommes pas assujettis à la loi Carrez car notre bien à vendre n'est pas un lot de copropriété mais une maison individuelle.
Bien cordialement.

Par **Visiteur**, le **23/07/2019** à **23:56**

Si pas de copropriété horizontale

Comment avez vous vérifier le métrage exact , sachant que Le mesurage de la surface réelle des parties privatives doit être annexé au compromis de vente avant la signature.

Par **janus2fr**, le **24/07/2019** à **06:51**

[quote]

sachant que Le mesurage de la surface réelle des parties privatives doit être annexé au compromis de vente avant la signature.[/quote]

Bonjour pragma,

Pouvez-vous préciser d'où viendrait une telle obligation pour une maison individuelle (hors copropriété) ? Je ne trouve aucun texte à ce sujet. D'autant que parler de parties privatives pour une maison individuelle n'a pas de sens...

[quote]

La surface n'est pas garantie lorsqu'il s'agit d'une maison

La loi Carrez n'offre de garantie à l'acquéreur d'un logement que lorsque ce dernier fait partie d'une copropriété. La superficie d'un appartement doit donc être mentionnée sur l'acte de vente, car elle permet à l'acquéreur de réclamer la diminution du prix qui lui est due s'il s'aperçoit que la surface est en réalité inférieure à 5 % à celle qui est mentionné dans l'acte de vente. En revanche, ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle. **La superficie du logement** n'apparaît donc pas obligatoirement sur la promesse de vente ou l'acte notarié. Le Code civil dispose simplement que dans la mesure où la surface est mentionnée dans les actes, le vendeur doit « délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat ». Cependant, le vendeur a également la possibilité d'ajouter une clause qui exclut toute garantie de superficie.

[/quote]

Par **Visiteur**, le **24/07/2019** à **07:14**

Bonjour

"Doit" est peut-être effectivement excessif et je m'en excuse...

Un acheteur est libre de ne pas se protéger, mais il prendra la plupart du temps toutes les précautions et exigera le métrage et la description exacts.

L'article 1617 du Code civil prévoit qu'en cas de mention de la superficie d'une maison individuelle à vendre dans le contrat, le vendeur a l'obligation de livrer les mètres carrés, sous peine de réduction proportionnelle du prix de vente.

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006441684&cidTexte=LEGI>

Par **janus2fr**, le **24/07/2019** à **07:19**

[quote]

L'article 1617 du Code civil prévoit qu'en cas de mention de la superficie d'une maison individuelle à vendre dans le contrat, le vendeur a l'obligation de livrer les mètres carrés, sous peine de réduction proportionnelle du prix de vente.[/quote]

Oui, tout à fait, c'était d'ailleurs mentionné dans le copier/coller que j'ai mis dans mon message...

Mais le vendeur a aussi la possibilité d'ajouter une clause qui l'exempte de sa responsabilité à ce niveau (*).

De toute façon, lorsque l'on achète un bien, on le visite, plusieurs fois même, et c'est avant tout le ressenti que l'on a lors de ces visites qui fait que l'on achète ou pas, pas la superficie indiquée sur un papier...

(*) cour de cassation - N° de pourvoi: 15-11073

[quote]

Mais attendu qu'ayant constaté que l'acte de vente comportait une clause licite de non-garantie de contenance, même excédant un vingtième, visant la surface du bien vendu ou celle du terrain sur lequel il était édifié, et relevé que M. et Mme X... avaient visité le bien avant de l'acheter, qu'ils avaient pris possession du bien tel qu'ils l'avaient vu et personnellement apprécié, qu'ils n'avaient subi aucun préjudice et que la discussion sur la transformation d'un garage en chambre était vaine dès lors que le refus de certificat de conformité était également mentionné dans l'acte de vente, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation ou de répondre à des moyens que ses constatations rendaient inopérants, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

[/quote]

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000325580>