

La surface du logement , une information obligatoire

La loi Carrez oblige le vendeur d'un lot en copropriété à en indiquer la surface précise dès l'avant-contrat.

Si la surface réelle est finalement inférieure, de plus de 5%, à celle annoncée, vous pouvez obtenir une diminution du prix de votre acquisition immobilière.

L'obligation d'indiquer la surface privative concerne les lots de plus de 8 mètres carrés situés dans une copropriété verticale (immeuble) ou verticale (certains groupements de maisons ou dans des "villages" de maison).

Cette surface doit être calculée selon les règles fixées par la loi et on parle, de "**surface Carrez**".

Les appartements, les locaux à usage mixte ou professionnel et les boutiques sont concernés par cette obligation.

Les lots de copropriété annexes à l'habitation (cave, parking...) n'y sont, en revanche, pas soumis. Cette prescription s'applique également pour les biens vendus aux enchères volontaires (notaires et domaines), mais pas aux ventes judiciaires.

La détermination de la surface Carrez

En théorie, le vendeur peut effectuer le mesurage lui-même. Cependant, la prudence recommande de faire appel à un professionnel fiable et assuré pour cette tâche (architecte, géomètre-expert...).

En effet, la surface Carrez n'est pas simple à calculer. Elle équivaut à la surface de planchers des locaux clos et couverts, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures des portes et fenêtres.

Ne sont pas comptabilisés, les parties de locaux dont la hauteur sous-plafond est inférieure à 1 mètre 80, les lots de copropriétés annexes (caves, parkings...) ou inférieurs à 8 mètres carrés ainsi que les balcons et les terrasses.

À savoir

Lorsqu'un appartement a un droit de jouissance exclusif sur une partie commune, cette partie ne doit pas entrer dans la superficie Carrez.

L'attestation de "surface Carrez" doit être annexée à l'avant-contrat puis à l'acte définitif.

Si votre avant-contrat ne mentionne aucune superficie, vous pouvez demander l'annulation de la vente devant le tribunal de grande instance (TGI) au plus tard un mois après la signature de l'acte authentique. Le recours à un avocat est alors obligatoire.

À noter

Une disposition de la loi Alur du 24 mars 2014, impose au vendeur de remettre à l'acheteur, dès l'avant-contrat, et en plus de la « surface Carrez », une attestation comportant la mention de la surface habitable du logement. Les modalités de calcul de cette superficie doivent être précisées par un décret à paraître.

Les conséquences d'une erreur dans le calcul de la superficie

Indiquer la surface, c'est bien....encore faut-il qu'elle soit juste !

Si après la signature de l'avant-contrat ou celle de l'acte notarié, vous constatez un décalage de plus de 5%, vous pouvez exiger une diminution du prix proportionnelle à cette différence éventuellement assortie de dommages et intérêts.

Cette marge de 5% n'est pas une franchise mais un seuil de déclenchement de l'action en justice.

Il est préférable d'arriver à un accord amiable avec le vendeur, avec l'aide de votre notaire.
En effet, à défaut d'accord, vous devez saisir le TGI pour tenter une action en diminution de prix.
Cette action n'est possible qu'après la signature de l'acte définitif de vente.
Vous avez seulement un an pour agir!

À savoir

Si la surface réelle est supérieure à celle indiquée, le vendeur ne peut prétendre à aucun dédommagement.