



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

immeubles

Question écrite n° 63339

Texte de la question

M. Germain Gengenwin attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur l'application de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 qui impose un nouveau mesurage des surfaces des appartements à chaque vente. Pour répondre aux exigences de protection des consommateurs contre les prix parfois abusifs des appartements, ne sont plus comptabilisés les surfaces sous 1,80 mètre de plafond (dans les appartements de derniers niveaux), les accès (cage d'escalier intérieure dans un duplex), les parties aménagées (placards) ainsi que les balcons et parties de lot de moins de 8 mètres carrés (pièces annexes sur le palier, remises, caves). Ces nouvelles dispositions pénalisent les propriétaires qui, par un acte notarié précédent, ont acheté un bien immobilier pour une surface donnée en mètres carrés et qui, s'ils souhaitent vendre aujourd'hui leur bien, doivent afficher une surface inférieure. De même, en application de la législation en vigueur, la vente aujourd'hui d'un appartement nu (sans placards ni dépendances) est considérée comme plus avantageuse que la vente d'un appartement équipé. Pour éviter de telles conséquences, les professionnels experts en immobilier demandent qu'une pondération des surfaces soit prise en compte en attribuant un coefficient aux surfaces selon leur utilité. Il lui demande donc quel est son sentiment sur cette proposition et si elle envisage de modifier la législation en ce sens.

Texte de la réponse

La loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, dite loi Carrez, oblige les vendeurs de lots de copropriété à indiquer et à garantir la superficie lors des transactions. Elle vise à améliorer la protection des acquéreurs pour deux motifs : d'une part, il est de pratique courante de vendre les appartements à un prix calculé par référence à la valeur du mètre carré ; d'autre part, la superficie d'un lot de copropriété est un des éléments déterminants pour le calcul de la répartition des charges communes générales affectées à chaque lot. Selon l'article 2 du code civil : « La loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif. » Le vendeur qui, lors de sa propre acquisition, n'a pu bénéficier du dispositif sera protégé lors d'une nouvelle acquisition, en tant qu'acheteur cette fois. Le mesurage prend toute son importance, notamment si des modifications ont été effectuées relatives aux cloisons, aux ouvertures ou fermetures de balcons ou si des parties communes ont été annexées. Mais acheter un lot, ce n'est pas seulement acheter des mètres carrés. C'est aussi et surtout prendre en compte ses caractéristiques essentielles dans ses qualités objectives. En copropriété, parties communes et parties privatives forment un tout indissociable. La valeur d'un lot s'apprécie par rapport aux parties communes dont elle représente une quote-part. Ainsi à chaque lot sont attribués des tantièmes correspondants. Il est tenu compte de la superficie mais aussi de la consistance et de la situation du lot : destination, éléments de confort, emplacement et orientation. Tous ces éléments corrigent la surface initiale sous forme de coefficients de pondération. C'est pourquoi la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en son article 76 prévoit que tous les règlements de copropriété publiés à compter du 31 décembre 2002 devront indiquer la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. L'acquéreur dispose ainsi d'une information fiable portant sur la superficie du bien qui engendre le prix de son acquisition et la participation aux charges de copropriété. La pondération de surface proposée ne peut que compliquer la

méthode de calcul actuelle et être source de contentieux. En conséquence, il n'est pas envisagé de modifier la législation.

Données clés

Auteur : [M. Germain Gengenwin](#)

Circonscription : Bas-Rhin (5^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63339

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 juillet 2001, page 3802

Réponse publiée le : 10 septembre 2001, page 5260