



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

immeubles

Question écrite n° 8578

Texte de la question

Mme Anne-Marie Idrac attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, dite loi Carrez améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété. Une difficulté se pose en particulier dans la commune du Chesnay regroupant de très grandes copropriétés à propos du calcul des surfaces. Un très grand nombre d'appartements possède de grandes loggias (pour le cas qui lui est soumis, l'appartement mesure 111 mètres carrés et les loggias 26 mètres carrés). A l'origine, il ne s'agissait que de terrasses carrelées avec une prise centrale d'évacuation d'eau et dont les pourtours étaient constitués jusqu'à leur mi-hauteur des châssis métalliques vitrés fixes et étanches. Par la suite, ces terrasses ont été aménagées en loggias, grâce à l'installation de vitres coulissantes. Celles-ci sont inutilisables en hiver. Elle lui demande s'il faut les considérer comme habitables ou non.

Texte de la réponse

La nouvelle obligation de mentionner la superficie des logements vendus protège l'acquéreur contre les ventes de mètres carrés fictifs. La loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 instaure une obligation d'information à la charge du vendeur, doublée d'une action en réduction de prix ouverte à l'acquéreur en cas de différence de superficie de plus de 5 % entre la superficie réelle du bien acheté et la superficie annoncée par le vendeur. Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant la vente d'un lot (ou fraction de lot) situé dans un immeuble bâti soumis au régime de la copropriété de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis doit mentionner la superficie privative du lot (ou fraction de lot). La superficie à prendre en compte pour l'application de cette loi est celle des planchers des locaux et couverts d'une hauteur supérieure ou égale à 1,80 mètre, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Les loggias ne sont donc pas prises en compte en tant que locaux qui ne sont ni clos ni couverts. Par contre, le vendeur a l'obligation de mentionner la superficie de la loggia dans l'acte de vente si celle-ci constitue une partie privative close et couverte d'une hauteur supérieure ou égale à 1,80 mètre. La superficie garantie par cette loi diffère donc de la surface habitable de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Données clés

Auteur : [Mme Anne-Marie Idrac](#)

Circonscription : Yvelines (3^e circonscription) - Union pour la démocratie française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8578

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 janvier 1998, page 153

Réponse publiée le : 23 mars 1998, page 1692