



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 107359

Texte de la question

M. Franck Marlin souhaite appeler l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les impératifs qu'implique la vente d'un bien immobilier à un acquéreur non professionnel. 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. Certains diagnostics ne sont ainsi obligatoires que dans certains cas particuliers. Sachant qu'il était envisagé d'améliorer et de rendre plus lisibles les formalités et diagnostics en matière immobilière, il souhaiterait savoir si le Gouvernement envisage d'étendre prochainement le caractère obligatoire de la mesure de surface habitable, exigée pour des lots de copropriété, à toute vente de bien immobilier à usage d'habitation.

Texte de la réponse

La loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, dite loi Carrez, prévoit que toute promesse de vente, tout contrat constatant ou réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée en cas d'absence de toute mention de superficie ; si la superficie mentionnée à l'acte est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure. En matière de copropriété, de la superficie du lot notamment, va dépendre la détermination de la quote-part de parties communes afférente à ce lot. Cette quote-part sert au calcul des charges ; dont le copropriétaire doit s'acquitter, d'où l'utilité de cette disposition qui tend à apporter une plus grande garantie quant à la détermination de la superficie du lot. En outre, même s'il existe des maisons individuelles sous le régime de la copropriété et donc concernées par la loi Carrez, la grande majorité des biens auxquels cette loi s'applique sont des logements en immeuble collectif, pour lesquels la notion de prix au mètre carré a un sens commercial, ce qui est beaucoup moins vrai pour une maison individuelle. Pour ces différentes raisons, il n'apparaît pas nécessaire d'étendre le dispositif issu de la loi Carrez aux ventes de logements auxquels le régime de la copropriété ne s'applique pas. Par ailleurs, devant le nombre important d'états et diagnostics imposés lors d'une vente immobilière, il semble inopportun de créer une nouvelle obligation pour ces ventes d'immeubles venant ajouter au coût de ces opérations.

Données clés

Auteur : [M. Franck Marlin](#)

Circonscription : Essonne (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 107359

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 octobre 2006, page 10754

Réponse publiée le : 26 décembre 2006, page 13683