



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 31970

Texte de la question

M. Bernard Brochand attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la question de l'exclusion des maisons individuelles du champ d'application de la loi Carrez. En effet, la loi Carrez rend obligatoire la mention de la superficie du bien vendu, lorsque celui-ci a été vendu en copropriété. Si la superficie n'est pas mentionnée dans l'acte de vente, celui-ci peut être annulé. Si la superficie est inexacte, l'acheteur peut demander une baisse de prix proportionnelle à l'erreur de mesure, lorsque la surface réelle est inférieure de plus de 5 % à celle indiquée dans l'acte. On le constate donc, la loi Carrez protège les acquéreurs de biens achetés en copropriété. En revanche, cette loi ne s'applique pas - et ne protège donc pas - aux acheteurs d'une maison individuelle (y compris lorsqu'elle appartient pourtant à un ensemble organisé sous la forme d'association syndicale libre). Ainsi, en cas d'absence de mention dans l'acte de vente de la superficie, ou d'inexactitude de la superficie mentionnée, l'acheteur d'une maison individuelle ne dispose d'aucun recours pour faire annuler l'acte de vente ou obtenir une réduction du prix de vente. Or, aujourd'hui, cette situation occasionne hélas un grand nombre d'arnaques et de malentendus chez les acheteurs de maisons individuelles, notamment dans le sud de la France. Par conséquent, il souhaiterait connaître la position du Gouvernement quant à l'extension du champ d'application de la loi Carrez aux maisons individuelles, ou la création d'une législation semblable pour les maisons individuelles, afin de procurer à tous les acheteurs les mêmes garanties.

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. Il semble inopportun de créer une nouvelle obligation pour ces ventes d'immeubles qui s'ajouterait au coût des états et diagnostics imposés lors d'une vente immobilière.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Brochand](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 31970

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 7 octobre 2008, page 8532

Réponse publiée le : 27 janvier 2009, page 825