

14ème législature

Question N° : 98321	De M. Romain Colas (Socialiste, écologiste et républicain - Essonne)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique >logement	Tête d'analyse >réglementation	Analyse > vente. maisons individuelles. surface. garantie.
Question publiée au JO le : 02/08/2016 Réponse publiée au JO le : 14/03/2017 page : 2242 Date de changement d'attribution : 07/12/2016 Date de signalement : 18/10/2016		

Texte de la question

M. Romain Colas attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur la question de l'exclusion des maisons individuelles, hors copropriété horizontale, 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 aux acheteurs d'une maison individuelle et ne les protège donc pas (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. Comment justifier une évaluation différente des espaces, selon qu'on habite un appartement ou une maison ? 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 no 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 de copropriété 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. 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. En revanche, la valeur d'une maison individuelle porte à la fois sur le bâti, mais également sur le terrain et une erreur sur la surface du bâti ne justifie pas mécaniquement une baisse correspondante du prix. 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. Le Gouvernement estime 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.