



Annuaire National des Experts Immobiliers

Le site de l'expertise immobilière

www.anei.fr

Loi Carrez

www.anei.fr

Principaux textes de loi

Loi :

Loi 65- 557 du juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété.

Article 1er: - L'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rétabli :

- Art. 46. - Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant 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 sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.
- Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.
- Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.
- Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.
- La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.
- Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.
- Si la superficie est inférieure à 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.
- L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance. " ...

Décret :

Décret 97.532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie

Art. 4-1 - La superficie de la vie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, plaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Art. 4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4- 1.

Art. 4-3 - Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récipissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat