



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

immeubles

Question écrite n° 26532

Texte de la question

M. Richard Cazenave souhaite attirer l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur l'extension de la loi n° 96-1107 du 18 novembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, dite loi Carrez, dont le décret d'application a été signé le 23 mai 1997. Ce texte, en imposant à tout vendeur de lots de copropriété de préciser sur le compromis et l'acte de vente la superficie exacte du lot mis en vente, a créé une véritable activité économique générant des emplois directs sans intervention financière des pouvoirs publics. Il serait souhaitable aujourd'hui d'étendre cette obligation aux ventes de maisons individuelles. En effet, les professionnels du métrage ont pu constater que les erreurs de superficie étaient, en moyenne, supérieures à 12 % sans que les acquéreurs disposent de recours. Aussi, dans un souci de protection des acquéreurs, il souhaiterait savoir s'il est dans les intentions du Gouvernement d'étendre cette obligation légale.

Texte de la réponse

La loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété oblige à mentionner la superficie de la partie privative d'un lot lors de la vente. Si sa conséquence indirecte rappelée par l'honorable parlementaire est de créer une véritable activité économique générant des emplois directs, l'objectif principal de la mesure vise la protection du consommateur. En effet, il est de pratique courante de vendre les appartements à un prix calculé par référence à la valeur au mètre carré. Il faut donc à l'acquéreur une information fiable sur la superficie au mètre carré. Il faut donc donner à l'acquéreur une information fiable sur la superficie du bien qui engendre le prix de son acquisition. Cette mesure est indispensable dans la période où le marché du logement est orienté vers l'ancien et, de plus, elle permet de se rapprocher de ce qui existe dans le marché des appartements neufs : que ce soit en matière de promotion immobilière (art. R. 222-5 du code de la construction et de l'habitation CCH) ou de vente en l'état futur d'achèvement (art. R. 261-13), les surfaces de chacune des pièces et des dégagements sont indiquées au contrat. Par ailleurs, dans un souci d'égalité entre copropriétaires, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, impose pour le calcul de répartition des charges communes générales affectées à chaque lot, la prise en compte de certains éléments déterminants dont la superficie du lot copropriété. En ce qui concerne la maison individuelle, s'il s'agit d'une construction à réaliser, soit l'acquéreur est le maître de l'ouvrage ayant passé un contrat d'entreprise, et il est alors directement informé des surfaces, notamment par le permis de construire ; soit l'acquéreur a signé un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan, et le contrat indique les surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances (art. R. 321-3 du CCH). Si l'acquéreur achète une maison existante, il va se décider au vu du descriptif du bien ; le prix est en principe fixé globalement, sans référence à une valeur au mètre carré ; les charges sont individualisées et sont dues par le seul propriétaire. Au vu de la pratique actuelle des ventes, l'extension de l'obligation de déclaration de superficie à la maison individuelle ne semble pas répondre aux besoins qui ont amené le législateur à légiférer en matière de lots de copropriété, l'acquéreur bénéficiant par ailleurs des conseils du notaire et des garanties offertes par le code civil.

Données clés

Auteur : [M. Richard Cazenave](#)

Circonscription : Isère (1^{re} circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26532

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 8 mars 1999, page 1362

Réponse publiée le : 3 mai 1999, page 2716