



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

immeubles

Question écrite n° 34805

Texte de la question

M. Jacques Masdeu-Arus appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur une incertitude juridique liée à l'article 1er de la loi Carrez du 18 décembre 1996 « améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété ». Dans cet article, cette loi impose, sous peine de nullité de l'acte, de mentionner la surface lors de la cession d'un lot de copropriété. Sont concernés « toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot ». La question qui se pose est de savoir si ce dispositif de la loi Carrez s'applique au « congé-vente », donné par le bailleur à son locataire dans le cadre de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989. L'incertitude juridique vient en effet du fait que le « congé-vente » s'analyse comme un acte unilatéral et non comme un contrat. En effet, s'il s'avérait que la loi Carrez s'applique au « congé-vente », une difficulté pratique pourrait survenir : un locataire pourrait refuser l'accès de son appartement au bailleur afin de l'empêcher d'effectuer un métré et contester ensuite la validité du congé. Il lui demande donc de bien vouloir l'éclairer sur ce point, les enjeux étant très importants.

Texte de la réponse

L'obligation de mentionner la superficie d'un lot de copropriété s'applique, aux termes de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, sous peine de nullité de l'acte. Or le congé pour vendre délivré à un locataire sur le fondement de l'article 15-II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ne répond pas à cette exigence ; il s'agit en effet d'un acte unilatéral du bailleur que la loi qualifie d'offre de vente ; cette offre n'emportant qu'un engagement unilatéral de son émetteur n'est pas un contrat puisqu'elle existe sans manifestation de la volonté de son destinataire. Cette interprétation de la réglementation a été récemment confirmée par la cour d'appel de Paris qui, dans un arrêt du 14 septembre 1999, a estimé que l'alinéa 1er de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ne vise que les contrats, alors que l'offre de vente résulte de la loi et non de la rencontre de deux volontés. Cette décision est également conforme à la distinction traditionnellement établie par la jurisprudence entre les offres de ventes, qui ne constituent qu'un acte unilatéral de volonté, et les promesses de vente, qui supposent un accord de volonté du promettant et du bénéficiaire ayant pour objet la faculté d'option consentie à ce dernier.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Masdeu-Arus](#)

Circonscription : Yvelines (12^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34805

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 septembre 1999, page 5460

Réponse publiée le : 28 février 2000, page 1343