ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 17145

Texte de la question

M. Lionnel Luca appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur certaines applications de la loi Carrez. En effet, sous couvert de cette loi, certains vendeurs de biens immobiliers tentent de faire figurer une superficie erronée dans la promesse de vente, n'étant tenus de faire figurer la superficie exacte que dans l'acte de vente. Il appartient, certes, au notaire d'examiner que la promesse de vente est conforme à l'acte de vente, afin de prévenir l'acquéreur avant la date de la signature de toute différence de superficie dans l'acte, mais si cela n'est pas vérifié l'acheteur se trouve devant le fait accompli, et le plus souvent n'a d'autre solution que de l'accepter, sous peine de perdre son crédit et de se retrouver sans logement. L'application de la loi Carrez créant des situations de conflits il lui demande s'il compte faire préciser la loi afin qu'il n'y ait plus de victimes de ces pratiques.

Texte de la réponse

L'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis donne la possibilité pour l'acquéreur d'obtenir par le juge l'annulation d'un acte de vente d'un lot en l'absence de mention de la superficie ou une diminution du prix lorsque la superficie réelle est inférieure à plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte. L'obligation d'indiquer la superficie concerne les actes de vente et les avant-contrats. Lorsque la superficie mentionnée dans l'acte de vente, et correspondant à la réalité, est différente de celle figurant dans l'avant-contrat, les sanctions de l'article 46 ne sont pas applicables. Si l'acquéreur accepte de signer l'acte de vente indiquant une superficie réelle inférieure à celle mentionnée dans l'avant-contrat, il exprime alors son accord sur la nouvelle superficie. Si l'acquéreur refuse de signer l'acte de vente, il dispose des voies de recours de droit commun propres à la nature de l'avant-contrat signé, promesse unilatérale ou synallagmatique de vente. Pour éviter les litiges, l'acquéreur peut inclure dans l'avant-contrat la mention que la superficie est un élément déterminant de son engagement. Par ailleurs, les notaires ont le devoir de conseiller les parties au contrat. La renégociation du prix doit être recherchée avant tout recours judiciaire.

Données clés

Auteur : M. Lionnel Luca
Circonscription : Alpes-Maritimes (6e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 17145
Rubrique : Propriété
Ministère interrogé : équipement, transports et logement
Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 21 avril 2003, page 3098
Réponse publiée le : 28 juillet 2003, page 6054