



N° 2528

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 17 décembre 2019.

PROPOSITION DE LOI

visant à la création d'un mesurage de la surface habitable lors de la vente d'une maison individuelle hors copropriété,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Bernard BROCHAND, Emmanuelle ANTHOINE, Valérie BOYER, Jean-Pierre DOOR, Daniel FASQUELLE, Laurent FURST, Annie GENEVARD, Claude GOASGUEN, Patrick HETZEL, Brigitte KUSTER, Laurence TRASTOUR-ISNART, Bernard PERRUT, Bérengère POLETTI, Robin REDA, Bernard REYNÈS, Vincent ROLLAND, Pierre VATIN, Arnaud VIALA, Stéphane VIRY,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'acte authentique notarié constatant le transfert de propriété d'un bien immobilier, doit préciser, entre autres, le détail de la désignation. Il s'agit le plus souvent de la retranscription des données hypothécaires ou de l'ancien titre de propriété, éventuellement complétés par la déclaration du vendeur sans que le notaire n'ait les moyens de vérifier leur véracité.

Le code de la construction et de l'habitation prévoit dans l'article L. 271-4 des mesures de protection de l'acquéreur immobilier. « En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ». Les différents diagnostics techniques immobiliers sont destinés à améliorer l'information de l'acheteur. Ils concernent le plomb, l'amiante, les termites, l'installation de gaz, la performance énergétique, l'installation électrique intérieure, l'assainissement non collectif, les risques naturels et technologiques et la présence de mэрule dans certains cas.

Rien n'est en revanche prévu pour informer l'acheteur de la surface habitable réelle du bien immobilier objet de la vente. Seuls les biens immobiliers en copropriété font l'objet d'un mesurage de la surface habitable (Loi Carrez).

Or il est fréquent que par méconnaissance ou par négligence, les vendeurs aient omis de mentionner au notaire chargé de la vente, les travaux d'agrandissement qu'ils ont réalisés que ce soit avec ou sans permis de construire.

En effet dans de nombreux cas, les désignations consignées dans l'acte notarié ne correspondent pas à la réalité sur le terrain : excédent de surface réelle par rapport au certificat de conformité délivré par la mairie, extension de bâtiment sans permis de construire pour ne citer que celles-ci. En témoigne l'affaire dite « du Château Diter » de GRASSE. Cette affaire d'urbanisme hors du commun par l'ampleur des constructions illégales, a mis en évidence la transformation d'une modeste bastide de 200 m² en une propriété de quelque 3 000 m² sans aucune autorisation administrative ni permis de construire.

Le détail de la désignation complétée par le mesurage de la surface habitable réalisé par un diagnostiqueur immobilier agréé permettrait

d'apporter une information précise à l'acquéreur palliant ainsi les erreurs et approximations trop souvent constatées.

Il conviendrait donc d'ajouter aux obligations contenues dans l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, un alinéa définissant cette nouvelle disposition.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Après le 9° de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un 10° ainsi rédigé :
- ② « Le mesurage de la surface habitable du bien vendu ainsi que le descriptif détaillé des pièces habitables. »

Article 2

Au premier alinéa de l'article 271-5 du code de la construction et de les mots : « et 8° » sont remplacés par les mots : «, 8° et 10° ».

Article 3

Au premier alinéa de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « et 7° » sont remplacés par les mots : «, 7° et 10° ».