

## Loi et décret

- Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 (‘‘Loi Carrez’’).
- Décret n°97-532 du 23 mai 1997.

## Cadre

- La transaction immobilière.

## Applicabilité

- Immédiate.

## De quoi s’agit-il ?

Obligation d’indiquer la superficie privative dans les promesses et actes de vente pour tout lot ou fraction de lot soumis au régime de la copropriété, quelle que soit l’affectation du lot (habitation ou activité professionnelle ou commerciale).

Sont exclus de la superficie les parties ou éléments suivants :

- les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d’escalier, les gaines, les embrasures de portes et de fenêtres;
- les surfaces des locaux d’une *hauteur inférieure à 1,80 mètre*;
- les caves, garages et emplacements de stationnement (attention, prise en compte de tout autre élément de sous-sol qui n’aurait pas l’une de ces qualifications);
- les lots d’une superficie *inférieure à 8 m<sup>2</sup>*.

## Concerne

- L’obligation s’applique à tout lot ou fraction de lot dépendant d’un immeuble soumis au régime de la copropriété des immeuble bâtis, quelle qu’en soit la nature.

## Durée de validité du diagnostic

- Sans limitation de durée sauf modification.

## Date d’intervention des obligations

- Avant la signature de la promesse de vente ou de l’acte authentique de vente.

## Sanctions prévues en cas de défaut

- Action en nullité de l’acquéreur au plus tard dans le délai d’1 mois à compter de l’acte authentique en cas d’omission de la mention exigée.
- Action en réduction de prix, dans un délai de un an, à compter de la signature de l’acte authentique si la superficie réelle est inférieure à celle indiquée dans l’acte, de plus de 5% : diminution du prix proportionnelle à l’écart de superficie.