

L'attestation Loi Carrez

> QU'EST-CE QUE C'EST ?

Une attestation de la superficie privative pour les immeubles d'habitation ou à usage professionnel faisant partie d'une copropriété. Son but est de renforcer la protection des acquéreurs, en garantissant une information fiable sur la superficie du bien vendu.

> QUELS SONT LES BIENS CONCERNES ?

Elle concerne tous les lots de copropriété verticale ou horizontale quelle qu'en soit leur destination.

> QUELLE OBLIGATION ?

La loi Carrez doit être mentionnée dans tout contrat de vente : appartements, maisons dans des programmes immobiliers collectifs, bureaux et commerces, à l'exception notamment des caves, garages, emplacements de stationnement et des certains locaux de faible superficie.

Si la superficie mentionnée dans l'acte est inexacte, l'acheteur peut demander une baisse de prix proportionnelle à l'erreur de mesure lorsque la surface réelle est inférieure de plus de 5 % à celle indiquée dans l'acte, et ce pendant un délai d'un an à compter de la signature de l'acte notarié.

> RAPPEL JURIDIQUE :

Loi du 18 décembre (96-1107) JO du 19 décembre 1996 et décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997

La loi Carrez rend obligatoire la mention de superficie d'un lot privatif de copropriété lors de toute mutation.

(Les relevés réalisés par un technicien de la construction qualifié, spécialement formé à cette mission garantissent l'exactitude des informations, vous exonèrent de tout risque juridique et favorisent la transparence de la transaction.)

> METHODOLOGIE :

Mesurage à l'aide d'un télémètre laser des superficies des planchers.

La superficie concernée est celle des planchers, des locaux clos et couverts, hors ceux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1 mètre 80, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. En sont aussi exclus les terrasses et les balcons, même s'ils ont été transformés en loggias. En revanche, les placards, s'ils partent du sol et ont une hauteur de plafond supérieure à 1 mètre 80, peuvent être inclus dans cette surface.

> VALIDITE :

L'attestation de mesurage "loi Carrez" est **sans limites de temps**. Il est à noter que si des travaux ont été effectués depuis le premier rapport, une nouvelle expertise est nécessaire.

> QUESTIONS DIVERSES :

J'ai acheté mon appartement en Etat Futur d'Achèvement, faut-il que je fasse effectuer le mesurage pour revendre ?

Oui : car les ventes sur plans ne sont pas soumises à la loi Carrez.

J'habite une maison individuelle dans une copropriété horizontale, suis-je soumis à la loi Carrez ?

Oui : bien qu'une maison ne soit pas « frappée » par la loi Carrez, celle-ci fait partie d'une copropriété et tout lot de copropriété doit être mesuré dans le cadre d'une vente.

Je fais l'acquisition d'un immeuble entier, faut-il que le propriétaire me fournisse la surface « Carrez » ?

Non : car les locaux appartiendront à une seule personne donc l'immeuble ne sera pas soumis au statut de la copropriété.

Les combles aménagés sont-ils pris en compte dans l'attestation carrez ?

Oui : si les combles ont fait l'objet d'un changement d'affectation et d'un modificatif du règlement de copropriété, et leur hauteur est supérieure à 1 mètre 80.