

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE - LOI CARREZ

### OBJECTIFS

Depuis le 18 décembre 1996 et la publication de la loi n.96-1107 (dite Loi Carrez et précisée par le décret n.97-532 du 23 mai 1997), toute vente d'un bien immobilier prenant place au sein d'une copropriété doit obligatoirement être accompagnée d'un diagnostic loi Carrez.

Ce certificat immobilier a pour objectif de garantir à l'acheteur la superficie du logement qu'il s'apprête à acquérir mais également de prémunir le vendeur contre tout recours éventuels de l'acquéreur en cas de superficie erronée.

### TEXTES DE RÉFÉRENCE

→ Loi 96-1107 du 18 décembre 1996

→ Décret n° 97-532 du 23 mai 1997

### CHAMP D'APPLICATION

→ Pour être dans l'obligation de fournir un diagnostic loi Carrez, le vendeur doit être propriétaire d'un bien immobilier en copropriété présentant une superficie d'au moins 8 mètres carrés.

Tous les types de biens sont concernés, qu'il s'agisse d'un appartement, d'une maison individuelle (dans le cas d'une copropriété horizontale), d'un bureau ou d'un commerce. Sont toutefois dispensés du diagnostic loi Carrez les caves, garages et autres annexes ainsi que les lots ni clos ni couverts.

### RESPONSABILITE DU PROPRIETAIRE

→ Si aucune mention de la superficie n'est faite lors de la vente d'un bien immobilier en copropriété, l'acheteur est en droit de réclamer la nullité de l'acte dans un délai maximum d'un mois à compter de la signature.

Dans l'éventualité où le diagnostic immobilier Loi Carrez s'avèrerait erroné (un écart inférieur à 5% de la superficie indiquée est toléré), le futur propriétaire peut demander une réévaluation du prix du bien immobilier en fonction de l'erreur.

L'acquéreur disposera d'un an à compter de la signature de l'acte de vente pour effectuer cette réclamation.

### VALIDITE DU DIAGNOSTIC

→ Si aucun travaux d'importance venant modifier la cartographie et la superficie du bien immobilier n'est réalisé, un diagnostic loi Carrez dispose d'une validité illimitée. Toutefois l'évolution de la jurisprudence au sujet de la Loi Carrez est telle que seul un nouveau diagnostic immobilier Loi Carrez garantie la superficie du bien immobilier au jour de la revente.