



INFO N° 2017/02

### VENTE D'UNE MAISON INDIVIDUELLE / INAPPLICATION DE LA LOI CARREZ

JE SUIS PROPRIETAIRE ET JE SOUHAITE METTRE EN VENTE MA MAISON. SUIS-JE TENU DE MENTIONNER DANS LE COMPROMIS LA SURFACE « LOI CARREZ » ?

Si votre maison ne fait pas partie d'une copropriété, la réponse est négative.

Une réponse ministérielle publiée le 31 juillet 2014 rappelle que la loi Carrez s'applique aux ventes de lots de copropriété, et qu'il n'est pas envisageable d'étendre ce dispositif aux ventes de maisons individuelles : en effet, « *la valeur d'une maison individuelle porte à la fois sur le bâti mais également sur le terrain, et une erreur sur la surface du bâti ne justifie pas mécaniquement une baisse correspondante du prix* ».

↳ Pour mémoire, en application de la loi Carrez du 18 décembre 1996, toute promesse de vente et tout contrat constatant ou réalisant la vente d'un lot de copropriété ou d'une fraction de lot, mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot, à l'exclusion des ventes par adjudication sur saisie immobilière. Dans ce cadre, si la superficie réelle est inférieure de plus de 5 % à celle mentionnée dans l'acte, l'acquéreur peut agir en diminution du prix, proportionnellement à la moindre mesure. L'absence de mention de la superficie peut même entraîner la nullité de l'acte (si demandée par l'acquéreur sous un mois après la signature de l'acte de vente).

Sources :

- [Article 46 de la loi n°65557 du 10 juillet 1965](#) – superficie du lot de copropriété
- [Réponse ministérielle n°11568, publiée au JO du Sénat le 31 juillet 2014](#)

*Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des Tribunaux*