

Depuis le 1er juin 1997, la loi dite « CARREZ » impose pour tout lot en copropriété d'une surface au sol de plus de 8 m<sup>2</sup>, une expertise avant achat pour déterminer la superficie du lot ou de la fraction de lot. Le métrage doit être communiqué à l'acquéreur par le vendeur dès la signature de la promesse de vente et à l'acte authentique.

#### Qui est concerné ?

Tous les immeubles dès lors qu'ils sont soumis au statut de la copropriété, quelque soit leur destination (logement, bureaux, entrepôt...), sont soumis aux dispositions de la loi Carrez.

#### Pourquoi ce certificat ?

Tout avant-contrat et l'acte authentique doivent mentionner la superficie de la partie privative du lot, si elle est supérieure à 8 m<sup>2</sup>. Ne sont pas pris en compte les caves, garages et emplacements de stationnement ainsi que les lots et fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup>.

#### Quel est la durée de validité du certificat ?

Sans limitation de temps, en l'absence de modification de la consistance du lot.

#### Quelle conséquence en l'absence de ce certificat de mesurage ?

L'acquéreur peut invalider l'acte en l'absence de mention de surface, même accepté par lui auparavant. Il peut obtenir une réduction du prix si la superficie réelle est inférieure de plus de 5% à celle exprimée dans l'acte. Dans ce cas, une action doit être intentée dans le délai d'un an à compter de l'acte authentique de vente.

#### Textes de référence :

- Loi améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété  
Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996
- Décret portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété  
Décret n° 97-532 du 23 mai 1997

