

➤ Le diagnostic loi Carrez : garantie de la superficie d'un bien



Loi Carrez

Indication de la superficie privative pour les immeubles d'habitation ou à usage professionnel faisant partie d'une copropriété verticale ou horizontale

Textes de loi :

- Loi 96-1107 du 18/12/1996
- Décret 97-53 du 23/05/1997

Validité : Sans limite

➤ Qu'est ce qu'un diagnostic immobilier loi Carrez ?

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.

➤ Logements concernés par le diagnostic immobilier loi Carrez

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 (si elle se situe sur un terrain en copropriété comme dans un lotissement), 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.

➤ Réalisation d'un diagnostic immobilier loi Carrez

Le propriétaire peut prendre l'initiative d'effectuer lui-même les mesures de son logement, il est cependant conseillé de faire appel à un expert pour réaliser ce diagnostic immobilier minutieux (seule l'intervention d'un professionnel du diagnostic immobilier peut donner lieu à l'obtention d'un certificat loi Carrez).

Ce dernier réalisera le métrage des parties privatives du logement à l'aide d'un laser-mètre de haute précision.

La superficie ainsi calculée sera celle des planchers des parties bénéficiant d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètre.

Extrait du décret n.97-532 du 23 mai 1997 : « la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».

> Absence d'un diagnostic immobilier loi Carrez : que risque t'on ?

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 (généralement 1% de réduction par mètre carré de différence).

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

> Validité d'un diagnostic immobilier loi Carrez

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.