

La surface achetée

QU'EST-CE QUE LA SURFACE PRIVATIVE ?

- La loi N° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété oblige à mentionner la superficie privative d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété dans toute promesse unilatérale de vente ou d'achat ou dans tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot.
- La loi est entrée en vigueur le 18 juin 1997.

LES DIFFÉRENTS TYPES DE SURFACE

Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) :

elle représente la surface totale de plancher de la construction et inclut les murs, parties communes (hall, escaliers...)

La Surface Habitable :

c'est la surface de plancher du logement, déduction faite de la surface des murs, cloisons et cages d'escaliers, gaines et embrasures de portes et fenêtres. Les combles (hauteur inférieure à 1,80 m) n'entrent pas dans la surface habitable.

La Surface Utile ou Pondérée :

c'est la surface habitable majorée de la moitié des surfaces annexes (garages, caves, terrasses...). Elle sert notamment d'assiette de calcul pour les prêts conventionnés.

Les surfaces annexes :

elles comprennent les caves, sous-sols, remises, ateliers, combles et greniers aménageables, balcons, loggias et vérandas ainsi que les terrasses accessibles (en collectif).

LA LOI CARREZ.

Le décret n° 97-532 du 23 mai 1997, définit la notion de superficie privative d'un lot de copropriété.

Il s'agit de la superficie des planchers des locaux clos et couverts, ce qui exclut les balcons et terrasses non couvertes.

Il n'est pas tenu compte :

- des surfaces occupées par les murs et cloisons,
- des marches d'escaliers et cages d'escalier,
- des gaines,
- des embrasures de portes et fenêtres,
- des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Le décret prévoit en outre les modalités d'information des parties le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Le notaire doit remettre à l'acquéreur et au vendeur :

- soit une copie simple de l'acte signé,
- soit un certificat (attestation sur papier libre) reproduisant la clause de l'acte contenant l'indication de la superficie de la partie privative du lot vendu.
- si les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 (rétabli par l'article 1er de la loi du 18 décembre 1996 précitée) ne sont pas intégrés dans l'acte dont copie est remise ou dans le certificat remis, copie de ces dispositions.

La remise de ces pièces est faite contre récépissé ou contre émargement d'un double.

Il est à noter que la loi n'impose pas le recours d'un professionnel pour le calcul de la superficie.

Le mesurage pourra donc être effectué par le vendeur, l'acquéreur, un notaire, un géomètre-expert, un architecte, un agent immobilier...

L'obligation de mentionner la superficie de la partie privative d'un lot de copropriété s'applique aux logements anciens et neufs terminés.

Elle ne s'applique pas aux logements achetés dans le cadre d'une VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (V.E.F.A.). La loi oblige déjà le vendeur à fournir un certain nombre de documents techniques tels que plans côtés, etc.



**Grand Large - 7 Boulevard de Dunkerque
BP 95472 - 13572 Marseille Cedex 02
Tél. 04 96 11 29 52 - Fax. 04 96 11 29 53
Site internet : www.fpcprovence.fr**