



# LOI CARREZ

MESURER NE SUFFIT PAS !

La loi du 18 décembre 1996 dite « Loi Carrez », insérée dans la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, précise que : « *Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.* »

Conformément au décret n° 97-532 du 23 mai 1997, le géomètre-expert s'assure que la superficie de la **partie privative** d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est 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.

Conformément au décret n° 97-532 du 23 mai 1997, le géomètre-expert s'assure que **la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot** mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est 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.

Ainsi l'auteur d'une attestation de superficie d'un lot de copropriété doit mesurer, calculer, et garantir que la superficie qu'il mesure est conforme au décret (analyse technique),

mais il doit également vérifier que la superficie qu'il déclare est bien la partie privative d'un lot de copropriété (analyse juridique).

Le 13 juin 2019, la Cour de Cassation rendait un arrêt surprenant qui concluait que le mesureur n'était pas tenu de procéder à l'analyse juridique du lot.

Cet arrêt méconnaissait manifestement ces aspects techniques et juridiques de la Loi Carrez puisqu'il a été corrigé par un arrêt du 11 mars 2020 de la Cour de Cassation qui impose au notaire rédacteur de l'acte de s'assurer que le vendeur est bien titulaire du droit de propriété sur l'ensemble des biens à vendre.

Ainsi, la double analyse technique et juridique du géomètre-expert sécurise la vente d'un lot de copropriété et protège l'ensemble des acteurs de cette vente.

Cette mission est d'autant plus sécurisée qu'elle fait l'objet d'une directive ordinaire pour toute la profession de géomètre-expert.