

LES LOGGIAS ET LA SUPERFICIE DES PARTIES PRIVATIVES

La loi du 18 décembre 1996 dite Loi Carrez impose au vendeur d'un lot de copropriété d'en indiquer la surface dans l'avant-contrat et dans l'acte définitif de vente.

Cette obligation vise à protéger l'acheteur en lui assurant une information exacte en ce qui concerne la superficie du bien vendu.

La superficie prise en compte

Tout intéressé (vendeur ou acheteur) peut procéder au mesurage d'un appartement mais il est préférable de faire appel à un professionnel (géomètre expert, architecte...).

En effet, si la surface réelle est inférieure de plus de 5% à celle annoncée, l'acquéreur peut demander une diminution du prix pour la totalité de la surface manquante dans un délai d'un mois à compter de la vente.

La surface à mesurer correspond uniquement à **la superficie des parties privatives** du lot de copropriété. Celles-ci sont définies par le règlement de copropriété et l'état descriptif de division. *Article 2 de la loi du 10 juillet 1965.*

Le décret 67-223 du 17 mars 1967 encadre précisément les parties privatives devant faire l'objet du mesurage. Celles-ci correspondent à la superficie **des planchers des locaux clos et couverts**, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons et cages d'escaliers, fenêtres et portes.

Il n'est pas tenu compte des parties de locaux dont la hauteur est **inférieure à**

1,80 mètre (article 4-1 du décret du 17 mars 1967).

Aux termes de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 4-2 du décret de 1967, les lots ou les fractions de lots d'une **superficie inférieure à 8m²** n'ont pas non plus à être pris en compte.

Les difficultés autour des loggias

L'obligation de mentionner la superficie ne concerne pas les lots de copropriété annexes tels que cave, garages, places de stationnement, balcons ou encore les loggias.

Pourtant, par un arrêt rendu le 28 janvier 2015, la Cour de Cassation a admis la prise en compte de deux loggias inférieures à 8m² alors qu'il s'agit de lots accessoires.

➤ Il conviendra donc de s'assurer au regard du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, du **caractère privatif** d'une loggia afin de l'intégrer dans la surface privative d'un lot. L'article 2 de la loi du 10 juillet précise à cet égard que les parties privatives sont à usage exclusif de chaque propriétaire.

➤ Sous réserve de pouvoir la qualifier de partie privative au regard des actes de la copropriété, la loggia d'un logement de moins de 8 m² peut être prise en compte pour la superficie Carrez.

Il est donc nécessaire que **les locaux soient clos et couverts**, et d'une hauteur supérieure à 1m80. La Cour de Cassation admet ainsi l'intégration des loggias dans le mesurage des parties privatives.



En conclusion, la Cour de Cassation permet donc d'intégrer certaines surfaces qui par nature devraient être exclues du mesurage. Carrez conformément aux

dispositions de l'article 46 de la loi de juillet 1965, mais qui en raison de leur caractère privatif, clos et habitables en sont parties intégrantes.

