

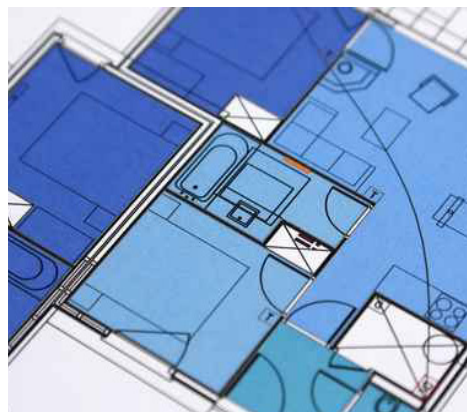
INFO NEWS

01

Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM
diagnostiqueur@fnaim.fr - www.facebook.com/cdi.fnaim

VENTE DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ SURFACE HABITABLE EN PLUS DE LA SURFACE DE LA PARTIE PRIVATIVE, PAS SI SIMPLE...

Depuis la publication de la loi ALUR, un débat juridique s'est engagé sur les différentes définitions de la surface habitable et de la surface de la partie privative, ainsi que sur l'entrée en vigueur de la mesure. Certains estiment qu'il faut attendre de nouvelles définitions par décret, d'autres non. Comment le problème se pose-t-il ?



► LES TEXTES

L'article 54 de la loi ALUR modifie l'article 46 de la loi n° 65-557 du 30 juillet 1965 de la manière suivante.

Dans le cadre de la vente d'un lot d'un immeuble en copropriété, la loi ALUR :

- **introduit la mention de la surface habitable en plus de la superficie de la partie privative** dans les promesses de vente ou d'achat et les actes authentiques de vente,
- indique que **ces deux surfaces sont définies par décret en Conseil d'Etat**,
- précise que cette mesure s'applique **aux promesses de vente ou d'achat et aux actes authentiques de vente** d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété **conclus au plus tôt le 24 juin 2014**.

► QUELLE SURFACE HABITABLE ?

Dans le chapitre traitant du contrat de location (Article 1 de la loi ALUR), le texte renvoie à la surface habitable définie par le code de la construction et de l'habitation.

Dans le chapitre traitant de la vente de lots en copropriété (Article 54 de la loi ALUR), il n'en est pas de même, et plusieurs définitions de cette surface sont donc possibles...

Rien que pour la surface habitable, il existe au moins deux définitions, l'une dans le code déjà cité, l'autre dans le code des impôts. Cela a été rappelé dans une réponse ministérielle du 1^{er} avril dernier.

Si la logique voudrait que la référence soit également le code de la construction et de l'habitation pour la vente, rien ne permet malheureusement de l'affirmer avec certitude.

En effet, la phrase indiquant que la surface habitable et la superficie de la partie privative sont définies par décret peut aussi être interprétée comme une opportunité prise par le législateur pour **redéfinir ces surfaces clairement, ce avant l'échéance du 24 juin 2014**.

Difficile d'affirmer quoi que ce soit dans un sens ou dans l'autre.

NOTRE CONSEIL



Une interprétation juridique est donc risquée, sans précision du Ministère.

La FNAIM et la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers ont posé la question au Ministère du Logement pour avoir une réponse permettant à chacun :

- d'un côté **de mesurer les surfaces en faisant référence aux bons textes**,
- de l'autre, de conclure des ventes irréprochables sur ce point.

Il est conseillé d'**attendre cette réponse pour ne pas établir de mesurages qui ne correspondraient pas à l'exigence de la loi** pour la vente de lots en copropriété.



AGIR POUR LE LOGEMENT
DIAGNOSTIQUEURS