

Décret no 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété

NOR : JUSC9720329D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme et du ministre délégué au logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R. 111-2 ;

Vu la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et notamment son article 46 introduit par la loi no 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété ;

Vu le décret no 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu,

Décète :

Art. 1er. - Il est inséré dans le décret du 17 mars 1967 susvisé, après l'article 4, trois articles ainsi rédigés :

<< Art. 4-1. - 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.

<< Art. 4-2. - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

<< Art. 4-3. - Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat. >>

Art. 2. - Dans le deuxième alinéa de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, le mot : << ébrasements >> est remplacé par le mot : << embrasures >>.

Art. 3. - Le présent décret est applicable dans les territoires d'outre-mer et dans la collectivité territoriale de Mayotte.

Art. 4. - Le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, le ministre délégué à l'outre-mer et le ministre délégué au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 23 mai 1997.

Alain Juppé

Par le Premier ministre : Le garde des sceaux, ministre de la justice, Jacques Toubon Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme,

Bernard Pons Le ministre délégué à l'outre-mer, Jean-Jacques de Peretti Le ministre délégué au logement,

Pierre-André Périsol

Article 46

Créé par Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 art. 1 I (JORF 19 décembre 1996 en vigueur le 19 juin 1997).

Loi du 10 juillet 1965

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. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.