

J'AI ACHETÉ UN APPARTEMENT POUR UNE SUPERFICIE DE 100 M². ELLE EST EN RÉALITÉ DE 94 M² LOI CARREZ PUIS-JE RECEVOIR UNE INDEMNITÉ DU VENDEUR ?

Oui, vous pouvez faire jouer la garantie Carrez, dès lors que la surface a été surestimée de plus de 5 %, ce qui est votre cas. Si le nouveau métrage avait révélé 96 m², vous n'auriez rien pu réclamer.

Vous disposez d'un an à partir de la date de la signature de l'acte de vente pour saisir la justice et demander une réduction du prix pour la totalité des mètres carrés manquants. Le juge pourra éventuellement condamner le vendeur au remboursement des frais de justice. Vous pouvez également réclamer à l'administration fiscale le trop-perçu des droits de mutation indexés sur les mètres carrés, sans certitude d'avoir gain de cause.

Si l'erreur est identifiée avant, entre la promesse de vente et la vente elle-même, cette dernière peut être annulée à la demande de l'acheteur. Et ce, sans frais si le délai de rétractation de dix jours n'est pas franchi. Sinon, il doit acquitter les frais de rédaction de la promesse (environ 400 euros). Celui qui souhaite maintenir son achat a la possibilité de demander l'ajout d'un avenant modifiant la surface et le prix. Il bénéficie alors à nouveau des délais de rétractation, d'obtention du prêt bancaire, etc. Pas sûr que le vendeur accepte, même s'il peut éventuellement se retourner contre le mesureur qui a mal effectué sa prestation.

L'erreur peut venir du fait que le premier métrage a été effectué avant la loi Carrez.

Celle-ci fixe les règles de métrage pour les copropriétés depuis 1997. Elle a notamment exclu du compte les embrasures de portes et de fenêtres, les placards de moins de 1,80 m, les balcons, loggias et terrasses, les dessous d'escalier... tous les espaces qui ne sont pas réellement habitables.

INFOS

Un vendeur qui se trompe à l'avantage de l'acheteur ne peut réclamer de supplément après la vente. Avant la signature définitive, il peut proposer un avenant à la promesse, mais l'acheteur est en droit de renoncer à la vente (dans les mêmes conditions avant ou après délai de rétractation).