



## Superficie déclarée pour la vente

-----  
Par EricBonjour

Bonjour à tous,

Je vous écris car j'ai vendu mon appartement en juillet 2023 avec un diagnostic Carrez de 75 m<sup>2</sup>. J'étais assez étonné de cette superficie car quand je l'ai acheté en 2015, la Carrez était de 73 m<sup>2</sup> mais bon soit...

Sauf que l'acheteur a eu vent de cette information avec le Président du Syndic qui connaît un peu tout sur tout dans l'immeuble et qui avait sûrement dû voir l'info dans un document de la copropriété. Il a voulu en savoir plus et j'ai été honnête en lui disant qu'effectivement il y avait une Carrez qui datait de 2015 et qui indiquait 73 m<sup>2</sup>.

Il me dit que je lui ai caché des informations qui étaient fondamentales pour la vente et que cela représente un vice-caché même si il ne conteste pas la validité de la nouvelle Carrez à 75 m<sup>2</sup>...

Pensez-vous que je risque quelque chose ?

Merci d'avance !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il est vrai que découvrir 2m<sup>2</sup> par miracle c'est bizarre.

Quel changement a eu lieu depuis 2015 ? suppression de cloison ? de placard ?

Vérifiez aussi que votre diagnostiqueur a bien toutes les qualifications requises et un certificat en cours de validité.

Posez aussi cette question à votre notaire.

-----  
Par EricBonjour

Bonjour,

Merci pour votre réponse !

Oui, j'ai supprimé un placard et cassé une cloison, donc je pense que ça peut venir de là...

Pour le diagnostiqueur, tout est OK, j'ai vérifié.

Le notaire me dit qu'étant donné que la différence est de moins de 5 %, l'acheteur ne peut pas faire de réclamation.

L'acheteur connaît cette règle et ne s'y oppose pas mais ce qu'il met en avant c'est que j'aurais dû porter à sa connaissance les 2 m<sup>2</sup> en moins, même s'ils représentent moins de 5 %. Et que là est le vice caché...

-----  
Par yapasdequoi

Non ce n'est pas un vice caché ! Les 2m<sup>2</sup> en plus sont bien spécifiés sur le diagnostic et donc clairement visibles. Et de toute façon le vendeur non professionnel est exonéré des vices cachés.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'y a pas de vice. Il y a peut-être une erreur sur la surface dont les conséquences sont inscrites à l'article 46 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

A supposer que la surface privative réelle soit de 73m<sup>2</sup> et non de 75 m<sup>2</sup> :

- elle est inférieure à 1/20 ;
  - l'acquéreur a laissé passer le délai d'un an à compter de l'acte authentique de vente.
- En conséquence il ne peut prétendre à rien.

-----  
Par EricBonjour

Merci beaucoup pour vos réponses qui me rassurent ! Ça me permet d'avoir des éléments pour lui répondre ! Je pense qu'il y a un peu de bluff de sa part donc j'espère que ça suffira pour stopper son action... En plus, il a ramené des [URL=https://www.info-punaisesdelit.fr/transporter-punaises-sur-soi/]punaises[URL] de lit quand il a déménagé dans mon ancien logement, donc vraiment pas cool de sa part...

Bonne soirée à vous !

-----  
Par yapasdequoi

Lisez l'article 46 :

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.

Votre acquéreur n'a aucun recours sur cette base.

-----  
Par EricBonjour

C'est parfait, j'ai tout ce qu'il faut pour lui répondre !

Merci encore et bonne soirée.