



## JURIDIQUE

### Précisions concernant la superficie Carrez

#### Les faits :

Des acquéreurs d'un appartement situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, composé d'une cuisine, d'une salle à manger, de deux chambres et de water-closets sur le palier, ainsi que d'une chambre de domestique au cinquième étage et d'une cave, ont assigné les vendeurs et le diagnostiqueur en réduction du prix de vente et en indemnisation de leur préjudice. Ils faisaient valoir que la superficie de la partie privative du lot était inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte de vente de 60,07 mètres carrés. Selon ces derniers, lorsque les lots ou fractions de lots d'une taille inférieure à 8 m<sup>2</sup> ne sont pas intégrés à la partie principale du lot mais constituent des lots distincts, ou fractions de lots isolées et autonomes, ils ne peuvent être pris en considération dans le mesurage de la superficie du lot. Ils sollicitaient également une indemnisation au titre de la perte de chance de percevoir des revenus locatifs plus élevés et du préjudice lié au surcoût du crédit.

#### La procédure :

La Cour d'appel va rejeter leur demande. Selon elle, la chambre de service et le débarras (le WC) devaient être inclus dans le mesurage. Elle considère également que le diagnostiqueur n'avait pas à connaître des locaux faisant ou non l'objet d'un lot aux termes du règlement de copropriété, de sorte que si les acquéreurs ont cru acheter un appartement de 60,07 m<sup>2</sup> doublé d'une chambre de service et d'un WC, cela ne relevait pas de sa responsabilité.

Les acquéreurs se pourvoient donc en cassation.

#### La solution :

La Haute juridiction va dans un premier temps indiquer que tant les water-closets que la chambre de service ne formaient pas des lots autonomes de l'appartement mais n'en étaient que des pièces détachées faisant partie, aux termes du règlement de copropriété, du même lot, lequel n'avait jamais été divisé en fractions. Elle en déduit que la surface de ces locaux



# FLASH INFO

## FNAIM GRAND PARIS

devait être prise en compte dans le calcul de la superficie des parties privatives vendues dès lors qu'ils ne faisaient l'objet d'aucune exclusion, légale ou réglementaire, du champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

La Cour de cassation va néanmoins reconnaître aux acquéreurs un droit à indemnisation. Elle considère en effet au visa de l'article 1240 du code civil que la faute du diagnostiqueur devait être retenue du fait du certificat de mesurage qu'il avait établi certifiant une surface privative du lot de 60,07 m<sup>2</sup> alors que la surface du lot vendu qui aurait dû être mesurée à l'acte était de 59 m<sup>2</sup>. Elle casse donc l'arrêt d'appel en ce qu'il a rejeté les demandes d'indemnisation des acquéreurs dirigées contre le diagnostiqueur.

➤ [Cour de cassation, 5 mars 2026, n°23-13.288](#)