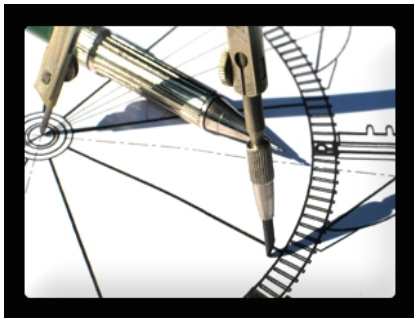


Certificat de mesurage, Loi Carrez



Si la superficie n'est pas mentionnée dans l'acte de vente, l'acheteur peut, dans un délai d'un mois à compter de la signature, intenter une action en nullité de l'acte de vente.

Si la superficie réelle du bien est inférieure de plus d'un vingtième (5%), à celle indiquée dans l'avant-contrat ou dans l'acte de vente, l'acheteur peut, dans un délai d'un an à compter de la signature de l'acte, demander une diminution de prix (ou un remboursement) proportionnelle aux mètres carré déclarés en trop.

[widgetkit id=9]



Prêt à taux 0

[widgetkit id=11]

L'état des lieux



Le calcul des millièmes :

En copropriété, les millièmes représentent la quote-part des parties communes comprises dans chaque lot.

En effet, Un lot de copropriété est composé de manière indissociable :

- d'un élément privatif ou partie privative : appartement, garage, local commercial, cave, etc. réservé à l'usage exclusif de son propriétaire.
- d'une quote-part des parties communes et des équipements communs de l'immeuble (sol, couloirs, escaliers, toiture, gros-oeuvre, ascenseur, etc).

La quote-part des parties communes dont chaque copropriétaire est titulaire est exprimée en tantièmes (la plupart du temps les copropriétés sont divisées en millièmes de parts, d'où l'appellation courante millièmes, qui sont de fait des tantièmes exprimés sous forme de mille millièmes) et est évaluée en proportion de la valeur de son lot par rapport à l'ensemble des autres lots de l'immeuble. Les parties privatives, les parties communes et les tantièmes (millièmes, 10 000°, 100 000°, etc.) sont définis par l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, qui est un document ayant valeur de contrat à l'égard de chaque copropriétaire. Les parties communes, qui sont en principe listées dans le Règlement de Copropriété, sont gérées par le Syndic, conformément aux décisions prises en Assemblée Générale par les Copropriétaires, selon les règles de majorité prévues par la loi

Methodologie

La loi de 1965 laisse toute latitude au rédacteurs du règlement de copropriété pour répartir les

tantièmes à leur convenance ; en effet, la référence à "la consistance, la superficie et la situation des lots" laisse aux rédacteurs une grande marge de manoeuvre

- La consistance :cette notion recouvre les aménagements intérieurs (logement, bureau, atelier, cave...), la qualité des matériaux et le degré de confort (balcon, jardin...)
- La situation : sont désignés l'étage (éclairage), l'orientation (ensoleillement), le côté (rue, cour, jardin : l'estimation porte sur le niveau de bruit), la vue.
- La superficie : la loi Carrez n'étant pas obligatoire pour ce calcul, l'estimation peut se faire sur plans selon les dimensions externes et sans tenir compte des cloisons intérieures (qui sont de toute manière susceptibles de modification).

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complétée par la loi SRU :

"Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotesparts de parties communes et la répartition des charges."