

N° 473

---

# SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 1995-1996

---

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 26 juin 1996.

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale (1) sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété.*

Par M. François BLAIZOT,

Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Jacques Larché, président ; René-Georges Laurin, Germain Authié, Pierre Fauchon, François Giacobbi, Charles Jolibois, Robert Pagès, vice-présidents ; Michel Rufin, Jacques Mahéas, Jean-Jacques Hyst, Paul Masson, secrétaires ; Guy Allouche, Jean-Paul Amoudry, Robert Badinter, Pierre Biarnès, François Blaizot, André Bohl, Christian Bonnet, Mme Nicole Borvo, MM. Philippe de Bourgoing, Charles Ceccaldi-Raynaud, Raymond Courrière, Jean-Patrick Courtois, Charles de Cuttoli, Luc Dejoie, Jean-Paul Delevoye, Christian Demuynck, Michel Dreyfus-Schmidt, Patrice Gélard, Jean-Marie Girault, Paul Girod, Daniel Hoeffel, Lucien Lanier, Guy Lèguevaques, Daniel Millaud, Georges Othily, Jean-Claude Peyronnet, Claude Pradille, Louis-Ferdinand de Rocca Serra, Jean-Pierre Schosteck, Alex Türk, Maurice Ulrich.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (10ème législ.) : 2432, 2706 et T.A. 520.

Sénat : 320 (1995-1996).

---

Logement et habitat.

## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<b>LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION</b> .....	3
<b>EXPOSÉ GÉNÉRAL</b> .....	5
<b>I. UNE OBLIGATION D'INDICATION DE SURFACE LIMITÉE AUX TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES RELATIVES À DES LOTS DE COPROPRIÉTÉ</b> .....	6
<b>A. UN CHAMP D'APPLICATION CIRCONSCRIT</b> .....	6
<b>B. LA PORTÉE DE L'OBLIGATION D'INDICATION DE SURFACE</b> .....	7
<b>II. UN SYSTÈME DE SANCTIONS PROTECTEUR DE L'ACQUÉREUR</b> .....	7
<b>A. L' ACTION EN NULLITÉ</b> .....	8
<b>B. L'ACTION EN DIMINUTION DU PRIX</b> .....	8
<b>III. LES PROPOSITIONS DE VOTRE COMMISSION</b> .....	9
<b>EXAMEN DES ARTICLES</b> .....	13
• <i>Article premier</i> (art. 46 de la loi du 10 juillet 1965) <b>Action en nullité et action en diminution de prix</b> .....	13
• <i>Article additionnel avant l'article 2</i> <b>Extension aux territoires d'outre-mer et à Mayotte</b> .....	13
• <i>Article 2</i> <b>Entrée en vigueur et dispositions transitoires</b> .....	14
<b>TABLEAU COMPARATIF</b> .....	15

## **LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION**

Réunie le mercredi 26 juin 1996 sous la présidence de M. Jacques Larché, président, la commission des Lois a examiné, sur le rapport de M. François Blaizot, la proposition de loi améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété adoptée en première lecture par l'Assemblée nationale le 18 avril 1996.

Elle a adopté sur ce texte dix amendements. Tout en procédant à un certain nombre d'améliorations rédactionnelles, la commission propose :

- d'exclure du champ d'application de l'obligation de mentionner la superficie l'ensemble des dépendances attachées au local principal ;
- de réduire de deux mois le délai imparti à l'acquéreur pour exercer l'action en nullité ;
- de prévoir la régularisation, par l'indication de la superficie dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, de la promesse ou de l'avant-contrat l'ayant précédé, dépourvus de cette mention ;
- d'étendre les dispositions de la proposition de loi aux territoires d'outre-mer et à la collectivité territoriale de Mayotte ;
- de différer de six mois l'entrée en vigueur de la loi à compter de sa promulgation.



Mesdames, Messieurs,

La proposition de loi améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, soumise à votre examen après avoir été adoptée en première lecture le 18 avril 1996 par l'Assemblée nationale, trouve son origine dans un amendement présenté par M. Gilles Carrez lors de la discussion du projet de loi relatif à l'habitat au mois de juin 1994 <sup>1</sup>.

Cet amendement tendait à compléter l'article 1619 du code civil en exigeant la mention de la surface habitable dans les contrats de vente d'un local à usage d'habitation. Il fut rejeté en commission mixte paritaire, à la demande de la commission des Lois du Sénat au motif qu'il était risqué de modifier de façon incidente des dispositions du code civil sans en avoir mesuré au préalable toutes les implications juridiques et pratiques.

Après avoir procédé à une large concertation avec les professionnels concernés, M. Gilles Carrez déposait, le 12 décembre 1995, une proposition de loi améliorant la protection des acquéreurs de logements anciens dont l'intitulé et le dispositif furent modifiés par les conclusions de la commission des Lois de l'Assemblée nationale.

Le texte adopté par l'Assemblée nationale propose de compléter la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pour rendre obligatoire, à peine de nullité, dans une promesse ou un acte de vente d'un lot, la mention de la surface de la partie privative correspondante. La sanction de cette obligation profite exclusivement à l'acquéreur qui dispose, en cas d'omission de l'indication exigée, d'un recours en nullité, et en cas de différentiel d'une certaine importance entre la surface effective et celle figurant dans l'acte, d'un recours en réduction du prix.

---

<sup>1</sup> *J.O. Débats AN du 27 juin 1996. p. 3650*

## **I. UNE OBLIGATION D'INDICATION DE SURFACE LIMITÉE AUX TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES RELATIVES À DES LOTS DE COPROPRIÉTÉ**

Le champ d'application des dispositions proposées est délibérément limité aux biens immobiliers constitutifs de lots de copropriété, l'obligation de mentionner la surface concernant la partie privative dudit lot.

### **A. UN CHAMP D'APPLICATION CIRCONSCRIT**

Contrairement à l'amendement présenté lors de l'examen du projet de loi relatif à l'habitat, la proposition de loi renonce à modifier le code civil et complète la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Il s'agit d'éviter que l'obligation de mention de surface ne s'applique à toutes les sortes de transactions immobilières. En effet, si la notion de surface et en particulier le prix au mètre carré constituent des critères déterminants de la transaction pour les ventes d'appartements ou de locaux commerciaux, l'achat d'une maison individuelle résulte souvent de la prise en considération d'autres éléments d'appréciation (environnement, existence d'un terrain...).

En outre, comme l'a fort justement rappelé M. Jean-Luc Warsmann, rapporteur au nom de la commission des Lois de l'Assemblée nationale, la généralisation de cette obligation « *aurait des conséquences négatives pour certains biens fonciers non bâtis, pour lesquels le coût des opérations de métrage pourrait s'avérer supérieur à la valeur même du bien* ».

L'insertion de ces dispositions dans la loi du 10 juillet 1965 limite leur champ d'application aux transactions portant sur des lots de copropriété ou des fractions de lots, quelle que soit leur affectation définie par le règlement de copropriété. Sont donc concernés non seulement les lots à usage d'habitation mais également les lots à usage mixte, professionnel ou commercial. Viser l'ensemble des lots de copropriété est de nature à éviter des contentieux fondés sur la détermination de la destination du lot en cause. Il paraît en outre aussi légitime de protéger le commerçant ou celui qui s'installe pour exercer une profession libérale que l'acquéreur d'un logement.

## **B. LA PORTÉE DE L'OBLIGATION D'INDICATION DE SURFACE**

Contrairement à l'article 1619 du code civil envisageant l'éventualité d'une mention de « *mesure de l'objet vendu* », la proposition de loi qui vous est soumise exige, à peine de nullité, que cette indication soit portée sur tout acte réalisant ou constatant la vente d'un lot de copropriété ou d'une fraction de lot.

Une telle obligation est d'ordre public : elle ne peut être écartée par une stipulation contraire, laquelle serait réputée non écrite.

La surface qui doit être indiquée dans la promesse unilatérale ou synallagmatique et dans l'acte authentifiant la vente est celle de la partie privative attachée au lot. La proposition de loi n'opère aucune distinction entre les différents types de locaux susceptibles de constituer des lots indépendants ou d'être regroupés dans la description d'un même lot.

Si la création d'une telle obligation, « *dans la mesure où elle constitue une garantie des principes fondamentaux du régime de la propriété* », relève de la compétence du législateur, la définition et les modalités de calcul de la surface considérée ressortissent au domaine réglementaire.

Afin de respecter l'intention du législateur et en particulier celle de l'auteur de la proposition de loi, la définition réglementaire de la surface devra être suffisamment simple pour être mise en oeuvre par les particuliers eux-mêmes, sans avoir à recourir aux services d'un professionnel pour effectuer le métrage. Il s'agit à la fois de ne pas entraver la fluidité des transactions par des coûts supplémentaires et d'éviter les litiges susceptibles de découler d'une définition faisant référence à des critères donnant lieu à interprétation. En outre, la définition doit être formulée de façon suffisamment générale pour pouvoir s'appliquer à la fois aux locaux à usage d'habitation et aux locaux professionnels ou commerciaux.

La proposition de loi assortit l'exigence d'indication de surface d'une double sanction, au bénéfice exclusif de l'acquéreur.

## **II. UN SYSTÈME DE SANCTIONS PROTECTEUR DE L'ACQUÉREUR**

La proposition de loi instaure un dispositif double : une action en nullité en cas d'omission de la mention exigée et une action en réduction du

prix s'il apparaît que la surface effective est inférieure de plus de 5 % à celle indiquée dans l'acte. Seul l'acquéreur est admis à exercer ces recours.

#### **A. L'ACTION EN NULLITÉ**

L'article premier de la proposition de loi offre au bénéficiaire de la promesse de vente, au promettant en cas de promesse d'achat ou à l'acquéreur la possibilité d'exercer une action en nullité de l'acte ne mentionnant pas la surface de la partie privative du lot ou de la fraction de lot.

Cette action peut être exercée pendant un délai expirant au bout de trois mois après la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Afin de préserver la stabilité des situations juridiques, le délai de droit commun de cinq ans prévu par l'article 1304 du code civil est écarté.

La sanction de la nullité apparaît comme une sanction forte et dissuasive. Lors de l'examen de la proposition de loi en première lecture à l'Assemblée nationale, le 18 avril 1996, M. Pierre-André Périssol, ministre délégué au logement, a déclaré que « la Chancellerie mettrait à profit la navette pour essayer de trouver un autre dispositif propre à inciter très fortement les intéressés à mentionner la surface dans l'acte de vente » qui ne présenterait pas les inconvénients de l'action en nullité<sup>(1)</sup>.

Cependant, l'action en nullité ne devrait être mise en oeuvre qu'en de rares occasions dans la mesure où le notaire, investi d'une mission de conseil et chargé de veiller au respect de la loi, pourra régulariser la situation en inscrivant la mention de surface dans l'acte de vente lorsque celle-ci aura été omise dans la promesse ou l'avant-contrat.

#### **B. L'ACTION EN DIMINUTION DU PRIX**

Comme pour le recours en nullité en cas d'absence d'indication de surface, l'acquéreur est seul titulaire de l'action en diminution de prix lorsqu'une surface erronée est mentionnée dans l'acte.

Contrairement aux articles 1619 à 1622 qui permettent au vendeur de demander un supplément de prix pour excédent de mesure, la proposition de loi exclut expressément celui-ci du bénéfice d'une telle action.

---

<sup>(1)</sup> J.O. Débats AN du 19 avril 1996 p. 2411

Est en outre réputée non écrite toute clause par laquelle l'acquéreur déclarerait renoncer à exercer l'action en diminution de prix. Cette possibilité de renonciation est actuellement prévue par l'article 1619 du code civil si bien que les actes de vente, actuellement, comportent systématiquement une clause de non garantie de contenance.

Afin d'éviter le développement d'un contentieux abondant et de tenir compte d'une marge d'erreur compatible avec la bonne foi, la proposition de loi retient le seuil du vingtième auquel se réfère l'article 1619 précité. Il n'y aura ainsi lieu à réduction du prix au profit de l'acquéreur que si la surface effective est inférieure de plus du vingtième, soit 5 %, à celle figurant dans l'acte.

Il s'agit également d'éviter, en imposant ce seuil de tolérance, d'obliger le vendeur à avoir recours à un professionnel pour effectuer le métrage, ce qui induirait des coûts supplémentaires et constituerait un frein à la fluidité des transactions.

Concernant l'évaluation des sommes qui devront être reversées à l'acquéreur, la diminution de prix sera proportionnelle à la moindre mesure. Le seuil de 5 % n'est pas constitutif d'une franchise et la totalité de la surface manquante sera prise en considération.

Enfin, le délai de recours ouvert à l'acquéreur est, comme aux termes de l'article 1622 du code civil, d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

### **III. LES PROPOSITIONS DE VOTRE COMMISSION**

Après un large débat sur l'opportunité d'une telle proposition de loi, la commission a décidé de procéder à son examen.

Les membres de la commission, et en particulier M. Michel Dreyfus-Schmidt, se sont félicités de procéder à cet examen bien avant son inscription à l'ordre du jour de la séance publique.

M. Michel Dreyfus-Schmidt a regretté que le champ d'application de la proposition de loi soit limité aux lots de copropriété et ne concerne pas l'ensemble des transactions immobilières. Considérant que la vente était parfaite dès l'accord entre les parties sur la chose et le prix, il s'est interrogé sur la nécessité d'exiger une formalité substantielle de mention de superficie. Estimant en outre que le vendeur avait lui aussi un droit à l'erreur, il a regretté que seul l'acquéreur bénéficie d'une protection.

M. Pierre Fauchon a estimé raisonnable de limiter le champ d'application de la proposition de loi aux lots de copropriété, la superficie étant un critère essentiel pour l'achat d'un appartement, d'autres éléments d'appréciation entrant en ligne de compte pour l'acquisition d'un terrain ou d'une maison individuelle. Il s'est également déclaré favorable à une protection particulière de l'acquéreur.

M. Guy Allouche s'est déclaré favorable sur le fond à la proposition de loi en estimant qu'elle devrait permettre d'éviter certains abus et qu'elle renforcerait la stabilité des situations juridiques en excluant la possibilité de demander un supplément de prix à l'acquéreur souvent tributaire d'un prêt bancaire. Il s'est cependant interrogé sur les modalités de mise en oeuvre du dispositif concernant les frais de recours à un professionnel pour effectuer le métrage ou l'exclusion de certains locaux du champ d'application de l'obligation de mention de la superficie.

Il a en outre estimé qu'il serait raisonnable de prévoir une franchise pour le calcul des sommes dues à l'acquéreur en fonction du différentiel de superficie constaté.

M. Daniel Millaud s'est interrogé sur la question du remboursement des frais d'enregistrement.

M. André Bohl s'est interrogé sur la compatibilité du dispositif proposé avec les règles spécifiques applicables en Alsace-Moselle, en particulier l'existence dans les copropriétés d'une esquisse d'étage répertoriant la superficie des locaux.

M. Michel Dreyfus-Schmidt a estimé qu'il serait opportun d'exiger que les plans d'un immeuble en copropriété soient annexés à l'acte de vente.

M. Philippe de Bourgoing a considéré préférable d'appliquer aux garages et places de stationnement l'obligation de métrage.

Au terme de la discussion générale, dix amendements ont été soumis à la commission :

**A l'article premier**, qui rétablit un article 46 dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la commission a adopté plusieurs améliorations rédactionnelles.

Au premier alinéa du texte proposé pour cet article, qui énonce l'obligation d'indication de surface, il s'agit de substituer le présent de l'indicatif du verbe mentionner à l'expression « doit mentionner ». Il est en effet d'usage d'employer l'indicatif présent dans les textes juridiques pour exprimer une obligation.

Il est également proposé de remplacer le terme de « surface » par le terme de « superficie ». Ce dernier terme, qui désigne la mesure de l'étendue d'une surface, semble mieux approprié, bien que le code de la construction et de l'habitation se réfère à la surface habitable ou à la surface de plancher. La loi du 10 juillet 1965 elle-même, en son article 5, vise la superficie du lot comme l'un des critères à prendre en considération pour estimer la valeur de chaque partie privative permettant de répartir les quotes-parts de parties communes. Il convient donc d'harmoniser la terminologie au sein d'un même texte.

En outre, votre commission suggère de supprimer le mot « réelle » au début des quatrième et cinquième alinéas du texte proposé pour l'article 46 qui établissent une comparaison entre la superficie effectivement constatée et définie par décret en Conseil d'Etat et celle figurant dans l'acte.

La proposition de loi fixe comme date de référence pour la computation des délais du recours en nullité ou de l'action en diminution de prix, « l'acte authentique définitif de vente ». Il semble préférable de substituer à cette expression celle de « l'acte authentique constatant la réalisation de la vente » qui figure d'ailleurs à l'article 2 relatif aux dispositions transitoires.

Au-delà de ces modifications d'ordre rédactionnel et après les interventions de M. Jacques Larché, président, et de MM. Pierre Fauchon, Guy Allouche, Charles Jolibois, Michel Dreyfus-Schmidt et François Giacobbi, la commission a adopté un amendement tendant à exclure de l'obligation de mention de superficie l'ensemble des dépendances attachées au local principal et non les seuls caves, garages et emplacements de stationnement comme l'avait proposé le rapporteur.

Il s'agit d'alléger la tâche du vendeur dans ses opérations de métrage et de ne pas prendre en considération, dans l'évaluation de la superficie, des locaux qui contribuent à valoriser le local principal mais dont la valeur au mètre carré ne peut être assimilée à celle de ce dernier.

En ce qui concerne le délai imparti à l'acquéreur pour exercer le recours en nullité en cas d'absence de mention de la superficie, votre commission propose de le réduire de deux mois : il expirerait ainsi au bout d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. Tout en renforçant la stabilité des situations juridiques, cela permettrait d'éviter qu'une action en nullité ne soit engagée après la réalisation des formalités hypothécaires, sachant que le notaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente pour procéder à l'enregistrement.

Le délai ainsi imparti à l'acquéreur pour intenter l'action en nullité paraît suffisant puisqu'il lui suffit de constater l'absence de la mention requise. L'effectivité de ce droit de recours semble cependant subordonnée à la communication à l'acquéreur, dans les meilleurs délais, d'une copie simple de l'acte. Aussi, le décret d'application de la présente loi pourrait-il prévoir cette communication à l'initiative du notaire.

Il apparaît par ailleurs nécessaire d'introduire une disposition précisant que lorsque l'acte authentique comporte la mention requise, contrairement aux actes qui l'ont précédé, cette mention vaut régularisation.

Votre commission vous propose d'insérer, **avant l'article 2, un article additionnel** ayant pour objet d'étendre le champ d'application de la proposition de loi aux territoires d'outre-mer et à la collectivité territoriale de Mayotte, la loi du 10 juillet 1965 dans sa version modifiée par la loi du 31 décembre 1985 y étant d'ores et déjà applicable.

S'agissant d'une question relevant du droit civil, et donc de la compétence de l'Etat, la consultation des assemblées territoriales prescrite par l'article 74 de la Constitution pour l'extension de dispositions législatives touchant à l'organisation particulière du territoire n'est pas ici nécessaire. L'extension proposée permettra aux acquéreurs de lots de copropriété dans ces territoires de bénéficier, dans les mêmes délais qu'en métropole, d'une protection similaire.

A l'article 2 qui fixait au 1er janvier 1997 la date d'entrée en vigueur de la loi, votre commission préfère prévoir cette entrée en vigueur à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi. Il est en outre proposé d'adapter les dispositions transitoires pour que la présente loi ne s'applique pas aux actes authentiques constatant dans les six mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi une vente réalisée antérieurement à cette entrée en vigueur.

\* \* \*

\*

**Sous réserve de ces observations et des modifications qu'elle vous soumet, votre commission vous propose d'adopter la proposition de loi améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété.**

## EXAMEN DES ARTICLES

### *Article premier*

(art. 46 de la loi du 10 juillet 1965)

#### **Action en nullité et action en diminution de prix**

Sur cet article qui édicte le principe de l'obligation de mention de surface et prévoit au profit de l'acquéreur une action en nullité pour sanctionner l'omission de cette indication et une action en réduction du prix en cas de surévaluation de la surface de plus du vingtième, votre commission vous soumet **cinq amendements** de nature rédactionnelle.

Elle vous propose en outre **trois amendements**, le premier tendant à exclure du champ de l'obligation les locaux constituant des dépendances par rapport au local principal à usage d'habitation, professionnel ou commercial, le deuxième ayant pour objet de réduire le délai imparti à l'acquéreur pour exercer le recours en nullité et le dernier pour prévoir une possibilité de régularisation des actes précédant l'acte authentique de vente lorsque ce dernier comporte la mention de superficie requise.

Votre commission vous propose d'adopter l'article premier **ainsi modifié**.

### *Article additionnel avant l'article 2*

#### **Extension aux territoires d'outre-mer et à Mayotte**

La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ayant été rendue applicable dans les territoires d'outre-mer et à Mayotte, votre commission vous propose par un **amendement** de leur étendre les dispositions de la présente proposition de loi.

*Article 2*

**Entrée en vigueur et dispositions transitoires**

Cet article prévoit une entrée en vigueur différée ainsi qu'une période transitoire de six mois au cours de laquelle la loi nouvelle ne s'applique pas à l'acte authentique constatant une vente réalisée antérieurement.

Votre commission vous soumet un **amendement** tendant à réécrire cet article pour tirer les conséquences du fait que le texte n'aura pas été définitivement adopté avant la fin de la présente session.

Elle vous propose d'adopter l'article 2 **ainsi modifié**.

## TABLEAU COMPARATIF

Texte de référence	Texte de la proposition de loi	Propositions de la Commission
<p><b>Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis</b></p>	<p>Article premier.</p> <p>I. — L'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rétabli:</p> <p>« Art. 46. — Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot doit mentionner, à peine de nullité, la surface de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.</p>	<p>Article premier.</p> <p>I. — Alinéa sans modification.</p> <p>« Art. 46. — Toute ...</p> <p>... de lot mentionne,</p> <p>à peine de nullité, la superficie de la partie ...</p> <p>... de lot.</p>
<p>Art. 47 — Un décret en Conseil d'Etat fixera dans le délai de six mois suivant la promulgation de la loi les conditions de son application.</p>	<p>« Cette surface est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.</p>	<p>« Cette superficie est définie ...</p> <p>... article</p> <p>47.</p>
<p>La présente loi est applicable dans les territoires d'outre-mer. Des décrets en Conseil d'Etat préciseront les modalités de son application dans ces territoires.</p>	<p>« Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur, peut invoquer cette nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de l'acte authentique définitif de vente.</p>	<p>« Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux dépendances. »</p> <p>« Le bénéficiaire ...</p> <p>... délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.</p>
		<p>« 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</p>

Texte de référence	Texte de la proposition de loi	Propositions de la Commission
<p><i>Art. 43</i> – Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37 et 42, et celles du décret en Conseil d'Etat prises pour leur application sont réputées non écrites.</p>	<p>II. – Dans le premier alinéa de l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots : « et 42 » sont remplacés par les mots : « , 42 et 46 ».</p>	<p><i>nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.</i></p>
<p>Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.</p>	<p>« Si la <i>surface réelle</i> est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.</p>	<p>« Si la <i>superficie</i> ... ... prix.</p>
	<p>« Si la <i>surface réelle</i> 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.</p>	<p>« Si la <i>superficie</i> ... ... mesure.</p>
	<p>« L'action en diminution du prix doit être intentée, à peine de déchéance par l'acquéreur, <i>au plus tard à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'acte authentique définitif de vente.</i>»</p>	<p>« L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur, <i>dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.</i> »</p>
		<p><i>Article additionnel avant l'article 2.</i></p>
		<p><i>La présente loi est applicable dans les territoires d'outre-mer et à Mayotte.</i></p>
	<p>Art. 2.</p>	<p>Art. 2.</p>
	<p><i>Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur au 1er janvier 1997. Elles ne sont pas applicables aux actes authentiques constatant dans les six mois après cette date une vente réalisée</i></p>	<p>La présente loi entre en vigueur <i>au terme d'un délai de six mois à compter de sa promulgation.</i> Elle n'est pas applicable aux ac<sup>te</sup></p>

**Texte de référence**

—

**Texte de la proposition de loi**

—

antérieurement à cette entrée en vigueur.

**Propositions de la Commission**

—

tes authentiques constatant dans les six mois à *compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi* une vente réalisée antérieurement à cette entrée en vigueur.