Surface habitable inférieure à celle affichée par l'agence

Par Axel80

Bonjour à tous !

J'ai effectué mon premier achat immobilier en 2023.
Il s'agit d'une maison décrite par l'agence immobilière comme faisant 65 m² (surface que j'avais d'ailleurs mentionnée dans mon offre d'achat).

Sans rentrer dans les détails, j'ai effectué cet achat dans un contexte où j'étais particulièrement sous pression, et donc dans la précipitation. Je suis passé à côté de la surface habitable qui figure dans le DPE qui est de 57m². Il s'agit là de la seule mention de la surface dans tout l'acte vente.

La faute m'incombe totalement de ne pas avoir lu plus plus attentivement les éléments de diagnostic. Cela me servira de leçon.

Je ne peux cependant pas m'empêcher d'être contrarié contre l'agence. J'estime que c'est un manque de professionnalisme, voire de la malhonnêteté de leur part.

Ma réflexion pour l'achat de cette maison s'est bien sûr axée autour de l'aspect économique, et sur la possibilité d'une revente d'ici quelques temps.
En fait, j'ai acheté une maison de 65 m² que je devrai revendre comme faisant 57 m².
A 2 000 ? du m², ça fait un "manque à gagner" de 16 000 ?...
(Ou alors, pour la revendre au prix d'achat, il faudrait que je réussisse à la revendre à 2 300 ? le m² au lieu de 2 000, ce qui me parait difficilement possible.)

Je me demandais si j'avais une possibilité de recours contre l'agence immobilière ?

Je vous remercie par avance pour votre aide.

Bien cordialement,
Axel

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'agence n'a pas souligné votre erreur, mais ceci reste tout de même une faute d'inattention de votre part.
Il n'y a même pas de vice caché que vous pourriez reprocher au vendeur.
Vous étiez libre de vérifier la surface à tout moment avant de signer.

Par Al Bundy

Bonjour,

Il faut d'abord savoir si la surface évoquée par l'agent immobilier est la même que celle inscrite sur le diagnostic. Quelle est la base de calcul de chacune ?

Par yapasdequoi

Le DPE n'a pas pour objectif de certifier la surface. Il a aussi pu faire une erreur.

Par Axel80

J'ai oublié de préciser que l'étage de la maison est légèrement mansardé. Pour la surface habitable inscrite au DPE, ils se sont basés sur la règle stipulant qu'il ne faut pas calculer ce qui se trouve en-dessous de 1,80 m de plafond (comme en loi Carrez).

Je ne connais pas la base de calcul de l'agence mais j'imagine qu'ils se sont contentés de prendre la surface au sol de toute la maison, sans respecter cette règle.

Par ailleurs, ça vaut ce que ça vaut mais en allant vérifier sur le site ci-dessous, la maison est affichée comme vendue pour 65m² :
https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/

Par Axel80

(merci pour vos retours à tous les deux !)

Par yapasdequoi

La surface habitable Boutin n'est pas la surface Carrez.
La surface Carrez s'applique en copropriété uniquement.

Par Axel80

Dans ce cas le DPE s'est certainement basé sur la loi Boutin, mais celle-ci possède la même règle d'exclusion des surfaces en-dessous de 1,80 m de plafond

---
Par Nihilscio

Bonjour,

Si l'acte de vente ne mentionne pas la surface habitable, le vendeur ne s'est pas engagé sur celle-ci.

Il serait néanmoins possible de lui reprocher une annonce fallacieuse mais à la condition d'apporter la preuve que cette annonce est la source d'une erreur sur la substance de la chose vendue.

Une action sur le motif de l'erreur ne peut aboutir que si cette erreur est excusable : article 1132 du code civil.

Or il est stipulé dans tous les actes de vente que l'acheteur prend le bien dans l'état où il lui a été présenté et qu'il reconnaît en avoir pris une bonne connaissance lors des visites. Dans ces conditions une action en dédommagement d'une erreur commise sur la surface me paraît vouée à l'échec, l'erreur provenant d'une négligence à avoir mesuré soi-même le bien et lu attentivement les diagnostics n'étant alors pas excusable.

Par Axel80

Merci pour cette réponse claire !
Je m'y attendais malheureusement, cette faute d'inattention me servira de leçon.

Par Pierrejacques11

Bonjour,

À mon avis personne ne contestera la faute de l'agence ou à tout le moins la confusion créée dans l'esprit de l'acquéreur par cette annonce qui se serait donc basée de manière incompréhensible sur la surface de plancher (et donc inclurait les surfaces inférieures à 1m80 de hauteur sous plafond).

Certes le diagnostiqueur mentionne la surface habitable mais ce n'est visiblement pas une véritable attestation de surface, simplement une indication dans le DPE. Cette mention pourrait néanmoins être considérée comme suffisante pour avoir parfait votre connaissance de la surface habitable. En tout cas l'offre d'achat mentionnant 65 m2 confirme le fait que vous ayez été au départ induit en erreur par l'annonce de l'agence.

Si un Juge considérait qu'il y a eu une faute côté vendeur (mais pas du vendeur lui-même dans votre cas), l'agence pourrait théoriquement avoir à verser des dommages et intérêts ayant pour base ce que vous auriez pu demander au vendeur si la responsabilité de celui-ci avait pu être mise en cause, à savoir une diminution du prix (article 1617 du Code civil).

Qu'elle soit condamnable ou non judiciairement, je trouve que l'erreur de l'agence est notable (12%) et qu'elle est moins excusable que la votre.

Par Nihilscio

Il ne faut pas faire une fixation sur la surface. Vous n'avez pas acheté une quantité de surface habitable comme on achète une surface agricole à tant le m² mais une maison dont la valeur doit être appréciée globalement. Peut-être auriez-vous pu négocier le prix en argumentant sur la sur-estimation de la surface annoncée mais rien ne dit que le vendeur aurait accepté une baisse du prix et rien ne dit que vous avez fait une mauvaise affaire. Après tout, c'est cette maison que vous avez décidé d'acheter et non une autre parmi celles offertes sur le marché.

La mention de la surface dans le DPE engage la responsabilité du diagnostiqueur et minimise la responsabilité de l'agence à qui pourrait être reprochée une annonce inexacte mais dont le caractère de publicité mensongère n'est pas évident.

Par Axel80

Je suis d'accord avec vous sur le fait que le valeur de la maison ne dépende pas uniquement de la surface.

Je n'avais pas prévu d'investir dans de gros travaux de rénovation, et comme il s'agit de mon premier achat je comptais la revendre d'ici quelques années. La maison sera donc dans le même état (à peu de choses près), mais avec une surface affichée réduite. Je pense qu'il y aura une différence entre le prix affiché par l'agence qui se basait (entre autres) sur une surface de 65 m², et le prix auquel je la revendrai qui se basera sur une surface de 57 m².

Merci Pierrejacques11 d'apaiser légèrement ma culpabilité !