



Tromperie sur la surface habitable (250m² annoncés vs 200m² réels)

Par randonneurdesalps

Bonjour à tous,

Je viens vers vous pour avoir vos avis et retours d'expérience concernant un litige important suite à l'achat récent de ma maison individuelle (hors copropriété).

Les faits :

Achat récent : J'ai acheté une maison il y a 2 mois. Le vendeur m'avait démarché directement en m'envoyant son annonce (affichée à 250 m² habitables). Nous n'avons finalement pas passé la transaction par l'agence.

Ce qui est inscrit aux actes : Sur le compromis et l'acte authentique, le notaire n'a pas indiqué de superficie (pas d'obligation de Loi Carrez car maison individuelle). Le DPE fourni reprenait le chiffre de 250 m² sans avoir remesuré.

La réalité découverte : En mesurant moi-même et en consultant le dossier, la maison fait en réalité environ 200 m² habitables. Le vendeur a comptabilisé un garage non chauffé ainsi que l'emprise des murs extérieurs/bruts pour arriver au chiffre de 250 m². L'écart est de plus de 50 m² (soit +de5% de la surface).

Les preuves en ma possession :

La discussion Messenger où le vendeur me démarche directement en m'envoyant le lien de son annonce LeBonCoin (lien aujourd'hui désactivé, mais j'ai l'URL et le numéro d'annonce).

Le Permis de Construire et les plans d'architecte réels en possession du vendeur indiquant ~200 m² bruts (preuve qu'il connaissait la surface réelle).

L'email transmis à mon notaire lors de la vente avec le descriptif de l'annonce d'origine.

Le vendeur doit actuellement terminer quelques petits travaux de finition chez moi. Je prévois de faire intervenir un diagnostiqueur certifié pour établir une Attestation de Surface Habitable (Loi Boutin) officielle avant de lancer la moindre démarche.

Mes questions :

La qualification de Dol (Article 1137 du Code civil) a-t-elle de fortes chances d'aboutir devant un juge dans ce cas précis (écart de 20 %, mauvaise foi documentée) ?

Le fait que les plans d'architecte portaient la mention "Ne peut servir de plan d'exécution" peut-il être utilisé par le vendeur pour dire qu'il m'avait informé ?

Quelle est la meilleure stratégie pour négocier un dédommagement financier (accord amiable via notaires vs assignation en justice via avocat) ?

Merci d'avance pour vos retours et vos conseils !

Par yapasdequoi

Bonjour,

S'agit-il de la surface habitable ou de la surface totale ?

Le garage a-t-il été construit en même temps que la maison ?

Pour une maison il n'y a pas de garantie de la surface, le DPE n'a pas cet objectif.

Vous pouviez vous mêmes mesurer la surface avant de signer. Vous avez donc très peu de chances d'obtenir quoi que

ce soit.
Consultez un avocat.

Par randonneurdesalps

Alors le vendeur ma démarché car j'avais mis une annonce sur facebook que je cherchais une maison il ma partagé le lien de l'annonce que son agent avait publié sur son site ou il y avait marqué 250m² habitable.

Je ne pense pas que tous les acheteurs vérifient le jour de la visite en mesurant toute la maison avec un mètre laser? ce serait fou?

Par yapasdequoi

Si c'est un élément essentiel de sa décision, l'acheteur va vérifier.
Sinon il achète "en l'état". C'est marqué sur l'acte.

Par randonneurdesalps

Alors je ne suis pas un expert immo, mais oui mon prix a été basé sur les m² habitables indiqués

si on s'arrête à cela alors tout le monde pourrait mentir sur les m² de sa maison et les vendre plus cher et tromper les acheteurs? cela me paraît incroyable?

Le vendeur avait mandaté un agent immo qui a posté sur son site (grande agence immo) 250m² habitable le vendeur nous a démarché sur notre compte facebook en partageant le lien de cette annonce.

nous avons vu qu'il y avait bcp moins de m² en voulant meubler la maison.

Impossible visuellement de voir la différence c'est notre premier achat de maison.

Notre prix s'est basé sur le prix au m²

Par yapasdequoi

Il a sans doute indiqué la surface totale comme "habitable", c'est une démarche classique.
Et vous n'avez pas vérifié.
Vous n'êtes pas passé par l'agence, donc ce qu'elle a publié importe peu.
La surface habitable n'est pas garantie pour une maison individuelle, déjà dit.
Voyez un avocat avec vos documents. Mais ne rêvez pas.

Par randonneurdesalps

Merci pour votre retour. Attention toutefois à ne pas confondre la Loi Carrez (garantie de superficie propre à la copropriété) et le Dol / la responsabilité civile du vendeur (articles 1137 et 1240 du Code civil), qui s'appliquent à tous les contrats, y compris la vente d'une maison individuelle.

La Cour de cassation rappelle régulièrement qu'afficher et commercialiser sciemment un bien avec une surface habitable fortement exagérée (20% d'écart ici) constitue une manœuvre dolosive entraînant la responsabilité du vendeur, peu importe l'absence de clause de superficie dans l'acte.

Le vendeur de mauvaise foi ne peut pas s'exonérer en reprochant à l'acquéreur de ne pas avoir mesuré.

Comme vous le suggérez, je vais envoyer le dossier à un avocat spécialisé en droit immobilier avec l'ensemble des pièces (échanges écrits, permis de construire et métrage certifié).

on vit dans un monde de fou vraiment on ne peut plus faire confiance en personne je le crains

Par janus2

Bonjour,

Si le vendeur a délibérément gonflé la surface en incluant des espaces non habitables (garage, cave, etc.) pour tromper l'acheteur, cela peut être qualifié de manœuvre dolosive. Conséquences possibles : nullité de la vente ou dommages-intérêts. Il faut toutefois prouver l'intention de tromper, ce qui n'est pas toujours simple.

Le fait que l'annonce mentionne 250m² et que ce chiffre "disparaisse" du compromis et de l'acte peut être interprété en défaveur du vendeur : cela peut suggérer qu'il savait la surface inexacte et a évité de l'inscrire dans un document engageant sa responsabilité, tout en laissant l'acheteur se fier à l'annonce pour se décider.

Autre possibilité, l'erreur sur les qualités substantielles (article 1132)

Si la surface habitable a été un élément déterminant du consentement de l'acheteur (ce qui est généralement présumé pour ce type d'achat), une action en nullité pour erreur peut être engagée, même sans intention frauduleuse du vendeur. Ce qui compte, c'est que l'acheteur ait fondé son consentement sur une donnée erronée, peu importe qu'elle figure ou non dans l'acte final. L'annonce fait partie du processus précontractuel et peut établir cette erreur.

Par randonneurdesalps

Merci janus2 pour cette analyse juridique rigoureuse .

C'est précisément sur le terrain du Dol (article 1137) et subsidiairement de l'erreur sur la substance (article 1132) que le dossier est orienté .

Concernant la preuve de l'intention dolosive et de l'élément déterminant du consentement, le dossier comporte la fiche commerciale d'origine diffusée par le vendeur qu'il a faite rédigé par un agent immo et publié sur son site en ligne et sur le boncoin avec 250m² habitable, la reprise exacte de ces métriques dans le DPE, ainsi que les échanges écrits précontractuels (Messenger/SMS) où le vendeur confirme la surface habitable proposée. Le vendeur étant par ailleurs un habitué de la construction individuelle, l'argument de l'ignorance profane tiendra difficilement.

Un métrage certifié par un expert indépendant est en cours pour établir formellement le préjudice net avant la mise en demeure.

Merci d'avoir apporté un éclairage fondé sur le Code civil.

Par Jet

Bonjour,

En premier lieu la loi Boutin concerne la location.

Dans un second temps :

La réalité découverte : En mesurant moi-même et en consultant le dossier, la maison fait en réalité environ 200 m² habitables. Le vendeur a comptabilisé un garage non chauffé ainsi que l'emprise des murs extérieurs/bruts pour arriver au chiffre de 250 m². L'écart est de plus de 50 m² (soit +de 5% de la surface).

...

Le Permis de Construire et les plans d'architecte réels en possession du vendeur indiquant ~200 m² bruts (preuve qu'il connaissait la surface réelle).

...

Le fait que les plans d'architecte portaient la mention "Ne peut servir de plan d'exécution" peut-il être utilisé par le vendeur pour dire qu'il m'avait informé ?

Vous aviez donc tous les éléments en main pour savoir que la surface habitable était réellement de l'ordre de 200 m².

BC.

Par randonneurdesalps

alors non il m'a envoyé les plans par whatsapp et c'était marqué plan non contractuel ne peut servir d'exécution, il m'a dit oralement que la maison faisait 250m² il a d'ailleurs essayé de vendre par agence ou j'ai encore l'annonce de l'agent ou il est clairement indiqué 250m² habitable, sur son plan je n'ai pas tout remesuré vu que c'était marqué plan non contractuel il a pu tout à fait mettre plus de plus sur le permis de construire est indiqué 250m² de surface plancher

je ne suis pas un pro de l'immo , lui il en a fait construire 5 donc si il fait tjrs pareil effectivement il gagne des m² imaginaires en habitable

Par randonneurdesalps

Merci pour ces précisions.

Sur le plan technique, le métrage selon le protocole Boutin réalisé par un diagnostiqueur certifié est la référence retenue par les experts judiciaires pour établir la surface habitable réelle d'une maison.

Concernant les documents, le fait que les plans et le permis affichent ~250 m² bruts démontre précisément que le vendeur ne pouvait ignorer que la surface habitable était très inférieure aux 250 m² qu'il a commercialisés. Un acheteur profane n'a pas à retrancher lui-même les épaisseurs de murs d'un plan pour vérifier la véracité des affirmations d'un vendeur.