

**Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété**

**Article 1er** : - 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 :

« 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 mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.

La nullité de l'acte peut-être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

« Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

« Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

« Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

« 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 nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

« Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

« Si la superficie est inférieure à 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.

« L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance. »

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 ».

**Article 2** : - Le présent décret est applicable dans les territoires d'outre-mer et à Mayotte.

**Article 3** : - La présente loi entre en vigueur au terme d'un délai de six mois à compter de sa promulgation.

Elle n'est pas applicable aux actes 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 ou intervenant à la suite d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat dont la date est antérieure à cette entrée en vigueur, ni aux décisions judiciaires constatant une vente réalisée antérieurement à cette entrée en vigueur.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'état.

Fait à Paris, le 18 décembre 1996.

JACQUES CHIRAC