

Jurisprudence

Cour de cassation
Troisième chambre civile

22 septembre 2010
n° 09-68.469

Sommaire :

Texte intégral :

Cour de cassation Troisième chambre civile Cassation partielle sans renvoi 22 septembre 2010 N° 09-68.469

République française

Au nom du peuple français

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon les arrêts attaqués (Paris, 14 janvier 2009 et 20 mai 2009), que M. X..., qui avait acquis, avec d'autres biens de Mme Y... par l'intermédiaire de la société Annonces publicitaires du particulier (la société APP), un lot de copropriété n° 1 constitué d'un appartement pour une superficie certifiée par cette société au titre de la loi "Carrez" de 100 m², dont il s'est révélé ultérieurement qu'elle ne représentait que 76,20 m², a assigné la venderesse en réduction du prix proportionnelle à la moindre mesure ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé, sans violer le principe de la contradiction, que si le mesurage avait été fait à la seule initiative de M. X..., Mme Y..., non plus que l'agence APP, n'apportait aucun contredit aux calculs contenus dans le certificat, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu que le premier moyen étant rejeté, le moyen est devenu sans portée ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que la valeur du lot n° 1 était de 131 745,60 euros, soit 1 317,45 euros le m², et que la perte de superficie était de 23,80 m², la cour d'appel en a exactement déduit, sans modifier l'objet du litige, que le montant de la restitution par Mme Y... s'établissait à 1 317,45 x 23,80 soit 31 355,31 euros ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le troisième moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 46, alinéa 7, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que si la superficie 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 ;

Attendu que l'arrêt condamne Mme Y... à payer à M. X..., qui a fait valoir qu'il avait exposé des frais indus pour s'acquitter du prix de vente, 2 000 euros à titre de dommages-intérêts ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt du 14 janvier 2009 ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne Mme Y... à payer à M. X... la somme de 2 000 euros de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 20 mai 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

REJETTE la demande de M. X... tendant à la condamnation de Mme Y... à lui payer la somme de 2 000 euros à titre de dommages-intérêts ;

Maintient que les dépens afférents aux instances devant les juges du fond seront supportés par Mme Y... ;

Laisse à chacune des parties la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux septembre deux mille dix.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour Mme Y..., demanderesse au pourvoi principal

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué du 14 janvier 2009 :

D'AVOIR déclaré fondée l'action en diminution de prix engagée par Monsieur X... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE «le compromis de vente établi par APP désignait l'objet de la vente comme le lot 1 appartement (séjour double trois chambres bureau salle de bains), lot 4 cave, lot 6 cave et lots 10 et 12 droits de jouissance exclusive sur des parties de jardin ; que cet acte mentionne "superficie habitable : 100 m² certifiée par agence APP" ; que ces biens avaient été acquis le 25 avril 1990 par Monsieur et Madame Z... sous la désignation : lot 1 appartement comprenant un séjour et trois chambres, lots 4 et 6 des caves, lot 9 grenier, 10 et 12 droits à la jouissance de jardins ;

que Madame Y..., divorcée Z..., s'est vu attribuer ce bien dans la liquidation du régime matrimonial après son divorce ; que toute promesse de vente d'un lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot et si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte le vendeur à la demande de l'acquéreur supporte une diminution de prix proportionnelle à la moindre mesure ; que l'acte notarié du 20 janvier 2005 constatant la vente entre Madame Y... et Monsieur X... mentionne en page 9 au titre de la superficie loi Carrez au sens de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 : 100 m² pour le lot numéro 1 ; que la transformation de ce lot par suppression d'une cloison, traduit dans le compromis par la mention "séjour double" est antérieure à la vente ; qu'elle est au surplus sans incidence sur le litige ; que si Monsieur X... a pu être convaincu de l'existence d'une superficie totale de 100 m² incluant l'ensemble des commodités et pièces visibles avant qu'il ne contracte, l'obligation de mentionner la superficie relevant des dispositions de la loi Carrez ne visant que les surfaces privatives de lots d'habitation que l'acte ajustement limité le renseignement de surface au lot numéro 1 dès lors que le compromis ne mentionne en sus de l'appartement que des caves et des droits à jouissance, non soumis à la loi Carrez ; que Madame Y... ne prouve pas l'erreur qu'elle impute au notaire pour avoir

limité la mention de surface Carrez au seul lot 1 et qu'en soulignant que Monsieur X... a bien eu conscience d'acquérir une habitation de 100 m², elle admet implicitement que le seul lot 1 ne peut avoir une telle superficie ; que si le mesurage fait par Monsieur A..., géomètre-expert, l'a été à la seule initiative de Monsieur X..., Madame Y..., non plus que l'agence APP, n'apporte aucun contredit aux calculs contenus dans le certificat qui est au surplus en concordance avec le plan d'origine de l'appartement ; que le premier juge a donc justement retenu que la superficie exacte s'établissant, selon ce document, à 76,20 m² il existait un déficit de 100-76, 20 soit 23,80 m² supérieur à 5 % et reçu la demande de restitution de partie du prix» (arrêt p. 4, § 7 à p. 5, avant-dernier §) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE «l'article 1156 du Code civil dispose qu'on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes ; que par ailleurs l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi dite CARREZ dispose : «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 fraction de lot... si la superficie 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 ; que le mandat consenti le 12 octobre 2004 à la société APP désigne ainsi le bien objet du litige, sans précision de surface : F 5 séjour double, 3 chambres, bureau, 1 salle de bains, 1 salle d'eau, 1 garage, terrain 150 m² -privatif accès direct ; que le compromis de vente du 23 octobre 2004 décrit chaque lot n° 1, 4, 6 indiquant que la surface habitable est de 100 m² certifiée par l'agence APP outre les lots 10 et 12 portant sur la jouissance privative de superficies de jardin ; que l'acte de vente du 25 janvier 2005 précise au titre Désignation des BIENS : Lot numéro (I) : au rez-dechaussée, un appartement comprenant cuisine, salle d'eau, water-closets, dégagement, salle de séjour trois chambres. Et les trois cent cinquante trois/mille quinzièmes (353/1015èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Lot numéro 4 Au sous-sol une cave d'une superficie de 18,60 m². Et les vingt six / mille quinzièmes (26/1015 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Lot numéro 6 Au sous-sol une cave d'une superficie de 8,60 m², et les douze/mille (26/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ; au paragraphe «DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION ; Superficie loi CARREZ : la superficie de la partie privative des biens, objet des présentes, soumis à la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 intégrée dans l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de, savoir ; 100 m² pour le lot numéro un déclaré par le vendeur. Mesurage à la seule charge du Vendeur ainsi qu'il le reconnaît ; que le certificat de propriété remis par le notaire aux parties le 25 janvier 2005 mentionne au titre : SUPERFICIE PRIVATIVE : la superficie de la partie privative fournie par le vendeur des biens soumis aux dispositions de la loi n° 96-1107 du 18.12.1996 est la suivante ; 100 m² pour le lot numéro 1. Il est ensuite rappelé au Vendeur qui est l'auteur du mesurage les termes de l'article 4-1 du décret d'application de la loi CARREZ qui dispose que "la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres- II n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre". L'alinéa 2 de l'article 46 précité prévoit que les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables aux caves, garages... ni aux lots ou fraction de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret pris en conseil d'Etat à l'article 47 ; qu'il convient de constater que les lots 4 et 6 désignés comme caves dans l'acte authentique ne sauraient entrer dans le cadre des parties privatives définies par la loi CARREZ dans la mesure où de telles surfaces sont considérées par le législateur non habitables. Madame Dominique Y... ne peut en conséquence reprocher au notaire d'avoir à juste titre mentionné que la partie privative objet de la vente correspondait au seul lot n°1 d'une superficie de 100 m² étant au surplus rappelé que le mesurage est à la seule charge du VENDEUR ; que l'allégation selon laquelle il n'existait aucune ambiguïté pour les parties de la signature du compromis de vente au motif que les 100 m² habitables concernaient la totalité des lots n'est pas pertinente les lots 4 et 6 étant déjà définis comme caves ; que Les conventions étant claires et précises, il n'y a lieu en l'espèce à une quelconque interprétation ; qu'il importe peu que des travaux aient été autorisés en d'autres temps sur la copropriété afin de percer un plancher, d'installer un escalier entre rez-de-chaussée et sous-sol, qu'une cave ait été transformée en chambre ou qu'un bureau ait été créé dans une partie du garage, dès lors que la dénomination des lots correspond au règlement de copropriété et qu'il n'a pas été procédé à sa modification ce qui eût été malaisé dans la mesure où les surfaces créées ne sont pas considérées comme habitables au sens de la loi susvisée ; que la défenderesse admet implicitement que le lot n° 1 ne présente pas une surface de 100 m² car dans son esprit cette superficie concernait les trois lots 1, 4, et 6. Bien qu'elle conteste le certificat du géomètre, elle n'apporte aucun élément de contradiction à l'estimation opérée par M. A... ; qu'il sera en conséquence fait droit à l'action en réduction de prix introduite par le demandeur et la superficie du lot n° 1 calculée par M. A..., géomètre professionnel sera retenue comme base pour apprécier la diminution sans qu'une mesure d'instruction ne soit considérée nécessaire» (jugement p. 5, § 5 à p. 7, § 3) ;

ALORS, D'UNE PART, QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer le principe de la contradiction ; que pour confirmer le jugement sur le principe de la réduction de prix proportionné à la moindre mesure, la Cour d'appel a relevé que «si le mesurage fait par Monsieur A..., géomètre-expert, l'a été à la seule initiative de Monsieur X..., Madame Y..., non plus que l'agence APP n'apporte aucun contredit aux calculs contenus dans le certificat» (arrêt du 14 janvier p. 5, § 4) ; qu'en se fondant ainsi, sur un rapport d'expertise établi de façon non contradictoire, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE Madame Y... faisait valoir dans ses conclusions que «Monsieur X... n'a jamais contesté cette surface de 100 m² sur l'ensemble des lots au moment de la vente du bien et auparavant lors des visites» (conclusions p. 7, § 1) ;

qu'en s'abstenant de répondre à ces conclusions la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué du 20 mai 2009 :

D'AVOIR condamné Madame Y... à rembourser à Monsieur X... la somme de 31.355,31 € ;

AUX MOTIFS QUE «l'appelante a rappelé que le compromis de vente signé avec Monsieur X... portait sur un appartement en rez-de-chaussée composé d'un séjour double et deux chambres, au sous-sol de deux caves, dans le jardin d'un droit à jouissance exclusive et particulière d'une partie de jardin d'une surface de 140,5 m² portant un garage édifié par un précédent propriétaire et également dans le jardin d'un droit à la jouissance exclusive et particulière d'une partie de terrain de 20,8 m² ; qu'elle ajoutait que son ex-époux et elle n'avaient apporté aucune transformation dans les lieux qui, après qu'ils lui aient été attribués dans la liquidation de leur régime matrimonial, ont été vendus dans l'état porté dans leur acte d'acquisition ; que parmi les 5 lots vendus, un seul, le lot 1 étant soumis par sa nature à l'obligation de mesurage imposé par la loi "Carrez" l'intimé n'est pas fondé en sa prétention principale de voir calculer, ainsi que l'a fait le tribunal, la réduction sur le prix global ramené à la superficie manquante et que la réouverture des débats a précisément été destinée à la recherche de la valeur spécifique du lot 1, seul concerné ainsi qu'il résulte de l'arrêt définitif du 14 janvier 2009 ; que subsidiairement Monsieur X... soutient que la valeur moyenne globale du bien est de 160.523 € que celle du lot 1 est de 145.213 € correspond à 90,46 % du prix total et qu'alors la réduction de prix s'établit à 198.628,45 € soit 90,46 % du prix acquitté de 219.576 € ; qu'alors, la réduction de prix est de 47.273,50 € minimale ; qu'il ne verse aux débats aucun avis de valeur ; que selon les avis de valeur produits par Madame Y... tous en date du 21 mars 2009, l'ensemble des 5 lots désignés appartement (lot 1), chambre avec salle d'eau en rez-de-jardin (lot 4), cave (lot 6) garage (lot 12) et parcelle de terrain (lot 10) est estimé entre 215.000 et 225.000 € ; que l'avis de valeur des lots 1 et 4 ensemble, est estimé entre 155.000 et 165.000 € ; que les parties n'ont pas discuté l'absence d'une cave et la présence d'une chambre en rez-de-jardin ; que l'ensemble pouvant être estimé à une valeur moyenne de 220.000 €, que déduction faite du lot 4 d'une superficie de 18 m² pouvant être estimé à 30.000 €, par comparaison avec les autres lots individualisés, la valeur du lot 1 ressortit à 130.000 € soit 60 % du prix total, que ce pourcentage étant rapporté au prix d'achat, 219.576 €, la valeur du lot 1 est de 131.745,60 € soit selon l'acte de vente 1.317,45 € le m² ; que la perte de superficie étant de 23,80 m², le montant de la restitution due par Madame Y... s'établit à 1.317,45 x 23, 80 soit 31.355,31 € » (arrêt p. 3, avant-dernier § à p. 4, § 3) ;

ALORS QUE la cassation à intervenir sur le premier moyen entraînera la cassation par voie de conséquence, du chef de dispositif de l'arrêt du 20 mai 2009 afférent au montant de la restitution de prix, en application de l'article 625 du Code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué du 20 mai 2009 :

D'AVOIR condamné Madame Y... à payer à Monsieur X... 2.000 € de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE «Monsieur X... fait valoir qu'il a exposé des frais indus pour s'acquitter du prix de vente ; que sa demande de dommages-intérêts, à hauteur de 2.000 €, sera accueillie» ;

ALORS QUE 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 ; que si la superficie 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 ; que pour accueillir la demande de dommages-intérêts de Monsieur X... sur le fondement de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, la Cour d'appel a relevé que celui-ci a fait valoir qu'il a exposé des frais indus pour s'acquitter du prix de vente ; qu'en se déterminant ainsi, la Cour d'appel a violé l'article 46, alinéa 7, de la loi n° 65-557 du juillet 1965.

Moyen produit par Me Balat, avocat aux Conseils, pour M. X..., demandeur au pourvoi incident

Il est reproché à l'arrêt attaqué du 20 mai 2009 d'avoir réduit à la somme de 31.355,31 € le montant de somme devant être remboursée à Monsieur X... par Madame Y... à titre de restitution de prix ;

AUX MOTIFS QUE la perte de superficie étant de 23,80 m², le montant de la restitution due par Madame Y... s'établit à 1.317,45 X 23,80 soit 31.355,31 € ;

ALORS QUE, dans ses conclusions, Madame Y... faisait valoir, à titre subsidiaire pour le cas l'action de Monsieur X... en diminution de prix serait déclarée fondée, que le montant de la somme devant être remboursée à celui-ci «est de 39.586,81 € ou, à

défaut ne pourra excéder celle de 52.259,08 € » (conclusions signifiées le 30 octobre 2008, p. 15) ; qu'en effet, selon elle (conclusions précitées, p. 9 § 2), «en cas de réduction proportionnelle égale à 23,8 %, la réduction du prix devrait être de 39.586,81 € (166.331,17 X 23,8 %)» ; qu'en statuant comme elle l'a fait, décidant de fixer à la somme de 31.355,31 € le montant de la somme devant être restituée à Monsieur X... après avoir constaté que «le premier juge a (...) justement retenu que la superficie exacte s'établissant (...) à 76,20 m² il existait un déficit de 100 – 76,20 soit 23,80 m²» (arrêt du 14 janvier 2009, p. 5 § 4), la cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé ainsi l'article 4 du Code de procédure civile.

Composition de la juridiction : M. Cachelot (conseiller doyen faisant fonction de président), Me Balat, Me Le Prado, SCP Boré et Salve de Bruneton

Décision attaquée : Cour d'appel Paris 2009-05-20 (Cassation partielle sans renvoi)

Copyright 2017 - Editions Legislatives - Tous droits réservés.