

Jurisprudence

Cour de cassation
Troisième chambre civile

28 janvier 2015
n° 13-27.397

Sommaire :

Si la restitution, à laquelle le vendeur d'un lot de copropriété est tenu en vertu de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 à la suite de la diminution du prix résultant d'une moindre mesure par rapport à la superficie convenue, ne constitue pas, par elle-même, un préjudice indemnisable permettant une action en garantie, le vendeur peut se prévaloir, à l'encontre du mesureur ayant réalisé un mesurage erroné, d'une perte de chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre

Texte intégral :

Cour de cassation Troisième chambre civile Rejet 28 janvier 2015 N° 13-27.397

République française

Au nom du peuple français

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

Sur le moyen unique du pourvoi principal et le moyen unique du pourvoi provoqué, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 septembre 2013), que, par acte authentique du 11 août 2010, Mme X... a vendu à M. Y... un appartement et une cave au prix de 335 000 euros ; qu'une attestation établie le 10 mars 2010 par la société Diagnostic environnement prévention (la société DEP) était annexée à cet acte, certifiant que la superficie du bien était de 63, 10 m² pour l'appartement au sens de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ; que l'acquéreur ayant contesté la superficie du bien, la société DEP a établi le 1er septembre 2010 à la demande de Mme X... un nouveau certificat de mesurage révélant une superficie de 59, 67 m², soit une différence de 5, 52 % par rapport à la superficie mentionnée dans l'acte de vente ; que, sur la demande de M. Y..., Mme X... lui a restitué la somme de 18 511 euros au titre de la réduction de prix correspondant à la différence de surface, puis a réclamé à la société DEP de l'indemniser à hauteur de la somme versée à l'acquéreur ; qu'à la suite du refus du mesureur, Mme X... l'a assigné ainsi que son assureur, la société Allianz, en paiement de la somme de 32 189, 64 euros en réparation de son préjudice ;

Attendu que la société DEP fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à Mme X... la somme de 17 985, 49 euros à titre de dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1°/ que le vendeur d'un immeuble qui agit en responsabilité civile contre la société qui a commis une faute dans le mesurage de la surface du bien acquis ne peut obtenir, sous couvert d'indemnisation d'un préjudice, le remboursement de la diminution du prix de vente ; que la perte de chance de vendre le bien au prix initial ne constitue pas un préjudice indemnisable ; qu'en l'espèce, Mme X... a restitué à l'acquéreur la somme de 18 511 euros au titre de la réduction de prix correspondant à la différence de surface de l'appartement qu'elle a vendu ; que la cour d'appel a décidé que Mme X... avait perdu une chance de vendre son bien au même

prix pour une surface moindre et que son préjudice devait être évalué à la somme de 16 000 euros ; qu'en décidant ainsi que la perte de chance de vendre le bien au prix initial constituait un préjudice indemnisable, pour condamner la société DEP à payer à Mme X... la somme de 16 000 euros, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil ;

2°/ que l'auteur du mesurage ne peut être condamné à indemniser le vendeur pour des frais annexes à la restitution résultant de la diminution du prix, le vendeur ne pouvant lui-même être condamné à payer de tels frais à l'acheteur ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a condamné la société DEP à payer à Mme X... la somme de 485, 49 euros correspondant à des frais de second métrage, de clôture d'un compte d'épargne, d'acte dressé par le notaire à la suite de la réduction du prix et d'établissement d'un chèque de banque pour le règlement de la réduction du prix ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que, si la restitution, à laquelle le vendeur est tenu en vertu de la loi à la suite de la diminution du prix résultant d'une moindre mesure par rapport à la superficie convenue, ne constitue pas, par elle-même, un préjudice indemnisable permettant une action en garantie, le vendeur peut se prévaloir à l'encontre du mesureur ayant réalisé un mesurage erroné, d'une perte de chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre, la cour d'appel a souverainement apprécié l'étendue du préjudice subi par Mme X... ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Diagnostic environnement prévention à payer à Mme X... la somme de 3 000 euros ; rejette les autres demandes ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boulloche, avocat aux Conseils, pour la société Diagnostic environnement prévention, demanderesse au pourvoi principal

Le moyen de cassation fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné la société DEP à payer à Madame X... la somme de 17. 985, 49 € à titre de dommages-intérêts,

Aux motifs que « la société DEP ne conteste pas avoir commis une faute en procédant à un mesurage erroné de la superficie de l'appartement de Mme X... ; que cette faute est de nature à ouvrir droit à dommages-intérêts ;

Considérant que si la restitution, à laquelle le vendeur est tenu en vertu de la loi à la suite de la diminution du prix résultant d'une moindre mesure par rapport à la superficie convenue, ne constitue pas, par elle-même, un préjudice indemnisable permettant une action en garantie, cependant, le vendeur peut se prévaloir sur le fondement de la responsabilité contractuelle, à l'encontre du mesureur ayant réalisé un mesurage erroné, d'une perte de chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre dès lors, d'une part, que la vente a porté sur un appartement et non sur des mètres carrés et, d'autre part, que la réduction de prix prescrite par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 n'a pour objet, ni nécessairement pour effet, de ramener le prix de vente au juste prix, mais de sanctionner l'information erronée fournie à l'acquéreur dans l'acte de vent ;

Considérant qu'au cas d'espèce d'abord, la faible différence de superficie (5, 52 %) était très proche du seuil légal (5 %) déclenchant le droit à restitution ; qu'ensuite le nombre de pièces étant, tout autant que la superficie, un des éléments déterminant le prix, l'appartement, doté de trois pièces atteignait ainsi le seuil requis pour un logement familial ; qu'enfin le logement était situé à Boulogne-Billancourt, soit dans une banlieue recherchée, très proche de Paris ;

Que c'est donc en fonction de l'ensemble de ces critères que le vendeur et l'acquéreur ont fixé le juste prix à la somme de 335 000 €, soit dans la fourchette de 330 000 € à 350 000 € retenue par l'agent immobilier qui avait évalué le bien antérieurement à la vente le 20 février 2010, non par un calcul arithmétique fondé sur un prix moyen au mètre carré qui n'aurait pas requis l'expertise d'un spécialiste de la vente immobilière, mais en fonction de l'ensemble des caractéristiques spécifiques de l'appartement ;

Que ce n'est que par la volonté du législateur qui a entendu réglementer par un texte d'ordre public l'information relative à la superficie des parties privatives vendues, contraignant les vendeurs à recourir à un professionnel du mesurage, que Mme X... a dû restituer à l'acquéreur une partie du prix convenu avec lui ;

Considérant qu'il ressort de l'ensemble de ces éléments qu'à la suite de l'erreur de mesurage de la société DEP, Mme X... a perdu la chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre et que son préjudice doit être évalué à la somme de 16 000 € ;

Considérant que Mme X..., qui demeurait dans l'appartement vendu à M. Y..., a racheté un autre bien à l'aide du prix ; qu'elle justifie avoir dû clôturer un compte épargne en assurance vie « Vivaccio » détenu à la Banque postale pour satisfaire la demande pressante de son acquéreur en restitution de la somme de 18. 511 € au titre de la réduction de prix ; que la privation de cette épargne est un préjudice certain en lien direct avec la faute de la société DEP ; que toutefois le montant du préjudice n'est pas égal, comme elle le soutient, à celui de la somme que l'appelante aurait pu percevoir à l'âge de la retraite, n'étant pas certain que celle-ci aurait conservé son compte jusqu'à cette date ; qu'en outre, Mme X..., qui va percevoir la somme de 16 000 €, pourra décider de reconstituer partiellement son épargne retraite ; qu'en définitive, le préjudice né du désagrément et de la perte financière liés à la clôture de ce compte doit être évalué à 1500 € ;

Considérant qu'au titre des frais dus à l'erreur de mesurage, Mme X... justifie avoir exposé :

- Les frais de second métrage : 60 €
- Les frais de clôture du compte d'épargne : 215, 59 €
- Les frais de l'acte dressé par le notaire à la suite de la réduction du prix : 200 €
- Les frais d'établissement d'un chèque de banque pour le règlement de la réduction du prix : 9, 90 €

Soit la somme totale de 485, 49 €.

Considérant que la société DEP doit être condamnée à payer à Mme X... la somme de 16 000 € + 1500 € + 485, 49 € = 17 985, 49 € avec intérêts au taux légal à compter du 22 novembre 2010, date de réception par la société DEP de la mise en demeure par lettre recommandée du 19 novembre 2010, étant observé que, sur cette somme la société DEP a, d'ores et déjà, payé à l'appelante, celle de 269, 90 € ;

Considérant que la société Allianz, assureur de la société DEP au titre de la responsabilité civile, doit être condamnée solidairement avec son assurée au paiement de la même somme, déduction à faire de la franchise contractuelle de 10 000 €, opposable au tiers lésé, et de celle de 60 € au titre du nouveau métrage qui n'entre pas dans la garantie de l'assureur ;

Considérant que la société Allianz devra garantir son assurée du montant de cette condamnation dans les limites précitées ;

Considérant que le jugement entrepris sera infirmé en toutes ses dispositions » (arrêt p. 3, 4, 5) ;

Alors que, d'une part, le vendeur d'un immeuble qui agit en responsabilité civile contre la société qui a commis une faute dans le mesurage de la surface du bien acquis ne peut obtenir, sous couvert d'indemnisation d'un préjudice, le remboursement de la diminution du prix de vente ; que la perte de chance de vendre le bien au prix initial ne constitue pas un préjudice indemnisable ; qu'en l'espèce, Mme X... a restitué à l'acquéreur la somme de 18 511 € au titre de la réduction de prix correspondant à la différence de surface de l'appartement qu'elle a vendu ; que la cour d'appel a décidé que Mme X... avait perdu une chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre et que son préjudice devait être évalué à la somme de 16 000 € ; qu'en décidant ainsi que la perte de chance de vendre le bien au prix initial constituait un préjudice indemnisable, pour condamner la société DEP à payer à Mme X... la somme de 16 000 €, la cour a violé l'article 1147 du Code civil ;

Alors que, d'autre part, l'auteur du mesurage ne peut être condamné à indemniser le vendeur pour des frais annexes à la restitution résultant de la diminution du prix, le vendeur ne pouvant lui-même être condamné à payer de tels frais à l'acheteur ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a condamné la société DEP à payer à Mme X... la somme de 485, 49 € correspondant à des frais de second métirage, de clôture d'un compte d'épargne, d'acte dressé par le notaire à la suite de la réduction du prix et d'établissement d'un chèque de banque pour le règlement de la réduction du prix ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil.

Moyen produit par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils, pour la société Allianz, demanderesse au pourvoi provoqué

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la société DEP à payer à Mme X... la somme de 17. 985, 49 € à titre de dommages et intérêts, d'avoir condamné solidairement la société Allianz, en sa qualité d'assureur, au paiement précité au profit de Mme X..., mais dans la limite de la somme de 7. 925, 49 €, déduction faite de la franchise contractuelle de 10. 000 € et de la somme de 60 € au titre du second mesurage, et d'avoir dit que la société Allianz était ainsi tenue de garantir la société DEP dans la limite de la somme de 7. 925, 49 € ;

AUX MOTIFS QUE la société DEP ne conteste pas avoir commis une faute en procédant à un mesurage erroné de la superficie de l'appartement de Mme X... ; que cette faute est de nature à ouvrir droit à dommages-intérêts ; que, si la restitution, à laquelle le vendeur est tenu en vertu de la loi à la suite de la diminution du prix résultant d'une moindre mesure par rapport à la superficie convenue, ne constitue pas, par elle-même, un préjudice indemnisable permettant une action en garantie, cependant, le vendeur peut se prévaloir sur le fondement de la responsabilité contractuelle, à l'encontre du mesureur ayant réalisé un mesurage erroné, d'une perte de chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre dès lors, d'une part, que la vente a porté sur un appartement et non sur des mètres carrés et, d'autre part, que la réduction de prix prescrite par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 n'a pour objet, ni nécessairement pour effet, de ramener le prix de vente au juste prix, mais de sanctionner l'information erronée fournie à l'acquéreur dans l'acte de vente ; qu'au cas d'espèce, d'abord, la faible différence de superficie (5, 52 %) était très proche du seuil légal (5 %) déclenchant le droit à restitution ; qu'ensuite, le nombre de pièces étant, tout autant que la superficie, un des éléments déterminant le prix, l'appartement, doté de trois pièces, atteignait, ainsi, le seuil requis pour un logement familial ; qu'enfin, le logement était situé à Boulogne-Billancourt, soit dans une banlieue recherchée, très proche de Paris ; que c'est donc en fonction de l'ensemble de ces critères que le vendeur et l'acquéreur ont fixé le juste prix à la somme de 335. 000 €, soit dans la fourchette de 330. 000 € à 350. 000 € retenue par l'agent immobilier qui avait évalué le bien antérieurement à la vente le 20 février 2010, non par un calcul arithmétique fondé sur un prix moyen au mètre carré qui n'aurait pas requis l'expertise d'un spécialiste de la vente immobilière, mais en fonction de l'ensemble des caractéristiques spécifiques de l'appartement ; que ce n'est que par la volonté du législateur, qui a entendu réglementer, par un texte d'ordre public, l'information relative à la superficie des parties privatives vendues, contraignant les vendeurs à recourir aux services d'un professionnel du mesurage, que Mme X... a dû restituer à l'acquéreur une partie du prix convenu avec lui ; qu'il ressort de l'ensemble de ces éléments qu'à la suite de l'erreur de mesurage de la société DEP, Mme X... a perdu la chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre et que son

préjudice doit être évalué à la somme de 16. 000 € ; Mme X..., qui demeurait dans l'appartement vendu à M. Y..., a racheté un autre bien à l'aide du prix ; qu'elle justifie avoir dû clôturer un compte d'épargne en assurance-vie 'Vivaccio' détenu à la Banque postale pour satisfaire la demande pressante de son acquéreur en restitution de la somme de 18. 511 € au titre de la réduction de prix ; que la privation de cette épargne est un préjudice certain en lien direct avec la faute de la société DEP ; que, toutefois, le montant du préjudice n'est pas égal, comme elle le soutient, à celui de la somme que l'appelante aurait pu percevoir à l'âge de la retraite, n'étant pas certain que celle-ci aurait conservé son compte jusqu'à cette date ; qu'en outre, Mme X..., qui va percevoir la somme de 16. 000 €, pourra décider de reconstituer partiellement son épargne retraite ; qu'en définitive, le préjudice né du désagrément et de la perte financière liés à la clôture de ce compte doit être évalué à 1. 500 € ; qu'au titre des frais dus à l'erreur de mesurage, Mme X... justifie avoir exposé : les frais du second métrage : 60 €, les frais de clôture du compte d'épargne : 215, 59 €, les frais de l'acte dressé par le notaire à la suite de la réduction du prix : 200 €, les frais d'établissement d'un chèque de banque pour le règlement de la réduction du prix : 9, 90 €, soit la somme totale de 485, 49 € ; que la société DEP doit être condamnée à payer à Mme X... la somme de 16. 000 € + novembre 2010, date de réception par la société DEP de la mise en demeure par lettre recommandée du 19 novembre 2010, étant observé que, sur cette somme la société DEP a, d'ores et déjà, payé à l'appelante, celle de 269, 90 € ; que la société Allianz, assureur de la société DEP, doit être condamnée solidairement avec son assurée au paiement de la même somme, déduction à faire de la franchise contractuelle de 10. 000 €, opposable au tiers lésé, et de celle de 60 € au titre du nouveau métrage qui n'entre pas dans la garantie de l'assureur ; que la société Allianz devra garantir son assurée du montant de cette condamnation dans les limites précitées ; que le jugement entrepris sera infirmé en toutes ses dispositions ;

1°) ALORS QUE le vendeur d'un immeuble qui agit en responsabilité civile contre la société qui a commis une faute dans le mesurage de la surface du bien acquis ne peut obtenir, sous couvert d'indemnisation d'un préjudice, le remboursement de la diminution du prix de vente ; que la perte de chance de vendre le bien au prix initial ne constitue pas un préjudice indemnisable ; qu'en l'espèce Mme X... a restitué la somme de 18. 511 € au titre de la restitution de prix correspondant à la différence de surface de l'appartement qu'elle a vendu ; que la cour d'appel a considéré que Mme X... avait « perdu une chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre » et que son préjudice devait « être évalué à la somme de 16. 000 € » (arrêt, p. 4 § 3) ; qu'en jugeant ainsi que la perte de chance de vendre le bien au prix initial constituait un préjudice indemnisable, pour condamner la société Allianz, solidairement avec la société DEP, à payer à ce titre la somme de 6. 000 €, déduction faite de la franchise contractuelle de 10. 000 €, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil ;

2°) ALORS QUE l'auteur du mesurage ne peut être condamné à indemniser le vendeur pour des frais annexes à la restitution résultant de la diminution du prix, le vendeur ne pouvant lui-même être condamné à payer de tels frais à l'acheteur ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a condamné solidairement la société DEP et la société Allianz, en sa qualité d'assureur, tenue à garantie, à payer la somme de 425, 49 €, déduction faite de la somme de 60 € au titre du second métrage, correspondant à des frais de clôture d'un compte d'épargne, d'acte dressé par le notaire à la suite de la réduction du prix et d'établissement d'un chèque de banque pour le règlement de la réduction du prix ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil.

Composition de la juridiction : M. Terrier, M. Bailly, M. Pronier, SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Boulloche, SCP Pivnica et Molinié

Décision attaquée : Cour d'appel Paris 2013-09-19 (Rejet)

Texte(s) appliqué(s) : Sur le caractère non indemnisable pour le vendeur de la restitution du prix proportionnelle à la moindre mesure, à rapprocher 3e Civ., 8 novembre 2006, pourvoi n° 05-16.948, Bull. 2006, III, n° 222 (cassation partielle), et l'arrêt cité