

**COUR DE CASSATION**

---

Audience publique du **10 décembre 2015**

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1403 FS-P+B

Pourvoi n° Z 14-13.832

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société PACA Invest, dont  
le siège est 7 rue de la Liberté, 06000 Nice,

contre l'arrêt rendu le 12 novembre 2013 par la cour d'appel  
d'Aix-en-Provence (1<sup>re</sup> chambre A), dans le litige l'opposant :

1<sup>o</sup>/ à M. Claude Galand, domicilié 689 route de Saint-Paul,  
06480 La Colle-sur-Loup,

2<sup>o</sup>/ à M. Jean-Pierre Galand, domicilié 133 avenue Félix Faure,  
75015 Paris,

tous deux pris en qualité d'héritiers de Mathilde Raynard, veuve Galand,

3<sup>o</sup>/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble l'Orangerie,  
dont le siège est 43 avenue du général Leclerc, 06230 Villefranche-sur-Mer,  
représenté par son syndic, la société Century 21 Lafage transactions,

anciennement dénommée Urbania, dont le siège est 4 boulevard Maurice Maeterlinck, 06000 Nice,

4° à la société Dharma, société civile immobilière, dont le siège est parc Palace, 6 impasse de la Fontaine, 98000 Monaco (Principauté de Monaco),

5° à M. Jean-Claude Desmaris, domicilié 6 boulevard Victor Hugo, 06000 Nice,

6° à Mme Jacqueline Kerrache, domiciliée 116 avenue Arenes de Cimiez, 06000 Nice,

défendeurs à la cassation ;

MM. Claude et Jean-Pierre Galand ont formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Les demandeurs au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 10 novembre 2015, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Le Boursicot, conseiller rapporteur, M. Mas, conseiller doyen, MM. Pronier, Jardel, Nivôse, Maunand, Bureau, conseillers, Mmes Vérité, Abgrall, Guillaudier, Georget, Renard, conseillers référendaires, M. Dupont, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Le Boursicot, conseiller, les observations de la SCP Caston, avocat de la société PACA Invest, de la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat de MM. Claude et Jean-Pierre Galand, de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de M. Desmaris, de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat de Mme Kerrache, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 12 novembre 2013), que, le 19 janvier 2007, Mathilde Galand a vendu un appartement à la société PACA Invest, un certificat de mesurage « Loi Carrez », daté du 11 octobre 2006, annexé à l'acte de vente, mentionnant une superficie de 159,40 m<sup>2</sup> ; que, le 10 décembre 2007, la société PACA

Invest, faisant valoir que la surface réelle des parties privatives était en réalité de 101,25 m<sup>2</sup>, a assigné Mathilde Galand en restitution d'une partie du prix de vente ; que, le 17 décembre 2007, la société PACA Invest a revendu l'appartement à la société civile immobilière Dharma (la SCI), avec un nouveau certificat indiquant une superficie de 163,91 m<sup>2</sup> ; que Mathilde Galand a appelé en garantie le syndicat des copropriétaires, la SCI, M. Desmaris, notaire rédacteur de l'acte de vente, et Mme Kerrache, qui a établi le certificat de mesurage du 11 octobre 2006 ; que les procédures ont été jointes ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident :

Attendu que MM. Claude et Jean-Pierre Galand, venant aux droits de leur mère décédée, font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de constat de la prescription acquisitive, alors selon le moyen, *que le juge ne peut se prononcer par voie de simple affirmation, si bien qu'en considérant que la possession des consorts Galand se serait établie sur des actes irréguliers sans autorisation du syndic ou de l'assemblée générale de la copropriété, cependant que le syndic n'avait pas conclu en appel et s'en était remis à justice devant le premier juge, démontrant par là-même qu'il n'avait nullement interdit la possession des consorts Galand, la cour d'appel qui s'est prononcée par voie de simples affirmations, sans relever les pièces desquelles elle déduisait l'absence d'autorisation du syndic, a privé sa décision de motifs et violé l'article 455 du code de procédure civile ;*

Mais attendu qu'ayant relevé que, selon les termes de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, le propriétaire du lot litigieux était autorisé à fermer la véranda sur la terrasse commune dont il avait la jouissance privative, ce dont il résulte que la possession était équivoque, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le troisième moyen du pourvoi principal qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

Attendu que, pour rejeter les demandes de la société PACA Invest, l'arrêt retient que les représentants de la société PACA Invest, professionnels de l'immobilier, exerçant l'activité de marchand de biens, ne pouvaient ignorer qu'une partie de la pièce de séjour de l'appartement avait été construite sur une partie commune à usage privatif et que, compte tenu de la superficie de 163,91 m<sup>2</sup> mentionnée dans l'acte de vente postérieur au

17 décembre 2007, la société PACA Invest connaissait la superficie réelle des parties privatives du lot vendu ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la connaissance par l'acquéreur avant la vente de la superficie réelle du bien ne le prive pas de son droit à la diminution du prix, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le deuxième moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation prononcée sur le premier moyen du pourvoi principal entraîne la cassation par voie de conséquence de la disposition critiquée par le deuxième moyen du pourvoi principal ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes de la société PACA Invest et la condamne à payer aux consorts Galand la somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts et celle de 500 euros à titre d'amende civile et dit que les appels en garantie formés par Mme Galand sont sans objet, l'arrêt rendu le 12 novembre 2013, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nîmes ;

Condamne MM. Claude et Jean-Pierre Galand aux dépens ;

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 dix décembre deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Caston, avocat aux Conseils, pour la société Paca Invest, demanderesse au pourvoi principal.

### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté la Société PACA INVEST de l'intégralité de ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE Madame GALAND a vendu, selon acte authentique reçu par Maître FIGASSO, notaire de l'acquéreur, avec la participation de Maître DESMARIS, notaire du vendeur, en date du 19 janvier 2007, un appartement avec cave et garage dans l'immeuble L'ORANGERAIE, situé à VILLEFRANCHE-SUR-MER, pour une surface de 159,40 m<sup>2</sup>, vérifiée par Madame KERRACHE, à la Société PACA INVEST, qui l'a revendu à la SCI DHARMA ; que la Société PACA INVEST expose avoir découvert, par un certificat de superficie habitable établi à l'occasion de travaux le 18 avril 2007, que celle-ci n'était en réalité que de 101,25 m<sup>2</sup>, une partie du séjour ayant été réalisée sur une terrasse intégrée dans les parties communes de la copropriété, avec usage privatif, ne pouvant être incluse dans la surface habitable ; qu'elle sollicite, par application de l'article 46 de la loi du 10 janvier 2005, la réduction du prix, ainsi que des dommages-intérêts, en indemnisation de son préjudice financier ; que ce texte prévoit que tout acte de vente d'un lot de copropriété doit mentionner la surface de la partie privative de celui-ci ; que l'acte notarié de vente par Madame GALAND à la Société PACA INVEST rappelle l'état descriptif de division et le règlement de copropriété du 25 juillet 1963 et notamment la clause permettant la fermeture de la véranda ; que l'état descriptif attribue la jouissance exclusive au lot n° 37 de la terrasse d'environ 200 m<sup>2</sup> située au quatrième étage et que le règlement de copropriété précise que le propriétaire de ce lot aura la possibilité de fermer la véranda existante sur la terrasse, à charge pour lui d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires ; qu'il précise en sa page 26 que la fermeture de la véranda a été réalisée pour agrandir la salle de séjour, les travaux ayant été entièrement réalisés fin 1963 ; que les représentants de la Société PACA INVEST, professionnels de l'immobilier, exerçant l'activité de marchands de biens, ne pouvaient donc ignorer qu'une partie de la pièce de séjour dans l'appartement avait été construite sur des parties communes à usage privatif ; que l'acte de vente par la Société PACA INVEST à la SCI DHARMA, en date du 17 décembre 2007, mentionne expressément une surface encore supérieure de 163,91 m<sup>2</sup> et précise que la superficie inclut la surface de la pièce construite sur la terrasse à usage privatif ; que, dans ces conditions, l'acquéreur ne peut soutenir ne pas avoir eu connaissance de la superficie réelle des parties privatives du lot vendu ; qu'il ne peut donc être fait droit à sa demande (arrêt, p. 4 et 5) ;

1°) ALORS QUE 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, peu important que l'acquéreur ait eu ou non connaissance de la superficie réelle de la partie privative ou de l'erreur affectant le mesurage de celle-ci ; qu'en déboutant la Société PACA INVEST de sa demande de diminution du prix en retenant qu'elle ne pouvait ignorer qu'une partie de la pièce de séjour de l'appartement, désignée comme une partie privative de 58,15 m<sup>2</sup> selon la loi CARREZ, était construite sur des parties communes à usage privatif, quand la partie de la pièce empiétant sur une partie commune à usage privatif ne pouvait être considérée comme privative et qu'il importait peu que la Société PACA INVEST ait pu avoir connaissance de la superficie réelle des parties privatives, la Cour d'appel a violé l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°) ALORS QUE 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, peu important qu'il ait ensuite revendu le lot en mentionnant comme privative la partie présentée comme telle dans son acte d'acquisition mais qui constitue en réalité une partie commune à usage privatif ; qu'en ajoutant, pour débouter la Société PACA INVEST de sa demande de diminution du prix, qu'elle avait revendu le bien en mentionnant cette superficie comme une partie privative, quand cette circonstance était indifférente, la Cour d'appel a encore violé l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la Société PACA INVEST à payer, outre une amende civile de 500 €, la somme de 5.000 € à titre de dommages-intérêts aux consorts GALAND ;

AUX MOTIFS QUE, sur les dommages-intérêts pour procédure abusive, celle-ci est caractérisée dès lors que le demandeur a agi de mauvaise foi, avec l'intention manifeste de nuire à son contradicteur ; qu'en l'espèce, l'action en remboursement d'une partie importante du prix, sur le fondement d'une différence de surface, alors que tous les actes notariés mentionnent expressément l'utilisation privative de parties communes et que les lieux ont été modifiés sans équivoque et visités par l'acquéreur était manifestement mal fondée ; qu'elle n'a pu que perturber la venderesse, de bonne foi, alors âgée de 91 ans et lui causer un préjudice moral incontestable ; qu'il convient d'accorder, comme juste indemnisation de celui-ci, à ses héritiers, la somme

de 5.000 €, à titre de dommages-intérêts ; que ce comportement, manifesté par une action en justice, s'insurgeant d'une erreur de superficie, deux jours après avoir vendu le bien, pour une surface encore plus importante à un tiers, sans produire le protocole qui aurait été conclu avec ce dernier, justifie le prononcé d'une amende civile de 500 €, par application de l'article 32-1 du Code de procédure civile (arrêt, p. 5) ;

1°) ALORS QUE la cassation qui sera prononcée du chef du premier moyen relatif au rejet des demandes de la Société PACA INVEST entraînera la cassation par voie de conséquence, en application de l'article 624 du Code de procédure civile, de l'arrêt en ce qu'il a condamné cette société à payer des dommages-intérêts et une amende civile pour procédure abusive ;

2°) ALORS QUE (SUBSIDIAIREMENT) l'exercice d'une action en justice ne peut dégénérer en abus que s'il revêt un caractère fautif ; qu'en toute hypothèse, en se bornant, pour sanctionner comme abusive l'action initiée par la Société PACA INVEST, à retenir qu'elle était mal fondée et que Madame GALAND était âgée et de bonne foi, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait condamné la Société PACA INVEST à payer les sommes de 1.500 €, 2.000 €, 2.000 € et 2.000 €, respectivement au syndicat des copropriétaires, à Madame KERRACHE, à la SCI DHARMA et à Maître DESMARIS au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile et d'AVOIR condamné la Société PACA INVEST à payer les sommes de 2.000 € et 2.000 €, respectivement à Madame KERRACHE et à Maître DESMARIS sur le même fondement ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le jugement est confirmé, sauf à ajouter une décision sur la prescription acquisitive ; qu'il convient d'allouer aux consorts GALAND la somme de 3.000 €, et à chacun des autres intimés constitués la somme de 2.000 €, en application de l'article 700 du Code de procédure civile (arrêt, p. 6) ;

et AUX MOTIFS DU PREMIER JUGE QUE, sur l'application de l'article 700 du Code de procédure civile, il ne paraît pas équitable de laisser à la charge des consorts GALAND la totalité de leurs frais irrépétibles ; qu'il convient en conséquence de condamner la Société PACA INVEST à leur payer la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ; qu'il ne paraît pas équitable de laisser à la charge du syndicat des copropriétaires la totalité de ses frais irrépétibles ; qu'il convient en conséquence de condamner la Société PACA INVEST à lui payer la somme de 1.500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

qu'il ne paraît pas équitable de laisser à la charge de Madame KERRACHE la totalité de ses frais irrépétibles ; qu'il convient en conséquence de condamner la Société PACA INVEST à lui payer la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ; qu'il ne paraît pas équitable de laisser à la charge de la SCI DHARMA la totalité de ses frais irrépétibles ; qu'il convient en conséquence de condamner la Société PACA INVEST à lui payer la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ; qu'il ne paraît pas équitable de laisser à la charge de Maître DESMARIS la totalité de ses frais irrépétibles ; qu'il convient en conséquence de condamner la Société PACA INVEST à lui payer la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile (jugement, p. 9) ;

ALORS QUE les juges du fond sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; que, dans ses conclusions d'appel, la Société PACA INVEST faisait valoir qu'elle ne pouvait être tenue au paiement de sommes en application de l'article 700 du Code de procédure civile dès lors qu'elle n'était pas à l'origine des appels en garantie formés par les consorts GALAND ; qu'en ne répondant par aucun motif à ce moyen opérant, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

Moyen produit par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour MM. Claude et Jean-Pierre Galand, demandeurs au pourvoi incident.

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de constat de prescription acquisitive formée par M. Claude Galand et M. Jean-Pierre Galand,

#### AUX MOTIFS QUE

« M. Claude Galand et M. Jean Pierre Galand invoquent la prescription acquisitive pour l'agrandissement de la véranda ;

que la connaissance des termes de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, selon lesquels le propriétaire du lot litigieux est autorisé à fermer la véranda sur la terrasse commune dont il a la jouissance privative exclut la bonne foi exigée par l'article 2272 du code civil, pour l'obtention de la prescription ;

que la date d'aménagement de la véranda évoquée par les consorts Galand et visée dans l'acte de vente comme déclaration du vendeur n'est pas certaine et que la possession s'est établie sur les actes ou irréguliers, sans autorisation du syndic ou de l'assemblée générale de la copropriété, donc sans publicité ;

que la demande de constat de l'acquisition de la prescription acquisitive formée par M. Claude Galand et M. Jean Pierre Galand est, en conséquence, rejetée ;

que le jugement est confirmée, sauf à ajouter une décision sur la prescription acquisitive »,

ALORS QUE le juge ne peut se prononcer par voie de simple affirmation si bien qu'en considérant que la possession des consorts Galand se serait établie sur des actes irréguliers sans autorisation du syndic ou de l'assemblée générale de la copropriété cependant que le syndic n'avait pas conclu en appel et s'en était remis à justice devant le premier juge démontrant par là-même qu'il n'avait nullement interdit la possession des consorts Galand, la cour d'appel qui s'est prononcée par voie de simples affirmations, sans relever les pièces desquelles elle déduisait l'absence d'autorisation du syndic a privé sa décision de motifs et violé l'article 455 du code de procédure civile.