

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 16 septembre 2015

N° de pourvoi: 14-20.137

ECLI:FR:CCASS:2015:C300921

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Gadiou et Chevallier, SCP Gatineau et Fattaccini, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 15 mai 2014), que Mme X... a vendu à M. Y... un bien immobilier correspondant à plusieurs lots de copropriété ; que M. Y... faisant valoir que la superficie privative réelle du bien était inférieure de plus du vingtième à celle figurant à l'acte de vente, a assigné Mme X... en réduction du prix de la vente ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande de M. Y..., alors, selon le moyen, que lorsque la vente porte sur plusieurs lots de copropriété dont certains ne sont pas soumis à l'obligation de mesurage de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le fait que la différence constatée entre la superficie figurant dans l'acte et celle invoquée par l'acquéreur à l'appui de son action en réduction du prix ne peut être imputée qu'à l'un des lots exclus du champ d'application du texte susvisé prive de fondement l'action en réduction du prix ; qu'en la présente espèce, où il est constant et non contesté que la véranda édifiée sur une partie commune à jouissance privative avait été intégrée à tort dans la superficie des lots 6, 63 et 64, seuls soumis à l'obligation de mesurage, la cour d'appel ne pouvait, sans confronter les énonciations du certificat de mesurage annexé à l'acte de vente avec la description des lots vendus figurant audit acte telle que résultant de ses propres constatations, dire l'action de M. Y... fondée au seul motif que le certificat, qui ne précise ni la composition de chaque lot ni leur surface ne permettait pas d'attribuer la différence de surface de 7,449 m² à tel ou tel lot ; qu'en statuant ainsi qu'elle l'a fait, la cour d'appel a violé l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée ;

Mais attendu qu'ayant retenu que la véranda, édifiée sur une partie commune à jouissance privative, avait été incluse à tort dans la surface privative indiquée dans l'acte de vente et que le certificat de mesurage ne permettait pas d'attribuer à tel ou tel lot la différence de surface, supérieure à un vingtième, entre la superficie vendue et la superficie mesurée de la partie privative, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande en réduction du prix devait être accueillie ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer la somme de 3 000 euros à M. Y... ; rejette la demande de Mme X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize septembre deux mille quinze.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour Mme X....

IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET INFIRMATIF ATTAQUE d'avoir dit que l'action de Monsieur Y... en diminution du prix de vente est fondée,

AUX MOTIFS QUE :

« En application des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, tout contrat réalisant 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 ; 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.

Il est constant que, dans l'acte de vente, il a été comptabilisé dans la surface privative des biens vendus la véranda mesurant 7,449 m², dont les parties considèrent l'une et l'autre qu'elle ne devait pas être prise en compte au titre de l'obligation prévue par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, s'agissant d'une pièce édifiée sur une partie commune à jouissance privative.

Le document intitulé « certificat de surface » annexé à l'acte de vente et signé des parties comporte un relevé détaillé des surfaces, pièce par pièce, dans lequel figure notamment en tant que « pièces privatives », la véranda pour 7,449 m².

La simple comparaison de ce certificat et de la mention de la surface telle qu'elle figure dans l'acte révèle donc en effet qu'une erreur a été commise dans cet acte puisqu'a été retenue dans la surface privative des seuls lots (réunis) 6, 63 et 64 celle de la véranda alors qu'elle ne fait pas partie des lots susvisés et qu'elle ne figure d'ailleurs même pas dans la description du bien vendu.

Cependant, la circonstance que la différence entre la superficie annoncée dans l'acte et la superficie réelle de la partie privative du bien corresponde à la surface de la véranda est indifférente dès lors que, pour que l'acquéreur puisse prétendre à une diminution du prix, il faut et il suffit que la superficie réelle soit inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, condition remplie en l'espèce, la surface de la véranda, non comprise dans les parties privatives à mesurer, ayant été intégrée à tort dans la superficie des lots 9, 63 et 64, seuls lots devant être soumis au mesurage, le certificat, qui ne précise ni la composition de chaque lot ni leur surface, ne permettant pas d'attribuer la différence de surface de 7,449 m² à tel ou tel lot.

Contrairement à ce qu'a indiqué le tribunal, il existe donc bien une différence de plus d'1/20ème entre la superficie annoncée dans l'acte la superficie réelle desdits lots.

L'action de Monsieur Y... est donc fondée et le jugement entrepris sera infirmé.»

ALORS QUE, lorsque la vente porte sur plusieurs lots de copropriété dont certains ne sont pas soumis à l'obligation de mesurage de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le fait que la différence constatée entre la superficie figurant dans l'acte et celle invoquée par l'acquéreur à l'appui de son action en réduction du prix ne peut être imputée qu'à l'un des lots exclus du champ d'application du texte susvisé prive de fondement l'action en réduction du prix ; Qu'en la présente espèce, où il est constant et non contesté que la véranda édifiée sur une partie commune à jouissance privative avait été intégrée à tort dans la superficie des lots 6, 63 et 64, seuls soumis à l'obligation de mesurage, la Cour d'appel ne pouvait, sans confronter les énonciations du certificat de mesurage annexé à l'acte de vente avec la description des lots vendus figurant audit acte telle que résultant de ses propres constatations (arrêt p. 2), dire l'action de Monsieur Y... fondée au seul motif que le certificat, qui ne précise ni la composition de chaque lot ni leur surface ne permettait pas d'attribuer la différence de surface de 7,449 m² à tel ou tel lot ; Qu'en statuant ainsi qu'elle l'a fait, la Cour d'appel a violé l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 15 mai 2014

