Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 2 octobre 2013

N° de pourvoi: 12-21.918

ECLI:FR:CCASS:2013:C301078

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Bouzidi et Bouhanna, SCP Laugier et Caston, 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 (Paris, 14 juin 2012), que la SCI Sacre (la société) ayant, par acte authentique du 18 mai 2005, acquis des consorts X... un lot de copropriété, les a assignés en diminution du prix sur le fondement de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 en invoquant une différence de superficie par rapport à celle stipulée dans l'acte de vente ;

Attendu que la société fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que la société faisait valoir que pour apprécier la surface du lot vendu il fallait se référer non pas à la consistance réelle des lieux lors de la vente mais aux stipulations du règlement de copropriété, le sous sol ne pouvant être pris en considération dés lors qu'il s'agit d'une cave comme l'énonce le règlement de copropriété ; que l'acte de vente vise aussi une cave conformément au règlement de copropriété ; qu'en retenant que la surface à prendre en compte pour l'application de l'article 46 de la loi Carrez est celle du local tel qu'il se présente matériellement au jour de la vente, peu important sa désignation dans le règlement de copropriété et peu important notamment que le règlement de copropriété

n’ait pas été modifié pour tenir compte des modifications intervenues, qu’il est établi par la désignation du local dans le bail consenti le 26 octobre 1994 par l’auteur des consorts X... à Mme Z..., bénéficiaire avec son époux de la promesse de vente et caution solidaire de la SCI Sacre pour le remboursement du prêt consenti pour l’acquisition du local, que la cave est reliée par un escalier intérieur à la boutique à laquelle elle est donc intégrée, que M. A..., professionnel du mesurage dont l’impartialité ne peut être suspectée et dont la responsabilité est susceptible d’être mise en oeuvre, a constaté le 2 décembre 2004, date à laquelle il a effectué le mesurage contesté, annexé à l’acte de vente, que la cave était utilisée à usage de réserve, raison pour laquelle il a procédé à son mesurage, que ces constatations ne sont pas contredites par l’expert judiciaire qui n’a exclu la surface de cette partie du mesurage loi Carrez du lot n° 1 que parce qu’elle est désignée dans l’acte de vente comme étant une cave et que son aménagement et son changement de destination, dont il ne conteste pas la réalité, n’a pas fait l’objet d’une modification du règlement de copropriété, pour décider que la superficie des parties privatives à prendre en compte pour l’application de l’article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est celle de la boutique augmentée de celle de la réserve, à tout le moins pour la partie dont la hauteur sous plafond est égale ou supérieure à 1,80 mètres, la cour d’appel a violé l’article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ que la société faisait valoir qu’aucun travaux n’a été réalisé dans la cave qui est inondable comme toute celles du quartier et qui est régulièrement inondée, à l’exception de toilettes et du cuvelage de la canalisation en acier alimentant l’immeuble qui condensait l’humidité en cave provoquant un goutte à goutte, qu’en raison de la forte humidité la cave sert à stocker du matériel d’emballage, une échelle, quelques ouvrages de documentations « en partie haute », ce qui excluait la qualification de réserve ; qu’en retenant que la surface à prendre en compte pour l’application de l’article 46 de la loi Carrez est celle du local tel qu’il se présente matériellement au jour de la vente, peu important sa désignation dans le règlement de copropriété et notamment que le règlement de copropriété n’ait pas été modifié pour tenir compte des modifications intervenues, qu’il est établi par la désignation du local dans le bail consenti

le 26 octobre 1994 par l’auteur des consorts X... à Mme Z..., bénéficiaire avec son époux de la promesse de vente et caution solidaire de la SCI Sacre pour le remboursement du prêt consenti pour l’acquisition du local, que la cave est reliée par un escalier intérieur à la boutique à laquelle elle est donc intégrée, que M. A..., professionnel du mesurage dont l’impartialité ne peut être suspectée et dont la responsabilité est susceptible d’être mise en oeuvre, a constaté le 2 décembre 2004, date à laquelle il a effectué le mesurage contesté, annexé à l’acte de vente, que la cave était utilisée à usage de réserve, raison pour laquelle il a procédé à son mesurage, que ces constatations ne sont pas contredites par l’expert judiciaire qui n’a exclu la surface de cette partie du mesurage loi Carrez du lot n° 1 que parce qu’elle est désignée dans l’acte de vente comme étant une cave et que son aménagement et son changement de destination, dont il ne conteste pas la réalité, n’a pas fait l’objet d’une modification du règlement de copropriété, pour décider que la superficie des parties privatives à prendre en compte pour l’application de l’article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est celle de la boutique augmentée de celle de la réserve, à tout le moins pour la partie dont la hauteur sous plafond est égale ou supérieure à 1,80 mètres, sans se prononcer sur le moyen faisant valoir l’impossibilité d’utiliser la cave qui est inondable et régulièrement inondée, la cour d’appel a violé l’article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que, en se contentant des affirmations du géomètre, M. A..., selon lesquelles la cave est utilisée à usage de réserve et de relever qu'il résulte du bail commercial qu'elle est reliée par un escalier intérieur à la boutique, tout en constatant que tant l'acte de vente que le règlement de copropriété font état d'une cave, la cour d'appel n'a pas relevé les éléments de preuve établissant que la cave était utilisée comme une réserve et elle a privé sa décision de base légale au regard de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, il y avait lieu de prendre en compte le bien tel qu'il se présentait matériellement au moment de la vente, la cour d'appel, qui, procédant à la recherche prétendument omise, a souverainement estimé que le local situé au sous-sol, annexe de la pièce du rez-de-chaussée à laquelle il était directement relié, n'était plus une cave comme l'énonçaient le règlement de copropriété et l'acte de vente mais avait été aménagé et transformé en réserve, et qui n'était pas tenue de répondre à un moyen inopérant relatif au caractère inondable de ce sous-sol, en a déduit à bon droit que ce local devait être pris en compte pour le calcul de la superficie des parties privatives vendues ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Sacre aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI Sacre à payer la somme de 1 000 euros à M. B..., la somme de 1 000 euros à M. A... et la somme globale de 2 000 euros aux consorts X... et à M. C... ; rejette la demande de la SCI Sacre ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux octobre deux mille treize, signé par M. Terrier, président, et par M. Dupont, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat aux Conseils, pour la société Sacre

LE POURVOI REPROCHE A L'ARRÊT INFIRMATIF ATTAQUÉ D'AVOIR rejeté l'ensemble des demandes de la société exposante, condamnée en outre à payer diverses

sommes par application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QUE selon les dispositions d'ordre public de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée « 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 ce lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie 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 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. 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. 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 » ; que l'article 4-1 du décret du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 énonce "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 des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m2" ; Que selon l'article 4-2 du décret précité : « Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m2 ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée ,à l 'article 4-1 » ; que la demande de la S.C.I. SACRE, fondée sur les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est recevable, peu important qu'elle ait surabondamment visé l'article 1617 du Code civil dont les dispositions sont nécessairement écartées par celles d'ordre public de la loi dite Carrez ; que la loi Carrez tendant à réparer une inexactitude objective sans considération de la bonne ou mauvaise foi des acquéreurs, la connaissance des lieux que les dirigeants de la S.C.I. SACRE avaient, pour les avoir occupés depuis de nombreuses années avant la vente, ne prive pas la S.C.I. du droit à diminution du prix qui n'est pas subordonnée à la preuve d'un préjudice, de même qu'est indifférent le mode de détermination du prix par les parties et notamment que le prix ait été fixé en fonction de la rentabilité des lieux ; que le lot n° 1, objet de la vente, est désigné dans l'acte authentique de vente comme étant un local constitué d'une boutique, arrière-boutique séparée par une cloison légère et une cave, la superficie de 41,30 m² mentionnée à l'acte de vente étant la superficie totale du lot n° 1 ainsi qu'il ressort du tableau de surface dressé par M. A..., géomètre-expert, qui a précisé que la surface de la boutique est de 28,30 m² et celle de la réserve de 13 m², étant observé que ce que M. A... désigne comme une réserve est désigné dans l'acte de vente, qui reprend la description du règlement de copropriété, comme étant une cave ; que la surface à prendre en compte pour l'application de l'article 46 de la loi Carrez est celle du local tel qu'il se présente matériellement au jour de la vente, peu important sa désignation dans le règlement de copropriété et peu important notamment que le règlement de copropriété n'ait pas été modifié pour tenir compte des modifications intervenues ; qu'il est établi par la désignation du local dans le bail consenti le 26 octobre 1994 par l'auteur des consorts X... à Madame Jacqueline Z..., bénéficiaire avec son époux de la promesse de vente et caution solidaire de la S.C.I. SACRE pour le remboursement du prêt consenti pour l'acquisition du local, que la cave est reliée par un escalier intérieur à la boutique à laquelle elle est donc intégrée ; que Monsieur A..., professionnel du mesurage dont l'impartialité ne peut être suspectée et dont la responsabilité est susceptible d'être mise en oeuvre, a constaté le 2 décembre 2004, date à laquelle il a effectué le mesurage contesté, annexé à l'acte de

vente, que la cave était utilisée à usage de réserve, raison pour laquelle il a procédé à son mesurage ; que ces constatations ne sont pas contredites par l'expert judiciaire qui n'a exclu la surface de cette partie du mesurage loi Carez du lot n° 1 que parce qu'elle est désignée dans l'acte de vente comme étant une cave et que son aménagement et son changement de destination, dont il ne conteste pas la réalité, n'a pas fait l'objet d'une modification du règlement de copropriété ; que la preuve n'étant pas rapportée que, contrairement à ce qu'a constaté avant la vente Monsieur A..., la pièce désignée comme réserve par celui-ci n'avait pas été à cette date aménagée en réserve, peu important que l'installation de sanitaires n'ait eu lieu qu'en 2006, la superficie des parties privatives à prendre en compte pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est celle de la boutique augmentée de celle de la réserve, à tout le moins pour la partie dont la hauteur sous plafond est égale ou supérieure à 1,80 m, la surface loi Carrez du lot n° 1, soit 27,70 m² + 12 m² (selon mesurage BRION le plus favorable à l'acquéreur) soit 39,70 m², étant observé que cette surface n'est pas inférieure de plus d'1/20ème à celle exprimée dans l'acte de vente (41,30) ;

ALORS D'UNE PART QUE l'exposante faisait valoir que pour apprécier la surface du lot vendu il fallait se référer non pas à la consistance réelle des lieux lors de la vente mais aux stipulations du règlement de copropriété, le sous sol ne pouvant être pris en considération dés lors qu'il s'agit d'une cave comme l'énonce le règlement de copropriété ; que l'acte de vente vise aussi une cave conformément au règlement de copropriété : qu'en retenant que la surface à prendre en compte pour l'application de l'article 46 de la loi Carrez est celle du local tel qu'il se présente matériellement au jour de la vente, peu important sa désignation dans le règlement de copropriété et peu important notamment que le règlement de copropriété n'ait pas été modifié pour tenir compte des modifications intervenues, qu'il est établi par la désignation du local dans le bail consenti le 26 octobre 1994 par l'auteur des consorts X... à Madame Jacqueline Z..., bénéficiaire avec son époux de la promesse de vente et caution solidaire de la S.C.I. SACRE pour le remboursement du prêt consenti pour l'acquisition du local, que la cave est reliée par un escalier intérieur à la boutique à laquelle elle est donc intégrée, que Monsieur A..., professionnel du mesurage dont l'impartialité ne peut être suspectée et dont la responsabilité est susceptible d'être mise en oeuvre, a constaté le 2 décembre 2004, date à laquelle il a effectué le mesurage contesté, annexé à l'acte de vente, que la cave était utilisée à usage de réserve, raison pour laquelle il a procédé à son mesurage, que ces constatations ne sont pas contredites par l'expert judiciaire qui n'a exclu la surface de cette partie du mesurage loi Carrez du lot n° 1 que parce qu'elle est désignée dans l'acte de vente comme étant une cave et que son aménagement et son changement de destination, dont il ne conteste pas la réalité, n'a pas fait l'objet d'une modification du règlement de copropriété, pour décider que la superficie des parties privatives à prendre en compte pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est celle de la boutique augmentée de celle de la réserve, à tout le moins pour la partie dont la hauteur sous plafond est égale ou supérieure à 1,80 m, la Cour d'appel a violé l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS D'AUTRE PART QUE l'exposante faisait valoir qu'aucun travaux n'a été réalisé dans la cave qui est inondable comme toute celles du quartier et qui est régulièrement inondée, à l'exception de toilettes et du cuvelage de la canalisation en acier alimentant l'immeuble qui condensait l'humidité en cave provoquant un goutte à goutte, qu'en raison de la forte humidité la cave sert à stocker du matériel d'emballage, une échelle, quelques ouvrages de documentations « en partie haute », ce qui excluait la qualification de réserve ; qu'en retenant que la surface à prendre en compte pour l'application de l'article 46 de la

loi Carrez est celle du local tel qu'il se présente matériellement au jour de la vente, peu important sa désignation dans le règlement de copropriété et notamment que le règlement de copropriété n'ait pas été modifié pour tenir compte des modifications intervenues, qu'il est établi par la désignation du local dans le bail consenti le 26 octobre 1994 par l'auteur des consorts X... à Madame Jacqueline Z..., bénéficiaire avec son époux de la promesse de vente et caution solidaire de la S.C.I. SACRE pour le remboursement du prêt consenti pour l'acquisition du local, que la cave est reliée par un escalier intérieur à la boutique à laquelle elle est donc intégrée, que Monsieur A..., professionnel du mesurage dont l'impartialité ne peut être suspectée et dont la responsabilité est susceptible d'être mise en oeuvre, a constaté le 2 décembre 2004, date à laquelle il a effectué le mesurage contesté, annexé à l'acte de vente, que la cave était utilisée à usage de réserve, raison pour laquelle il a procédé à son mesurage, que ces constatations ne sont pas contredites par l'expert judiciaire qui n'a exclu la surface de cette partie du mesurage loi Carrez du lot n° 1 que parce qu'elle est désignée dans l'acte de vente comme étant une cave et que son aménagement et son changement de destination, dont il ne conteste pas la réalité, n'a pas fait l'objet d'une modification du règlement de copropriété, pour décider que la superficie des parties privatives à prendre en compte pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est celle de la boutique augmentée de celle de la réserve, à tout le moins pour la partie dont la hauteur sous plafond est égale ou supérieure à 1,80 m, sans se prononcer sur le moyen faisant valoir l'impossibilité d'utiliser la cave qui est inondable et régulièrement inondée, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS ENFIN QUE, en se contentant des affirmations du géomètre, M. A..., selon lesquelles la cave est utilisée à usage de réserve et de relever qu'il résulte du bail commercial qu'elle est reliée par un escalier intérieur à la boutique, tout en constatant que tant l'acte de vente que le règlement de copropriété font état d'une cave, la cour d'appel n'a pas relevé les éléments de preuve établissant que la cave était utilisée comme une réserve et elle a privé sa décision de base légale au regard de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 14 juin 2012