

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 26 novembre 2015

N° de pourvoi: 14-14.778 14-28.394

ECLI:FR:CCASS:2015:C301329

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Célice, Blancpain, Soltner et Texidor, SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Joint les pourvois n° C 14-14. 778 et C 14-28. 394 ;

Donne acte à M. X... et Mme X... Y... du désistement de leur pourvoi n° C 14-14. 778 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 18 avril 2013), que M. Z... a vendu les appartements d'un immeuble dont il devait assurer la rénovation ; qu'alléguant des désordres et des malfaçons, le syndicat des copropriétaires de la résidence la Guinguette a, après expertise ordonnée en référé, assigné le vendeur en indemnisation des désordres affectant les parties communes ; que les copropriétaires ont assigné M. Z... et M. A..., architecte, en reprise des désordres et indemnisation au titre d'une surface de leurs appartements inférieure à celle mentionnée dans les actes de vente ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les copropriétaires font grief à l'arrêt de les déclarer déchus du droit à agir et irrecevables en leurs demandes en diminution du prix pour différence de superficie et en remboursement des droits et honoraires du notaire et de les déclarer irrecevables à agir sur le fondement de l'article 1604 du code civil, alors, selon le moyen :

1°/ que l'acquéreur d'un bien immobilier qui serait forclos à agir en diminution du prix de vente à raison du défaut de superficie du bien acheté, que ce soit sur le fondement de la garantie de contenance de droit commun ou de la garantie prévue à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 en cas de cession d'un lot de copropriété, peut agir sur le fondement de l'obligation de délivrance conforme du vendeur, afin d'obtenir le paiement de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi, cette action étant soumise au délai de prescription de droit commun ; qu'en l'espèce, les copropriétaires, qui soulignaient qu'ils avaient été trompés par leur vendeur faisaient valoir qu'ils agissaient, non plus sur le fondement de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 en raison de la différence de plus de 1/ 20e entre la superficie réelle des appartements qu'ils avaient achetés en mai et juin 2005 et la superficie annoncée, mais sur le fondement de l'obligation de délivrance conforme, en réclamant à M. Z... des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi du fait de la différence de superficie ; que pour déclarer les exposants irrecevables, la cour d'appel a

retenu qu'il n'était pas contesté que sur le fondement de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, leur action était prescrite, car engagée par acte du 3 juin 2008, soit plus d'un an après l'ordonnance de référé du 8 février 2007 ayant désigné un expert, ce dont elle a déduit que les copropriétaires ne pouvaient se soustraire aux conséquences de la prescription particulière résultant de la loi Carrez, qui constituait le seul fondement possible de leur action, en invoquant les dispositions d'ordre plus général de l'article 1604 du code civil pour demander le paiement de sommes correspondant à une diminution de prix pour différence de superficie et en remboursement du coût des (p. 11, 2e §) ; qu'en statuant de la sorte, quand le propriétaire forclos à agir en diminution du prix sur le fondement de la garantie de contenance peut, dans le délai de prescription de droit commun, agir en réparation du préjudice résultant du manquement du vendeur à son obligation de délivrance, cette action n'étant en l'espèce pas prescrite d'après les propres constatations de l'arrêt, la cour d'appel a violé l'article 1604 du code civil, ensemble l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ que dans leurs conclusions d'appel, les copropriétaires exposants, se fondant sur l'article 1604 du code civil, demandaient expressément la condamnation de M. Z... au paiement de dommages-intérêts, non à la diminution du prix de vente, à raison de la différence entre la superficie réelle des appartements qu'ils avaient achetés et la superficie annoncée ; que quand bien même les sommes réclamées correspondaient à la diminution de prix pour différence de superficie, cette action était distincte de l'action engagée sur le fondement de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 déclarée irrecevable comme prescrite par les premiers juges ; qu'en confirmant néanmoins le jugement de première instance en ce qu'il avait jugé que les copropriétaires étaient déchus de leur droit à agir sur le fondement de la loi Carrez, et les avait déclarés irrecevables en leurs demandes en diminution de prix pour différence de superficie et en remboursement du coût des droits et honoraires de notaire, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige qui lui était soumis, violant ainsi les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

Mais attendu que, lorsque l'acquéreur d'un lot de copropriété agit contre le vendeur en invoquant un déficit de superficie, son action est régie exclusivement par les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ; que, saisie de demandes en indemnisation fondées sur l'article 1604 du code civil, la cour d'appel, qui n'a pas modifié l'objet du litige, en a exactement déduit que ces demandes étaient irrecevables ;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que les copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes indemnitaires à l'encontre de M. A... ;

Attendu qu'ayant constaté que M. A... avait été mandaté pour déposer les dossiers de permis de construire, relevé qu'il n'était pas établi qu'il ait été en charge du suivi du chantier, de la réalisation des travaux et du mesurage des surfaces a posteriori pour vérifier si elles étaient conformes au projet et retenu qu'aucun manquement à ses obligations n'était démontré, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a, par ces seuls motifs, justifié légalement sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne M. Vicente C... D..., M. Francisco R... et Mme Maria B..., M. David G... H..., M. Sergio I... J..., Mme Cristina Rebeca K... X..., M. Ignacio F... L... et Mme Maria Jésus M... N..., M. Vincent M... N... et Mme Anna O... P..., Mme Joana Q... S... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. Vicente C... D..., M. Francisco R... et Mme Maria B..., M. David G... H..., M. Sergio I... J..., Mme Cristina Rebeca K... X..., M. Ignacio F... L... et Mme Maria Jésus M... N..., M. Vincent M... N... et Mme Anna O... P..., Mme Joana Q... S... et les condamne à payer la somme de 3 000

euros à M. A... ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens identiques produits aux pourvois par la SCP Célice, Blanpain, Soltner et Texidor, avocat aux Conseils, pour MM. Vicente C... D..., Francisco R..., David G... H..., Sergio I... J..., Ignacio F... L..., Vincent M... N..., Mmes Maria B..., Cristina K... X..., Maria M... N..., Anna O... P... et Joana Q... S....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR confirmé le jugement du tribunal de grande instance de PERPIGNAN en ce qu'il avait jugé que Monsieur Vicente C... D..., Monsieur Francisco R... et Madame Maria B..., Monsieur David G... H..., Monsieur Sergio I... J..., Mademoiselle Cristina Rebeca K... X..., Monsieur Ignacio F... L... et Madame Maria Jesus M... N..., Monsieur Vincent M... N... et Madame Anna O... P..., Mademoiselle Joana Q... S..., Monsieur Tomas X... U... et Madame Maria Teresa X... Y... étaient déchus de leur droit à agir et étaient irrecevables en leurs demandes en diminution de prix pour différence de superficie et en remboursement des droits et honoraires de notaire, et D'AVOIR jugé que ces derniers étaient irrecevables à agir sur le fondement de l'article 1604 du code civil,

AUX MOTIFS PROPRES QUE « SUR LA DIFFERENCE DE SUPERFICIE Sur l'action engagée à l'encontre du vendeur Z... Z... En droit, la garantie de contenance, qui oblige le vendeur à garantir à l'acquéreur la superficie mentionnée dans l'acte de vente, obéit à un régime de prescription particulier régi par les articles 1622 du Code Civil et, lorsqu'il s'agit comme en l'espèce de lots en copropriété, par l'article 46 de la loi Carrez du 10 juillet 1965, textes qui instituent un délai de prescription d'un an à compter de la signature de l'acte authentique. Du fait de sa spécificité ce régime légal, lorsque l'acquéreur agit contre le vendeur en invoquant une différence de superficie, constitue l'unique fondement possible de l'action. En d'autres termes, lorsque la prescription d'un an est acquise, il n'est pas recevable à agir sur le fondement de l'article 1604 du Code Civil en invoquant un manquement du vendeur à son obligation générale de délivrance afin de bénéficier d'un régime de prescription plus favorable. Ce serait en effet méconnaître la volonté du législateur qui est, en ce cas précis, d'éviter que sa responsabilité puisse être recherchée au-delà d'une année. En l'espèce les acquéreurs ne contestent pas dans leurs écritures que sur le fondement de la loi Carrez leur action est prescrite. En effet, plus d'une année s'est écoulée entre l'ordonnance de référé du 8 février 2007 qui a fait courir un nouveau délai d'un an et leur assignation au fond du 3 juin 2008. Dès lors ils sont déchus définitivement de leur droit d'agir et ne peuvent se soustraire aux conséquences de la prescription particulière applicable à la matière en invoquant les dispositions d'ordre plus général de l'article 1604 du Code Civil. En conséquence leurs demandes à l'encontre du vendeur Z... Z... en paiement de sommes correspondant à une diminution de prix pour différence de superficie et en remboursement du coût des droits et honoraires de notaire sont irrecevables. Le jugement sera donc confirmé de ce chef »

ET AUX MOTIFS SUPPOSEMENT ADOPTES DES PREMIERS JUGES QUE « Sur la recevabilité de monsieur Vicente C... D..., monsieur Francisco R... et madame Maria B..., monsieur David G... H..., monsieur Sergio I... J..., mademoiselle Cristina K... X..., monsieur Ignacio F... L... et madame Maria Jesus M... N..., son épouse, monsieur Vincenç M... N... et madame Anna O... P..., mademoiselle Joana Q... S..., monsieur Tomas X... U... et madame Maria Teresa X... Y... ; les copropriétaires se fondent sur la loi Carrez et notamment l'article 46 de la loi du 10/ 07/ 1965 et non sur l'article 1622 du code civil : Par application de l'article 46 de la loi du 10/ 07/ 1965, tout acte de vente du lot de copropriété mentionne la superficie de la partie privative ; si la superficie est inférieure de plus d'un

vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure. L'action en diminution du prix doit être engagée 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. Par ailleurs, si la prescription a pu être interrompue par une assignation aux fins de référé expertise, le délai pour agir n'est suspendu que pendant la durée de l'instance à laquelle a mis fin l'ordonnance de référé ordonnant la mesure d'expertise : elle n'est donc pas suspendue pendant le temps que durent les opérations d'expertise et ne persiste pas plus jusqu'au dépôt du rapport. En l'espèce, les actes authentiques ont été passés le 13 juin 2005. Les sept copropriétaires ont agi en référé pour la désignation d'un expert par actes des 26 et 29 mai 2006 et une ordonnance de référé a été rendue le 8 février 2007, ce qui a eu pour conséquence une interruption de délai et le départ d'un nouveau délai de un an à compter du 8 février 2007. Ils ont assigné monsieur Z... le 3 juin 2008 : ils sont déchus de leur droit à agir et sont en conséquence irrecevables sur ce point »

1°) ALORS QUE l'acquéreur d'un bien immobilier qui serait forclos à agir en diminution du prix de vente à raison du défaut de superficie du bien acheté, que ce soit sur le fondement de la garantie de contenance de droit commun ou de la garantie prévue à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 en cas de cession d'un lot de copropriété, peut agir sur le fondement de l'obligation de délivrance conforme du vendeur, afin d'obtenir le paiement de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi, cette action étant soumise au délai de prescription de droit commun ; qu'en l'espèce, les copropriétaires, qui soulignaient qu'ils avaient été trompés par leur vendeur (p. 7) faisaient valoir (leurs conclusions d'appel, p. 4 et 5 ; p. 7 ; p. 12) qu'ils agissaient, non plus sur le fondement de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 en raison de la différence de plus de 1/ 20ème entre la superficie réelle des appartements qu'ils avaient achetés en mai et juin 2005 et la superficie annoncée, mais sur le fondement de l'obligation de délivrance conforme, en réclamant à Monsieur Z... des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi du fait de la différence de superficie ; que pour déclarer les exposants irrecevables, la Cour d'appel a retenu qu'il n'était pas contesté que sur le fondement de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, leur action était prescrite, car engagée par acte du 3 juin 2008, soit plus d'un an après l'ordonnance de référé du 8 février 2007 ayant désigné un expert (p. 10-11), ce dont elle a déduit que les copropriétaires ne pouvaient se soustraire aux conséquences de la prescription particulière résultant de la loi Carrez, qui constituait le seul fondement possible de leur action (p. 10, 4ème §), en invoquant les dispositions d'ordre plus général de l'article 1604 du code civil pour demander le paiement de sommes correspondant à une diminution de prix pour différence de superficie et en remboursement du coût des (p. 11, 2ème §) ; qu'en statuant de la sorte, quand le propriétaire forclos à agir en diminution du prix sur le fondement de la garantie de contenance peut, dans le délai de prescription de droit commun, agir en réparation du préjudice résultant du manquement du vendeur à son obligation de délivrance, cette action n'étant en l'espèce pas prescrite d'après les propres constatations de l'arrêt, la Cour d'appel a violé l'article 1604 du code civil, ensemble l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°) ALORS QUE dans leurs conclusions d'appel, les copropriétaires exposants, se fondant sur l'article 1604 du code civil, demandaient expressément la condamnation de Monsieur Z... au paiement de dommages intérêts, non à la diminution du prix de vente, à raison de la différence entre la superficie réelle des appartements qu'ils avaient achetés et la superficie annoncée (p. 4-5 ; p. 7 ; p. 12) ; que quand bien même les sommes réclamées correspondaient à la diminution de prix pour différence de superficie, cette action était distincte de l'action engagée sur le fondement de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 déclarée irrecevable comme prescrite par les premiers juges ; qu'en confirmant néanmoins le jugement de première instance en ce qu'il avait jugé que les copropriétaires étaient déchus de leur droit à agir sur le fondement de la loi Carrez, et les avait déclarés

irrecevables en leurs demandes en diminution de prix pour différence de superficie et en remboursement du coût des droits et honoraires de notaire, la Cour d'appel a méconnu l'objet du litige qui lui était soumis, violant ainsi les articles 4 et 5 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR rejeté les demandes indemnitaires des copropriétaires exposants dirigées contre Monsieur A...,
AUX MOTIFS QUE « Sur l'action engagée à l'encontre de l'architecte A... Il est de fait que les surfaces des appartements mesurées après achèvement des 7 appartements sont sensiblement inférieures à celles mentionnées par Monsieur A... sur le tableau des surfaces des lots du 16 novembre 2004, annexé à la demande de permis de construire modificatif et à chacun des actes de vente intervenus en mai et juin 2005. Cependant, s'il est constant qu'il a été mandaté pour déposer les dossiers de permis de construire et a signé ce tableau en qualité de maître d'oeuvre, aucun élément ne permet de supposer qu'il a été en outre chargé du suivi du chantier. Au contraire, il résulte des pièces produites (attestation MOLAS, expertise) que sa mission s'est arrêtée au stade de ce permis et que la maîtrise d'oeuvre d'exécution a été confiée à un architecte espagnol, Monsieur E.... Dès lors qu'il n'est nullement établi que Monsieur A... ait eu un quelconque pouvoir de surveillance au stade de la réalisation des travaux, il ne peut être tenu pour responsable de la différence de superficie observée in fine par un certificateur indépendant. Contrairement à ce que prétendent les demandeurs, il ne peut avoir « certifié les surfaces d'appartements achevés » puisqu'ils n'étaient pas construits le 16 novembre 2004. Il n'avait pas davantage une « obligation de résultat, une fois le chantier achevé », n'ayant pas été chargé de contrôler le travail du maître d'oeuvre d'exécution et de mesurer a posteriori les surfaces pour vérifier si elles étaient bien conformes à son projet. Aucun manquement à ses obligations n'étant mis en évidence, les appelants seront en conséquence déboutés de leurs demandes à son égard fondées sur les dispositions de l'article 1382 du Code Civil. Succombant en leur appel, ils lui paieront en équité une somme de 2. 500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile. En revanche Monsieur A... ne justifie pas d'un préjudice moral particulier et il sera de ce fait débouté de sa demande de dommages et intérêts » ;
ALORS QUE l'architecte répond de toutes les fautes qu'il commet dans l'exercice de sa mission, fussent-elles de simple négligence ; que dans ses écritures d'appel, Monsieur A... reconnaissait lui-même qu'il avait signé les documents attestant de la superficie des appartements, lesquels avaient été « établis par un autre architecte », « à la sortie de l'hôpital », dans la mesure où « lui seul en qualité de résident français pouvait le faire » ; que les exposants soutenaient que Monsieur A... avait ainsi reconnu avoir signé les certificats de superficie sans opérer la moindre vérification, ces faits caractérisant une faute professionnelle de sa part ; que pour exonérer Monsieur A... de toute responsabilité, la Cour d'appel a relevé que si celui-ci avait été mandaté pour déposer les permis de construire et avait signé les tableaux de superficie du 16 novembre 2004 en qualité de maître d'oeuvre, il n'était pas établi qu'il avait été ensuite chargé du suivi du chantier et qu'il ait eu un quelconque pouvoir de surveillance lors de la réalisation des travaux ; qu'en statuant de la sorte, sans rechercher, comme elle y était invitée, si Monsieur A... n'avait pas dans ses écritures reconnu avoir signé sans vérifications les documents relatifs à la superficie des lots établis par un autre architecte, ce qui justifiait la mise en jeu de sa responsabilité, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, ensemble les articles 1354 et 1356 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier , du 18 avril 2013