

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 28 janvier 2015

N° de pourvoi: 13-26.035

ECLI:FR:CCASS:2015:C300112

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Rémy-Corlay, SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Waquet, Farge et Hazan, 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 (Poitiers, 2 août 2013), que M. et Mme X... ont acquis de Mme Y... un lot de copropriété constitué d'un appartement d'une superficie mesurée de 91,66 mètres carrés ; qu'ils ont fait procéder ultérieurement à un mesurage dont il est ressorti une superficie inférieure ; qu'ils ont assigné Mme Y... en diminution du prix ; que la société Pool Immobilier Sablais, agence immobilière, et la société Preximm, qui a effectué le mesurage avant la vente, ont été mises en cause ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que dans leurs conclusions d'appel, M. et Mme X... ont invoqué l'article 4-2 du décret du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du décret du 23 mai 1997 aux termes duquel les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie devant figurer dans l'acte de vente pour faire valoir que les superficies des deux loggias, l'une de 6,27 m², l'autre de 6,69 m², devaient être exclues du calcul de la superficie privative habitable ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen déterminant, retenu par le jugement de première instance, la cour d'appel a violé les articles 455 et 954 du code de procédure civile ;

2°/que selon l'article 46 de la loi 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de la loi « Carrez » du 18 décembre 1996, l'acte de 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, à l'exclusion des caves, garages, emplacements de stationnement et des lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat ; que selon les articles 4-1 et 4-2 du décret du 17 mars 1967 issus du décret du 23 mai 1997, seuls les lots ou fractions de lot d'une surface supérieure à 8 mètres carré sont pris en compte pour le calcul de la surface habitable ; qu'en retenant une surface globale de 91,66 mètres carré incluant les deux loggias d'une superficie totale de 11 mètres carré, sans rechercher, ainsi qu'elle était invitée à le faire, si chacune des loggias respectivement d'une superficie de 6,27 et 6,69 mètres carré, ne devaient pas être exclues du calcul de la superficie habitable, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles 46 de la loi du 10 juillet 1965, 4-1, 4-2 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu qu'à la date de la vente les deux loggias privatives, comprises dans le lot vendu, étaient closes et habitables, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions ou de procéder à une recherche, relatives à l'exclusion prévue par l'article 4-2 du décret du 17 mars 1967, que ses constatations rendaient inopérantes, en a déduit à bon droit que ces loggias devaient être prises 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 M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... à payer les sommes de 2 000 euros à Mme Y..., 2 000 euros à la société Preximm prestation expertise immobilière Ouest et 2 000 euros à la société Pool Immobilier Sablais ; rejette la demande de M. et Mme X... ;

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.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR débouté M. et Mme X... de leurs demandes ;

AUX MOTIFS QUE le règlement de copropriété du 25 juin 1969 applicable à l'immeuble litigieux définit les parties privatives comme étant constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré ; qu'il est précisé qu'il en est de même pour les accessoires desdits locaux comme les balcons privatifs ; que l'état descriptif de division indique que le lot n° 77 est un appartement T3 comprenant notamment une salle de séjour avec loggia et un balcon et deux chambres avec loggia ; qu'il s'en déduit que les loggias incluses dans le lot n° 77 ont une nature privative ; que selon l'article 4-1 du décret n° 97-532 du 23 mai 1997, la superficie privative d'un lot ou d'une partie de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couvert ; que pour l'application de ce texte, il y a lieu de prendre en compte le bien tel qu'il se présente matériellement au moment de la vente ; qu'en l'espèce, il résulte de l'offre d'achat rédigée par les époux X... le 8 avril 2008 que ceux-ci n'ignoraient pas que « les mètres carrés des loggias ne doivent pas être inclus en loi carrez, certes ils sont rendus habitables » ; que dans cette offre d'achat, les époux X... indiquent que l'appartement a une surface de 80 m² et les loggias une surface de 11 m² ; que l'acte authentique daté du 23 juin 2008 reprend les mêmes mentions à propos des loggias et fait état également d'une surface totale de 91,66 m² ; qu'il ressort de ces constatations et de cette offre d'achat qu'à la date de la vente, les loggias étaient fermées et rendues habitables ainsi que le reconnaissent les époux X... ; qu'ainsi contrairement aux affirmations des acquéreurs, la superficie de ces loggias privatives devaient être prise en compte pour le calcul de celle du lot n° 77 de telle sorte que l'erreur de superficie invoquée par les acquéreurs n'est pas établie ;

1°) ALORS QUE dans leurs conclusions d'appel (p. 11, dernier §, p.15), M. et Mme X... ont invoqué l'article 4-2 du décret du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du décret du 23 mai 1997 aux termes duquel les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie devant figurer dans l'acte de vente pour faire valoir que les superficies des deux loggias, l'une de 6,27 m², l'autre de 6,69 m², devaient être exclues du calcul de la superficie privative habitable ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen déterminant, retenu par le jugement de première instance, la Cour d'appel a violé les articles 455 et 954 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE selon l'article 46 de la loi 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de la loi « Carrez » du 18 décembre 1996, l'acte de 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, à l'exclusion des caves, garages, emplacements de stationnement et des lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat ; que selon les articles 4-1 et 4-2 du décret du 17 mars 1967 issus du décret du 23 mai 1997, seuls les lots ou fractions de lot d'une surface supérieure à 8 mètres carré sont pris en compte pour le calcul de la surface habitable ; qu'en retenant une surface globale de 91,66 mètres carré incluant les deux loggias d'une superficie totale de 11 mètres carré, sans rechercher, ainsi qu'elle était invitée à le faire, si chacune des loggias respectivement d'une superficie de 6,27 et 6,69 mètres carré, ne devaient pas être exclues du calcul de la superficie habitable, la Cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles 46 de la loi du 10 juillet 1965, 4-1, 4-2 du décret du 17 mars 1967.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Poitiers , du 2 août 2013