

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 3 mai 2018**

**N° de pourvoi: 17-11.132 17-14.090**

ECLI:FR:CCASS:2018:C300422

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Bouloche, SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, 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 :

Joint les pourvois n° B 17-11.132 et S 17-14.090 ;

Donne acte à la société civile professionnelle Claude-Alain E..., Sylvain X..., Y... Z..., Benoit A..., Betty N..., François-Bernard B... et Emmanuelle O... (la SCP notariale) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Caisse de crédit mutuel de Ronchin ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 24 novembre 2016), que, par acte authentique dressé le 14 avril 2010 par M. Z..., notaire, M. et Mme C... ont vendu à la société civile immobilière Immo Eclair 59 (la SCI) un appartement d'une superficie de 13,49 mètres carrés, alors loué à un tiers ; que, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 29 octobre 2010, le service communal d'hygiène et de santé a informé la SCI qu'à la suite de sa visite des lieux, il avait été constaté que la pièce principale était d'une superficie inférieure à 9 mètres carrés, ce qui était contraire à la réglementation en vigueur, et lui a enjoint de faire cesser sans délai toute occupation de ce local ; qu'ayant été mise en demeure par arrêté préfectoral du 25 mai 2011 de faire cesser l'occupation des lieux en tant qu'habitation, la SCI a assigné M. et Mme C..., le notaire, la société Sergic, agent immobilier, et la Caisse de crédit mutuel de Ronchin en annulation de la vente et du prêt, en remboursement de la commission versée à l'agence immobilière et en paiement de diverses sommes ;

Sur le troisième moyen du pourvoi incident n° B 17-11.132 de M. et Mme C..., sur le premier moyen du pourvoi incident n° S 17-14.090 de M. et Mme C... et sur le premier moyen, pris en sa seconde branche, du pourvoi principal de la société Sergic, réunis, ci-après annexés :

Attendu que M. et Mme C... et la société Sergic font grief à l'arrêt d'annuler la vente, alors, selon le moyen :

1°/ que l'erreur n'est une cause de nullité du contrat que dans la mesure où elle est excusable ; qu'est inexcusable l'erreur prétendument commise par une SCI - dont l'objet social est « l'acquisition, la location, l'édification, l'exploitation et la gestion ainsi que la cession éventuelle de tous immeubles, biens et droits immobiliers » - qui acquiert un immeuble aux fins de le louer en parfaite connaissance de ses dimensions et caractéristiques, lesquelles excluent toute possibilité de location en vue de l'habitation en vertu de règlements antérieurs à l'acquisition ; qu'ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1110 du code civil dans sa version applicable au litige ;

2°/ que ne peut constituer une erreur sur la substance du bien vendu les possibilités juridiques d'exploitation de ce bien préexistantes et nécessairement connues du vendeur ; que la cour d'appel a encore violé l'article 1110 du code civil dans sa version applicable au litige ;

3°/ que, compte tenu de la hiérarchie des normes, le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques des logements décentés pris par l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 prévaut sur les règlements sanitaires départementaux antérieurs qu'il abroge implicitement (cf. Civ. 3e, 20 avril 2017, n° 16-13.821) ; qu'en l'occurrence, l'habitabilité du logement vendu a été appréciée par la cour d'appel uniquement au regard du critère exclusif de surface posé par le règlement sanitaire départemental antérieur, et non au regard des critères alternatifs permettant une comparaison superficie / volume retenus par le décret précité du 30 janvier 2002 ; qu'ainsi, la cour d'appel a violé l'article 4 du décret précité du 30 janvier 2002 et l'article 1110 du code civil dans sa version applicable au litige ;

4°/ que l'erreur n'est une cause de nullité que si elle est excusable ; qu'en retenant que l'erreur de la SCI Immo Eclair 59 était excusable, dès lors qu'il aurait pu lui être reproché de ne pas avoir tenu compte des critères posés par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, mais qu'il ne pouvait, en revanche, lui être reproché de ne pas s'être informée des dispositions de l'article 40.3 du règlement sanitaire départemental du Nord, la cour d'appel a statué par un motif inopérant, privant ainsi sa décision de base légale au regard de l'article 1110 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant souverainement relevé qu'il résultait de l'acte authentique de vente que le bien vendu était loué et qu'en se portant acquéreur du logement, la SCI entendait disposer de la pleine propriété du bien comprenant la possibilité de le mettre en location,

qu'il s'agissait d'une qualité essentielle de la chose vendue qui était entrée dans le champ contractuel et qui avait été déterminante de son consentement, qu'elle n'avait pas la qualité de professionnel de l'immobilier et que son erreur sur cette qualité essentielle du logement était excusable, la cour d'appel, qui a, à bon droit, fait application des dispositions du règlement sanitaire départemental, non incompatibles avec celles du décret du 30 janvier 2002 qui ne l'a pas abrogé et plus rigoureuses que celles-ci, a pu en déduire que le consentement de la SCI avait été vicié et que la vente devait être annulée ;

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

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal de la SCP notariale, sur le premier moyen du pourvoi incident n° B 17-11.132 de M. et Mme C..., et sur le deuxième moyen du pourvoi incident n° S 17-14.090 de M. et Mme C..., réunis, ci-après annexés :

Attendu que M. et Mme C... font grief à l'arrêt de les condamner à payer le montant de la taxe foncière, des cotisations d'assurances et des charges de copropriété et que le notaire fait grief à l'arrêt de le condamner à les garantir ;

Mais attendu qu'ayant prononcé l'annulation de la vente, la cour d'appel en a exactement déduit que M. et Mme C... devaient être condamnés à rembourser les sommes versées par la SCI et qu'ils ne pouvaient obtenir la restitution des loyers perçus par celle-ci dès lors que son erreur était excusable et qu'elle n'était pas de mauvaise foi ;

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

Sur le troisième moyen du pourvoi principal de la SCP notariale, sur le deuxième moyen du pourvoi incident n° B 17-11.132 de M. et Mme C..., sur le troisième moyen du pourvoi incident n° S 17-14.090 de M. et Mme C..., sur le moyen unique du pourvoi provoqué de la SCI, sur le premier moyen, pris en sa première branche, et sur le second moyen du pourvoi principal de la société Sergic, ci-après annexés :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal de la SCP notariale :

Vu l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

Attendu que, pour condamner in solidum la SCP notariale et la société Sergic à garantir M. et Mme C... de leur condamnation à rembourser le prix de vente à la SCI, l'arrêt retient que la gravité des manquements du notaire et de l'agent immobilier à leur obligation de conseil, sans lesquels la SCI ne se serait pas portée acquéreur du logement, les oblige à

réparer son préjudice et à garantir les vendeurs de l'ensemble des condamnations mises à leur charge ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'en cas d'annulation de la vente, la restitution du prix perçu à laquelle le vendeur est condamné, en contrepartie de la restitution de la chose par l'acquéreur, ne constitue pas un préjudice indemnisable, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne in solidum, la société civile professionnelle Claude-Alain E..., Sylvain X..., Y... Z..., Benoit A..., Betty N..., François-Bernard B... et Emmanuelle O... et la société Sergic, à relever et garantir M. et Mme C... de leur condamnation solidaire à payer à la société civile immobilière Immo Eclair 59 la somme de 32 000 euros au titre du prix de vente, l'arrêt rendu le 24 novembre 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Douai, autrement composée ;

Condamne M. et Mme C... aux dépens des pourvois ;

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 trois mai deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal n° B 17-11.132 par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour la société Claude-Alain E..., Sylvain X..., Y... Z..., Benoit A..., Betty N..., François-Bernard B... et Emmanuelle O....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCP E... X... Y... Z... A... N... B... O..., in solidum avec la société Sergic, à relever et garantir les époux C... de l'ensemble des condamnations prononcées à leur encontre à savoir, notamment, celle de payer à la SCI Immo Eclair 59 la somme de 32 euros au titre du prix de vente ;

AUX MOTIFS QUE concernant les demandes formées à l'encontre de l'étude notariale, aux termes des dispositions de l'article 1382 du code civil, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; que les obligations du notaire qui ne tendent qu'à assurer l'efficacité d'un acte instrumenté par lui et qui ne constituent que le prolongement de sa mission de rédacteur d'acte, relèvent de sa responsabilité délictuelle ; que la SCI Immo Eclair 59 fait valoir que Me Y... Z... a manifestement failli à son obligation de conseil et de renseignement en omettant de vérifier si l'acte présentait toutes les garanties d'efficacité au regard de l'application du règlement sanitaire départemental pris en application d'un arrêté préfectoral du 12 avril 1979 ; qu'aux termes de l'acte authentique de vente régularisé le 14 avril 2010 et reçu par Me Y... Z... dans la partie intitulée « Situation locative » que « le vendeur déclare que les biens vendus sont actuellement loués à Mlle Laura K... suivant bail d'habitation sous seing privé en date du 10 novembre 2009, dont le vendeur a remis dès ce jour une copie à l'acquéreur » ; en outre, le même acte dispose dans le paragraphe intitulé « propriété-jouissance » que « la jouissance de l'acquéreur s'exercera par la perception des loyers à son profit, l'immeuble étant loué aux charges et conditions relatés dans la deuxième partie » ; qu'il résulte de ces éléments ainsi que des développements précédents que la SCI Immo Eclair 59 faisant l'acquisition de la pleine propriété du logement qu'il appartenait au notaire de s'assurer de la faculté pour cette dernière de jouir librement du bien acquis et donc de le mettre en location ; que dès lors, il devait vérifier si l'acte régularisé présentait toutes les garanties d'efficacité au regard de l'application du Règlement Sanitaire Départemental et informer les parties du caractère plus contraignant des dispositions de son article 403 par rapport aux dispositions du décret du 30 janvier 2002 au regard de la juxtaposition des normes en présence ; que s'il n'appartenait pas au notaire de vérifier la consistance des lieux ni de valider le certificat de superficie réalisé par la société Diag'Immo, force est de constater que l'acte régularisé le 14 avril 2010 ne comporte aucune mention relative au règlement sanitaire départemental ni au décret du 30 janvier 2002 alors même que la coexistence de normes était de nature à remettre en cause la libre jouissance du bien acquis ; que dès lors, le manquement du notaire à son obligation de renseignement et de conseil est caractérisé en l'espèce et la responsabilité du notaire est engagée ; que la mise en jeu de la responsabilité du notaire n'est pas subordonnée à une poursuite préalable contre d'autres débiteurs ; qu'en l'espèce, il convient de relever que la gravité du manquement du notaire à son obligation de conseil, sans lequel la SCI Immo Eclair 59 ne se serait pas portée acquéreur du logement, ainsi que le lien de causalité existant entre cette faute et le préjudice subi par la SCI Immo Eclair 59 qui n'a plus pu disposer librement de son bien à compter du 1er août 2011, justifient de condamner Me Y... Z..., notaire instrumentaire, à relever et garantir M. et Mme C... des condamnations prononcées à leur encontre ;

ALORS QUE la restitution du prix à laquelle est tenu le vendeur en conséquence de l'annulation de la vente ne constitue pas un préjudice indemnisable susceptible d'être mis à la charge du notaire ; qu'en condamnant la SCP E... X... Y... Z... A... N... B... O... à relever les époux C... de leur condamnation à restituer le prix de vente de la studette à la SCI Immo Eclair 59 en conséquence de l'annulation de la vente, la cour d'appel a violé l'article 1382 (nouveau 1240) du code civil.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné les époux C... à payer la somme de

337 euros au titre de la taxe foncière pour 2011 ainsi que toute taxe foncière versée par la SCI Immo Eclair jusqu'à sa décision, la somme de 220,54 euros au titre des cotisations d'assurances versée au jour du jugement ainsi que le montant de toute autre cotisation réglée par la SCI Immo Eclair 59 jusqu'à sa décision, ainsi que l'ensemble des charges de copropriété et provisions versées depuis l'acquisition et jusqu'à l'annulation de la vente, et d'AVOIR condamné la SCP E... X... Y... Z... A... N... B... O..., in solidum avec la société Sergic, à garantir les époux C... de ces condamnations.

AUX MOTIFS QUE concernant les demandes formées à l'encontre de l'étude notariale, aux termes des dispositions de l'article 1382 du code civil, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; que les obligations du notaire qui ne tendent qu'à assurer l'efficacité d'un acte instrumenté par lui et qui ne constituent que le prolongement de sa mission de rédacteur d'acte, relèvent de sa responsabilité délictuelle ; que la SCI Immo Eclair 59 fait valoir que Me Y... Z... a manifestement failli à son obligation de conseil et de renseignement en omettant de vérifier si l'acte présentait toutes les garanties d'efficacité au regard de l'application du règlement sanitaire départemental pris en application d'un arrêté préfectoral du 12 avril 1979 ; qu'aux termes de l'acte authentique de vente régularisé le 14 avril 2010 et reçu par Me Y... Z... dans la partie intitulée « Situation locative » que « le vendeur déclare que les biens vendus sont actuellement loués à Mlle Laura K... suivant bail d'habitation sous seing privé en date du 10 novembre 2009, dont le vendeur a remis dès ce jour une copie à l'acquéreur » ; en outre, le même acte dispose dans le paragraphe intitulé « propriété-jouissance » que « la jouissance de l'acquéreur s'exercera par la perception des loyers à son profit, l'immeuble étant loué aux charges et conditions relatés dans la deuxième partie » ; qu'il résulte de ces éléments ainsi que des développements précédents que la SCI Immo Eclair 59 faisant l'acquisition de la pleine propriété du logement qu'il appartenait au notaire de s'assurer de la faculté pour cette dernière de jouir librement du bien acquis et donc de le mettre en location ; que dès lors, il devait vérifier si l'acte régularisé présentait toutes les garanties d'efficacité au regard de l'application du Règlement Sanitaire Départemental et informer les parties du caractère plus contraignant des dispositions de son article 403 par rapport aux dispositions du décret du 30 janvier 2002 au regard de la juxtaposition des normes en présence ; que s'il n'appartenait pas au notaire de vérifier la consistance des lieux ni de valider le certificat de superficie réalisé par la société Diag'Immo, force est de constater que l'acte régularisé le 14 avril 2010 ne comporte aucune mention relative au règlement sanitaire départemental ni au décret du 30 janvier 2002 alors même que la coexistence de normes était de nature à remettre en cause la libre jouissance du bien acquis ; que dès lors, le manquement du notaire à son obligation de renseignement et de conseil est caractérisé en l'espèce et la responsabilité du notaire est engagée ; que la mise en jeu de la responsabilité du notaire n'est pas subordonnée à une poursuite préalable contre d'autres débiteurs ; qu'en l'espèce, il convient de relever que la gravité du manquement du notaire à son obligation de conseil, sans lequel la SCI Immo Eclair 59 ne se serait pas portée acquéreur du logement, ainsi que le lien de causalité existant entre cette faute et le préjudice subi par la SCI Immo Eclair 59 qui n'a plus pu disposer librement de son bien à compter du 1er août 2011, justifient de condamner Me Y... Z..., notaire instrumentaire, à relever et garantir M. et Mme C... des condamnations prononcées à leur encontre ;

ALORS QUE l'indemnisation doit être à l'exacte mesure du préjudice subi et tenir compte des avantages que la victime a tirés de la situation dommageable ; qu'en condamnant les époux C... à indemniser la SCI Immo Eclair 59 des charges inhérentes à la jouissance du

bien vendu qu'elle avait dû supporter, sans tenir compte des avantages que la SCI Immo Eclair 59 avait tiré de la situation prétendument dommageable, en particulier des loyers qu'elle avait encaissés entre avril 2010 et novembre 2016, la cour d'appel a violé l'article 1382 (nouveau 1240) du code civil.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné les époux C... à payer la somme de 2 176,02 euros au titre des différents frais, droits et taxes attachés à la vente justifiés par la SCI Immo Eclair 59 et d'AVOIR condamné la SCP E... X... Y... Z... A... N... B... O..., in solidum avec la société Sergic, à garantir les époux C... de ces condamnations.

AUX MOTIFS QUE concernant les demandes formées à l'encontre de l'étude notariale, aux termes des dispositions de l'article 1382 du code civil, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; que les obligations du notaire qui ne tendent qu'à assurer l'efficacité d'un acte instrumenté par lui et qui ne constituent que le prolongement de sa mission de rédacteur d'acte, relèvent de sa responsabilité délictuelle ; que la SCI Immo Eclair 59 fait valoir que Me Y... Z... a manifestement failli à son obligation de conseil et de renseignement en omettant de vérifier si l'acte présentait toutes les garanties d'efficacité au regard de l'application du règlement sanitaire départemental pris en application d'un arrêté préfectoral du 12 avril 1979 ; qu'aux termes de l'acte authentique de vente régularisé le 14 avril 2010 et reçu par Me Y... Z... dans la partie intitulée « Situation locative » que « le vendeur déclare que les biens vendus sont actuellement loués à Mlle Laura K... suivant bail d'habitation sous seing privé en date du 10 novembre 2009, dont le vendeur a remis dès ce jour une copie à l'acquéreur » ; en outre, le même acte dispose dans le paragraphe intitulé « propriété-jouissance » que « la jouissance de l'acquéreur s'exercera par la perception des loyers à son profit, l'immeuble étant loué aux charges et conditions relatés dans la deuxième partie » ; qu'il résulte de ces éléments ainsi que des développements précédents que la SCI Immo Eclair 59 faisant l'acquisition de la pleine propriété du logement qu'il appartenait au notaire de s'assurer de la faculté pour cette dernière de jouir librement du bien acquis et donc de le mettre en location ; que dès lors, il devait vérifier si l'acte régularisé présentait toutes les garanties d'efficacité au regard de l'application du Règlement Sanitaire Départemental et informer les parties du caractère plus contraignant des dispositions de son article 403 par rapport aux dispositions du décret du 30 janvier 2002 au regard de la juxtaposition des normes en présence ; que s'il n'appartenait pas au notaire de vérifier la consistance des lieux ni de valider le certificat de superficie réalisé par la société Diag'Immo, force est de constater que l'acte régularisé le 14 avril 2010 ne comporte aucune mention relative au règlement sanitaire départemental ni au décret du 30 janvier 2002 alors même que la coexistence de normes était de nature à remettre en cause la libre jouissance du bien acquis ; que dès lors, le manquement du notaire à son obligation de renseignement et de conseil est caractérisé en l'espèce et la responsabilité du notaire est engagée ; que la mise en jeu de la responsabilité du notaire n'est pas subordonnée à une poursuite préalable contre d'autres débiteurs ; qu'en l'espèce, il convient de relever que la gravité du manquement du notaire à son obligation de conseil, sans lequel la SCI Immo Eclair 59 ne se serait pas portée acquéreur du logement, ainsi que le lien de causalité existant entre cette faute et le préjudice subi par la SCI Immo Eclair 59 qui n'a plus pu disposer librement de son bien à compter du 1er août 2011, justifient de condamner Me Y... Z..., notaire instrumentaire, à relever et garantir M. et Mme

C... des condamnations prononcées à leur encontre ;

ALORS QUE les droits d'enregistrement perçus sur l'acte annulé, résolu ou rescindé, sont restituables si l'annulation, la résolution ou la rescision a été prononcée par un jugement ou un arrêt passé en force de chose jugée de sorte qu'il appartient, dans cette hypothèse, au contractant qui a exposé ces frais, d'en obtenir le remboursement auprès de l'administration fiscale ; qu'en condamnant la SCP E... X... Y... Z... A... N... B... O..., in solidum avec la société Sergic, à relever et garantir les époux C... de leur condamnation à payer la somme de 2 176,02 euros au titre des différents frais, droits et taxes attachés à la vente, ceux-ci comprenant les droits d'enregistrement, la Cour d'appel a violé l'article 1961 alinéa 2 du Code général de impôts. Moyen produit au pourvoi provoqué n° B 17-11.132 par la SCP Bouloche, avocat aux Conseils, pour la société Immo Eclair 59.

Le moyen de cassation du pourvoi provoqué reproche à la cour d'appel d'avoir rejeté les demandes formées à l'encontre de la Caisse de Crédit Mutuel de Ronchin tendant à l'annulation du contrat de prêt du 14 avril, à la condamnation de la caisse à reverser à la Sci Immo Eclair 59 les sommes payées en exécution dudit prêt et à la compensation des sommes dues par chaque partie ;

Aux motifs qu'aux termes des dispositions de l'article 1218 du code civil : « l'obligation est indivisible, quoique la chose ou le fait qui en est l'objet soit divisible par sa nature, si le rapport sous lequel elle est considérée dans l'obligation ne la rend pas susceptible d'exécution partielle » ;

que la SCI Immo Eclair 59 sollicite l'annulation du prêt souscrit auprès de la Caisse de Crédit Mutuel de Ronchin, le remboursement de l'intégralité des mensualités versées dans le cadre de l'exécution du prêt et la compensation avec les sommes dues par la SCI Immo Eclair 59 à la banque ; elle soutient que les opérations de vente et de prêt seraient indivisibles, le prêt étant expressément affecté à l'acquisition de l'immeuble et participant donc à l'économie générale du contrat ;

qu'il résulte du contrat de prêt notarié régularisé entre la SCI Immo Eclair 59 et la Caisse de Crédit Mutuel de Ronchin le 14 avril 2010 que le prêteur consent à l'emprunteur un prêt professionnel d'un montant de 34 450 euros au taux contractuel de 3,85000 % l'an remboursable en 120 mensualités ; si aux termes du titre II « Immeuble donné en garantie » est mentionné le logement litigieux sis [...], cadastré section [...], lot n° 5028, cet élément ne saurait suffire à rapporter la preuve de l'existence d'un rapport d'interdépendance entre ce contrat de prêt et l'acte de vente régularisé ; dès lors, en l'absence de l'existence d'un lien d'indivisibilité entre les opérations réalisées, il n'y a pas lieu d'ordonner l'annulation du contrat de prêt ;

qu'en conséquence, la SCI Immo Eclair 59 sera déboutée de l'ensemble de ses demandes formées à l'encontre de la Caisse de Crédit Mutuel de Ronchin (arrêt p. 12) ;

Alors que lorsqu'un contrat de vente est annulé pour vice du consentement, le prêt contracté par l'acquéreur en vue de financer cette vente est frappé de caducité dans la mesure où il forme avec elle un ensemble indissociable et interdépendant ; qu'en l'espèce, la cour a rejeté la demande de la SCI Immo Eclair 59 tendant au prononcé de l'annulation



du contrat de prêt conclu le 14 avril 2010 en vue du financement de la vente du même jour, tout en constatant, outre la concomitance des dates et des montants des opérations, que l'acte notarié de prêt mentionnait explicitement le financement du logement comme constituant son objet (arrêt attaqué, p. 12, avant-dernier §) ; qu'en rejetant cette demande, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé les articles 1218, 1131 et 1134 du code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016. Moyens produits au pourvoi principal n° S 17-14.090 par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour la Société d'études et de réalisation de gestion immobilière de construction (Sergic).

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir prononcé l'annulation de la vente du 14 avril 2010 intervenue entre les époux C..., vendeurs, et la SCI Immo Eclair 59, acheteur ;

Aux motifs qu'« en vertu des dispositions de l'article 1110 du code civil : « l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet » ; que la SCI Immo Eclair 59 fait valoir qu'elle a acquis auprès de M. et Mme C... une studette à usage d'habitation et de location, cet usage constituant la qualité substantielle de la chose sans laquelle elle ne serait pas engagée ; qu'il résulte du compromis de vente régularisé entre M. Benjamin L... et M. et Mme C... le 15 janvier 2010 que « la chambre est vendue louée à Mlle K... Le loyer mensuel est de 290 euros plus une provision sur charges de 30 euros. Une photocopie du contrat de location est remis à l'acquéreur » ; qu'en outre, au terme de l'acte authentique de vente régularisé le 14 avril 2010 entre la SCI Immo Eclair 59, qui s'est substituée à M. L... et M. et Mme C..., un article institué « Situation locative » dispose que « le vendeur déclare que les biens vendus sont actuellement loués à Mlle K... » et rappelle les termes principaux du bail signé entre cette dernière et M. et Mme C... ; qu'il ne saurait être valablement contesté qu'en se portant acquéreur du logement, la SCI Immo Eclair 59 entendait disposer de la pleine propriété du bien comprenant la possibilité de le mettre en location, cette libre disposition du bien n'ayant pas à faire l'objet d'une mention spécifique de l'acte de vente ; qu'en outre, le fait que l'appartement soit loué au moment de la vente et son emplacement au sein d'une résidence constituée de logements équivalents majoritairement loués pouvait légitimement conduire la SCI Immo Eclair 59 à envisager la mise en location de l'appartement sans que cette possibilité n'ait à faire l'objet d'une mention contractuelle ; qu'en outre, il résulte du mesurage de la superficie de l'appartement effectué par le cabinet Diag'Immo et annexé à l'acte de vente que la superficie privative totale du logement est de 13,49 m<sup>2</sup> et se décompose comme suit : « - hall : 2,94, - salle d'eau : 2,40, - séjour/cuisine : 7,88, - placard : 0,27 ; que dès lors, s'il pourrait être valablement reproché à la SCI Immo Eclair 59 de ne pas avoir pris en compte les critères posés par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent qui pose un critère alternatif dans son article 4 à savoir que le logement, pour être considéré comme décent, doit disposer d'« une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes », le logement acquis correspondant à ces critères ; tel n'est pas le cas des dispositions de l'article 40.3 du Règlement Sanitaire Départemental pris en application d'un arrêté préfectoral du 12 avril 1979 qui dispose : « l'une au moins des pièces principales du logement doit avoir au sens du décret n°69-596 supérieure à 9 m<sup>2</sup> » et se montre plus restrictif en posant un critère exclusif quant à

l'habitabilité du logement ; qu'en outre, si l'objet social de la SCI Immo Eclair 59 est « l'acquisition, la location, l'édification, l'exploitation et la gestion ainsi que la cession éventuelle de tous immeubles, biens et droits immobiliers », il convient de relever que les statuts de la SCI ont été déposés le 15 mars 2010, soit très peu de temps avant la réitération de la vente, le compromis ayant été en outre régularisé par M. L..., associé de la SCI Immo Eclair 59 dont la preuve de la qualité de professionnel de l'immeuble n'est pas rapportée en l'espèce ; qu'enfin, la cour relève qu'aucun texte n'imposait à la SCI Immo Eclair 59 de contester la validité de l'arrêté préfectoral du 30 décembre 2011 devant le juge administratif dans les deux mois de sa notification et que contrairement à ce que soutiennent M. et Mme C..., l'action en nullité de la vente engagée par la SCI Immo Eclair 59 n'a pas de caractère subsidiaire ; qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que le fait de pouvoir mettre en location le logement était par nature une qualité essentielle de la chose vendue qui entrait dans le champ contractuel et qui a été déterminante du consentement de la SCI Immo Eclair 59 ; dès lors, l'erreur commise sur cette qualité doit être considérée comme excusable et comme ayant vicié le consentement de la SCI Immo Eclair 59, justifie de prononcer l'annulation de la vente conclue entre les parties le 14 avril 2010 et les condamnations des vendeurs et de l'acheteur à restituer le prix de la vente et la chose vendue ; qu'en conséquence, il y a lieu d'infirmer la décision entreprise et de condamner solidairement M. et Mme C... à rembourser les sommes suivantes à la SCI Immo Eclair 59 : - la somme de 32.200 euros au titre du prix de vente ; - celle de 2.176,02 euros au titre des différents frais, droits et taxes attachés à la vente justifiés par la SCI Immo Eclair 59 ; - celle de 337 euros au titre de la taxe foncière pour 2011 ainsi que toute taxe foncière versée par la SCI Immo Eclair 59 jusqu'à la présente décision ; - la somme de 220,54 euros au titre des cotisations d'assurance versées au jour du jugement ainsi que le montant de toute autre cotisations réglée par la SCI Immo Eclair 59 jusqu'à la présente décision ; - l'ensemble des charges de copropriété et provisions versées depuis l'acquisition et jusqu'à l'annulation de la vente » (arrêt attaqué, p. 8 et 9) ;

1°) Alors que le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; que dans ses conclusions d'appel, la société SERGIC soutenait que le mesurage effectué à la demande de la ville de [...], suivant lequel la superficie de la pièce principale serait de 7,88 m<sup>2</sup>, contredisait trois autres mesurages suivants lesquels la superficie de cette pièce principale était d'au moins 10,8 m<sup>2</sup> (conclusions d'appel de l'exposante, p. 7) ; qu'en retenant qu'il résulte du mesurage effectué par le cabinet Diag'Immo et annexé à l'acte de vente que la superficie de ladite pièce principale correspondant à un séjour/cuisine était de 7,88 m<sup>2</sup>, sans répondre à ce moyen de la société Sergic, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) Alors que l'erreur n'est une cause de nullité que si elle est excusable ; qu'en retenant que l'erreur de la SCI Immo Eclair 59 était excusable, dès lors qu'il aurait pu lui être reproché de ne pas avoir tenu compte des critères posés par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, mais qu'il ne pouvait, en revanche, lui être reproché de ne pas s'être informée des dispositions de l'article 40.3 du règlement sanitaire départemental du Nord, la cour d'appel a statué par un motif inopérant, privant ainsi sa décision de base légale au regard de l'article 1110 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidiaire)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné la société Sergic à relever et garantir les époux C... de l'ensemble des condamnations prononcées à leur encontre et de l'avoir condamnée à rembourser à la SCI Immo Eclair 59 la somme de 3.800 € versée à titre de commission ;

Aux motifs que « aux termes des dispositions de l'article 1382 du code civil, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; que la SCI Immo Eclair 59 soutient que la SA Sergic a manqué à son devoir de renseignement et de conseil en ne vérifiant pas si le bien immobilier acquis pouvait être affecté à l'usage d'habitation et ne l'informant pas de l'existence du règlement sanitaire départemental alors que les arrêtés préfectoraux interdisant la mise en location d'un lot avaient été portés à sa connaissance en sa qualité de syndic de copropriété ; que l'intermédiaire professionnel, négociateur et rédacteur d'un acte, est tenu de s'assurer que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention ; qu'en premier lieu, la cour relève que la SA Sergic ne conteste pas avoir omis la mention relative à la superficie du lot acquis par la SCI Immo Eclair 59 dans le compromis de vente régularisé entre les parties le 15 janvier 2010, cette obligation étant imposée à peine de nullité par les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n°2015-2014 du décembre 2014 ; que si la mention de la superficie figure bien dans l'acte authentique régularisé le 14 avril 2010 par Me Y... Z..., cette mention ne saurait être considérée comme une régularisation a posteriori de cette omission ; que néanmoins, la SCI Immo Eclair 59 fonde ses demandes à l'encontre de la SA Sergic sur son manquement à son obligation de conseil en sa qualité d'agent immobilier et de syndic ; qu'aux termes du compromis de vente rédigé par la SA Sergic, il est mentionné que « la chambre est vendue louée à Mlle K.... Le loyer mensuel est de 290 euros plus une provision sur charges de 30 euros. Une photocopie du contrat de location est remise à l'acquéreur » ; qu'il appartenait dès lors à la société Sergic de vérifier si l'appartement acquis par la SCI Immo Eclair 59 pouvait être légalement affecté à l'habitation et à la location dans la mesure où elle ne pouvait valablement ignorer, ainsi qu'il résulte des développements précédents que la libre disposition du bien par l'acquéreur sous-entendait nécessairement la faculté de le mettre en location, ce logement étant d'ailleurs loué au moment de la vente à l'instar des autres logements similaires de la résidence ; qu'en outre, en sa qualité de syndic de la [...], la SA Sergic ne saurait prétendre valablement ignorer l'existence de onze arrêtés préfectoraux interdisant la mise en location d'un lot ; qu'enfin, il convient de relever que le compromis de vente ne porte mention ni du décret du 30 janvier 2002 ni du règlement sanitaire départemental alors même que la coexistence de ces normes est de nature à remettre en cause la libre disposition du bien par l'acquéreur alors même qu'il appartenait à la SA Sergic, en sa qualité de professionnelle ayant rédigé le compromis de vente de s'assurer de l'efficacité juridique de la convention régularisée entre les parties ; qu'en conséquence, le manquement de la SA Sergic à son obligation d'information et de conseil est caractérisée en l'espèce et sa responsabilité se trouve dès lors engagée ; qu'il convient de relever que la gravité du manquement de la SA Sergic à son obligation de conseil, sans lequel la SCI Immo Eclair ne se serait pas portée acquéreur du logement, ainsi que le lien de causalité existant entre cette faute et le préjudice subi par la SCI Immo Eclair 59 qui n'a plus pu disposer librement de son bien à compter du 1er août 2011, justifient de condamner la Sergic à rembourser à la SCI Immo Eclair 59 la somme de 3.800 euros perçue au titre de la commission de vente et à relever et garantir in solidum avec la SCP E..., X..., Z..., A..., N..., B... O... , M. et Mme C... de l'ensemble des condamnations mises à leur charge » (arrêt attaqué, p. 11 et 12) ;

Alors que le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; que dans ses conclusions d'appel, la société Sergic soutenait qu'aucun manquement à son obligation de conseil ne pouvait lui être reproché dès lors qu'il existait des indices laissant présumer la conformité du lot aux normes d'habitabilité, tels que la délivrance d'un certificat d'urbanisme lors de la vente de l'appartement et la location continue dudit appartement ; qu'elle faisait en outre valoir que les onze arrêtés préfectoraux interdisant la mise en location de lots de la [...] n'avaient nullement été publiés sur la façade du bâtiment, de sorte qu'elle n'en avait pas été informée ; qu'en se bornant à retenir que la société Sergic ne pouvait valablement ignorer que l'appartement ne pouvait légalement être mis en location, notamment au regard de l'existence de onze arrêtés préfectoraux interdisant la mise en location d'un lot, sans répondre à ce moyen de la société Sergic, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. Moyens produits au pourvoi incident n° S 17-14.090 par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. et Mme C....

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR prononcé l'annulation de la vente reçue par la SCP E..., X..., Z..., A..., N..., B... O... le 14 avril 2010, intervenue entre M. Jean-Charles C... et Mme Marie-Christine C... d'une part et la SCI Immo Eclair 59 d'autre part, concernant le lot n° 5028 de l'immeuble situé à [...], cadastré section [...], ET D'AVOIR condamné les époux C... à restituer le prix de vente et à payer diverses sommes à la SCI Immo Eclair 59,

AUX MOTIFS QU'« En vertu des dispositions de l'article 1110 du code civil :

“l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet”. La SCI Immo Eclair 59 fait valoir qu'elle a acquis auprès de M. et Mme C... une studette à usage d'habitation et de location, cet usage constituant la qualité substantielle de la chose sans laquelle elle ne se serait pas engagée ; Il résulte du compromis de vente régularisé entre M. Benjamin L... et M. et Mme C... le 15 janvier 2010 que “la chambre est vendue louée à Mlle K.... Le loyer mensuel est de 290 € plus une provision sur charges de 30€. Une photocopie du contrat de location est remise à l'acquéreur “; en outre, aux termes de l'acte authentique de vente régularisé le 14 avril 2010 entre la SCI Immo Eclair 59, qui s'est substituée à M. L... et M. et Mme C..., un article intitulé “Situation locative” dispose que “le vendeur déclare que les biens vendus sont actuellement loués à Mlle K...” et rappelle les termes principaux du bail signé entre cette dernière et Mme C.... Il ne saurait être valablement contesté qu'en se portant acquéreur du logement, la SCI Immo Eclair 59 entendait disposer de la pleine propriété du bien comprenant la possibilité de le mettre en location, cette libre disposition du bien n'ayant pas à faire l'objet d'une mention spécifique dans l'acte de vente ; en outre, le fait que l'appartement soit loué au moment de la vente et son emplacement au sein d'une résidence constituée de logements équivalents majoritairement loués pouvait légitimement conduire la SCI Immo Eclair 59 à envisager la mise en location de l'appartement sans que cette possibilité n'ait à faire l'objet d'une mention contractuelle ; En outre, il résulte du mesurage de la superficie de l'appartement effectué par le cabinet Diag'Immo et annexé à l'acte de vente que la superficie privative totale du logement est de 13,49 m<sup>2</sup> et se décompose comme suit : “- hall : 2,94 - salle d'eau : 2,40 - séjour/cuisine : 7,88 - placard :

0,27". Dès lors, s'il pourrait valablement être reproché à la SCI Immo Eclair 59 de ne pas avoir pris en compte les critères posés par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent qui pose un critère alternatif dans son article 4 à savoir que le logement, pour être considéré comme décent, doit disposer d'"une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes", le logement acquis correspondant à ces critères ; tel n'est pas des dispositions de l'article 40.3 du Règlement sanitaire départemental pris en application d'un arrêté préfectoral du 12 avril 1979 qui dispose que : "l'une au moins des pièces principales du logement doit avoir, au sens du décret n°69-596, [une superficie] supérieure à 9 m<sup>2</sup>" et se montre plus restrictif en posant un critère exclusif quant à l'habitabilité du logement » ;

1°) ALORS QUE l'erreur n'est une cause de nullité du contrat que dans la mesure où elle est excusable ; qu'est inexcusable l'erreur prétendument commise par une SCI – dont l'objet social est « l'acquisition, la location, l'édification, l'exploitation et la gestion ainsi que la cession éventuelle de tous immeubles, biens et droits immobiliers » – qui acquiert un immeuble aux fins de le louer en parfaite connaissance de ses dimensions et caractéristiques, lesquelles excluent toute possibilité de location en vue de l'habitation en vertu de règlements antérieurs à l'acquisition ; qu'ainsi, la Cour d'appel a violé l'article 1110 du Code civil dans sa version applicable au litige ;

2°) ALORS QUE ne peut constituer une erreur sur la substance du bien vendu les possibilités juridiques d'exploitation de ce bien préexistantes et nécessairement connues du vendeur ; que la Cour d'appel a encore violé l'article 1110 du Code civil dans sa version applicable au litige ;

3°) ALORS QUE, compte tenu de la hiérarchie des normes, le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques des logements décents pris par l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (SRU) prévaut sur les règlements sanitaires départementaux antérieurs qu'il abroge implicitement (cf. civ. 3e, 20 avril 2017, n° 16-13.821) ; qu'en l'occurrence, l'habitabilité du logement vendu a été appréciée par la Cour d'appel uniquement au regard du critère exclusif de surface posé par le règlement sanitaire départemental antérieur, et non au regard des critères alternatifs permettant une comparaison superficie / volume retenus par le décret précité du 30 janvier 2002 ; qu'ainsi, la Cour d'appel a violé l'article 4 du décret précité du 30 janvier 2002 et l'article 1110 du Code civil dans sa version applicable au litige.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné les époux C... à payer la somme de 337 € au titre de la taxe foncière pour 2011, ainsi que toute taxe foncière versée par la SCI Immo Eclair jusqu'à sa décision, la somme de 220,54 € au titre des cotisations d'assurances versées au jour du jugement ainsi que le montant de toute autre cotisation réglée par la SCI Immo Eclair 59 jusqu'à sa décision, ainsi que l'ensemble des charges de copropriété et provisions versées depuis l'acquisition et jusqu'à l'annulation de la vente ;

ALORS QUE l'indemnisation doit être à l'exacte mesure du préjudice subi et tenir compte des avantages que la victime a tirés de la situation dommageable ; qu'en condamnant les époux C... à indemniser la SCI Immo Eclair 59 des charges inhérentes à la jouissance du bien vendu qu'elle avait dû supporter, sans tenir compte des avantages que la SCI Immo Eclair 59 avait tirés de la situation prétendument dommageable, en particulier des loyers qu'elle avait encaissés entre avril 2010 et novembre 2016, la Cour d'appel a violé l'article 1382 (nouveau 1240) du Code civil.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné les époux C... à payer la somme de 2.176,02 € au titre des différents frais, droits et taxes attachés à la vente, justifiés par la SCI Immo Eclair 59,

ALORS QUE les droits d'enregistrement perçus sur l'acte annulé, résolu ou rescindé, sont restituables si l'annulation, la résolution ou la rescision a été prononcée par un jugement ou un arrêt passé en force de chose jugée, de sorte qu'il appartient dans cette hypothèse au contractant qui a exposé ces frais d'en obtenir le remboursement auprès de l'administration fiscale ; qu'en condamnant les époux C... à payer la somme de 2.176,02 € au titre des différents frais, droits et taxes attachés à la vente, ceux-ci comprenant les droits d'enregistrement, la Cour d'appel a violé l'article 1961 § 2 du Code général des impôts. Moyens produits au pourvoi incident n° B 17-11.132 par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. et Mme C....

### PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné les époux C... à payer la somme de 337 € au titre de la taxe foncière pour 2011, ainsi que toute taxe foncière versée par la SCI Immo Eclair jusqu'à sa décision, la somme de 220,54 € au titre des cotisations d'assurances versées au jour du jugement ainsi que le montant de toute autre cotisation réglée par la SCI Immo Eclair 59 jusqu'à sa décision, ainsi que l'ensemble des charges de copropriété et provisions versées depuis l'acquisition et jusqu'à l'annulation de la vente, ET D'AVOIR condamné la SCP E..., X..., Z..., A..., N..., B... , O... , in solidum avec la SERGIC, à garantir les époux C... de ces condamnations,

AUX MOTIFS cités par le deuxième moyen du pourvoi principal ;

ALORS QUE l'indemnisation doit être à l'exacte mesure du préjudice subi et tenir compte des avantages que la victime a tirés de la situation dommageable ; qu'en condamnant les époux C... à indemniser la SCI Immo Eclair 59 des charges inhérentes à la jouissance du bien vendu qu'elle avait dû supporter, sans tenir compte des avantages que la SCI Immo Eclair 59 avait tiré de la situation prétendument dommageable, en particulier des loyers qu'elle avait encaissés entre avril 2010 et novembre 2016, la Cour d'appel a violé l'article 1382 (nouveau 1240) du Code civil.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné les époux C... à payer la somme de 2.176,02 € au titre des différents frais, droits et taxes attachés à la vente, justifiés par la SCI Immo Eclair 59, ET D'AVOIR condamné la SCP E..., X..., Z..., A..., N..., B... O... , in solidum avec la SERGIC, à garantir les époux C... de ces condamnations,

AUX MOTIFS cités par le troisième moyen du pourvoi principal ;

ALORS QUE les droits d'enregistrement perçus sur l'acte annulé, résolu ou rescindé, sont restituables si l'annulation, la résolution ou la rescision a été prononcée par un jugement ou un arrêt passé en force de chose jugée, de sorte qu'il appartient dans cette hypothèse au contractant qui a exposé ces frais d'en obtenir le remboursement auprès de l'administration fiscale ; qu'en condamnant la SCP E..., X..., Z..., A..., N..., B... O... , in solidum avec la SERGIC, à relever et garantir les époux C... de leur condamnation à payer la somme de 2.176,02 € au titre des différents frais, droits et taxes attachés à la vente, ceux-ci comprenant les droits d'enregistrement, la Cour d'appel a violé l'article 1961 § 2 du Code général des impôts.

## TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR prononcé l'annulation de la vente reçue par la SCP E..., X..., Z..., A..., N..., B... O... le 14 avril 2010, intervenue entre M. Jean-Charles C... et Mme Marie-Christine C... d'une part et la SCI Immo Eclair 59 d'autre part, concernant le lot n° 5028 de l'immeuble situé à [...], cadastré section [...], ET D'AVOIR condamné les époux C... à restituer le prix de vente et à payer diverses sommes à la SCI Immo Eclair 59,

AUX MOTIFS QU'« En vertu des dispositions de l'article 1110 du code civil : "l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet". La SCI Immo Eclair 59 fait valoir qu'elle a acquis auprès de M. et Mme C... une studette à usage d'habitation et de location, cet usage constituant la qualité substantielle de la chose sans laquelle elle ne se serait pas engagée ; Il résulte du compromis de vente régularisé entre M. Benjamin L... et M. et Mme C... le 15 janvier 2010 que "la chambre est vendue louée à Mlle K... Le loyer mensuel est de 290 € plus une provision sur charges de 30 €. Une photocopie du contrat de location est remise à l'acquéreur " ; en outre, aux termes de l'acte authentique de vente régularisé le 14 avril 2010 entre la SCI Immo Eclair 59, qui s'est substituée à M. L... et M. et Mme C..., un article intitulé "Situation locative" dispose que "le vendeur déclare que les biens vendus sont actuellement loués à Mlle K..." et rappelle les termes principaux du bail signé entre cette dernière et Mme C.... Il ne saurait être valablement contesté qu'en se portant acquéreur du logement, la SCI Immo Eclair 59 entendait disposer de la pleine propriété du bien comprenant la possibilité de le mettre en location, cette libre disposition du bien n'ayant pas à faire l'objet d'une mention spécifique dans l'acte de vente ; en outre, le fait que l'appartement soit loué au moment de la vente et son emplacement au sein d'une

résidence constituée de logements équivalents majoritairement loués pouvait légitimement conduire la SCI Immo Eclair 59 à envisager la mise en location de l'appartement sans que cette possibilité n'ait à faire l'objet d'une mention contractuelle ; En outre, il résulte du mesurage de la superficie de l'appartement effectué par le cabinet Diag'Immo et annexé à l'acte de vente que la superficie privative totale du logement est de 13,49 m<sup>2</sup> et se décompose comme suit : "- hall : 2,94 - salle d'eau : 2,40 - séjour/cuisine : 7,88 - placard : 0,27". Dès lors, s'il pourrait valablement être reproché à la SCI Immo Eclair 59 de ne pas avoir pris en compte les critères posés par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent qui pose un critère alternatif dans son article 4 à savoir que le logement, pour être considéré comme décent, doit disposer d'"une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes", le logement acquis correspondant à ces critères ; tel n'est pas des dispositions de l'article 40.3 du Règlement sanitaire départemental pris en application d'un arrêté préfectoral du 12 avril 1979 qui dispose que : "l'une au moins des pièces principales du logement doit avoir, au sens du décret n°69-596, [une superficie] supérieure à 9 m<sup>2</sup>" et se montre plus restrictif en posant un critère exclusif quant à l'habitabilité du logement » ;

1°) ALORS QUE l'erreur n'est une cause de nullité du contrat que dans la mesure où elle est excusable ; qu'est inexcusable l'erreur prétendument commise par une SCI – dont l'objet social est « l'acquisition, la location, l'édification, l'exploitation et la gestion ainsi que la cession éventuelle de tous immeubles, biens et droits immobiliers » – qui acquiert un immeuble aux fins de le louer en parfaite connaissance de ses dimensions et caractéristiques, lesquelles excluent toute possibilité de location en vue de l'habitation en vertu de règlements antérieurs à l'acquisition ; qu'ainsi, la Cour d'appel a violé l'article 1110 du Code civil dans sa version applicable au litige ;

2°) ALORS QUE ne peut constituer une erreur sur la substance du bien vendu les possibilités juridiques d'exploitation de ce bien préexistantes et nécessairement connues du vendeur ; que la Cour d'appel a encore violé l'article 1110 du Code civil dans sa version applicable au litige ;

3°) ALORS QUE, compte tenu de la hiérarchie des normes, le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques des logements décents pris par l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (SRU) prévaut sur les règlements sanitaires départementaux antérieurs qu'il abroge implicitement (cf. civ. 3e, 20 avril 2017, n° 16-13.821) ; qu'en l'occurrence, l'habitabilité du logement vendu a été appréciée par la Cour d'appel uniquement au regard du critère exclusif de surface posé par le règlement sanitaire départemental antérieur, et non au regard des critères alternatifs permettant une comparaison superficie / volume retenus par le décret précité du 30 janvier 2002 ; qu'ainsi, la Cour d'appel a violé l'article 4 du décret précité du 30 janvier 2002 et l'article 1110 du Code civil dans sa version applicable au litige. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Douai , du 24 novembre 2016



