

# Arrêt n° 1009 du 22 novembre 2018 (17-23.366) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2018:C301009

## Cassation

*Demandeur (s) : M. X... ; et autres*

*Défendeur (s) : Mme C.. Z... ; et autres*

### **Sur le moyen unique :**

Vu l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 16 juin 2017), que, par acte sous seing privé du 5 décembre 2013, Mme C... Z..., M. Yves Z..., Mme Christiane Z..., Mme Marie Z..., Mme Isabelle Z... et Mme Brigitte Z... (les consorts Z...) ont vendu à M. et Mme X... deux appartements et une cave d'un immeuble en copropriété, la réitération par acte authentique étant fixée au plus tard le 2 avril 2014 ; que, M. et Mme X..., auxquels M. B... X... s'était substitué, n'ayant pas comparu devant le notaire pour signer l'acte authentique de vente, les consorts Z... les ont assignés en paiement de la clause pénale ; que M. X... a sollicité reconventionnellement la nullité de la promesse de vente ;

Attendu que, pour rejeter la demande en nullité, l'arrêt retient que, si l'alinéa 5 de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précise que la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente et mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou poursuivre une action en nullité de l'avant-contrat qui l'a précédée, il doit être admis que les parties peuvent également convenir de compléter, par un additif de même valeur juridique, un avant-contrat dans lequel le vendeur aurait omis de déclarer la superficie réglementaire, que, nonobstant le défaut de mention de la superficie réglementaire dans l'instrumentum de l'avant-contrat litigieux, le premier juge doit être approuvé d'avoir retenu que les signatures des époux X..., après mention de la formule « pris connaissance », aux côtés de celles du représentant des vendeurs, sur le certificat de mesurage valait régularisation conventionnelle de celui-ci, lequel forme avec le certificat signé un ensemble manifestement indissociable et un même contrat, étant indifférentes les circonstances que la signature du certificat de mesurage ne porte pas de date et que l'avant-contrat ne mentionne pas avoir annexé ce certificat et qu'il ne peut être soutenu dans ces conditions que le certificat de mesurage aurait été remis en mains propres aux époux X..., après qu'ils en eurent pris connaissance, sans que ceux-ci eussent renoncé à se prévaloir de l'irrégularité de l'avant-contrat ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, lorsque la promesse de vente ne comporte pas la mention de la superficie de la partie privative des lots vendus, seule la signature de l'acte authentique constatant la

réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédée, fondée sur l'absence de mention de cette superficie, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

**Par ces motifs :**

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 juin 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, 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 Paris, autrement composée ;

**Président : M. Chauvin**

**Rapporteur : Mme Guillaudier, conseiller référendaire**

**Avocat général : M. Kapella**

**Avocat(s) : SCP Rocheteau et Uzan-Sarano - SCP Thouvenin, Coudray et Grévy**