

18 mars 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 19-24.994

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2021:C300278

Titres et sommaires

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Immeuble à construire - Vente en l'état futur d'achèvement - Vente d'un logement ou assimilé - Contrat - Mentions légales - Surface à prendre en considération - Surface habitable

La surface stipulée dans l'acte de vente en l'état futur d'achèvement visé à l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation s'entend d'une surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du même code

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 18 mars 2021

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 278 FS-P

Pourvoi n° K 19-24.994

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 18 MARS 2021

1°/ M. J... I... ,

2°/ Mme W... S..., épouse I... ,

domiciliés tous deux [...],

ont formé le pourvoi n° K 19-24.994 contre l'arrêt rendu le 27 septembre 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige les opposant à la société Les jardins du moulin, dont le siège est [...] , défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Zedda, conseiller référendaire, les observations de la SCP Zribi et Texier, avocat de M. et Mme I... , de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de la société Les jardins du moulin, et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 9 février 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Zedda, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mme Greff-Bohnert, MM. Jacques, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mmes Georget, Renard, Djikpa, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 27 septembre 2019), la société civile de construction vente Les Jardins du moulin (la SCCV) a vendu à M. et Mme I... , en l'état futur d'achèvement, différents lots d'un ensemble immobilier, dont un appartement.
2. Après la livraison, M. et Mme I... ont fait mesurer la surface habitable de l'appartement par un technicien.

3. Se plaignant d'un déficit de surface, M. et Mme I... ont assigné la SCCV en diminution du prix et dommages et intérêts.

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. M. et Mme I... font grief à l'arrêt de rejeter toutes leurs demandes, alors « que l'acquéreur peut demander la réduction du prix d'un bien immobilier, lorsque la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat est d'un vingtième en plus ou en moins, eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus, s'il n'y a stipulation contraire ; qu'en matière de vente en l'état futur d'achèvement, le contrat doit notamment comporter en annexes ou par références à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance du bien ; que la surface du bien, qui doit ainsi figurer au contrat doit s'entendre de sa surface habitable, celle-ci étant entendue comme ne tenant pas compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ; que c'est ainsi la comparaison entre la surface habitable, ainsi entendue, prévue au contrat et la surface [habitable] réelle qui permet de déterminer s'il y a lieu de réduire le prix du bien ; qu'en jugeant au contraire qu'en matière d'immeubles à construire, il n'y avait pas lieu de se fonder sur la surface habitable, telle que visée par l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation, pour se déterminer sur la réduction du prix, pour en déduire qu'il n'était pas démontré de moindre mesure d'au moins un vingtième, la cour d'appel a violé les articles 1619 du code civil, L. 261-11, R. 261-13, R. 261-25, R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 261-10, L. 261-11, R. 263-13, R. 261-25 et R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation :

5. Selon les trois premiers de ces textes, l'acte de vente ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance de l'immeuble, laquelle résulte des plans, coupes et élévations avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements.

6. Aux termes du quatrième, le contrat préliminaire qui peut précéder l'acte de vente doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat.

7. Le dernier de ces textes définit la surface habitable d'un bâtiment d'habitation comme la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond et sans qu'il soit tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

8. Il résulte de ces dispositions que, dans l'acte de vente visé à l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation, la surface stipulée s'entend d'une surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du même code, excluant les locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

9. Pour rejeter la demande de diminution du prix, l'arrêt retient que la preuve n'est pas rapportée de ce que les parties ont voulu que la surface stipulée exclue les locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

10. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 septembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne la société Les Jardins du moulin aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Les Jardins du moulin et la condamne à payer à M. et Mme I... la somme globale de 3 000 euros ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit mars deux mille vingt et un.

Le conseiller référendaire rapporteur le président

Le greffier de chambre

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Zribi et Texier, avocat aux Conseils, pour M. et Mme I... .

Les époux I... font grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté les époux I... de l'ensemble de leurs demandes à l'encontre de la SCCV les Jardins du Moulin et de les AVOIR déboutés de toutes leurs demandes

AUX MOTIFS QUE « Dans le contrat de vente en état de futur achèvement, la désignation de l'appartement litigieux mentionne : lot n° [...], au 3ème étage (combles) du bâtiment I, 1ère porte au fond du dégagement, un logement T3 portant le n° [...] divisé en entrée, séjour-cuisine, deux chambres salle de bain, WC. Et les 21/994èmes de la propriété du sol et des parties communes ; que les parties ont, dans une rubrique de l'acte de vente intitulée Plans et notice descriptive des biens vendus, expressément annexé les plans cotés des biens vendus, tels que ces derniers ont été

établis par M. X... R..., géomètre-expert à [...] (Essonne) dans le cadre de la mise en copropriété de l'immeuble ; que le modificatif du règlement de copropriété ayant créé le lot n° [...] litigieux date, selon le contrat de vente, du 31 mars 2012 ; que c'est ainsi que l'acte de vente déclare annexer notamment, d'une part, un plan coté de l'appartement n° [...] ou lot n° [...], qui identifie notamment la ligne des 1 mètres 80 sous rampants et, d'autre part, un plan indiquant l'affectation des pièces, avec sur la même page la liste des pièces et pour chacune, ainsi que pour un placard, la surface correspondant. Ce document récapitule le total de la surface qui est indiqué comme faisant 53,8 mètres carrés ; qu'il est mentionné sur ce dernier document : Nota : plans de précommercialisation susceptibles d'évoluer pour des impératifs techniques ou administratifs ; que le contrat de vente litigieux établit par ailleurs qu'à la date de l'acte l'immeuble était au stade d'avancement suivant : bâtiments clos couverts hors d'eau et hors d'air, la date d'achèvement et de livraison étant fixée au plus tard le 30 juin 2013 ; qu'après avoir visité le lieu le 11 juin 2019, le technicien amiable à l'Enseigne Civilis expertises, dont le rapport est invoqué par les époux I... , a indiqué, d'une part, que la surface habitable du logement tel que défini par l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation était de 50,59 mètres carrés et, d'autre part, que si la ligne des 1 mètre 80 avait été réalisée en conformité avec les plans annexés à l'acte de vente et analysés ci-dessus, l'appartement aurait théoriquement mesuré 53,24 mètres carrés de surface habitable, ce qui serait entré dans la tolérance de 5% selon lui admissible ; que toutefois, à supposer exacte les mesures effectuées par ce technicien amiable, il n'est pas établi au vu du contrat de vente et de ses annexes que le vendeur était tenu de livrer un appartement d'une surface habitable de 53,8 mètres carrés ; que les pièces contractuelles ne démontrent pas, malgré l'indication de la ligne des 1 mètre 80 figurant sur un plan annexé, que les parties ont voulu que la surface stipulée de 53,8 mètres carrés soit celle restant après exclusion des locaux d'une hauteur inférieure à 1 mètre 80 ; qu'il ne peut non plus être soutenu que la différence de la mesure réelle à celle exprimée dans le contrat, au sens de l'article 1619 du code civil, doive en l'espèce s'apprécier selon les dispositions de l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation, qui excluent les parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1 mètre 80, peu important à cet égard que l'article R 261-25 du code de la construction et de l'habitation relatif au contrat de réservation impose d'y faire figurer la surface habitable approximative ; que les dispositions de l'article 4-1 du décret du 17 mars 1967, inapplicables à la vente en état de futur achèvement, sont également inopérantes ; que par conséquent, nulle moindre mesure d'au moins un vingtième n'est caractérisée au préjudice des époux I... qui, en conséquence, ne peuvent réclamer au vendeur ni réduction de prix ni indemnisation de ce chef.

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'aux termes de l'article R.111-2 du même code, dans le titre relatif aux dispositions générales applicables aux immeubles d'habitation, « La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre » ; qu'aux termes de l'article 1617 du code civil, « Si la vente d'un immeuble a été faite avec indication de la contenance, à raison de tant la mesure, le vendeur est obligé de délivrer à l'acquéreur, s'il l'exige, la quantité indiquée au contrat ; Et si la chose ne lui est pas possible, ou si l'acquéreur ne l'exige pas, le vendeur est obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix » ; qu'aux termes de l'article 1116 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, applicable en l'espèce, « Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas et doit être prouvé » ; que les dispositions protectrices du consommateur prévues par la loi Carrez en matière de respect des surfaces des locaux acquis sont plus favorables que celles prévues à l'article R261-13 du code de la construction et de l'habitation et ne s'appliquent pas aux immeubles à construire sauf s'il a été expressément prévu dans le contrat de faire spécialement référence aux critères de la loi Carrez pour déterminer la surface du bien cédé ; que l'article R261-13 du code de la constructions dans le chapitre relatif à la vente d'immeuble à construire, applicable en l'espèce, impose « l'indication des surfaces » sans que cette notion corresponde à la « surface habitable » telle qu'elle est définie dans l'article R. 111-2 du même code ; qu'en l'espèce, dans les annexes de l'acte authentique du 17 mai 2013 (pièce 2) qui ont une valeur contractuelle, figure un plan coté de l'appartement [...] (lot [...]) et une fiche précisant « Surface 53,8m² » et précisant le détail de la surface de chaque pièce de l'appartement, ainsi qu'un plan coté de l'appartement I (lot [...]) et

une fiche précisant « Surface 61,4m² » précisant le détail de la surface de chaque pièce de l'appartement ; que l'acte notarié vise expressément, en page 11, l'obligation du vendeur, aux termes des contrats de réservation établis le 17 décembre 2012 pour le lot [...] et le 6 février 2013 pour le lot [...], et ces surfaces de 53,8m² et 61,4m² correspondent à celles mentionnées dans les contrats de réservation ; qu'en effet, les actes sous seing privé intitulés « contrat de réservation » (pièce 1) signés entre la SCCV LES JARDINS DU MOULIN et les époux I... le 17 décembre 2012 et le 6 février 2013, stipulent en page 2 « La surface habitable approximative...sont précisés sur le(s) plan(s) ciannexé (s) » et les annexes qui ont une valeur contractuelle comportent une fiche précisant pour l'appartement n°[...] « Surface 53,8m² » et une fiche pour l'appartement n°1 « Surface 61,4m² », chacune comportant un plan non coté de l'appartement ; que pour justifier du non respect de la surface contractuelle, les époux I... produisent deux certificats établis par la société CAVERS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ET CONSEIL le 31 mai 2015 précisant que l'objet de la mission était un « Métrage (loi Carrez) » ; que celui relatif à l'appartement n°[...] mentionne une surface privative en m² du lot: « Surface loi Carrez totale 50,83m², Surface au sol totale: 63,90m² », tandis que celui relatif à l'appartement n°1 mentionne une surface privative en m² du lot: « Surface loi Carrez totale: 60,02m², Surface au sol totale: 60,02m² », Chaque certificat comporte un tableau des surfaces de chaque pièce « au sens Loi Carrez » et un plan de l'appartement non coté et réalisé « sans échelle » ; qu'en l'absence d'élément au contrat, que ce soit dans les contrats de réservation ou dans l'acte notarié du 17 mai 2013, précisant l'intention des parties de faire spécialement référence aux critères de la loi Carrez pour déterminer la surface des biens cédés, il y a lieu de considérer que les dispositions protectrices du consommateur prévues par la loi Carrez ne sont pas applicables à ce contrat ; qu'ainsi le seul calcul de la surface des appartements selon la Loi Carrez est insuffisant à justifier que les obligations contractuelles du vendeur relatives à la surface des biens vendus n'ont pas été respectées ; que les époux I... ne produisent notamment pas de plans cotés qui permettrait de vérifier, en les comparant avec les plans figurant dans les annexes de l'acte authentique du 17 mai 2013, si les obligations contractuelles ont été respectées ; (

) qu'en conséquence, les époux I... ne justifiant pas que la SCCV LES JARDINS DU MOULIN n'ait pas respecté ses obligations contractuelles relatives à la surface des deux appartements vendus, ni qu'elle ait commis un dol, il y a lieu de les débouter de leur demande au titre de la réduction du prix de vente pour chacun des deux appartements et au titre du surcoût des frais de notaire et des frais de diagnostics qu'ils ont supportés.

1°) ALORS QUE l'acquéreur peut demander la réduction du prix d'un bien immobilier, lorsque la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat est d'un vingtième en plus ou en moins, eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus, s'il n'y a stipulation contraire ; qu'en matière de vente en l'état futur d'achèvement, le contrat doit notamment comporter en annexes ou par références à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance du bien ; que la surface du bien, qui doit ainsi figurer au contrat doit s'entendre de sa surface habitable, celle-ci étant entendue comme ne tenant pas compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ; que c'est ainsi la comparaison entre la surface habitable, ainsi entendue, prévue au contrat et la surface habituelle réelle qui permet de déterminer s'il y a lieu de réduire le prix du bien ; qu'en jugeant au contraire qu'en matière d'immeubles à construire, il n'y avait pas lieu de se fonder sur la surface habitable, telle que visée par l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation, pour se déterminer sur la réduction du prix, pour en déduire qu'il n'était pas démontré de moindre mesure d'au moins un vingtième, la cour d'appel a violé les articles 1619 du code civil, L.261-11, R.261-13, R.261-25, R.111-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2°) ALORS QUE, en tout état de cause, le contrat de réservation, annexé à l'acte authentique de vente, énonce que la surface habitable approximative sont précisés sur les plans ci-annexés ; que par ailleurs, l'acte de vente déclare annexer notamment, un plan indiquant l'affectation des pièces, avec sur la même page la liste des pièces et pour chacune la surface correspondant ; que ce document récapitule le total de la surface qui est indiqué comme faisant 51,7 mètres carrés ; qu'il résulte ainsi clairement du contrat que les parties avaient convenu que la surface stipulée était une surface habitable de 51,7 mètres carrés ; qu'en énonçant toutefois, pour débouter les époux I... de leur demande de réduction de prix basée sur la différence entre la mesure réelle de l'appartement et celle mentionnée au contrat de vente, qu'« il n'est pas établi au vu du contrat de vente et de ses annexes que le vendeur était tenu de livrer un appartement d'une surface habitable de 51,7 mètres carrés » et qu'il n'est pas établi que les parties avaient voulu que la surface stipulée de 51,7 mètres carrés soit celle restant après exclusion des locaux d'une hauteur inférieure à 1 mètre 80, la cour d'appel, a dénaturé le plan annexé à l'acte de vente, qui était incorporé au contrat, et ainsi violé l'article 1134 devenu 1103 du code civil.

Le greffier de chambre

Décision attaquée

Cour d'appel de paris g1
27 septembre 2019 (n°18/01513)

Textes appliqués

Articles L. 261-10, L. 261-11, R. 263-13, R. 261-25 et R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 18-03-2021
- Cour d'appel de Paris G1 27-09-2019