

2 avril 2012

Cour d'appel de Douai

RG n° 10/02484

CHAMBRE 1 SECTION 1

Texte de la décision

Entête

République Française

Au nom du Peuple Français

COUR D'APPEL DE DOUAI

CHAMBRE 1 SECTION 1

ARRÊT DU 02/04/2012

N° de MINUTE :

N° RG : 10/02484

Jugement (N° 06/00281)

rendu le 23 Mars 2010

par le Tribunal de Grande Instance de BOULOGNE SUR MER

REF : PM/VD

APPELANTE

SCI SANS SOUCIS

Ayant son siège social

[Adresse 6]

[Adresse 6]

représentée par Me Bernard FRANCHI de la SCP FRANÇOIS DELEFORGE-BERNARD FRANCHI, avocat au barreau de DOUAI, anciennement avoué

assistée de Me Hubert SOLAND, avocat au barreau de LILLE

INTIMÉES

SARL FRANCE PIERRE INVEST

Ayant son siège social

[Adresse 2]

[Adresse 2]

représentée par Me Philippe Georges QUIGNON, avocat au barreau de DOUAI, anciennement avoué

assistée de Me Thibaut GEIB, avocat au barreau des HAUTS DE SEINE, substitué à l'audience par Me WERTENSCHLAG, avocat au barreau de BOULOGNE-SUR-MER

SCP DE CIAN LHERMIE MASSIN THERY MASSIN, anciennement dénommée SCP CARTIGNY ET MASSIN

Ayant son siège social

[Adresse 4]

[Adresse 4]

représentée par Me Virginie LEVASSEUR de la SCP LEVASSEUR-LEVASSEUR, avocat au barreau de DOUAI, constituée aux lieu et place de la SCP LEVASSEUR CASTILLE LEVASSEUR, anciennement avoués,

assistée de Me Yves LETARTRE, avocat au barreau de LILLE,

SARL PARAL'AX ARCHITECTURE

Ayant son siège social

[Adresse 3]

[Adresse 3]

représentée par Me Philippe Georges QUIGNON, avocat au barreau de DOUAI, anciennement avoué

assistée de Me Jean-François PAMBO, avocat au barreau de BÉTHUNE

SCP BLEARD-LECOCQ-VOLPOET

Ayant son siège social

[Adresse 1]

[Adresse 1]

représentée par Me François DEROUET, avocat au barreau de BOU7LOGNE-SUR-MER, constitué aux lieu et place de la SCP THERY- LAURENT, anciennement avoués

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ

Evelyne MERFELD, Président de chambre

Pascale METTEAU, Conseiller

Joëlle DOAT, Conseiller

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Delphine VERHAEGHE

DÉBATS à l'audience publique du 06 Février 2012, après rapport oral de l'affaire par Evelyne MERFELD. Les parties ont été avisées à l'issue des débats que l'arrêt serait prononcé par sa mise à disposition au greffe.

ARRÊT CONTRADICTOIRE prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 02 Avril 2012 (date indiquée à l'issue des débats) et signé par Madame Evelyne MERFELD, Président, et Delphine VERHAEGHE, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

VISA DU MINISTÈRE PUBLIC : 20 janvier 2012

ORDONNANCE DE CLÔTURE DU : 30 janvier 2012

Par jugement rendu le 23 mars 2010, le tribunal de grande instance de Boulogne sur Mer a :

écarté les moyens d'irrecevabilité tirés des prétentions de la SARL France Pierre Invest présentés par la SCI Sans Soucis, déclaré irrecevable le moyen soulevé par la SCP [J] MARTIN quant à l'absence d'exposé en fait et en droit de l'assignation, prononcé, par application des articles 1134 et 1110 du code civil, la nullité, avec toutes conséquences de droit, de la vente constatée par acte authentique du 16 avril 2005 et de l'avant-contrat dont elle a fait l'objet par acte du 30 juillet 2004,

débouté la SCI Sans Soucis de l'ensemble de ses appels en garantie et de sa demande de dommages et intérêts,

débouté la SCP BLEARD [K] de ses demandes en dommages et intérêts,

condamné la SCI Sans Soucis à verser au titre de l'article 700 du code de procédure civile les sommes de :

2.000 euros à la SARL France Pierre Invest outre les frais de mesurage,

900 euros la SCP CARTIGNY MARTIN,

900 euros à la SCP BLEARD VOLPOET,

900 euros à la SARL PARAL'AX,

dit n'y avoir lieu à exécution provisoire,

condamné la SCI Sans Soucis aux dépens.

La SCI Sans Soucis a interjeté appel de cette décision le 8 avril 2010.

RAPPEL DES DONNÉES UTILES DU LITIGE :

En 1999, la SCI Sans Soucis a acheté une villa située à Hardelot dont la façade et la toiture sont classées monuments historiques.

Souhaitant réaliser une opération immobilière mais conserver le rez-de-chaussée de cette maison, elle a pris contact avec la SARL France Pierre Invest, société spécialisée dans la réhabilitation immobilière.

Par acte sous seing privé en date du 30 juillet 2004, elle a vendu à celle-ci « une maison en ensemble immobilier » située [Adresse 5] moyennant un prix de 447.590 euros à l'exclusion du logement situé au rez-de-chaussée de la villa, la vente étant réalisée dans le cadre d'un projet immobilier de l'acquéreur consistant en la revente en différents lots de la maison (division de la villa en cinq lots destinés à la vente et constructions de six garages).

Par acte authentique du 16 février 2005, il a été procédé à la division de la propriété en trois parcelles ainsi qu'à l'établissement de l'état descriptif de division de l'immeuble et du règlement de copropriété. La vente a été réitérée par acte authentique régularisé à la même date par l'intermédiaire de la SCP de notaires DE CIAN LHERMIE MASSIN THERY MASSIN.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 5 juillet 2005, la SARL France Pierre Invest a avisé son vendeur de ce qu'elle s'était aperçue, à l'occasion d'une visite des locaux, qu'il existait très probablement une différence entre la surface déclarée lors de la vente et la surface réelle. Elle a fait procéder le 12 décembre 2005 à un mesurage selon lequel la surface privative déterminée selon les modalités de la loi Carrez est de 419,82 m², en ce compris l'appartement du rez-de-chaussée conservé par le vendeur.

Invoquant une différence de 93,30 m², soit 28 %, entre la surface indiquée dans l'acte authentique de vente et la surface réelle des lots n° 2 à 6 qui lui ont été cédés, la SARL France Pierre Invest a, par acte d'huissier du 18 janvier 2006, fait assigner la SCI Sans Soucis devant le tribunal de grande instance de Boulogne sur Mer, au visa des articles 1109 et 1110 du code civil, de l'article 47 de la loi du 10 juillet 1965, en vue de voir prononcer la nullité de la vente du 16 février 2005 et de l'avant-contrat du 30 juillet 2004, de condamner la société défenderesse au paiement de la totalité des frais générés par l'annulation, à lui rembourser la somme de 77.073,15 euros payée au titre de frais d'acquisition, d'étude et de commercialisation dans le cadre de l'achat du 16 février 2005 et, à titre subsidiaire, de la condamner à lui payer la somme de 116.373,40 euros correspondant à la diminution du prix de vente proportionnellement à la moindre mesure, à la somme de 592,02 euros correspondant aux frais de mesurage et à celle de 139.023 euros représentant le montant de la marge bénéficiaire perdue à raison de la diminution de surface du bien.

La SCI Sans Soucis s'est opposée à ces demandes mais a appelé en garantie, par actes d'huissier des 11 et 13 septembre 2007, la SCP de notaires rédactrice de l'acte de vente et la SARL PARAL'AX ARCHITECTURE. Elle a également mis en cause la SCP BLEARD [K], géomètre ayant établi les métrés avant l'acte de vente.

La décision déferée a été rendue dans ces conditions.

Dans ses dernières écritures, la SCI Sans Soucis demande à la cour de :

constater qu'elle acquiesce à la nullité de l'acte de vente,

dire et juger que cette nullité entraîne le jeu des restitutions réciproques,

réformer le jugement du tribunal de grande instance de Boulogne sur Mer en ce qu'il lui a refusé une indemnisation de la part de la société France Pierre Invest,

constater sa bonne foi,

condamner la société France Pierre Invest au paiement de la somme de 6.840 euros au titre des restitutions réciproques, montant arrêté au 25 juillet 2008,

désigner un expert avec pour mission de réévaluer le préjudice compte tenu de l'état actuel de la villa, compte tenu du constat d'huissier réalisé le 26 mai 2011 et compte tenu des travaux complémentaires à faire depuis le 25 juillet 2008 en fonction de l'état, à ce jour, de l'immeuble et évaluer le préjudice de jouissance qu'elle a subi,

condamner la société France Pierre Invest au paiement de la somme de 100.000 euros au titre du préjudice moral,

la débouter de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions en ce qu'elles sont « irrecevables et infondées »,

en tout état de cause :

condamner « conjointement et solidairement » la SARL PARAL'AX, la SCP BLEARD [K] et Me [J] à la garantir et la relever indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre, de toutes sommes qu'elle pourrait être amenée à verser à la société France Pierre Invest,

condamner « conjointement et solidairement » la SARL PARAL'AX, la SCP BLEARD [K], Me [J] et la société France Pierre Invest « au paiement du préjudice » qu'elle a subi,

condamner la SARL PARAL'AX, la SCP BLEARD [K] et Me [J] au paiement de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers frais et dépens,

condamner la société France Pierre Invest au paiement d'une somme de 10.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers frais et dépens.

Elle fait valoir que :

la société France Pierre Invest n'a pas trouvé d'acquéreur pour les lots qu'elle projetait de créer et elle s'est totalement désintéressée de son projet de rénovation n'ayant entrepris aucune démarche en vue de la construction des appartements. Elle a, en outre, totalement délaissé l'entretien l'immeuble avant de tenter de sortir de son mauvais investissement à un moindre coût et de récupérer les sommes investies en invoquant la nullité de la vente. Le contrat de vente mentionne les superficies des différents lots, après la réalisation des travaux de séparation, tel que convenu entre les parties, la société acquéreuse entendant profiter d'une apparente incohérence entre deux clauses du contrat. Elle a, en toute bonne foi, pensé que la société France Pierre Invest avait une parfaite connaissance des lots qu'elle achetait et c'est donc à tort que les premiers juges ont considéré qu'elle avait présenté un mesurage erroné étant rappelé que l'acquéreur est une société de marchand de biens qui avait visité, à de nombreuses reprises, la villa afin de préciser la division en lots. Malgré ces éléments, elle ne s'oppose pas à l'annulation de la vente pour pouvoir effectuer des travaux sur l'immeuble qui menace ruine.

Au titre des restitutions consécutives à l'annulation de la vente, la société France Pierre Invest va récupérer le prix de vente de la villa mais elle doit, en contrepartie, restituer ce bien dans l'état dans lequel elle l'a acheté le 20 juillet 2004. A ce titre, elle va lui remettre la maison en nature et elle est redevable, en valeur, des frais de remise en état suite aux dégradations subies par le bien. Si la SCI Sans Soucis devait récupérer la villa dans l'état dans lequel elle est aujourd'hui, elle subirait un préjudice du fait du contrat annulé puisque l'immeuble est particulièrement délabré. Selon l'article 1382 du code civil, elle peut demander réparation du préjudice subi du fait du contrat annulé. La restitution en nature de la villa ne suffira donc pas à remettre les parties en l'état antérieur à la vente.

Au moment de la vente, la villa n'était pas en parfait état mais elle était habitée et habitable, ce qui n'est plus le cas actuellement. De nombreuses attestations produites aux débats démontrent que l'immeuble servait de maisons de vacance à la famille [U], actionnaire de la SCI. Par ailleurs, elle avait fait effectuer de nombreux travaux dans cet immeuble depuis son acquisition notamment une réfection de toiture, la pose d'un système d'alarme, la réfection de l'électricité, de la plomberie, l'installation d'un chauffage central, la réfection des murs de la maison, l'installation d'une VMC, la pose de blocs de pierre aux pieds de la dune pour consolider le terrain et la pose d'une pelouse.

L'immeuble a été laissé à l'abandon depuis juillet 2004 n'étant ni habité, ni chauffé. Il est situé en bord de mer, dans un lieu très humide, de sorte que les détériorations consécutives à trois années d'inoccupation sont très importantes et ce d'autant qu'il a été squatté et vandalisé à plusieurs reprises. Le coût des détériorations de l'immeuble entre le 16 février 2005 et le 25 juillet 2008 peut être chiffré à 454.430 euros ; en effet, lors de la vente, les travaux de rénovation et de la création de six parkings étaient chiffrés à 717.600 euros alors qu'actuellement les mêmes travaux sont évalués à 1.172.030 euros.

Après compensation entre la somme qu'elle doit restituer au titre du prix de vente et le montant des dommages et intérêts qui doivent être mis à la charge de la société France Pierre Invest, elle est redevable d'une somme de 6.840 euros à l'égard de cette dernière. En outre, la cour devra désigner un expert pour évaluer le préjudice (fixé au 25 juillet 2008) en fonction de l'état de la villa au jour de l'arrêt à intervenir, cet expert devra également évaluer le préjudice

de jouissance qu'elle a subi depuis 2004.

La détérioration n'est pas de son fait mais est bien la conséquence de la carence totale de la société acquéreuse. Alors que, selon l'acte notarié de vente, cette dernière devait effectuer des travaux de rénovation et de construction de garages, ceux-ci n'ont jamais débuté. En outre, la société France Pierre Invest n'a rien fait pour préserver la villa que ce soit en sa qualité de propriétaire ou en sa qualité de syndic de copropriété. Les deux seules assemblées générales qui ont été convoquées se sont tenues le 27 juillet 2008 et le 1er octobre 2008 soit trois ans après la conclusion de la vente et deux ans après le début de la procédure, la société France Pierre Invest souhaitant, par ce biais, éviter les critiques qui étaient formulées dans le cadre des écritures de première instance. Cependant, le syndic doit convoquer une assemblée au minimum une fois par an ; de plus, les convocations qui ont été envoyées sont irrégulières. Même en son absence, les mesures et délibérations pouvaient être adoptées à la majorité des présents. Les lieux ayant été débarrassés par ses soins, les travaux pouvaient donc commencer mais l'acquéreur a laissé le permis de construire se périmer. Les frais de conservation engagés ont été minimes, les marques de vandalisme démontrant que les moyens nécessaires n'ont pas été mis en oeuvre pour la sécurité de l'immeuble alors même que cette obligation incombe au syndic en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. Suite à un dégât des eaux intervenu en 2006, une société est également intervenue pour quelques travaux de conservation mais le montant des dépenses à ce titre n'excède pas 8.500 euros.

Elle sollicite, en tout état de cause, la garantie de Me [J], rédacteur de l'acte de vente pour les sommes auxquelles elle pourrait être condamnée. Elle constate, en effet, que celui-ci a rédigé un acte inefficace alors que l'intention des parties a toujours été de ne se baser que sur les travaux de division effectués par la SCP BLEARD [K], et ce, en toute connaissance de ce que les superficies des lots figurant dans l'acte correspondaient aux superficies des lots après division. Elle estime que le notaire aurait dû informer les parties du fait que cet état descriptif de division ne reprenait pas des mesures dites « loi Carrez » et qu'il n'aurait jamais dû affirmer que les mesures faites étaient des mesures « loi Carrez ». Elle qualifie cette faute d'inexcusable. Elle ajoute que le seul motif permettant actuellement à la SARL France Pierre Invest de solliciter l'annulation de la vente est l'accumulation de maladroites, de contresens et de contradictions dans l'acte notarié. Elle précise qu'il suffisait au notaire rédacteur de lire les documents qu'il annexait à son acte pour se rendre compte qu'il ne s'agissait pas d'un relevé type loi Carrez et que celui-ci a agi avec une légèreté blâmable en accordant un total crédit à un document comportant uniquement un relevé de superficie sans aucune autre indication. Elle en conclut que Me [J] a manqué à son obligation de résultat consistant à retranscrire la volonté des parties et qu'il a commis une faute grave engageant sa responsabilité. Elle fait, en outre, valoir que l'officier ministériel aurait dû la conseiller et l'informer de la nécessité d'établir un diagnostic loi Carrez ou d'indiquer clairement le choix des parties d'écarter l'application de ce texte. Elle estime que le notaire ne peut se décharger de sa responsabilité en alléguant qu'il s'est borné à retranscrire ses déclarations. Elle affirme qu'elle est en droit de demander réparation au rédacteur de l'acte pour du préjudice subi du fait des coûts de remise en état et de son préjudice de jouissance. Elle sollicite donc la condamnation « conjointe et solidaire » de la SCP notariale à réparer ces chefs de préjudice.

Exposé du litige

Elle demande également la garantie du géomètre et de l'architecte au motif que le géomètre connaissait parfaitement la destination du mesurage qu'il a effectué et qu'il savait que celui-ci devait être remis au notaire de sorte qu'il s'est engagé à délivrer un extrait conforme aux exigences de la loi Carrez. Dans la mesure où le géomètre a agi pour le compte de la société d'architectes, cette dernière a manqué à son obligation de résultat. Elle précise que le fait de ne pas avoir pu conclure la vente en toute connaissance de cause caractérise une perte de chance et qu'il existe un préjudice de jouissance indemnisable.

Elle ajoute qu'aux termes de l'acte notarié de vente, elle restait propriétaire du rez-de-chaussée dans lequel des travaux devaient être entrepris par la SARL France Pierre Invest, que l'acquéreur n'a pas respecté cette obligation de sorte que la résolution de la vente doit être prononcée et que la société France Pierre Invest doit être condamnée à réparer le préjudice qu'elle a subi. Elle rappelle que c'est uniquement du fait d'un manque de volonté que l'opération de promotion n'a pas pu être réalisée et que l'immeuble a été laissé à l'abandon. Elle estime que les travaux de remise en état n'ont pas à être laissés à sa charge. Elle précise que le permis de construire qui avait été obtenu étant aujourd'hui caduc, la création des garages ne sera plus possible. Elle sollicite outre les frais de remise en état la réparation du préjudice moral qu'elle a subi à hauteur de 100 000 euros.

Moyens

Appelante à titre incident, la SARL France Pierre Invest, dans ses dernières écritures, demande à la cour de :

Vu les articles 1109, 1134 et 1110 du code civil :

A titre principal :

prendre acte de ce qu'elle ne s'oppose pas à l'acquiescement à la nullité formulé par la SCI Sans Soucis,

confirmer, en tant que de besoin, la nullité de la vente constatée par acte authentique du 16 février 2005 et de l'avant-contrat dont elle a fait l'objet par acte du 30 juillet 2004,

en toutes hypothèses, condamner la SCI Sans Soucis à lui payer la somme de 681 973,71 euros correspondant à l'ensemble des coûts exposés dans le cadre de la vente du bien litigieux,

en conséquence, infirmer le jugement en ce qu'il n'a pas eu égard à cette demande indemnitaire qu'elle a formulée,

A titre subsidiaire :

condamner la SCI Sans Soucis à lui payer la somme de 125.325,20 euros correspondant à la diminution du prix de vente proportionnellement à la moindre mesure,

condamner la SCI Sans Soucis à lui payer la somme de 139.023 euros correspondant à la marge bénéficiaire perdue à raison de la diminution de surface du bien,

la condamner à lui payer la somme de 592,02 euros correspondant aux frais de mesurage,

En tout état de cause :

rejeter les demandes reconventionnelles formulées par la SCI Sans Soucis,

la condamner à lui payer la somme de 80.000 euros hors taxes au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

la condamner aux entiers dépens.

Elle rappelle que M. [U], gérant de la SCI Sans Soucis, avait tenté de constituer seul le dossier nécessaire à la réhabilitation de l'immeuble dans le cadre d'une opération de division en vue d'une revente par lot en 2003 et qu'il avait monté un dossier de commercialisation comportant un projet de division établi par la SCP BLEARD LECOCQ [K] ainsi qu'un contrat d'architecte attribué à la société PARAL'AX. Elle fait valoir qu'il s'est aperçu que le bien était dans un tel état de vétusté qu'il n'a plus souhaité poursuivre seul l'opération de division vente initiée et qu'il a pris attache avec un professionnel en sa personne. Elle indique que, postérieurement à la vente, en vue de réparer les travaux, elle a demandé à plusieurs reprises à la SCI Sans Soucis de débarrasser les locaux et qu'elle s'est aperçue, lors d'une nouvelle visite des locaux, de la différence de surface entre la surface indiquée dans l'acte authentique de vente et la surface réelle. Elle précise que cette différence trouve son origine dans le fait que le document annexé par la SCI Sans Soucis à la vente ne constitue pas un mesurage « loi Carrez » mais un mesurage établi en vue de servir de base au calcul de l'état descriptif de division qui prend notamment en compte des surfaces de hauteur inférieure à un à 1,80 mètre et certaines parties communes comme les cages d'escalier. Elle ajoute que c'est la société vendeuse qui avait passé commande des plans et tableaux de surface litigieux auprès du géomètre expert et que la différence de surface remettait fondamentalement en cause le projet immobilier qu'elle envisageait.

Elle demande donc, à titre principal, de donner acte à la SCI Sans Soucis de son acquiescement et rappelle, en tant que de besoin, les fondements de sa demande en nullité de la vente à savoir :

l'article 1110 du code civil ; son action engagée sur ce fondement est recevable et n'est pas exclue par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 qui tend à sanctionner une simple erreur ou absence de superficie. Cet article se borne, en effet à ajouter, et non à substituer, une action spéciale aux voies d'action de droit commun (telle que l'erreur) qui restent ouvertes.

la non-conformité des surfaces de l'immeuble indiquées à l'acte authentique de vente ; en effet, il ressort du mesurage établi par le cabinet AGENDA que les surfaces indiquées dans l'acte authentique sont supérieures aux surfaces existant réellement, alors que l'immeuble a été vendu en l'état et que les travaux devaient être effectués par l'acquéreur de sorte que les mesures annexées à l'acte authentique ne pouvaient se rapporter à la configuration future du bien. En tout état

de cause, il est bien précisé que la surface mentionnée correspond à une surface « loi Carrez » de sorte qu'il existe indiscutablement une erreur, la villa ayant une surface de 266,42 m² au lieu des 365,72 m² annoncés.

Cette erreur porte sur une qualité substantielle de la chose vendue s'agissant de la superficie de lots de copropriété. Si elle avait connu la surface réelle des lots, elle ne n'aurait pas acheté l'immeuble au même prix, le prix de vente des lots ne pouvant qu'être inférieur à celui prévu de sorte que l'équilibre financier du projet était en cause. Elle n'a pas pu vérifier ces mesures avant la vente puisque, jusqu'en juin 2005, la villa était tellement encombrée que cette opération ne pouvait pas être effectuée.

Au titre des restitutions consécutives au prononcé de l'annulation de la vente, elle sollicite outre le prix, les frais de notaire, d'huissier, la commission d'agence immobilière pour un montant de 482.364,61 euros, les intérêts bancaires à hauteur de 102.770,01 euros, les frais d'avocat et d'avoué pour 67.219,28 euros, les taxes foncières d'un montant de 15.731,36 euros, les frais d'assurance de 3.636,48 euros et les frais de réparation d'entretien et de nettoyage à hauteur de 10.251,97 euros soit un total de 681.973,71 euros.

Elle précise que la villa était déjà délabrée en 1999 lorsqu'elle a été achetée par la SCI Sans Soucis (mérule, pourriture) à tel point qu'une procédure a été engagée à l'encontre du vendeur. Elle fait valoir qu'entre 1997 et 2005, ce bien n'a ni été rénové ni entretenu de sorte qu'un procès-verbal de constat d'huissier daté du 2 août 2006 a mis en évidence l'état de délabrement ancien et préexistant à la revente partielle du bien en 2005. Elle estime que les attestations produites aux débats, qui émanent de proches ou de partenaires professionnels de M. [U], ne sont pas probantes. Elle ajoute qu'après la revente partielle de 2005, la SCI Sans Soucis a continué à se désintéresser du bien, ne participant à aucun des travaux en dépit de sa qualité de propriétaire du rez-de-chaussée alors qu'elle-même a régulièrement pourvu à la conservation de l'immeuble puisqu'elle a fait réaliser pour un montant de 8.552,27 euros de travaux entre 2006 et 2008. Elle estime donc n'avoir commis aucune faute à l'origine des dégradations de l'immeuble qui sont consécutives à la vétusté ou à des cas de force majeure (actes de vandalisme) et avoir, au contraire, tenté de conserver la villa, à l'inverse de la SCI.

A titre subsidiaire si la vente n'était pas annulée, elle sollicite une réduction de prix du fait de la différence entre la surface réelle et celle figurant sur l'acte de vente ainsi qu'une indemnisation consécutive à la perte de la marge bénéficiaire relative à cette différence de surface.

Elle s'oppose à la demande de dommages et intérêts présentée par la SCI Sans Soucis précisant que :

les travaux de réhabilitation devaient être exécutés par l'assemblée des copropriétaires.

elle a, pour ce faire, convoqué deux assemblées générales, la SCI Sans Soucis ne s'étant pas présentée.

par son comportement, cette dernière a empêché la réalisation de travaux alors même qu'il ne pouvait être passé outre son absence dans la mesure la SARL France Pierre Invest a acquis plus de la moitié des parties communes de sorte que le nombre de voix dont elle dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires (soit la même quote-part que la SCI d'où le blocage des décisions).

en tout état de cause, elle ne s'était pas engagée à réaliser immédiatement les travaux de rénovation, ces derniers devant être effectués par le syndicat des copropriétaires ou l'association syndicale libre. Or, compte tenu de l'erreur de

mesurage, elle n'a pu procéder à la vente des lots comme initialement prévu, l'association syndicale libre n'a pas pu être constituée et les travaux réalisés, alors que tout était pourtant prévu dans cette optique (la déclaration d'ouverture du chantier avait été faite auprès de la mairie, la DDASS avisée du démarrage des travaux et une convention de contrôle technique conclu avec le bureau VERITAS).

la villa était très encombrée et elle a dû faire appel à une société de nettoyage afin de retirer les déchets.

elle a fait procéder à plusieurs reprises à la mise en sécurité du bâtiment ainsi qu'à des réparations pour mettre le bâtiment hors d'eau et hors d'air.

l'état de délabrement de l'immeuble est la conséquence d'une absence d'entretien ancienne et d'actes de vandalisme constitutifs d'un cas fortuit.

la demande en paiement formulé à hauteur de 450.430 euros est totalement fantaisiste et ne repose sur aucun élément ; il en est de même pour le montant sollicité au titre du préjudice moral.

La SCP DE CIAN LHERMIE MASSIN THERY MASSIN, anciennement dénommée CATIGNY MASSIN, dans ses dernières écritures, demande à la cour de confirmer le jugement en toutes ses dispositions, notamment en ce qu'il a dit qu'elle n'avait commis aucune faute en sa qualité de rédactrice de l'acte de vente du 16 février 2005, en conséquence, de rejeter toutes prétentions, fins et conclusions de la SCI Sans Soucis et de la SCP BLEARD [K], et, dans tous les cas, de condamner solidairement ou l'une à défaut de l'autre, la SCI Sans Soucis et la SCP BLEARD [K] à lui payer la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens de première instance et d'appel.

Elle constate que l'acte de vente du 16 février 2005 précise que la SCP BLEARD [K], géomètre expert, a établi un état de descriptif de division ainsi qu'un document d'arpentage et que la désignation des lieux dans l'acte de vente est conforme à celle reprise dans le règlement de copropriété.

Elle affirme n'avoir commis aucune faute en sa qualité de rédactrice de l'acte de vente n'ayant pas été chargée de procéder au mesurage des surfaces. Elle ajoute que la SCI Sans Soucis lui a remis un certificat de mesurage de la SCP BLEARD comme étant un certificat «loi Carrez». Elle estime qu'elle n'avait pas à procéder à la vérification des indications de ce certificat alors que l'acte de vente a été lu aux parties avant la signature avec notamment l'indication des superficies privatives. Elle relève que les termes de son acte sont parfaitement clairs et qu'il ne peuvent donner lieu à aucune interprétation, qu'ils ont été compris par la SCI venderesse qui a laissé croire à la société acquéreuse, comme au notaire, que le certificat de mesurage présenté était bien un certificat loi Carrez. Dans la mesure où elle n'avait aucune raison objective de remettre en cause ce document, elle n'avait pas à attirer l'attention de la SCI sur la nécessité de faire réaliser un nouveau métrage. Elle en conclut que sa responsabilité professionnelle ne peut être engagée et que le jugement doit être confirmé.

A titre subsidiaire, elle souligne que, s'il était retenu qu'elle avait commis une faute, elle ne pourrait être tenue qu'à garantir la SCI Sans Soucis des conséquences financières consécutives à l'annulation de la vente à l'exclusion de la restitution du prix qui n'est pas un préjudice indemnisable. Elle ajoute que cette société acquéreuse ne démontre pas l'existence d'un préjudice certain né et actuel, que le poste frais d'avocats et avoués invoqués par la SARL France Pierre Invest fait double emploi avec la demande formulée au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre le fait que son montant est excessif et injustifié. S'agissant des frais d'entretien de réparation et de nettoyage, elle estime ne pas

être tenue à garantie, ceux-ci bénéficiant à la SCI, propriétaire de l'immeuble. Elle ajoute que les frais d'huissier ne peuvent être pris en compte dans le montant des condamnations sollicitées et qu'ils doivent faire l'objet d'une condamnation annexe au titre des frais et dépens de l'instance.

Elle s'oppose à la demande en garantie formulée par la SCP BLEARD et VOLPOET, cette dernière ne rapportant la preuve d'aucun manquement de sa part dans sa mission de rédactrice de l'acte de vente litigieux.

La SCP BLEARD [K] LECOCQ sollicite de confirmer le jugement, de dire et juger irrecevable et subsidiairement mal fondé la demande de la SCI Sans Soucis, de la débouter de son appel en garantie à son égard, de débouter toutes parties de toutes demandes à son égard, de condamner la SCI Sans Souci à lui payer la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts et celle de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Très subsidiairement, elle demande de dire qu'elle devra être garantie de toutes condamnations en principal, frais, intérêts et indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile, in solidum par la SCP [JJ] MASSIN, notaires et par la SARL PARAL'AX, de condamner la SCI Sans Soucis ou toutes parties succombant au paiement de la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, à celle de 2.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Elle indique qu'elle a agi en vertu d'un contrat la liant à M. [U], qui n'est pas partie à l'instance de sorte que les demandes de garantie présentées à son encontre sont irrecevables. Elle ajoute qu'elle n'a jamais été requise pour l'établissement d'une attestation de superficie prévue à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi du 8 décembre 1996 dite loi Carrez mais en application de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965. Elle fait valoir qu'elle a donc établi un tableau devant servir de base au calcul de l'état descriptif de division et qu'elle ne comprend pas comment cette pièce a pu être annexée à l'acte authentique de vente alors que telle n'était pas sa destination.

Elle ajoute que le certificat loi Carrez ne s'applique qu'aux seuls immeubles ayant fait l'objet d'un état descriptif de division, son but étant d'indiquer la superficie privative d'un lot, ce qui implique qu'il est indispensable de connaître la destination des lieux pour procéder à ce calcul et que le certificat de mesurage du cabinet AGENDA ne peut qu'être erroné, certaines surfaces ayant été omises dans le mesurage.

En tout état de cause, elle conteste avoir commis une erreur de mesurage et demande que le jugement qui a écarté sa responsabilité soit confirmé.

A titre subsidiaire, si une faute pouvait lui être imputée, elle relève que la restitution d'une somme pour réduction du prix de vente proportionnelle au déficit de surface ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable de sorte que les demandes de la SCI Sans Soucis doivent être rejetées. A titre infiniment subsidiaire, elle sollicite la garantie de la SCP de notaires et de la société d'architectes.

Elle sollicite des dommages et intérêts affirmant que la procédure engagée à son encontre est abusive.

La SARL PARAL'AX ARCHITECTURE sollicite la confirmation du jugement, de débouter la SCI Sans Soucis de l'ensemble de ses prétentions à son encontre et, à titre reconventionnel, de la condamner à lui payer la somme de 4.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens de première instance et d'appel.

Elle relève que la SCI Sans Soucis ne formule aucun reproche à son égard et précise que son intervention, aux termes d'un contrat signé le 21 juin 2003, dans le cadre de la co-traitance d'une mission de maîtrise d'oeuvre classique, portait sur l'aménagement de différents appartements au sein d'un immeuble ancien existant, qu'elle n'a jamais été concernée par une opération commerciale de vente de lots justifiant l'intervention d'un géomètre expert dans le cadre juridique de la loi Carrez, qu'elle n'a donc pas mandaté le cabinet de géomètre expert pour mesurer des superficies conformément à ce texte. Elle affirme, au contraire, que le projet du maître d'ouvrage initial était de procéder à des aménagements dont des extensions de 36 m² de surfaces hors oeuvre nette, de sorte qu'il n'était pas possible ni utile de procéder à un tel mesurage ayant vocation à être modifié lors de l'aménagement des lots.

Elle affirme que c'est donc le vendeur et éventuellement le notaire qui ont omis de préciser la situation du bien quant aux surfaces existantes lors de la vente du 13 février 2005 mais qu'elle même n'a commis aucune faute. Elle ajoute qu'il n'existe aucune relation contractuelle entre elles et la SCP BLEARD [K] LECOCQ de sorte qu'elle ne saurait être tenue à garantir de cette dernière, qui ne justifie, en outre, d'aucune faute quasi-délictuelle de sa part ayant un lien de causalité directe avec le préjudice invoqué.

A titre surabondant, elle rappelle que le litige oppose un acquéreur à un vendeur relativement à un mesurage erroné dans le cadre de la loi Carrez, qu'elle n'est pas intéressée par cette situation et ce d'autant que la diminution de prix résultant d'un tel mesurage ne constitue pas, pour le vendeur, un préjudice indemnisable. Elle conclut que la procédure mise en oeuvre à son encontre est dénuée de toute justification et de tout fondement juridique.

Le dossier a été communiqué à M. Le Procureur Général qui y a apposé son visa le 20 janvier 2012.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Selon acte sous seing privé en date du 30 juillet 2004, la SCI Sans Soucis a vendu à la SARL France Pierre Invest une maison, ensemble immobilier, située à [Adresse 8], qui devait faire l'objet d'un règlement de copropriété, à l'exclusion d'un logement situé au rez-de-chaussée dudit immeuble, moyennant un prix de 447.590 euros. L'acte précise que le vendeur s'oblige à participer aux travaux de rénovations qui seront entrepris par le syndicat des copropriétaires ou l'association syndicale libre à constituer en qualité de maître d'ouvrage, qu'il y participera au même titre que les autres copropriétaires en fonction de sa quote-part. L'acte authentique de vente devait être régularisé par Me [J] au plus tard le

15 décembre 2004.

L'acte notarié de cession a été signé par les parties le 7 février 2005. Est annexé à cet acte un calcul de surface par lots établi par la SCP BLEARD [K].

Sur l'annulation de la vente :

Bien que la SCI Sans Soucis n'ait pas limité son appel, elle indique acquiescer au jugement en ce qu'il a prononcé l'annulation de la vente constatée par acte authentique du 16 avril 2005 et de l'avant-contrat dont elle a fait l'objet par acte du 30 juillet 2004.

Toutes les parties sollicitent la confirmation de la décision sur ce point, étant rappelé que le tribunal a, à juste titre, retenu que, compte tenu des indications de l'acte authentique de vente précisant que le mesurage avait été établi conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le consentement des parties, et notamment de l'acquéreur, portait sur la vente d'un immeuble dont la surface devait répondre aux caractéristiques d'habitabilité déterminées selon les critères de la loi Carrez et que, compte tenu de l'inexactitude de ce mesurage au regard de ce texte, la SARL France Pierre Invest avait commis une erreur viciant son consentement de sorte que la nullité du contrat devait être prononcée.

Le jugement sera donc confirmé de ce chef.

Sur les conséquences de l'annulation de la vente :

Suite à l'anéantissement rétroactif du contrat, les parties doivent être replacées dans l'état dans lequel elles se trouvaient avant la conclusion de l'acte annulé.

En conséquence, le prix de vente de l'immeuble doit être restitué à l'acquéreur soit la société France Pierre Invest et l'immeuble à la société vendeuse soit la SCI Sans Soucis.

1 - Sur les demandes de restitution présentées par la SCI Sans Soucis :

La SCI venderesse, suite à l'annulation de la vente, sollicite à la fois la restitution de l'immeuble en nature et des dommages et intérêts correspondant aux frais de remise en état de ce bien, du fait d'une détérioration de la villa qui serait survenue depuis la date de la vente.

La restitution de l'immeuble en nature ne pose pas de difficultés.

Par contre, l'acquéreur n'est tenu à des dommages et intérêts suite à l'annulation du contrat que lorsque la détérioration du bien à restituer lui est imputable à savoir lorsqu'elle est consécutive à l'usage qu'il en a effectué ou à une faute qu'il aurait commise comme, par exemple, un défaut d'entretien. Il n'est tenu à aucuns dommages et intérêts lorsque la dégradation du bien s'est produite indépendamment de son fait et qu'elle est consécutive notamment à la vétusté ou à un cas de force majeure.

En l'espèce, il apparaît que :

La villa « Sans Gêne » objet de la vente annulée, n'était pas en bon état lors de sa cession partielle au profit de la SARL France Pierre Invest. Ainsi, dans un courrier du 12 août 2005, M. [X] [U], pour le compte de la SCI Sans Soucis, indiquait que la toiture ne pourrait pas « rester en l'état, pendant l'hiver, sans occasionner par infiltrations des dégâts très importants ». Déjà, lors d'une expertise réalisée par M. [V], expert commis par une ordonnance de référé du 25 février 1999 dans un litige opposant la SCI Sans Soucis au précédent propriétaire, l'immeuble avait été décrit comme ayant les châssis de fenêtres en façade détériorés par la rouille et des toitures de type terrasse recouvertes de zinc vétustes avec des pénétrations d'eau très ponctuelles. Une pourriture avait été relevée dans des endroits limités, le caractère mineur de ces désordres étant cependant affirmé par l'expert.

En outre, le procès-verbal de constat dressé le 2 août 2006, soit un peu plus d'un an après la vente, par Me [C], huissier de justice, relève la présence de débris divers (planches de bois, portes, parpaings, lampes halogène, volets) devant l'entrée de l'immeuble et sur son côté. Il constate que la villa est en mauvais état général, vu de l'extérieur, que les différentes fenêtres sont vétustes, que certaines n'ont plus de vitrage et qu'elles ont été remplacées par des planches. A l'intérieur, divers objets ont été abandonnés. Dans un procès-verbal dressé par le même huissier le 1er mars 2007, il a été précisé que les châssis de fenêtre du rez-de-chaussée et des étages sont visiblement très anciens, affectés par la corrosion, certains étant même tordus, que certaines fenêtres ne fermaient pas correctement laissant passer l'air et l'humidité, que la gouttière était visiblement ancienne, affectée par la corrosion, que les boiseries extérieures étaient recouvertes d'une texture verte caractéristique d'une mousse, que le faux plafond en contreplaqué de la terrasse arrière (ayant vue sur mer) était fortement gondolé, que des éléments de zinguerie étaient superposés visiblement pour rafistoler d'autres éléments et que l'enduit recouvrant une partie du mur côté vue mer s'effritait au simple toucher, l'enduit mural peint étant cassé souillé et affecté de traces verdâtres à d'autres endroits. A l'intérieur, les murs du rez-de-chaussée étaient sales, affectés par l'humidité, le plafond de l'arrière cuisine fissuré, la chaudière avait été déposée, les lames de parquet étaient pourries en raison d'infiltrations d'eau à la base de l'ossature des vitrages d'un bow-window. De la mousse isolante avait été utilisée en vue de calfeutrer et d'assurer une certaine étanchéité de plusieurs châssis de fenêtres anciens et vétustes. La porte donnant accès au toit terrasse était très dégradée et vétuste.

Les procès verbaux de constat de Me [N], huissier de justice, versés aux débats par la SCI Sans Soucis viennent confirmer cet état ; ainsi, le 31 août 2005, l'huissier a indiqué que la couverture de la maison était ancienne, en mauvais état, avec des dégradations, des tuiles soulevées ou déplacées et des éléments cassés. Il a également pu voir des vitres cassées. Le

27 février 2006, des traces d'auréoles étaient visibles sur le sol à l'intérieur, dans la pièce d'entrée et des traces de moisissures étaient apparues sur le plafond. Il en était de même dans différentes pièces dans lesquelles il existait une odeur d'humidité importante. A l'extérieur, les boiseries et menuiseries étaient très dégradées et des cassures étaient apparues au niveau des chéneaux et des gouttières. De la végétation poussait sur la cheminée. L'aggravation de l'état de l'immeuble a pu être relevé le 21 juillet 2008, l'huissier précisant que la végétation était devenue très importante (ronces, mauvaises herbes), que les murs des façades et pignons présentaient des désordres importants avec salissures des enduits, dégradations des gouttières et descentes d'eaux pluviales, présence de mousse, fissuration des pilastres de soutènement du patio. Sur les fenêtres avaient été apposées de grandes planches de bois en guise de fermetures. A l'intérieur, les moisissures s'étaient étendues, les boiseries étaient très abîmées voire pourries.

Il découle de ces éléments mais également des attestations des enfants et relations professionnelles de M. [U] ainsi que du dépôt de plainte effectué en septembre 2009 par la SARL France Pierre Invest, en l'absence de tout justificatif produit par la SCI Sans Soucis au sujet de travaux qu'elle aurait fait effectuer entre 1999 et 2005, que la Villa « Sans Gène », bien qu'habitable en 2005, n'était pas en bon état au niveau de huisseries et portes notamment. En l'absence de toute occupation et de tout chauffage (la chaudière ayant été déposée) à compter de cette date, l'humidité s'est accentuée dans les lieux, proches de la mer et donc naturellement humides, qui se sont rapidement dégradés. En outre, à compter de 2009, des actes de vandalismes ont été perpétrés dans l'immeuble, qui a également été squatté.

Les désordres, en germe au moment de la vente, se sont accentués. Ils sont d'une part la conséquence de la vétusté des lieux (défaut d'étanchéité des fermetures) mais également de l'absence de tout travaux. A ce sujet, il convient de constater que la preuve de la faute de la SARL France Pierre Invest dans cette situation n'est pas rapportée. En effet, cette société avait effectué les démarches nécessaires en 2005 pour démarrer le chantier ; elle avait ainsi trouvé des personnes intéressées par l'acquisition des lots de copropriété (selon un mail du 20 décembre 2005), avait contacté diverses entreprises pour la réalisation des travaux, contacté la société PARAL'AX en qualité d'architectes pour le projet. Elle avait effectué une déclaration auprès de la DDASS prévoyant le début du chantier au 4ème trimestre 2005. En 2008, bien qu'elle ait demandé l'annulation de la vente et que la procédure soit pendante devant le tribunal de grande instance de Boulogne sur Mer (étant précisé que la SCI Sans Soucis s'opposait à ce moment à la demande d'annulation), elle a fait convoquer une assemblée générale à laquelle la SCI Sans Soucis ne s'est pas présentée (elle n'a même pas à cette période soulevé de problèmes quant à la régularité des convocations). Par ailleurs, la SCI Sans Soucis n'a pas non plus demandé que les travaux commencent postérieurement à 2005, n'a pas fait délivrer de mise en demeure à cette fin, se contenant de faire faire des constats d'huissier constatant l'absence de tout début d'opération de rénovation. Elle a également mis beaucoup de temps à débarrasser les lieux des objets les encombrant. Ainsi, en août 2006, Me [C] constatait encore la présence de matériel électroménager, de vêtements, de jouets, de statues outre les débris, dans les lieux (certains éléments sont encore présents, bien que dégradés en 2009). Alors qu'elle disposait lors des assemblées générales, en application de l'article 22 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, d'une minorité de blocage, elle ne peut donc reprocher à l'acquéreur de n'avoir effectué aucuns travaux.

En outre, la SARL France Pierre Invest a fait effectuer quelques réparations et travaux de conservation et d'entretien des lieux ; à ce titre, elle justifie de la réparation du véral sur la terrasse, du remplacement de gouttières et du nettoyage de ces éléments (facture de 2.981,63 euros du 28 septembre 2006), du remplacement de tuiles sur la toiture (facture de 1.693,23 euros du 3 juillet 2006), de travaux de mise en sécurité du bâtiment (facture de 421,59 euros du 18 juillet 2006), de l'enlèvement de détritrus (facture de 388,70 euros du 31 juillet 2006), de l'enlèvement de gravats (facture de 301,99 euros du 19 juillet 2006), de la mise en place de panneaux de contre plaqué pour condamner les ouvertures extérieures (facture de 2.113,92 euros du 3 mai 2007), de la remise en état de la porte du sous-sol et de certaines fermetures (facture de 651,21 euros du 5 juin 2008), d'achat de matériaux pour boucher les fenêtres brisées (paiement de la somme de 208,69 euros le 4 juin 2008). La SCI Sans Soucis, bien que propriétaire du rez-de-chaussée de l'immeuble, n'a quant à elle,

exposé aucun frais pour la conservation des lieux.

les dégradations sont enfin la conséquence d'actes de vandalisme et de squat survenus à compter de 2009. Ces actes s'apparentent à un cas fortuit dans la mesure où l'immeuble avait été mis en sécurité par la SARL France Pierre Invest (changement de serrures, pose de planches sur les fenêtres et portes ayant des vitres cassées').

Dès lors, les désordres et le très mauvais état actuel de la villa résultent de sa situation exposée aux intempéries et l'air de la mer, de la survenance de cas fortuits et d'un défaut de travaux, faits non imputables à l'acquéreur. En conséquence, ce dernier ne saurait être tenu à rembourser les frais de réfection nécessaires.

Par ailleurs, la SCI Sans Soucis n'est pas fondée à invoquer un préjudice de jouissance (pas plus qu'elle ne serait en droit de solliciter une indemnité d'occupation), le contrat étant rétroactivement anéanti et dans la mesure où aucune faute de la SARL France Pierre Invest n'est établie. Elle ne rapporte la preuve d'aucun préjudice moral qu'elle aurait subi.

Dès lors, sans qu'il soit nécessaire d'organiser une mesure d'expertise, ses demandes de dommages et intérêts doivent être rejetées.

2 - Sur les demandes en restitution présentées par la SARL France Pierre Invest :

La SARL France Pierre Invest, suite à l'annulation du contrat de vente, doit se voir rembourser le prix versé au vendeur soit 447.590 euros.

La SCI Sans Soucis ne peut être tenue à des dommages et intérêts complémentaires, compensant les préjudices subis par l'acquéreur, qu'en application des dispositions de l'article 1382 du code civil, si elle a commis une faute à l'origine des préjudices invoqués par la SARL France Pierre Invest.

L'erreur commise par la SARL France Pierre Invest quant à la surface des lots qu'elle a achetés selon acte authentique du 16 février 2005 provient de la clause « superficie des parties privatives » de cet acte selon laquelle « pour l'application des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le vendeur déclare que les superficies des parties privatives soumises à garantie de contenance sont les suivantes :

lot n° 2 : 112,22 m²

lot n° 3 : 65,49 m²

lot n° 4 : 70,91 m²

lot n° 5 : 45,30 m²

Lot n° 6 : 71,80 m²

Il déclare, en outre, que ces mesures résultent de la copie d'un relevé de mesurage effectué par M. [Y] [K], géomètre expert à [Localité 7] qui demeurera annexée aux présentes après mention et après avoir été visé par les parties. Il est ici précisé que les lots numéros 9 à 12 destinés à constituer des garages et évalués à la somme globale de 12 000 sont exclus du champ d'application de ladite loi ».

Or, le mesurage du géomètre n'avait pas été effectué selon les modalités prévues par la loi Carrez mais dans l'unique but de réaliser l'état descriptif de division.

Dès lors, le vendeur a bien commis une faute en faisant annexer à l'acte de vente ce certificat de mesurage, en spécifiant qu'il avait été effectué selon les modalités prévues par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire selon les modalités de la loi Carrez, alors qu'il ne pouvait ignorer que tel n'était pas le cas, puisqu'il n'avait pas mandaté le cabinet de géomètre à cette fin mais uniquement pour l'établissement d'un certificat de mesurage tel que prévu par l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette faute a été à l'origine de l'annulation de la vente et par là même à l'origine des préjudices financiers subis par la société acquéreuse à savoir :

frais d'acquisition : 16.039 euros

paiement en pure perte d'une commission d'agence immobilière : 16.000 euros

frais de la SCP BLEARD [K] LECOQC (édition du règlement de copropriété) : 35 euros

frais de constat : 235,61 euros et 277,42 euros

frais de mesurage du 13 décembre 2005 : 592,02 euros

intérêts bancaires consécutifs au remboursement du prêt contracté pour l'acquisition : 102.614,33 euros

taxes foncières : 12.776,36 euros

frais d'assurance (après déduction des quotes-parts prises en charge par la SCI Sans Soucis) : 2.911,48 euros

frais de réparation et de nettoyage exposés pour l'immeuble : 9.520,97 euros.

Soit un total de 161.002,19 euros.

Les demandes au titre des frais d'avocat font double emploi avec celles formulées au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; elles seront donc rejetées. Par ailleurs, les frais d'avoués, d'assignation, droit de plaidoirie sont compris dans les dépens et ne sauraient donc donner lieu à l'allocation de dommages et intérêts.

En définitive, la SCI Sans Soucis sera condamnée à payer 161.002,19 euros de dommages et intérêts.

Il doit être ajouté que, dans le corps de ses écritures, la SCI Sans Soucis sollicite également la résiliation de la vente et l'allocation de dommages et intérêts du fait de l'inexécution des travaux prévus en page 28 de l'acte notarié de vente lequel prévoit que « étant ici précisé qu'il a été convenu entre les parties aux présentes, que le montant global des travaux de rénovation, d'amélioration, de construction pour les garages à entreprendre, dont la charge sera supportée au prorata des tantièmes par la SCI Sans Soucis d'une part, et par les propriétaires des lots présentement vendus, ne devra pas excéder un budget de 600 000 euros hors taxes valeur ajoutée ('.). La SARL France Pierre Invest devra informer les représentants de la SCI Sans Soucis du démarrage du chantier au moins deux mois avant le début des travaux et le représentant de la SCI Sans Soucis aura un délai d'un mois à compter de la réception de ladite lettre de préavis pour faire libérer les locaux de toutes pièces de mobilier et autres éléments pouvant garnir les lots dont la société conserve la propriété ».

Cependant, l'acte de vente étant annulé, c'est-à-dire rétroactivement anéanti, la SCI Sans Soucis n'est pas fondée à invoquer un manquement contractuel de la société acquéreuse, l'acte d'acquisition ne pouvant produire aucun effet.

Il a, par ailleurs, été constaté que la SARL France Pierre Invest n'avait commis aucune faute pouvant engager sa responsabilité quant à la conservation et à l'entretien du bien durant la procédure alors qu'elle était toujours propriétaire de la villa.

En conséquence, la demande de résolution du contrat, annulé par le tribunal, le jugement étant confirmé sur ce point, est sans objet et la demande de dommages et intérêts subséquentes doit être rejetée.

Sur les appels en garantie formulés par la SCI Sans Soucis :

1 - Sur l'appel en garantie formé à l'encontre de la SCP DE CIAN LHERMIE MASSIN THERY MASSIN, notaires :

Il convient de relever qu'il n'existe aucune incohérence dans l'acte authentique qui mentionne d'une part que la désignation des lots vendus est conforme à celle reprise dans le règlement de copropriété rédigé après un état descriptif

de division dressé par la SCP BLEARD [K] LECOQ mais qu'elle correspond à la configuration définitive des lots telle qu'elle sera après réalisation du programme de travaux puis qui précise les superficies des lots en affirmant que ces superficies sont celles établies selon la loi Carrez. En effet, deux documents de mesurage pouvaient avoir été dressés par le géomètre, l'un pour la division, l'autre pour le mesurage loi Carrez.

Cependant, même si la SCI Sans Soucis avait pour actionnaire M. [X] [U] lequel participe et gère plusieurs sociétés immobilières et que la société ne peut donc être considérée comme profane en matière immobilière, le notaire n'en est pas moins tenu à une obligation de vérification des données et documents qui lui sont transmis dans le but d'être annexés à l'acte authentique ; en effet, il doit assurer l'efficacité et l'utilité de l'acte auquel il confère force exécutoire.

Ainsi, même si le vendeur lui a remis un certificat en le qualifiant de certificat loi Carrez, Me [J] devait s'assurer que tel était bien le cas. Or, aucune indication n'est portée sur le tableau récapitulatif des surfaces annexé à l'acte notarié (ce tableau ne comporte aucun titre, aucune référence de texte, aucune méthode de calcul, aucune précision quant aux pièces mesurées et aucun plan) de sorte que le notaire aurait dû effectuer des vérifications complémentaires notamment auprès du géomètre.

Ces vérifications étaient d'autant plus nécessaires que l'officier ministériel avait établi le règlement de copropriété de l'immeuble suite à un état descriptif de division dressé par M. [K] ; il ne pouvait ignorer qu'un état de surface, distinct d'un certificat loi Carrez, avait été nécessaire pour ce faire. Il aurait donc dû s'assurer que ce certificat de surface mesuré dans l'unique but de faire l'état de division n'était pas le même que celui qui lui était présenté comme un certificat loi Carrez. Il aurait ainsi facilement décelé l'erreur de la SCI Sans Soucis et aurait pu l'aviser de la nécessité de faire procéder à un mesurage effectivement conforme à la loi Carrez ou bien ne pas mentionner que les surfaces privatives des lots indiquées dans l'acte de vente avaient été mesurées « pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ».

En conséquence, la faute, la négligence et la légèreté de la SCP DE CIAN LHERMIE MASSIN THERY MASSIN est établie.

Celle-ci doit donc garantir à la SCI Sans Soucis pour les préjudices qu'elle a subis consécutivement à l'annulation de la vente.

Il doit être rappelé que la restitution du prix (contrepartie de la reprise du bien) n'est pas un préjudice indemnisable. En outre, les frais de réparation, d'entretien et de nettoyage que la SCI Sans Soucis doit rembourser à son acquéreur lui profiteront finalement en évitant des dégradations supplémentaires dans l'immeuble. La SCI ne subit donc aucun préjudice en remboursant ces dépenses à la SARL France Pierre Invest. Il en est de même pour les remboursements de taxes foncières et de primes d'assurance qui incombent au propriétaire de l'immeuble et ne sauraient être qualifiés de postes de préjudices.

Son préjudice financier est limité aux remboursements auxquels elle est condamnée au titre des frais d'acte notarié, d'agence immobilière, de règlement de copropriété, de constat d'huissier (ces frais de constat ne relevant pas des dépens de procédure), de mesurage et d'intérêts bancaires supportés par la SARL France Pierre Invest soit un montant

de 135.793,38 euros.

La SCI Sans Soucis invoque également un préjudice de jouissance ; ce préjudice n'est pas en lien avec l'annulation de la vente et donc avec la faute commise par le notaire ; la SCP DE CIAN LHERMIE MASSIN THERY MASSIN ne saurait donc être tenue à indemnisation pour ce fait.

Elle fait également état des frais de remise en état de l'immeuble ; cependant, il a été indiqué que les désordres et dégradations étaient consécutifs à la vétusté des lieux et à des cas fortuits. Il n'existe donc aucun lien entre la faute du notaire et les dépenses de remise en état des lieux qui seront nécessaires. Les demandes de ce chef doivent donc être également rejetées.

La garantie de la SCP notariale sera donc limitée à 135.793,38 euros.

2 - Sur l'appel en garantie formé à l'encontre de la SCP BLEARD [K] LECOCQ :

La SCP BLEARD [K] LECOCQ prétend que les demandes présentées à son encontre par la SCI Sans Soucis seraient irrecevables, le contrat conclu ayant été signé par M. [U] et non par cette société. Cependant, il convient de relever d'une part que les demandes de la SCI Sans Soucis ne seraient pas irrecevables mais mal fondées en ce cas et que, d'autre part, le contrat n'étant pas versé aux débats, cette affirmation n'est pas justifiée. En tout état de cause, M. [R] [U] étant gérant de la SCI (M. [X] [U] étant l'autre actionnaire), il pouvait engager la SCI par sa signature et ce d'autant que le contrat était manifestement conclu au bénéfice de la société propriétaire de la villa « Sans Gène ».

La société de géomètres a été chargée d'établir un état descriptif de division et donc, pour ce faire, un mesurage des superficies de l'immeuble. Il n'est pas justifié de ce qu'elle aurait également eu pour mission de dresser un mesurage selon les règles de la loi Carrez.

Il n'est pas invoqué qu'elle ait failli aux obligations contractées.

De plus, si la SCP BLEARD [K] LECOCQ a envoyé à la SCI « deux exemplaires de l'état descriptif de division, dont un exemplaire non relié, est à remettre au notaire », il était clair que ce travail devait aboutir à l'établissement par le notaire du règlement de copropriété ; il n'a jamais été indiqué par l'expert géomètre que son certificat de mesurage pouvait servir pour l'acte authentique de vente et encore moins qu'il pouvait être considéré comme un certificat «loi Carrez ».

En conséquence, la preuve de la faute du cabinet de géomètre n'est pas rapportée et la demande de garantie formulée à son encontre doit être rejetée.

3 - Sur l'appel en garantie formé à l'encontre de la SARL PARAL'AX ARCHITECTURE :

La SCI Sans Soucis ne rapporte la preuve d'aucune faute de la société d'architectes en lien avec l'annulation de la vente et les préjudices consécutifs qu'elle invoque.

Sa demande tendant à être garantie par la SARL PARAL'AX doit donc être rejetée.

Sur l'appel en garantie formé par la SCP BLEARD [K] LECOCQ à l'encontre de la SCP de notaires et à l'encontre de la SARL PARAL'AX :

La SCP BLEARD [K] LECOCQ n'étant pas condamnée à l'égard de la SCI Sans Soucis, sa demande en garantie à l'encontre de la SCP DE CIAN LHERMIE MASSIN THERY MASSIN est sans objet.

Sur la demande de dommages et intérêts formulée par la SCP BLEARD [K] LECOCQ pour procédure abusive :

La SCP BLEARD [K] LECOCQ ne rapporte la preuve d'aucune faute commise par la SCI Sans Soucis dans le cadre de la présente procédure, la seule appréciation inexacte de ses droits par cette dernière ne pouvant constituer une telle faute. En outre, elle n'invoque et ne justifie d'aucun préjudice qu'elle aurait subi du fait de la présente instance.

Sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive doit donc être rejetée et le jugement sera confirmé sur ce point.

Sur l'article 700 du code de procédure civile et les dépens :

La SCI Sans Soucis succombant (sauf en son appel en garantie à l'encontre de la SCP de notaires), elle sera condamnée aux dépens d'appel et le jugement sera confirmé en ce qu'il l'a condamnée aux dépens de première instance. La SCP DE CIAN LHERMIE MASSIN THERY MASSIN devra la garantir de cette condamnation pour moitié tant en ce qui concerne les dépens d'appel que les dépens de première instance.

Il serait inéquitable de laisser à la SARL France Pierre Invest, à la SCP BLEARD [K] LECOCQ et à la SARL PARAL'AX la charge des frais exposés et non compris dans les dépens. Le jugement sera confirmé en ce qu'il a condamné la SCI Sans Soucis à leur verser respectivement 2.000, 900 et 900 euros au titre des frais irrépétibles de première instance et la SCI sera condamnée, en cause d'appel, au paiement des sommes de 5.000 euros, 1.000 euros et 1.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Les demandes sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile présentées par la SCP DE CIAN LHERMIE MASSIN THERY MASSIN en première instance comme en cause d'appel seront rejetées. Le jugement sera réformé sur ce point.

Par ailleurs, cette société devra garantir la SCI Sans Soucis des condamnations prononcées à son encontre au titre des frais irrépétibles, pour moitié. Elle sera également condamnée à lui payer la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire :

DÉCLARE recevable mais mal fondée la demande en garantie présentée par la SCI Sans Soucis à l'encontre de la SCP BLEARD [K] LECOCQ ;

CONFIRME le jugement sauf en ce qu'il a débouté la SCI Sans Soucis de sa demande en garantie présentée à l'encontre de la SCP DE CIAN LHERMIE MASSIN THERY MASSIN et en ce qu'il a condamné la SCI Sans Soucis à payer à la SCP [J] MARTIN (actuellement dénommée DE CIAN LHERMIE MASSIN THERY MASSIN) la somme de 900 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

PRÉCISE qu'en conséquence de l'annulation, la SCP France Pierre Invest devra restituer l'immeuble sis [Adresse 5] à la SCI Sans Soucis et que la SCI Sans Soucis devra restituer à la SARL France Pierre Invest le prix de vente soit 447.590 euros ;

Y ajoutant :

DÉBOUTE la SCI Sans Soucis de sa demande d'expertise ;

DÉBOUTE la SCI Sans Soucis de sa demande de dommages et intérêts ;

CONDAMNE la SCI Sans Soucis à payer à la SCP France Pierre Invest la somme de 161.002,19 euros de dommages et intérêts ;

INFIRME le jugement en ce qu'il a débouté la SCI Sans Soucis de sa demande en garantie présentée à l'encontre de la SCP [J] MARTIN, actuellement dénommée DE CIAN LHERMIE MASSIN THERY MASSIN ;

DIT que la SCP DE CIAN LHERMIE MASSIN THERY MASSIN devra la garantir de cette condamnation dans la limite de 135.793,38 euros ;

LA DÉBOUTE de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

DIT que la SCP DE CIAN LHERMIE MASSIN THERY MASSIN sera tenue de garantir la SCI Sans SOUCIS pour la moitié des dépens de première instance et pour la moitié de la condamnation prononcée à l'encontre de la SCI Sans Soucis, au bénéfice de la SARL France Pierre Invest, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, en première instance ;

CONDAMNE la SCI Sans Soucis aux dépens d'appel, sous la garantie de la SCP DE CIAN LHERMIE MASSIN THERY MASSIN pour la moitié de ces dépens ;

AUTORISE, si ils en ont fait l'avance dans en avoir reçu provision, les avoués, au titre des actes accomplis antérieurement au 1er janvier 2012, et les avocats, au titre des actes accomplis à compter du 1er janvier 2012, à recouvrer les dépens d'appel conformément à l'article 699 du code de procédure civile ;

CONDAMNE la SCI Sans Soucis, sous la garantie de la SCP DE CIAN LHERMIE MASSIN THERY MASSIN pour moitié, à payer, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, en cause d'appel :

5.000 euros à la SARL France Pierre Invest ;

1.000 euros à la SCP BLEARD [K] LECOCQ ;

1.000 euros à la SARL PARAL'AX ARCHITECTURE.

CONDAMNE la SCP DE CIAN LHERMIE MASSIN THERY MASSIN à payer à la SCP Sans Soucis la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Le Greffier, Le Président,

D. VERHAEGHEE. MERFELD

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Autre 6 novembre 2013

VOIR LA DÉCISION 

Les dates clés

- Cour de cassation Autre 06-11-2013
- Cour d'appel de Douai 1A 02-04-2012