

29 septembre 2017
Cour d'appel de Paris
RG n° 16/04477

Texte de la décision

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 29 SEPTEMBRE 2017

(no , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 16/04477

Décision déferée à la Cour : Jugement du 04 Janvier 2016 -Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY - RG no 13/07793

APPELANTE

SNC C.B.L. M.B. prise en la personne de ses représentants légaux
No SIRET : 752 253 443

ayant son siège au 29 avenue Philippe Auguste - 75011 PARIS

Représentée et assistée sur l'audience par Me Lionel KOHN, avocat au barreau de PARIS, toque : C1676, substitué sur l'audience par Me Maxime BERTHOUD, avocat au barreau de PARIS, toque : C1676

INTIMÉES

SA MMA IARD prise en la personne de ses représentants légaux
No SIRET : 775 652 126

ayant son siège au 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon - 72000 LE MANS

Représentée et assistée sur l'audience par Me Jean-marc PEREZ de la SELARL HP & Associés, avocat au barreau de PARIS, toque : J109, substitué sur l'audience par Me Agnès PEROT, avocat au barreau de PARIS, toque : J109

SARL AVALONE IMMOBILIER immatriculée au RCS de BOBIGNY, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège
No SIRET : 504 .25 1.6 38

ayant son siège au 9 Rue de l'Eglise - 93100 MONTREUIL

Représentée et assistée sur l'audience par Me Patricia ROY-THERMES MARTINHITA de la SCP CORDELIER & Associés, avocat au barreau de PARIS, toque : P0399

SARL JORIAL CONSEIL EXPERTISE prise en la personne de ses représentants légaux
No SIRET : 434 213 435

ayant son siège au 111 avenue Victor Hugo - 75016 paris

Représentée et assistée sur l'audience par Me Jean-marc PEREZ de la SELARL HP & Associés, avocat au barreau de PARIS, toque : J109, substitué sur l'audience par Me Agnès PEROT, avocat au barreau de PARIS, toque : J109

SCI M & M'S prise en la personne de ses représentants légaux
No SIRET : 488 154 782

ayant son siège au 33 rue du Faubourg du Temple - 75010 Paris

Représentée et assistée sur l'audience par Me Audrey MEGRET ROTH MEYER, avocat au barreau de PARIS, toque : D1091

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 28 Juin 2017, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. Dominique GILLES, Conseiller, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Dominique DOS REIS, Présidente

Monsieur Dominique GILLES, Conseiller

Madame Sophie REY, Conseillère

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : M. Christophe DECAIX

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- rendu par mise à disposition au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Dominique DOS REIS, Présidente, et par M. Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*

* *

Par acte notarié du 04 juillet 2012, la SNC CBL.MB a acquis de la SCI M & M'S, moyennant le prix de 90 000 €, un appartement de deux pièces formant le lot no1 de l'état de division d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété, situé à Montreuil (Seine-Saint-Denis), 38 rue de Rosny et 1 rue de Galilée et construit sur une parcelle figurant au cadastre de ladite commune section AI no 264. Le vendeur déclarait que la superficie réglementaire des parties privatives étaient de 27,97 m².

Alléguant que les parties privatives acquises empiétaient en réalité sur la parcelle voisine cadastrée AI no 265 - qui était vendue, le même jour, par la SCI M & M'S à la SCI Team Bonnel - de sorte que la superficie des parties privatives dépendant du lot no1 était inférieure de plus d'un vingtième à celle annoncée à l'acte, la SNC CBL.MB a saisi le tribunal de grande instance de Bobigny, par acte extrajudiciaire du 3 juillet 2013, afin d'obtenir condamnation de son vendeur à lui payer la somme de 21 220,95 € au titre de la réduction de prix proportionnelle à la moindre mesure, la somme de 3 976,96 € au titre du préjudice financier et des frais de publication, outre une somme de 5 000 € au titre de son préjudice moral.

La société M et M'S appelait en garantie, d'une part, la SARL Jorial Conseil expertise qui avait réalisé, en 2005, le certificat de mesurage prétendument inexact, ainsi que les Mutuelles du Mans Assurances, assureur de ce géomètre et, d'autre part, la SARL Avalone immobilier, agent immobilier par l'entremise duquel la vente avait été conclue.

C'est dans ces conditions que le tribunal de grande instance de Bobigny, par jugement du 04 janvier 2016, a :

- débouté la société CBL.MB de ses demandes,
- débouté la société M et M'S de ses demandes,
- déclaré les appels en garantie sans objet,
- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la société CBL.MB aux dépens dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par dernières conclusions du 23 juin 2017, la société CBL.MB, appelante, demande à la Cour de :

- vu les articles 6, 9 et 455 du code de procédure civile ;
- vu les articles 1134 et 1147 du code civil ;
- vu l'article 1347 du code civil ;
- vu l'article 46 de la loi no65-557 du 10 juillet 1965 ;
- réformer le jugement querellé dans toutes ses dispositions ;
- et, statuant de nouveau :
- constater que l'extension de l'appartement à usage d'habitation représentant le lot no1 de l'ensemble immobilier en copropriété sis à l'angle des 38 rue de Rosny et 1 rue Galilée à Montreuil, cadastré AI 264 illégalement construite par l'ancien propriétaire empiète sur le lot AI 265 ;
- constater que la surface du bien immobilier acquis par la SNC CBL.MB a été majorée de 6,67 m², soit 23,85% de la surface totale ;
- constater que la destruction du bien immobilier acquis engendrera des coûts à la charge de la société SNC CBL.MB qu'il convient de réparer ;
- en conséquence :
- condamner la SCI M&M's à payer à la SNC CBL.MB la somme de 21 220,95 € au titre de la réduction du prix de cession du bien immobilier, avec intérêts au taux légal à compter de la lettre de mise en demeure du 17 mai 2013 ;
- condamner la SCI M&M's à payer à la société Team Blondel (sic) la somme de 30 000 € à titre de dommages et intérêts pour son préjudice financier résultant de la destruction de l'extension litigieuse empiétant sur la parcelle AI 265 ;
- condamner la SCI M&M's à payer à la SNC CBL.MB la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner la société SCI M&M's aux entiers dépens.

Par dernières conclusions du 26 juin 2017, la SCI M & M'S demande à la Cour de :

- vu l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- vu les articles 122 et 564 du code de procédure civile ;
- vu l'article 1147 du code civil ;
- vu l'article 1382 dudit code ;
- confirmer le jugement querellé en ce qu'il a débouté la société CBL.MB de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;
- déclarer irrecevable la demande nouvelle formée par la société CBL.MB en cause d'appel ;
- déclarer irrecevable la demande formée par la société CBL.MB au bénéfice de la société "Team Blondel" pour défaut du droit d'agir ;
- débouter la société CBL.MB de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;
- à titre subsidiaire, condamner in solidum la société Avalone immobilier d'une part, et la société Jorial Conseil expertise et son assureur, la société MMA IARD, d'autre part :
- à la garantir et à la relever indemne de toute éventuelle condamnation pouvant être prononcée à son encontre, tant en principal, intérêts, frais qu'accessoires ;
- à titre très subsidiaire, à payer à la SCI M & M'S la somme de 16 976,76 € à titre de dommages et intérêts, en réparation de la perte de chance de vendre son bien au même prix pour une superficie moindre (soit 80% du montant de la réduction du prix de cession invoquée par la société CBL.MB) ;
- y ajoutant en tout état de cause, faisant droit à l'appel incident :
- réformer partiellement le jugement querellé en ce qu'il a rejeté les demandes reconventionnelles de la SCI M & M'S ;
- statuant à nouveau :
- condamner in solidum la société Avalone immobilier d'une part et la société Jorial conseil expertise et son assureur, la société MMA IARD, d'autre part, à payer à la SCI M & M'S une somme de 5 000 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral résultant des manquements contractuels de ces dernières ;
- condamner in solidum toutes parties succombantes à payer à la SCI M & M'S une somme de 10 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner in solidum toutes parties succombantes aux entiers dépens dont distraction au profit de son conseil, en application des dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Par dernières conclusions du 08 juillet 2016 la société Jorial Conseil expertise et la société MMA IARD son assureur prient la Cour de :

- vu l'article 122 du code de procédure civile ;
- vu l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- vu les articles 1315, 1382, 1599 et 1626 du code civil ;
- confirmer le jugement en toutes ses dispositions ;
- subsidiairement, dire que le litige ne porte pas sur la superficie mais sur la vente de la chose d'autrui ou d'une construction partiellement irrégulière ;
- déclarer irrecevable ou subsidiairement mal fondée l'action en diminution de prix fondée sur l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- déclarer irrecevable ou subsidiairement mal fondée la demande en indemnisation des frais de démolition faute de préjudice actuel et certain démontré ;
- débouter la société CBL.MB de toutes ses demandes et déclarer sans objet les appels en garantie de la SCI M & M'S ;
- plus subsidiairement :
- déclarer les demandes irrecevables et subsidiairement mal fondées aux motifs que la SCI M & M'S est seule responsable d'avoir utilisé, pour une vente en 2012, un certificat de mesurage établi pour un tiers en 2005 à l'occasion d'une autre vente dans des circonstances différentes, que la concluante n'est pas juriste et n'avait pas mission de vérifier

la régularité de la construction mais seulement de procéder à une mesure de superficie privative, si bien que nulle faute ne peut lui être reprochée, que le préjudice indemnisable allégué au cas de diminution proportionnelle du prix ne serait pas établi à l'encontre d'un tiers au contrat de vente ;

- à titre encore plus subsidiaire, mentionner l'application de la franchise contractuelle devant être déduite de toute condamnation solidaire prononcée contre l'assureur ;
- en tout état de cause :
- allouer aux concluantes une somme de 4 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par dernières conclusions du 12 juillet 2016, la SARL Avalone immobilier demande à la Cour de :

- vu l'article 564 du code de procédure civile ;
- déclarer irrecevable comme nouvelle en cause d'appel la demande de 30 000 € pour préjudice résultant de la destruction de la construction illégale ;
- déclarer irrecevable la société CBL.MB à agir au nom et pour le compte de la société Team Blondel ;
- vu l'article 9 du code de procédure civile ;
- vu l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- vu l'article 4-1 du décret du 17 mars 1967 ;
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la SCI M & M'S de son appel en garantie dirigé contre elle ;
- subsidiairement :
- dire que la restitution d'une partie du prix ne constitue pas un préjudice indemnisable et que l'appel en garantie est mal fondé ;
- à défaut, dire que le préjudice allégué de ce chef n'est pas démontré ;
- débouter la société M & M'S de toute demande en responsabilité contre elle dirigée du fait de l'empiètement prétendu, alors que ni l'erreur cadastrale ni la réalité de l'empiètement ne seraient démontrées, pas plus que quelque faute que ce soit de la concluante, ni la réalité d'un préjudice né, actuel et certain qui en découlerait ;
- débouter la société M & M'S de toutes les demandes dirigées contre elle ;
- en tout état de cause, lui allouer 4 000 € d'indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile, à charge de la SCI M & M'S M & M'S et , subsidiairement, de la société CBL.MB.

Les débats ont été clôturés le 28 juin 2017 avant l'ouverture des débats.

SUR CE
LA COUR

Il est exact que la société Team Bonnel, inexactement dénommée Team Blondel dans les conclusions de la SCI CBL MB, n'a pu faire présenter devant la Cour par la SCI CBL. MB et pour la première fois en cause d'appel, une demande de dommages et intérêts qui doit être déclarée irrecevable comme nouvelle, en vertu de l'article 565 du code de procédure civile.

Sur l'appel principal

Les moyens soutenus par la société CBL.MB au soutien de leur appel principal, ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont le premier juge a connu et auxquels il a répondu par des motifs exacts que la Cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ; il convient seulement d'apporter les compléments qui suivent.

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, il y a lieu de prendre en compte le bien tel qu'il se présentait matériellement au moment de la vente sans s'arrêter aux énonciations du règlement de copropriété ou de l'acte de vente, alors que rien n'établit, en l'espèce, qu'au moment de la vente litigieuse, le lot no1 ne se présentait pas matériellement comme un appartement composé d'une entrée, d'un séjour et d'une salle d'eau, ensemble d'une superficie réglementaire de 27,97 m², compte non tenu d'une "avancée sur cour" de 3,48 m² qui avait été exclue par le mesureur, la société Jorial Conseil expertise.

Certes, la superficie de l'article 46 susvisé ne comprend que celle des parties privatives transmises par la vente, de sorte que s'il est prouvé que le vendeur a compté dans sa déclaration de superficie des parties qui ne pouvaient pas être privatives pour avoir été construites sur la propriété voisine, l'acquéreur peut demander une réduction de prix proportionnelle à la moindre mesure. Néanmoins, en pareil cas, l'acquéreur supporte la charge de prouver l'empiètement irrégulier allégué sur la propriété voisine, selon les mêmes règles de preuve que celles qui sont applicables en matière de revendication et le vendeur est, pareillement, recevable à faire valoir tous les moyens invocables par un défendeur à la revendication.

Il appartient donc à l'acquéreur de prouver positivement que la superficie qu'il allègue être juridiquement étrangère à son lot dépend de la propriété du voisin.

Le moyen d'appel selon lequel le tribunal aurait déplacé, de manière "inopportune" le débat sur la seule notion de propriété alors qu'était "également en cause la notion de parcelle cadastrée" est donc mal fondé.

En l'espèce, la position de la limite entre les deux fonds, qui conditionne l'existence et l'ampleur de l'empiètement irrégulier allégué, est formellement contestée au motif que l'extension litigieuse existe depuis l'origine du lot no1 à la suite de la division parcellaire ayant créé les parcelles AI no 264 et no 265, que cette modification a pu, d'ailleurs, être mal reportée au cadastre et que, en tant que de besoin, la prescription acquisitive est susceptible de bénéficier au syndicat des copropriétaires.

Or, l'existence de l'empiètement irrégulier allégué, du lot de copropriété no1 sur le fonds voisin vendu à la SCI Team Bonnel - celle-ci, étrangère à la présente procédure étant néanmoins dotée du même gérant et ayant les mêmes associés que la SCI CBL.MB - ne peut être retenue, contrairement à ce que soutient cette appelante. Il en va ainsi, notamment, au vu :

- des deux extraits cadastraux - quand bien même si sur celui, non daté, annexé au modificatif du règlement de copropriété du 8 mars 1994 ne figure aucune d'extension sur la parcelle AI no 265, à la différence de celui édité le 28 décembre 2012 qui l'indique en grisé,
- de la promesse de vente du 7 octobre 2005 portant sur le lot no1 et de l'acte de vente du 1er février 2006 ayant titré la société M&M'S au regard du lot no1,
- du mandat de recherche d'acquéreur consenti pour ce bien à la société Avalone Immobilier,
- de la promesse de vente du 12 mars 2012 et de l'acte définitif du 4 juillet 2012 ayant titré la société CBL.MB,
- du règlement de copropriété qui a été produit sans l'état de division parcellaire ayant créées les parcelles AI no264 et 265, alors que le document d'arpentage no4722 établi par M. D... est, selon cet acte, déposé au bureau des hypothèques

de Bobigny,

- du titre de propriété de la SCI Team Bonnel,
- des études de géomètres non contradictoires produites par l'appelante et sollicitées par sa gérante, qui ne sont pas opposables au syndicat des copropriétaires.

En particulier, alors que le règlement de copropriété du 31 mai 1988 a établi un nouvel état de division se substituant à l'ancien afin, selon les énonciations de l'acte, d'exclure du lot no1 la cour et l'atelier qui en dépendaient, ce qui avait conduit à diviser la parcelle AI no 49 devenant les parcelles AI no 264 et no 265, le nouveau règlement précise que l'occupant du lot no 2 succédant à Mme E... ne bénéficierait plus de la possibilité d'utiliser la porte donnant accès aux WC situés sur la parcelle cadastrée section AI no 265 appartenant à M. Alain F..., cette tolérance d'usage provisoire ne pouvant plus bénéficier à l'occupant du lot no 2 quel qu'il soit ou à la copropriété. Faute de production de l'état de division parcellaire ayant servi à établir le nouvel état de division, la situation des lieux et l'état des constructions rattachées au lot no1 lors de l'établissement du règlement de copropriété sont inconnus, et il n'est possible d'exclure, en l'état, ni un mauvais report de ce document au cadastre, qui rendrait vaine toute prétention à l'empiétement litigieux, ni l'existence d'extensions du lot no1 possédées, par son occupant, dès avant établissement de l'extrait du plan cadastral annexé au modificatif de 1994, ce qui empêche d'exclure toute possibilité de prescription acquisitive au bénéfice du syndicat des copropriétaires. Il doit être souligné, à cet égard, que lors de l'établissement du règlement de copropriété de 1988, le lot no1 ancien appartenait en nue propriété à M. F..., donataire de Mme F... qui s'en était réservée l'usufruit, M. F... s'étant vu donner tous les autres lots en pleine propriété par Mme F.... Il est encore établi que jusqu'à ce que la SCI M&M's vende les lieux, le même jour, à deux entités juridiques différentes constituées des mêmes personnes physiques, le lot no 1 et la parcelle qui en a été détachée par le nouveau règlement de copropriété de 1988 appartenaient aux mêmes personnes : les conjoints F... qui, ont vendu aux conjoints G..., lesquels ont vendu à la société M&M'S.

Par conséquent, le jugement querellé doit être approuvé d'avoir retenu que la société CBL.MB ne rapportait pas la preuve lui incombant que la consistance du bien acheté ne correspondait pas à celle du bien qui lui a été vendu ; il sera donc confirmé en toutes ses dispositions.

Sur l'appel incident de la SCI M&M'S

Non seulement nulle action de la société CBL. MB n'a prospéré contre la SCI M&M'S, mais encore celle-ci ne prouve aucun manquement contractuel de la société Avalone, d'une part, ni de la société Jorial Conseil expertise, d'autre part, qui serait cause d'un préjudice moral, fût-ce celui provenant de la perte de chance sérieuse de ne pas être assignée par son acquéreur immobilier.

Le jugement sera donc également confirmé en ce qu'il a débouté la société M&M'S de ses demandes reconventionnelles contre l'agent immobilier, le mesureur et l'assureur de celui-ci.

Sur les dépens et l'indemnité de procédure

La société CBL MB, qui succombe sera condamnée aux dépens d'appel, qui pourront être recouverts conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

La société CBL. MB versera, au titre de l'article 700 du code de procédure civile, une somme de 4 000 € à la société M&M'S, une somme de 4 000 € à la société Avalone, et une somme de 4 000 € à la société Jorial Conseil expertise prise ensemble avec son assureur MMA IARD.

PAR CES MOTIFS

Déclare irrecevable la demande de dommages et intérêts formée par la société CBL.MB pour le compte d'une société Team Blondel,

Confirme le jugement querellé en toutes ses dispositions,

Condamne la société CBL. MB à payer au titre de l'article 700 du code de procédure civile une somme de 4 000 € à la société M&M'S, une somme de 4 000 € à la société Avalone, et une somme de 4 000 € à la société Jorial Conseil expertise prise ensemble avec son assureur MMA IARD,

Condamne la société CBL. MB aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile,

Rejette toute autre demande.

Le Greffier, La Présidente,