

16 septembre 2022  
Cour d'appel de Paris  
RG n° 21/15709

Pôle 4 - Chambre 1

**Texte de la décision**

**Entête**

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 16 SEPTEMBRE 2022

(n° 2022/ , 3 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 21/15709 - N° Portalis 35L7-V-B7F-CEJJQ

Décision déferée à la Cour :

Jugement rendu en date du 06 Novembre 2017 par le Tribunal de grande instance d'Evry sous le numéro RG 14/07033 confirmé par un arrêt de la cour d'appel de Paris -pôle 4 chambre1 - en date du 27 septembre 2019 sous le numéro RG 18/01183 lui même cassé par un arrêt de la Cour de cassation du 18 mar 2021 sous le numéro M19-24.995

DEMANDEURS À LA SAISINE APRÈS RENVOI

Monsieur [U] [E] [Z] [D]

[Adresse 2]

[Adresse 2]

né le 01 Juillet 1965 à [Localité 3]

Madame [B] [S] [K] [Y] épouse [D]

[Adresse 2]

[Adresse 2]

née le 01 Août 1973 à [Localité 4]

Tous deux représentés par Me Martial JEAN de la SELARL NABONNE-BEMMER-JEAN, avocat au barreau d'ESSONNE

DÉFENDEUR À LA SAISINE APRÈS RENVOI

S.C. LES JARDINS DU MOULIN , société civile de construction vente,

[Adresse 1]

[Adresse 1]

Assignation devant la cour d'appel de Paris en date du 19 novembre 2021 à étude et conformément aux articles 655, 656 et 658 du code de procédure civile

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 905 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 09 juin 2022 , en audience publique, les parties ne s'y étant pas opposées, devant Madame Monique CHAULET, conseillère faisant

fonction de président, chargée du rapport et Madame Camille LIGNIERES, Conseillère.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, entendu en leur rapport, composée de :

Madame Monique CHAULET, Conseillère faisant fonction de président

Madame Muriel PAGE, Conseillère

Madame Camille LIGNIERES, Cconseillère

Greffier : Madame Marylène BOGAERS, lors des débats

ARRÊT :

- défaut ,

- par mise à disposition de l'arrêt 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 Monique CHAULET faisant fonction de président et par Madame Marylène BOGAERS, Greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

## Exposé du litige

\*\*\*\*\*

La société civile de construction vente Les Jardins du moulin (la SCCV) a vendu à M. et Mme [D], en l'état futur d'achèvement, différents lots d'un ensemble immobilier, dont un appartement.

Après livraison, M. et Mme [D] ont fait mesurer la surface habitable de cet appartement et, se plaignant d'un déficit de surface, ont assigné la SCCV en diminution du prix et en paiement de dommages-intérêts.

Par jugement du 6 novembre 2017, le tribunal de grande instance d'Evry les a déboutés de leurs demandes et condamné à payer à la SCCV la somme de 1 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par arrêt du 27 septembre 2019, la cour d'appel a confirmé ce jugement en retenant 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.

Par arrêt du 18 mars 2021, la Cour de cassation a cassé cet arrêt en retenant que, dans l'acte de vente visé à l'article L. 261-1 du code de la construction et de l'habitation, la surface stipulée s'entend d'une surface habitable au sens de l'article R. 211-2 du même code.

Devant la cour de renvoi, M. et Mme [D] concluent à la réformation du jugement et sollicitent la condamnation de la SCCV à leur payer la somme de 15 055,68 euros, subsidiairement, en tenant compte du prix des places de stationnement, de la somme de 14 517,99 euros, au titre de la réduction du prix à proportion de la moindre mesure de l'appartement, de la somme de 6 264,96 euros au titre de la perte locative calculée, sur une durée de huit ans, proportionnellement à la moindre superficie, de la somme de 926 euros correspondant aux frais de diagnostic et de la somme de 10 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

## Motivation

SUR CE :

Attendu qu'aux termes de l'article R. 261-25 du code de la construction et de l'habitation, 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 ; que l'article R. 111-2 du même code définit la surface habitable comme la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de porte et de fenêtres, ; que 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 aménagées, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus par l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieures à 1,80 mètre ; qu'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 ;

Attendu qu'en application de l'article R. 261-25 du code de la construction et de l'habitation, le contrat préliminaire précise que la surface habitable approximative de l'appartement litigieux est de 51,70 m<sup>2</sup> ; que les trois mesurages qu'ont fait effectuer M. et Mme [D] indiquent que la superficie de cet appartement, calculée conformément aux prescriptions de l'article R. 111-10 du même code, est de 46 m<sup>2</sup> (mesurage effectuée par la société Diags R immobiliers), de 46,60 m<sup>2</sup> (mesurage effectué par la société Cavers) ou de 46,68 m<sup>2</sup> (mesurage effectué par la société Civilis expertises),

soit un déficit de superficie supérieur à 1/20ème ; qu'en retenant un déficit de superficie de 5,02 m<sup>2</sup> et un prix de l'appartement de 135 000 euros, hors le prix des deux places de stationnement, il convient de condamner la SCCV à payer à M. et Mme [D], au titre de la réduction du prix de vente, la somme de 13 594 euros (140 000 x 5,02/51,70) ;

Attendu qu'il convient en outre de condamner la SCCV, dont la responsabilité contractuelle est engagée pour n'avoir pas livré un appartement avec une superficie conforme à ce qu'elle avait indiquée dans l'acte de vente, à payer à M. et Mme [D] la somme de 926 euros correspondant aux frais de mesurage de l'appartement ;

Attendu que M. et Mme [D] ayant obtenu une réduction du prix ne sont pas fondés à invoquer l'existence d'un préjudice constitué par la moindre rentabilité locative de leur appartement ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS : statuant publiquement

Infirme le jugement en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

Condamne la société civile de construction vente Les Jardins du moulin à payer à M. et Mme [D] la somme de 13 594 euros au titre de la réduction du prix et la somme de 926 euros au titre des frais de mesurage de l'appartement ;

Rejette le surplus de leur demande ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société civile de construction vente Les Jardins du moulin à payer à M. et Mme [D] la somme de 3 000 euros ;

La condamne aux dépens qui pourront être recouverts directement, pour ceux dont il a fait l'avance sans avoir reçu provision, par Maître Jean, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRELE PRÉSIDENT