

VENTE D'UN APPARTEMENT **EVOLUTION DE LA JURISPRUDENCE EN** **CE QUI CONCERNE LOI CARREZ**

Les difficultés d'application de la loi Carrez du 18 décembre 1996 étaient prévisibles.

Aux termes de ce texte : « Le bien objet de la vente doit être soumis à l'obligation d'indication d'une superficie dans la mesure où l'immeuble dont il dépend est soumis aux statuts de la copropriété régie par la loi du 10 juillet 1995. »

Quelques exemples permettent d'illustrer l'esprit avec lequel les tribunaux ont, jusqu'à présent, interprété ce texte à l'occasion de litiges par ailleurs assez rares.

Deux arrêts de la Cour de cassation, portant sur le champ d'application de la loi, sont particulièrement significatifs.

CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI RÉTRÉCI

Congé pour vente

L'application de la loi au congé pour vente a fait l'objet de nombreuses controverses.

Dans une affaire portée devant le tribunal d'instance du 14^e arrondissement de Paris en janvier 1999, le juge avait conclu à l'application de la loi Carrez au congé pour vente délivré à un locataire.

Si l'acte n'en faisait pas mention, le locataire pouvait donc en demander la nullité en application de l'article 46.1 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette décision laissait penser à un élargissement du champ d'application de la loi.

Or, dans un arrêt du 13 mars 2002, la Cour de cassation (3^e ch. civ., n° 00-18044) a rappelé que l'article 46 alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 ne visait que les contrats :

« Attendu qu'ayant relevé, à bon droit, que l'alinéa 1er de l'article 46, inséré dans la loi du 10 juillet 1965 par la loi du 18 décembre 1996, ne vise que les contrats et que tel n'est pas le cas d'un congé pour vendre qui constitue une offre résultant de la loi et non de la rencontre des volontés du bailleur et du locataire, la cour d'appel en a exactement déduit que l'article 46 susvisé ne s'appliquait pas au congé délivré à M.»

Il est vrai qu'entre-temps, le législateur était intervenu.

La loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a modifié le texte de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation, en précisant que la loi Carrez ne trouvait pas à s'appliquer pour le congé pour vente délivré au locataire par son propriétaire.

Ventes par adjudication

Toujours dans l'esprit visant à consacrer la notion de contrat (« rapprochement des deux volontés »), la Cour de cassation considère également que la loi Carrez n'a pas à s'appliquer aux ventes par adjudication.

Un arrêt du 3 octobre 2002 (2e ch. civ., n° 00-18395) précise :

« Attendu qu'un jugement d'adjudication ne constituant pas "un contrat réalisant ou constatant une vente" les dispositions de la loi du 18 décembre 1996 sont sans application aux ventes sur poursuites de saisie immobilière... ».

La Haute juridiction adopte une lecture très restrictive du texte de la loi, ce qui ne manque pas de surprendre.

En effet, il faut rappeler que la loi Carrez a pour but la protection des acquéreurs.

Or, dans ces deux exemples, il s'agit bien d'acte ayant pour finalité la réalisation de la vente de biens immobiliers.

ACTION OFFERTE AUX ACQUÉREURS EN CAS D'ERREUR SUR LA SUPERFICIE

Contrairement au premier cas qui vient d'être examiné, la Cour de cassation a maintenu sa position en ce qui concerne l'action ouverte à l'acquéreur.

Rappelons les termes de l'article 46 de la loi :

« Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure. L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente à peine de déchéance »

Diminution du prix

Un jugement du tribunal d'instance d'Aix-en-Provence du 10 septembre 1998 avait rejeté la demande faite par des acquéreurs qui tentaient d'obtenir la diminution du prix de vente, avant la réitération de la vente par acte authentique et alors qu'un compromis de vente avait déjà été signé.

Pour le tribunal, il faut qu'il y ait eu vente pour pouvoir solliciter la diminution du prix.

L'aspect pernicieux de cette décision, pour le moins surprenante, est à souligner : en effet, si l'action est intentée avant la réitération de la vente devant notaire, l'acquéreur peut seulement renoncer à la vente mais il ne peut demander la diminution du prix.

Ainsi l'acquéreur mal intentionné ou simplement « malin » pouvait attendre la signature de l'acte authentique pour prétendre à une diminution du prix.

La cour d'appel a néanmoins continué sur cette lancée, tout en rappelant que les dispositions de la loi Carrez étant d'ordre public, il n'était pas possible d'y renoncer.

Dans un arrêt rendu le 22 janvier 2004, la 2^e chambre B de la cour d'appel de Paris (RG n° 2002/14936) précise :

« Considérant que le fait que les époux X aient pu visiter et même emménager dans l'appartement mis en vente, avant la signature de l'acte authentique reproduisant l'erreur sur la contenance indiquée à la promesse de vente, est indifférent au regard des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issue de la loi du 18 décembre 1996, lequel ouvre aux acquéreurs l'action en diminution du prix dès lors que la superficie de la partie privative du lot vendu est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte de vente »

En conséquence, la cour d'appel confirme la décision de première instance qui avait déclaré recevable l'action engagée par les acquéreurs et condamné le vendeur à restituer la différence du prix de vente correspondant à la différence de superficie.

Et ce, alors que l'acquéreur avait connaissance de l'erreur de superficie avant la réitération de la vente par acte authentique.

De même, la cour d'appel d'Aix-en-Provence (1^{re} ch. civ. Section B), dans un arrêt du 6 mai 2004 (Jurisdata : 2002-243434) rappelle que « *les vendeurs ne sont pas fondés à opposer l'accord des acquéreurs, présents lors du mesurage de l'appartement par le gendre des vendeurs, les parties ne pouvant renoncer à l'application des dispositions d'ordre public de la loi du 18 décembre 1996* ».

Les vendeurs doivent donc supporter la diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

Ces décisions confirment la position prise par le tribunal d'instance d'Aix-en-Provence en 1998.

En effet, l'action en diminution du prix ne pouvant être introduite qu'à la condition que l'acte authentique réitérant la vente ait été signé, les futurs acquéreurs n'ont qu'à attendre pour obtenir une diminution du prix, sans qu'aucune négociation ne soit possible au détriment des vendeurs.

Mais encore faut-il que la mention erronée de la superficie n'ait pas été rectifiée dans l'acte authentique de vente, auquel cas, l'acquéreur ne pourra pas solliciter la diminution du prix.

Un arrêt du 4 novembre 2004 de la cour d'appel de Paris (2^e ch. civ. section B, RG n° 2005/10025) précise bien :

« Considérant que, sur la surface du bien, si l'acte de vente sous seing privé mentionnait une surface erronée de 249 m², l'acte authentique mentionnait la surface exacte de 117 m² ; que lors de la réitération de la vente, les acquéreurs ont été informés de la surface réelle du bien ; qu'en acceptant cette réitération sans formuler aucune protestation, les acquéreurs doivent être réputés avoir accepté d'acquérir un bien d'une surface de 117 m² et non de 249 m². »

La cour n'a donc pas fait droit à la demande en diminution de prix des acquéreurs.

Seule semble donc être prise en compte la différence de superficie qui peut exister entre celle figurant à l'acte authentique de vente et celle correspondant à la réalité.

C'est pourquoi, si le vendeur a connaissance d'une erreur sur la superficie entre la signature de la vente sous seing privé et la réitération chez le notaire, il lui appartient, avant cette dernière, d'en informer l'acquéreur et de faire rectifier la mention de la surface lors de la signature chez le notaire.

A défaut, il ne pourra opposer, à l'action de l'acquéreur en diminution du prix, la connaissance de la superficie réelle par ce dernier avant la vente.

Plus récemment, dans un arrêt rendu par la Cour de cassation, 3^{ème} Chambre civile, le 5 décembre 2007, il est établi une jurisprudence plus protectrice envers l'acquéreur d'un bien, qui a été trompé sur la superficie réelle du bien.

En effet la Cour, dans l'arrêt cité précédemment, précise :

« La connaissance par l'acquéreur avant la vente de la superficie réelle du bien vendu ne le prive pas de son droit à la diminution du prix, qui n'est pas subordonné à la preuve d'un préjudice »

Quel recours pour le vendeur de bonne foi ?

Qu'en est-il d'un vendeur de bonne foi, qui a fait appel notamment à un géomètre ayant commis une erreur, dont l'acquéreur a connaissance, mais qui ne dit rien avant la réitération devant le notaire ?

Ce dernier va bénéficier d'une diminution du prix, purement et simplement.

Que reste-t-il comme recours pour ce vendeur « abusé » tant par les professionnels qui l'entourent que par l'acquéreur de mauvaise foi ?

Nous avons vu qu'à l'encontre de ce dernier, aucune issue n'était possible, la loi étant d'ordre public et le vendeur devant supporter la diminution du prix.

Le vendeur lésé va devoir solliciter devant les tribunaux la garantie des professionnels qui l'ont « accompagné » au cours de la vente de son bien (Géomètre, agent immobilier, notaire).

Cependant, si ces recours sont admis, il n'en demeure pas moins qu'ils sont limités.

En effet, la jurisprudence est constante sur ce point aujourd'hui : le vendeur ne peut pas demander la garantie de ces intervenants à hauteur des sommes qu'il a été contraint de « rembourser » à l'acquéreur au titre du différentiel de superficie.

Dans l'arrêt de la cour d'appel de Paris précité en date du 22 janvier 2004, les vendeurs avaient appelé en garantie l'agence immobilière et l'architecte ayant établi le métré inexact.

La cour n'a pas fait droit à cette demande et précise que le vendeur :

« ...réclame à tort la condamnation de ces derniers au règlement de la totalité de la somme qu'elle sera tenue de restituer aux acquéreurs, dès lors qu'elle ne démontre pas qu'elle aurait été en mesure de vendre le bien litigieux, d'une superficie de 98,87 m² au lieu de 104,10 m², au prix de 2,7 millions de francs, et peut seulement se prévaloir de la perte de chance de vendre ledit bien au même prix pour une surface moindre de 5,23 m². »

Ainsi la cour ne condamne l'agence immobilière et l'architecte qu'à verser des dommages-intérêts au vendeur, correspondant à la perte de chance et au désagrément d'avoir à restituer une partie du prix de vente.

Dans l'arrêt précité du 6 mai 2004, la cour d'appel d'Aix-en-Provence, tout en reconnaissant que le notaire a manqué à son obligation de conseil à l'égard du vendeur, précise que « le préjudice subi par les vendeurs et directement consécutif à la faute du notaire n'est pas équivalent à la diminution du prix de l'appartement alors que son mesurage pertinent aurait seulement conduit les acquéreurs à acheter à un moindre coût ».

Autre litige semblable tranché par la Cour de cassation, les époux X ont acquis des époux Y un bien qui s'avérait comporter une différence de 18,60m² par rapport à la superficie mentionnée dans l'acte de vente.

Les époux X ont alors attaqué en justice la société ayant procédé au mesurage du bien ainsi que son assureur.

Dans un arrêt du 8 juin 2011, rendu par la 3^{ème} Chambre civile, la Cour de cassation rejette le pourvoi des époux Y, en motivant sa décision par le fait que :

« La diminution du prix, destinée à reporter le prix de vente au montant que les vendeurs auraient dû percevoir compte tenu de la superficie du bien, ne constitue pas, par elle-même, un préjudice indemnisable »

Point de départ du délai de l'action d'un an

Dans les décisions précitées, la Cour de cassation prend comme point de départ du délai d'action en diminution du prix la date de réitération de la vente chez le notaire.

Or, ne devrait-elle pas donner plus de chance à l'acquéreur de bonne foi qui découvre la différence de superficie plus d'un an après la vente chez le notaire ?

Et la notion de la date de la connaissance de ce vice ne devrait-elle pas être le point de départ de son action en diminution du prix ?

Pour ce faire, il faudrait que l'acquéreur puisse démontrer qu'il était dans l'incapacité matérielle de mesurer la surface du bien acquis.

Prenons l'exemple de l'achat d'un appartement en copropriété qui a aussitôt fait l'objet de travaux de réhabilitation importants.

En l'espèce, l'achat ne peut pas être le point de départ.

Le chantier ayant duré plus d'un an, c'est seulement à la fin que l'acquéreur a pu pénétrer dans l'appartement et constater ainsi la différence de surface.

Si nous appliquons *stricto sensu* le texte de la loi Carrez, puisqu'il s'agit d'un immeuble en copropriété, le délai d'un an est expiré avant même que l'acquéreur ait été en mesure de pouvoir en mesurer la superficie.

Or cette restructuration se rapproche plus des ventes d'immeuble à construire qui sont pour leur part soumises, quant à la contenance, aux dispositions des articles L 261-11 et R 261-13 du Code de la construction.

Dans ce dernier cas de figure, la Cour de cassation (3e ch. civ., n° 98-12317) précise, dans un arrêt rendu le 24 novembre 1999, que « l'article 1622 du Code civil était applicable à la vente en l'état futur d'achèvement sous réserve de faire courir le délai préfixé d'un an à compter du transfert de propriété, constaté par la livraison ».

Ainsi, en matière de vente en l'état futur d'achèvement, s'il existe une différence de superficie, l'acquéreur dispose d'un délai d'un an pour demander la diminution du prix à compter de la livraison, donc de la prise de possession effective de son bien.

Or, dans notre exemple, la situation de l'acquéreur est plus proche d'une vente en l'état futur d'achèvement que des dispositions sur la loi Carrez.

Dans un arrêt rendu le 30 mars 2006, la 19e chambre B de la cour d'appel de Paris (RG n° 04/16462) confirme l'application restrictive et exclusive de la loi Carrez aux ventes d'appartements en copropriété.

En l'espèce, l'acquéreur n'avait pu connaître la superficie exacte du bien acheté en copropriété qu'après la réalisation définitive des travaux dont faisait l'objet l'ensemble de l'immeuble.

Il avait donc engagé son action au delà du délai d'un an.

Si l'acquéreur est dans l'impossibilité matérielle de respecter le délai d'un an, il conviendrait de réfléchir sur le point de départ de ce délai qui entraîne la forclusion.

Ne devrait-il pas être modulé selon les faits et surtout à l'image du délai des vices cachés (article 1648 du Code civil) ?

Les circonstances de la découverte de la perte de surface devraient être prises en compte dans le calcul du délai d'un an posé par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

Il conviendrait alors de se calquer sur les vices cachés et le point de départ du délai serait celui du jour de la découverte de la superficie erronée, donc de la découverte du vice.