

**Cour de cassation
3ème chambre civile**

5 décembre 2007
n° 06-19.676

Sommaire :

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

*
**

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile 5 décembre 2007 N° 06-19.676

Cassation partielle

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Met hors de cause la SCP Milliand, Vauchelle et Lebas, aucun grief du pourvoi n'étant dirigé contre le chef du dispositif de l'arrêt déboutant Mme X... et M. Y... de leur appel en garantie contre cette SCP ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot ; que ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat ; que 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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 11 mai 2006), que par acte reçu le 8 juin 2000, par la société civile professionnelle Odier et Milliand, devenue la SCP Milliand, Vauchelle et Lebas, notaires, Mme X... et M. Y... ont vendu à M. Z... un lot de copropriété en mentionnant une superficie de 95,02 m² ; que soutenant que la superficie réelle du lot vendu était de 89,66 m², M. Z... a assigné en diminution du prix ses vendeurs, lesquels ont appelé en garantie la SCP Odier et Milliand ;

Attendu que pour débouter M. Z... de sa demande, l'arrêt retient que l'acquéreur est mal fondé à reprocher aux vendeurs une erreur de superficie alors qu'il habitait dans les lieux depuis quinze mois au moment de la vente, qu'il avait créé une troisième chambre qui avait entraîné une réduction de la surface habitable au sens de la "loi Carrez" et qu'ayant signalé au notaire que la superficie indiquée n'était pas la superficie réelle de l'appartement, il connaissait parfaitement la difficulté éventuelle avant la vente et ne pouvait arguer de sa bonne foi ni d'un prétendu préjudice ;

Qu'en statuant ainsi, alors que 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, et alors qu'elle avait constaté que la troisième chambre était mentionnée dans l'acte de vente, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté M. Z... de ses demandes, l'arrêt rendu le 11 mai 2006, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties, dans l'état où elles étaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne, ensemble, Mme X... et M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit qu'à la diligence du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé à l'audience publique du cinq décembre deux mille sept par M. Cachelot, conseiller le plus ancien faisant fonction de président, conformément à l'article 452 du nouveau code de procédure civile.

Composition de la juridiction : M. Cachelot (conseiller le plus ancien faisant fonction de président), M. Jacques, M. Guérin, Me Le Prado, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Gaschignard
Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence 2006-05-11 (Cassation partielle)