

RTD Civ.

RTD Civ. 2007 p. 333

L'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et l'obligation pour le vendeur immobilier de restituer une partie du prix à la suite d'une erreur de mesurage due à un professionnel (Civ. 3^e, 25 oct. 2006, n° 05-17.427, D. 2007.1297, chron. C. cass. 📄)

Jacques Mestre, Professeur à l'Université Paul Cézanne (Aix-Marseille III)
Bertrand Fages, Professeur à l'Université Paris-Val-de-Marne (Paris XII)

Depuis la loi dite *Carrez* du 18 décembre 1996, l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis précise 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 », et ajoute, en son alinéa 7, que « si la superficie (effective) 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 ». Autant dire que les vendeurs peuvent avoir tout intérêt, avant de s'engager, à faire mesurer leur bien par un professionnel, et ce d'autant que si la superficie réelle s'avérait, en revanche, supérieure à celle exprimée dans l'acte, aucun droit à supplément de prix ne leur serait ensuite accordé par ce même article 46 (al. 6).

Au cas d'espèce, telle avait été précisément l'attitude des vendeurs. Le professionnel sollicité conclut ainsi à une superficie de 144,87 m², qui fut donc mentionnée dans l'acte. Or, assez curieusement, la superficie réelle, dans le procès qu'introduisit ensuite la SCI acquéreur, se révéla être de simplement 119 m². D'où, dans ce contentieux, la demande de garantie que les vendeurs, contraints de restituer une part importante du prix de vente, formèrent contre le professionnel du mesurage. Une demande que les juges du fond (Besançon, 28 juin 2005) ont toutefois rejetée, avec l'aval de la troisième chambre civile : « attendu qu'ayant retenu à bon droit que la restitution à laquelle le vendeur est condamné à la suite de la diminution du prix prévue par l'article 46, alinéa 7, de la loi du 10 juillet 1965 résultant de la délivrance d'une moindre mesure par rapport à la superficie convenue ne constituait pas un préjudice indemnisable, la cour d'appel, qui en a exactement déduit qu'elle ne pouvait donner lieu à garantie de la part du professionnel du mesurage, a légalement justifié sa décision ».

Ainsi, la Cour de cassation, sans naturellement nier l'évidente faute d'un professionnel ici tenu à une obligation de résultat (au regard des règles de mesurage très précises que donne l'article 4-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, introduit par le décret n° 97-532 du 23 mai 1997), écarte en revanche l'existence d'un préjudice indemnisable dès lors que la restitution de prix à laquelle le vendeur doit procéder est objectivement et mécaniquement déterminée par la différence de surface. Ce qui ne convainc pas vraiment si, de manière plus générale, on s'interroge sur la place du prix dans la conclusion d'un contrat. Car le fait que la loi *Carrez* ait décidé d'imposer la présence dans l'acte de la superficie du bien et de corriger ensuite par une restitution partielle du prix l'éventuel excès ne nous paraît pas impliquer pour autant que le prix revête ici singulièrement une exclusive dimension mathématique, qui serait détachée de la négociation précontractuelle, c'est-à-dire des stratégies individuelles, des coups de coeur ou encore des pressions de dernière minute... Bref, même si la superficie indiquée par le professionnel avait été dès le départ exacte, l'acquéreur aurait très bien pu acquiescer au prix convenu dans l'acte, ou à un prix très voisin, parce que sa propre attitude était dictée par d'autres considérations que la surface : par exemple, par la localisation du bien ou le plafond financier qu'il était prêt à mettre dans l'opération... C'est dire que, du fait de l'erreur du professionnel qui l'a mathématiquement conduit à rembourser une partie du prix, le vendeur a perdu, nous semble-t-il, la chance de conserver un prix qu'il aurait très bien pu obtenir de l'acquéreur, et cette fois-ci de façon valable et irréversible.

Mots clés :

VENTE * Vente immobilière * Garantie de contenance * Copropriété * Erreur de mesurage *
Diminution de prix

Copyright 2015 - Dalloz – Tous droits réservés