

## ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- prononcé publiquement 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 Lysiane LIAUZUN, présidente et par Madame Fatima BA, greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\* \*

Par acte authentique du 30 décembre 2005, les époux T. ont vendu aux époux T. les lots 6, 13, 14, et 37 de l'état de division et du règlement de copropriété de l'immeuble sis 33 rue Saint André des Arts Paris 6ème ainsi que le lot 20 sis 34 rue Serpente à Paris 6ème moyennant un prix de 1 920 000 €, étant précisé que la superficie « loi Carrez » de la partie privative est de 225, 67 m<sup>2</sup> pour le lot 6, de 8, 17 m<sup>2</sup> pour le lot 13 et de 14, 87 m<sup>2</sup> pour le lot 14, ainsi qu'il résulte des attestations établies en ce qui concerne le lot 6 par le cabinet d'architectes Hingant Lopez (société Idées d'architecture) le 20 mars 2002 et en ce qui concerne les lots 13 et 14 par Allo Diagnostic (société Tuliparis) , le 29 avril 2005.

Les époux T. avaient entrepris préalablement à la vente des travaux d'embellissement et de rénovation de ces biens ainsi qu'ils en avaient été autorisés aux termes de la promesse de vente du 25 octobre 2005.

Ayant un doute sur la réalité de la superficie mentionnée dans l'acte de vente, les époux T. ont fait établir le 1er février 2006 un métrage loi Carrez par le cabinet d'expertise Sainte Opportune, lequel a fait ressortir les superficies suivantes : 210, 50 m<sup>2</sup> pour le lot 6, 8, 16 m<sup>2</sup> pour le lot 13 et 14, 93 m<sup>2</sup> pour le lot 14

Faisant valoir que la superficie des parties privatives des lots vendus figurant dans l'acte de vente était erronée, les époux T., ont par acte du 11 avril 2006, fait citer devant le Tribunal de Grande Instance de Paris en diminution du prix les époux T., lesquels ont assigné en intervention forcée les sociétés cabinet Idées d'architectures et Tuliparis, aux fins de les garantir de toutes condamnations éventuelles, ainsi que la Mutuelle des Architectes Français, ès qualités d'assureur de la société Idées architectures.

M. Eric M. désigné en qualité d'expert par jugement avant dire droit du 16 septembre 2008, en vue d'effectuer le mesurage des lots en cause dans leur état à la date de la vente et de dire si les travaux d'aménagement réalisés par les époux T. ont pu modifier la surface de ces derniers au regard des dispositions de la loi Carrez, a déposé son rapport le 15 décembre 2009.

Par jugement du 29 mars 2011, le tribunal de grande instance de Paris a :

- débouté les époux T. de leurs demandes,
- débouté les époux T. de leurs demandes reconventionnelles de dommages et intérêts,
- condamné solidairement les époux T. à verser aux époux T. la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamné solidairement les époux T. à verser à la société Tuliparis la somme de 1 500 € et à la société Idées d'architectures et la MAF la somme de 1 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamné solidairement les époux T. aux entiers dépens.

Par déclaration au greffe de la cour le 18 mai 2011, les époux T. ont relevé appel du jugement et aux termes de leurs dernières écritures signifiées le 22 février 2012, auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé de leurs moyens, ils concluent à l'infirmité du jugement entrepris sauf en ce qu'il a débouté les époux T. de leurs demandes de dommages et intérêts, et demandent à la cour, en statuant à nouveau au visa des articles 46 de la loi du 10 juillet 1965, 4-1 et 4-2 du décret du

17 mars 1967 et 1147 et 1382 du code civil, de :

- dire que la superficie privative du lot n° 6 est de 188, 4 m<sup>2</sup> après exclusion de la superficie de la mezzanine et de celle de la salle de bain du 1er étage,
- constater que la superficie réelle du lot n° 6 est inférieure de plus d'un vingtième à celle mentionnée dans l'acte de vente du 30 décembre 2005,
- dire que le lot n° 13, d'une superficie de 7, 80 m<sup>2</sup>, est exclu du champ d'application de la loi Carrez et que sa surface ne doit pas être prise en considération,

En conséquence,

- les déclarer recevables en leur action en diminution de prix des lots 6 et 13,
- dire que leur prix de vente doit être réduit à due proportion,
- condamner les époux T. à leur payer la somme de 287 718, 06 € au titre de la réduction du prix de vente du lot 6, outre les intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2005, date de la régularisation de l'acte authentique de vente,
- les condamner à leur payer la somme de 63 071, 71 € au titre de la réduction de prix de vente du lot n°13, outre les intérêts au taux légal à compter du 30 décembre 2005, date de la régularisation de l'acte authentique de vente
- ordonner la capitalisation des intérêts à compter du 8 février 2010, date des premières conclusions formant la demande de capitalisation,
- les condamner à leur payer la somme de 17 153, 59 € à titre de dommages et intérêts, correspondant à la différence entre les droits de mutation réglés et ceux qui auraient dû être payés,
- les condamner à leur payer la somme de 6 031, 67 € à titre de dommages et intérêts pour l'excédent des frais versés au notaire,
- les condamner à leur payer la somme de 17 539, 46 € à titre de dommages et intérêts pour l'excédent de commission versé aux agences,
- les déclarer mal fondés en leur appel incident,
- débouter la société Idées d'architectures, la MAF et la société Allo diagnostic de leurs demandes,
- condamner les époux T. à leur payer la somme de 5000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens de première instance et d'appel, en ce compris le frais d'expertise d'un montant de 4 999, 14 € .

Aux termes de leurs dernières écritures signifiées le 08 juin 2012, auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé de leurs moyens, les époux T. concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a débouté les époux T. de leurs demandes et, demandent à l cour, en statuant à nouveau, de :

- les débouter de toutes leurs demandes,

A titre subsidiaire, si la cour venait à faire droit à leurs demandes, condamner la société Idées d'architectures, la société Allo diagnostic et la MAF à les relever et les garantir de toutes

condamnations éventuelles qui pourraient être prononcées contre eux,

- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il les a déboutés de leur demande reconventionnelle,
- condamner les époux T. à leur payer la somme de 5 000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- les condamner, et subsidiairement, la société Idées d'architectures, la société Allo diagnostic et la MAF à leur payer la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens.

Aux termes de ses dernières écritures signifiées les 8 février et 27 avril 2012, auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé de ses moyens, la société Allo diagnostic venant aux droit de Tuliparis demande à la cour de au visa des articles 46 de la loi du 10 juillet 1965, 1147 et 1382 du code civil, et 700 du Code de procédure civile, de :

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a admis que la superficie réelle du lot n°13 est inférieure de moins d'1/20ème à celle mentionnée dans l'acte de vente et que les vendeurs n'avaient aucune obligation de mentionner la superficie exacte de ce lot puisqu'il n'était pas soumis à la loi Carrez,
- le confirmer en ce qu'il a débouté les époux T. et T., de leurs demandes formées contre elle et lui a accordé une indemnité au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- l'infirmer en ce qu'il a rejeté sa demande formée contre les époux T. tendant à voir dire que son appel

en cause était abusif,

- dire que son appel en cause est abusif,
- en conséquence, condamner solidairement les époux T. à lui payer la somme de 2.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- les condamner solidairement à lui payer la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, en sus de la somme déjà accordée sur ce fondement par le tribunal,
- condamner tous succombants aux dépens de l'instance, y compris les frais de l'expertise judiciaire.

Aux termes de leurs dernières écritures signifiées le 09 décembre 2011, auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé de leurs moyens, la société la société Idées d'architectures et la MAF demandent à la cour de :

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les époux T. de leurs demandes à l'encontre des époux T.,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a estimé que leur appel en garantie, formé par les époux T., était sans objet,
- les mettre hors de cause dans la présente instance,

A titre subsidiaire, au visa des articles 1134 et 1147 du code civil,

- constater que les époux T. ne rapportent pas la preuve d'une faute contractuelle de nature à engager la responsabilité de la société Idées d'architectures,
- dire que la preuve du préjudice des époux T. n'est pas administrée ou ne pourrait s'apprécier que comme une perte de chance,

- les débouter de leur appel en garantie formées contre elles,

A titre plus subsidiaire, au visa de l'article 1382 du code civil,

- condamner la société Allo diagnostic venant aux droits de Tuliparis à relever et garantir la société Idées d'architectures de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre elle, dans la mesure où elle est à l'origine du certificat portant sur le lot 14,

En toute hypothèse,

- dire la MAF bien fondée à opposer le cadre et les limites de sa police,

En tout état de cause,

- condamner les époux T. ou tous autres succombants à leur payer la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens.

SUR CE, LA COUR,

Considérant que conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée :

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 .....

Les dispositions du premier alinéa ci dessus 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 le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

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

Que l'article 4-1 du décret du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 énonce :

La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers, des locaux clos et couverts, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m<sup>2</sup> ;

Que selon l'article 4-2 du décret, « les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 » ;

Considérant qu'il résulte du rapport d'expertise que la superficie du lot 6 est de 188,4 m<sup>2</sup> au lieu de 225,67 m<sup>2</sup> annoncée dans l'acte de vente, la superficie du lot 13 étant de 7,8 m<sup>2</sup> au lieu de 8,16 m<sup>2</sup> annoncée dans l'acte de vente et celle du lot 14 de 15,3 m<sup>2</sup> au lieu de 14,93 m<sup>2</sup> annoncé dans l'acte de vente ;

Qu'une moindre mesure est donc retenue par l'expert pour les seuls lots 6 et 13, étant observé qu'il n'est pas contesté que ces lots ne constituent pas une seule unité d'habitation, le lot 6 consistant en « un appartement » étant situé au 1er étage et le lot 13, consistant en « un logement » au 4ème étage et que l'appréciation de la différence de superficie doit donc s'apprécier lot par lot ainsi d'ailleurs qu'il a été procédé dans l'acte de vente et non au regard de la superficie totale de l'ensemble des lots vendus ;

Le lot 13,

Considérant que le lot 13, d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup>, n'a pas à être pris en compte pour le calcul de la superficie « loi Carrez » et ne peut donc ouvrir droit à une action en réduction de prix sur le fondement de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Le lot 6

Considérant que la différence de superficie « loi Carrez », de 37,27 m<sup>2</sup>, entre l'acte de vente et le rapport d'expertise résulte de la prise en compte dans l'acte de vente de la superficie de la mezzanine du séjour pour 27,1 m<sup>2</sup> et de la salle de bains à l'étage, l'expert ayant écarté du mesurage ces superficies aux motifs que la mezzanine n'a pas d'existence juridique et que la salle de bains à l'étage a une hauteur inférieure à 1,80 m ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la salle de bains est, à la date de l'expertise, de 1,75 m, les époux T. ni la société Idées d'architecte ni la MAF ne rapportant la preuve qu'elle aurait été de 1,83 m à la date de la vente, étant observé qu'ainsi que relevé par l'expert, il est peu probable que le remplacement du linoléum par du carrelage effectué par les époux T. ait rehaussé le sol de 8 cm, l'épaisseur d'un carrelage avec sa colle étant d'environ 1,5 cm, d'autant qu'aucun ragréage ou nouveau plancher béton n'a été mis en place et qu'il a été procédé à la dépose des revêtements pour conserver la hauteur d'origine ainsi qu'attesté par l'entreprise Britley's qui a réalisé les travaux litigieux ;

Que c'est donc à juste titre que le premier juge, entérinant sur ce point le rapport d'expertise, a exclu la surface de la salle de bains du mesurage Carrez ;

Considérant que l'expert n'a pas pris en compte la superficie de la mezzanine dont il n'est pas fait état dans le règlement de copropriété ni dans l'état descriptif de division ni dans l'acte de vente ;

Considérant que la surface des parties privatives à prendre en compte étant celle de l'appartement tel qu'il se présente matériellement au jour de la vente, c'est à juste titre que le premier juge a dit, contrairement à l'avis de l'expert, que la surface de la mezzanine, dont il n'est pas contesté qu'elle existait le jour de la vente, doit être prise en compte et ajoutée à celle retenue par l'expert, la surface privative du lot 6 étant donc de 215,5 m<sup>2</sup>, d'autant qu'il ressort des photographies produites que la mezzanine, qui n'est pas constituée d'une structure légère démontable, fait corps avec l'immeuble et qu'elle constitue une véritable pièce, la superficie au sens de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ne se confondant pas avec celle mentionnée à l'article 5 relatif au calcul de la cote part des parties communes afférente à chaque lot( de ladite loi ;

Que la différence de superficie privative du lot 6 n'étant donc que de 10,17 m<sup>2</sup> et non de 37,27 m<sup>2</sup> ainsi que retenu par l'expert, soit inférieure au vingtième de la superficie figurant dans l'acte de vente, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a débouté les époux T. de toutes leurs demandes ainsi qu'en toutes ses autres dispositions, les appels en garantie étant sans objet eu égard à la solution donnée au litige ;

Considérant que c'est par des motifs pertinents que la cour adopte que le premier juge a débouté les

époux T. de leur demande sur le fondement de la procédure abusive, le jugement entrepris étant également confirmé de ce chef ;

Considérant que l'action en garantie exercée par les époux T. à l'encontre de la société Allo diagnostic n'est pas abusive, la société Allo diagnostic étant l'auteur du métrage du lot 13 objet de l'action en réduction de prix est engagée à leur encontre, le jugement entrepris étant confirmé de ce chef ;

Considérant que les appelants, qui succombent en leur appel, seront condamnés aux entiers dépens de l'appel et devront en outre indemniser les intimés des frais non répétables qu'ils les ont contraints à exposer en appel ainsi qu'il est dit au dispositif ;

PAR CES MOTIFS,

Par arrêt contradictoire rendu par mise à disposition au greffe et en dernier ressort ,

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne solidairement les époux T., sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, à payer aux époux T. la somme de 3.000 € , celle de 1.500 € à la société Allo diagnostic et celle de 1.500 € à la société Idées d'architectes et la MAF ensemble ;

Déboute les parties de toute autre demande,

Condamne les époux T. aux entiers dépens de l'appel lesquels pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La Greffière La Présidente