

Arrêt n° 278 du 18 mars 2021 (19-24.994) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2021:C300278

Cassation

Demandeur(s) : M. J... I... ; et autre
Défendeur(s) : société Les jardins du moulin

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 27 septembre 2019), la société civile de construction vente Les Jardins du moulin (la SCCV) a vendu à M. et Mme I..., en l'état futur d'achèvement, différents lots d'un ensemble immobilier, dont un appartement.
2. Après la livraison, M. et Mme I... ont fait mesurer la surface habitable de l'appartement par un technicien.
3. Se plaignant d'un déficit de surface, M. et Mme I... ont assigné la SCCV en diminution du prix et dommages et intérêts.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. M. et Mme I... font grief à l'arrêt de rejeter toutes leurs demandes, alors « que l'acquéreur peut demander la réduction du prix d'un bien immobilier, lorsque la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat est d'un vingtième en plus ou en moins, eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus, s'il n'y a stipulation contraire ; qu'en matière de vente en l'état futur d'achèvement, le contrat doit notamment comporter en annexes ou par références à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance du bien ; que la surface du bien, qui doit ainsi figurer au contrat doit s'entendre de sa surface habitable, celle-ci étant entendue comme ne tenant pas compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ; que c'est ainsi la comparaison entre la surface habitable, ainsi entendue, prévue au contrat et la surface [habitabile] réelle qui permet de déterminer s'il y a lieu de réduire le prix du bien ; qu'en jugeant au contraire qu'en matière d'immeubles à construire, il n'y avait pas lieu de se fonder sur la surface habitable, telle que visée par l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation, pour se déterminer sur la réduction du prix, pour en déduire qu'il n'était pas démontré de moindre mesure d'au moins un vingtième, la cour d'appel a violé les articles 1619 du code civil, L. 261-11, R. 261-13, R. 261-25, R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 261-10, L. 261-11, R. 263-13, R. 261-25 et R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation :

5. Selon les trois premiers de ces textes, l'acte de vente ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance de l'immeuble, laquelle résulte des plans, coupes et élévations avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements.
6. Aux termes du quatrième, 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.
7. Le dernier de ces textes définit la surface habitable d'un bâtiment d'habitation comme la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; 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 aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement,

vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

8. 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.

9. Pour rejeter la demande de diminution du prix, l'arrêt retient 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.

10. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 septembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : M. Zedda, conseiller référendaire rapporteur

Avocat général : M. Burgaud, avocat général référendaire

Avocat(s) : SCP Zribi et Texier - SCP Baraduc, Duhamel et Rameix

[Contact](#) | [Questions fréquentes](#) | [Plan du site](#) | [Mentions légales](#) | [Mises en ligne récentes](#) | [Documents translated](#)

in 6 languages

© Copyright Cour de cassation - Design Publicis Technology