


Chercher à s'enrichir avec la loi Carrez, c'est pas bien

- Actualités - Copropriété -



Date de mise en ligne : jeudi 14 avril 2016

Description :

L'art. 46 de la loi du 10 juillet 1965, issu de la loi Carrez, a pour objectif de protéger les acquéreurs contre les approximations avantageuses pour les vendeurs s'agissant de la taille de l'appartement et non de permettre aux acquéreurs de mauvaise foi de s'enrichir en arguant d'une erreur strictement matérielle dans l'acte notarié

Juris Prudentes - Droit Immobilier

Selon promesse de vente notariée du 19 mars 2010, Mme B. s'est engagée à vendre à M. et Mme S un bien immobilier situé [...], d'une surface de 81,51 m (mesurage en application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965), au prix de 230.000 EUR.

La vente a été réitérée par acte authentique du 24 mai 2010, par l'intermédiaire de la SCP A notaire., mentionnant, toujours en application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, une superficie de 95,93 m2.

Se prévalant d'une surface réelle de 81,51 m2, inférieure de plus d'un vingtième à la surface mentionnée à l'acte authentique de vente, M. et Mme S ont fait assigner le 16 mai 2011 Mme B. et la SCP notaire devant le Tribunal de grande instance de Versailles afin d'obtenir leur condamnation in solidum au paiement de la somme de 34.573,13 EUR au titre de la diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure, subsidiairement à titre de dommages-intérêts.

Par jugement du 26 novembre 2013, la juridiction les a déboutés de l'intégralité de leurs demandes.

Les acquéreurs doivent être déboutés de leurs prétentions indemnitaires dirigées contre la venderesse et le notaire. Il apparaît en effet que la superficie mentionnée à l'acte authentique résulte de l'intégration par erreur d'un lot non vendu sans qu'aucune erreur ne figure dans la désignation du bien vendu. La superficie du bien telle qu'elle figure dans l'acte notarié résulte donc d'une simple erreur matérielle du notaire alors que les acquéreurs ont été informés de la véritable surface dans la promesse de vente. En outre, **l'art. 46 de la loi du 10 juillet 1965, issu de la loi Carrez, a pour objectif de protéger les acquéreurs contre les approximations avantageuses pour les vendeurs s'agissant de la taille de l'appartement et non de permettre aux acquéreurs de mauvaise foi de s'enrichir en arguant d'une erreur strictement matérielle dans l'acte notarié**, alors que la vente, parfaite dès l'accord sur la chose et le prix, s'était faite sur la base de la superficie exacte. La responsabilité du notaire ne peut par ailleurs être engagée en l'absence de preuve du moindre préjudice résultant de l'erreur commise.

Extrait de l'arrêt :

.... Il sera en outre rappelé que l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 a pour objectif de protéger les acquéreurs contre les approximations avantageuses pour les vendeurs s'agissant de la taille de l'appartement et non de permettre aux acquéreurs de mauvaise foi de s'enrichir en arguant d'une erreur strictement matérielle dans l'acte notarié, alors que la vente, parfaite dès l'accord sur la chose et le prix, s'était faite sur la base de la superficie exacte.

Par ailleurs, s'agissant du fondement invoqué à titre subsidiaire par les époux S., s'il est avéré que le notaire a commis une erreur matérielle dans l'acte de vente, ils ne rapportent pas la preuve du moindre préjudice qui en résulterait pour eux, sachant qu'à supposer qu'il soit nécessaire, un simple acte rectificatif permettrait de mettre en adéquation leur titre à la réalité dans le souci de ne pas rencontrer de difficultés à l'occasion de la revente du bien.

Les appelants se plaignent enfin de ce que la copie de l'acte authentique remise par le notaire ne comportait pas ses annexes, parmi lesquelles figure le certificat de mesurage.

On ne peut que s'interroger sur le préjudice qui résulterait de cette situation, dans la mesure où le certificat de mesurage a été paraphé, preuve qu'ils en ont eu connaissance et qu'au surplus ce sont eux qui ont versé aux débats ce document, ainsi que les diagnostics obligatoires, preuve qu'il est en leur possession. ...

Post-scriptum :

Référence :

▶ *Cour d'appel de Versailles, Chambre 3, 31mars 2016, RG N° 14/00090*