Image not found or type unknown

Quels sont les moyens de défense du vendeur d’un bien immobilier en cas d’erreur de métrage ?

publié le **14/02/2014**, vu **5288 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Depuis la loi du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété (loi Carrez), les actes de vente de biens immeubles doivent mentionner la surface du logement.

Depuis la loi du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété (loi Carrez), les actes de vente de biens immeubles doivent mentionner la surface du logement.

Afin de garantir la bonne information sur la superficie de la surface privative réelle d'un ou plusieurs lot(s) proposé(s) à la vente, le législateur a modifié l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ainsi, cet article dispose 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 doit mentionner la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.

L’article 46 s'étend à la vente de tout lot (ou fraction de lot) relevant du statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'exception des caves, garages, emplacements de stationnement et des lots d'une superficie inférieure à 8m².

Il s'applique quelle que soit la destination de l'immeuble et du lot (à savoir lorsque le lot vendu est à usage commercial, professionnel ou lorsqu'il est à usage d'habitation), et quelle que soit la qualité des deux parties.

Il convient de préciser que si la loi « Carrez » oblige expressément les vendeurs à mentionner la *contenance exacte* du lot des biens vendus dans l’acte de vente, elle ne les contraint aucunement à recourir à un expert immobilier.

Il est donc permis à tout vendeur de procéder lui-même au mesurage du bien mis en vente !

Toutefois, compte tenu de la complexité du métrage de superficie, et afin d’éviter tout litige ultérieur, les vendeurs n’hésitent pas, en pratique, à recourir à des experts pour ce faire.

Or, malgré le recours à des experts, certains certificats de métrage peuvent comporter des erreurs, eh oui, errare humanum est !

Il est ainsi fréquent que certains acquéreurs assignent les vendeurs afin d’obtenir la diminution du prix de la vente.

Ces derniers n’hésitent d’ailleurs pas à réclamer le remboursement des sommes payées au titre

des droits et taxes.

Lorsqu’une action en diminution du prix est engagée à l’encontre du vendeur d’un bien immobilier, ce dernier peut à son tour attraire le professionnel ayant effectué le métrage à la procédure en cours.

Face à de telles situations, le vendeur n’est pas complètement démuni e peut non seulement assigner en intervention forcée le professionnel ayant effectué le métrage, mais aussi contester le remboursement des droits et taxes payés en trop par l’acheteur.

1. L’appel en intervention forcée du professionnel ayant effectué le métrage

La loi de 1996 fait peser sur le vendeur l’obligation de mentionner la superficie exacte du bien vendu.

Ainsi, le remboursement partiel du prix de vente en cas d'erreur de métrage est à la charge du vendeur et non pas du professionnel qui a procédé au métrage.

La Cour de cassation considère en effet que lorsqu'il y a une erreur dans le calcul de la superficie « loi Carrez », l'acquéreur doit agir contre le vendeur pour obtenir le remboursement d'une partie du prix de vente, et non pas contre le professionnel qui a réalisé le métrage (Cass. Civ. 3e, 11 septembre 2013, n°12-23.772).

La jurisprudence a pendant longtemps considéré que la restitution du prix à laquelle le vendeur était condamné à la suite de la résolution de la vente ne constituait pas un préjudice indemnisable permettant une action en garantie (cass. civ. 3e, 25.10.06, n° 05-17427).

Ce refus de garantie, validé par la Cour de cassation, était justifié par le fait que la somme à rembourser constituait un trop-perçu et n’était pas la conséquence directe de la faute commise par le professionnel (cass. civ. 3e ch., 25 octobre 2006 n° 05-17427).

Toutefois, certains arrêts récents reconnaissent l’existence d’un préjudice pour le vendeur.

La cour d’appel de Montpellier a récemment jugé que *« si la restitution à laquelle le vendeur est condamné à la suite de la diminution du prix prévue par l’article 46 de la loi du 10 juillet 1965, résultant de la délivrance d’une moindre mesure par rapport à la superficie convenue ne constitue pas en elle-même, un préjudice indemnisable, il peut demander en revanche, la réparation du préjudice consistant en la perte d’une chance de négocier la transaction au même prix malgré l’indication d’une mesure exacte (CA Montpellier, CH 01 – 8 décembre 2011- n°10/07).*

La cour d’appel de Paris a elle aussi considéré que le préjudice du vendeur correspond à la perte de chance de négocier la transaction au même prix et au désagrément d'avoir à restituer une partie du prix de vente (CA Paris - PÔLE 04 CH. 01- 21 juin 2012- n° 11/03525).

Le vendeur peut donc désormais assigner le vendeur en intervention forcée lorsqu’une procédure est engagée à son encontre dans le but d’obtenir la diminution du prix prévue par l’article 46 de la loi de 1965 et dispose donc d’une créance indemnitaire à son égard au titre de la perte de chance.
.

Par ailleurs, il n’est pas tenu au remboursement des droits fiscaux payés en trop par l’acheteur.

II. Le non paiement des frais payés à tort

Si l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 énonce une sanction automatique en obligeant le vendeur

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

à restituer la quote-part du prix indûment perçue lorsque la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième ; il ne prévoit en aucun cas le remboursement des frais ou de droits payés à tort sur la partie du prix de vente remboursée.

L'acquisition d'un bien immobilier donne lieu au paiement de certaines taxes, à savoir, les droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière, ou de la TVA pour les biens neufs.

Ces droits sont calculés sur la base du prix de vente du bien, lequel tient compte de la superficie de celui-ci.

Une surévaluation de la superficie entraîne par conséquent un paiement de taxes plus importantes pour l'acquéreur.

C'est pourquoi il est très fréquent que certains acquéreurs allèguent un préjudice financier résultant du paiement des frais et taxes calculés et payés sur la base du prix exprimé dans l'acte de vente. Aussi n'hésitent-ils pas à réclamer une indemnité aux vendeurs à titre de dommages et intérêts.

Or, le législateur a expressément limité l'indemnisation du vendeur à la diminution du prix proportionnelle à la superficie manquante.

La Cour de cassation s'est d'ailleurs prononcée dans une espèce similaire en censurant pour violation de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, la Cour d'appel (Paris, 2e ch. B, 19 mai 2005) qui avait condamné les vendeurs, sur le fondement de ce texte, à payer à l'acheteur le montant des frais afférents au surplus indu du prix de vente *(Civ. 3e, 22 nov. 2006, n° 05-17.420).*

Il en découle que l'acheteur ne peut demander le remboursement des frais (droits fiscaux et honoraires) payés à tort sur la partie du prix de vente remboursé, son indemnisation étant limitée à la seule réduction du prix.

Il lui appartient d'accomplir les démarches nécessaires auprès de l'administration fiscale afin d'obtenir la restitution des droits fiscaux correspondants à la diminution du prix.

Afin de prévenir au mieux des erreurs de métrage, je ne peux que vous conseiller d'être particulièrement attentif.

Il conviendra par exemple de vérifier la cohérence entre le métrage effectué et celui figurant dans votre titre de propriété, voire faire réaliser un 2ème métrage pour plus de sécurité.

A défaut vous courez le risque que la superficie indiquée dans l'acte de vente soit contestée ultérieurement. Ce qui vous obligera à restituer les sommes trop perçues, voire à payer des dommages et intérêts à l'acheteur.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici)**.

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés