Image not found or type unknown

Vente de lot de copropriété et erreur de superficie: rappel de l’action judiciaire adéquate

publié le **11/12/2015**, vu **5244 fois**, Auteur : Régine VANITOU Avocat Paris

L'article rappelle qu'en cas d'erreur de la superficie d'un lot de copropriété suite à une vente, le fondement de l'action judiciaire en diminution du prix de vente est l'article 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

La Cour de Cassation a rappelé dans une décision n° 14-28394 rendue le 26 novembre 2015 que lorsque l'acquéreur d'un lot de copropriété agit contre le vendeur en invoquant un déficit de superficie, son action est régie exclusivement par les dispositions de l'article 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Dans cette affaire, M. Z. avait vendu les appartements d'un immeuble dont il devait assurer la rénovation. Alléguant des désordres et des malfaçons, le syndicat des copropriétaires avait, après expertise ordonnée en référé, assigné le vendeur en indemnisation des désordres affectant les parties communes. Les copropriétaires acquéreurs ont assigné M. Z. et M. A., architecte, en reprise des désordres et indemnisation au titre d'une surface de leurs appartements inférieure à celle mentionnée dans les actes de vente.

Or, la Troisième Chambre civile de la Cour de Cassation a validé l’appréciation de la Cour d’appel de Montpellier qui avait déclaré que les requérants étaient irrecevables, puisque sur le fondement de l’article 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, leur action était prescrite. En l’espèce, leur action avait été engagée plus d’un an après l’ordonnance de référé ayant désigné l’expert.

Il est utile de décrypter l’article 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

L’article 46 alinéa 1 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 mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. »

Les deux derniers alinéas dudit article mentionnent que « 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. »

Pour contourner la prescription de l’action en diminution de prix fondée sur l’article 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires exposants se fondaient désormais sur l'article 1604 du code civil relatif à l'obligation de délivrance conforme du vendeur, afin d'obtenir le paiement de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi, et non la diminution du prix de vente, à

raison de la différence entre la superficie réelle des appartements qu'ils avaient achetés et la superficie annoncée.

Cette argumentation est rejetée par la Cour de cassation, qui soutient la position des juges de la Cour d’Appel qui ont estimé que les copropriétaires ne pouvaient se soustraire aux conséquences de la prescription particulière résultant de la loi Carrez, qui constituait le seul fondement possible de leur action.

Les acquéreurs doivent donc être vigilants et prompts à réagir en cas de doute sur la superficie des biens acquis, au risque de perdre toute chance de récupérer le trop-versé.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

http://www.vanitou.com

http://www.vanitou-avocat.fr

contact@vanitou.com
Tél : 01.42.66.44.84

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés