

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE
1^{re} Chambre B

ARRÊT AU FOND
DU 19 MAI 2011
FG
N° 2011/329

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE en date du 19 Avril 2010 enregistré au répertoire général sous le n° 07/8459.

Rôle N° 10/09565

APPELANTE

L'AGENCE A

Représentée par la SCP ERMENEUX-CHAMPLY - LEVAIQUE, avoués à la Cour,
Assistée de Me Patrice BIDAULT, avocat au barreau de MARSEILLE

INTIMEES

Madame N

Grosse délivrée
le :
à :

A

Représentée par la SCP BOTTAI-GEREUX-BOULAN, avoués à la Cour,
Assistée de Me Gilbert COLLARD, avocat au barreau de MARSEILLE substitué
par Me Azzedine ELKOLLI avocat au barreau de MARSEILLE

LES SOUSCRIPTEURS DU LLOYD'S

agissant poursuites et diligences de son mandataire général pour les opérations en France, la société LLOYD'S FRANCE SAS, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité au siège dont le siège social est 4 Rue des Petits Pères - 75002 PARIS

Représentée par la SCP Paul et Joseph MAGNAN, avoués à la Cour,
Ayant pour avocat Me Manuel RAISON de la SELARL RAISON CARNEL,
avocats au barreau de PARIS

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le **30 Mars 2011** en audience publique. Conformément à l'article 785 du Code de Procédure Civile, Monsieur François GROSJEAN, Président, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Monsieur François GROSJEAN, Président
Monsieur Michel NAGET, Conseiller
Monsieur Hugues FOURNIER, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Dominique COSTE.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 19 Mai 2011.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 19 Mai 2011,

Signé par Monsieur François GROSJEAN, Président et Mme Dominique COSTE, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSÉ DES FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS,

Mme N. a acquis le 17 octobre 2005 des consorts B, un bien immobilier à Marseille, constitutif des lots n°s 1328, 1160 et 1006, soit un appartement, une cave et un box-garage, dans un immeuble en copropriété Marseille 8ème arrondissement, et ce au prix de 132.500 €. Dans l'acte, il était indiqué que le vendeur déclarait que la surface de l'appartement était de 65 m², ainsi qu'il résultait d'une attestation émanant de A, en date du 20 juillet 2005.

Selon des mesures effectuées après l'acquisition par Mme N., la surface de l'appartement est inférieure à celle ainsi indiquée dans l'acte.

Le 11 juillet 2007, Mme N. a fait assigner la société Agence A Sarl devant le tribunal de grande instance de Marseille aux fins de la voir condamner à lui payer la somme de 12.230 € pour 6 m² de surface payés indûment et 1.153,84 € de commission trop payée.

Le 6 février 2009, la société Agence A a fait assigner en garantie son assureur, la société d'assurance les Souscripteurs du Lloyd's.

Par **jugement en date du 19 avril 2010**, le tribunal de grande instance de Marseille a :

- condamné la société A à verser à Mme N. la somme de 12.037,85 € avec intérêts au taux à compter du jour du présent jugement,
- condamné la société A à verser à Mme N. la somme de 2.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- rejeté les demandes formées par la société A à l'encontre de la compagnie d'assurances Les Souscripteurs du Lloyd's,
- rejeté la demande de dommages et intérêts pour résistance abusive formée par la société A à l'encontre de Mme N.,
- ordonné l'exécution provisoire,
- condamné la société A à verser à Mme N. la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la société A à verser à la compagnie d'assurances Les Souscripteurs du Lloyd's la somme de 1.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- rejeté la demande formée par la société A sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- rejeté toute autre demande,
- condamné la société A aux dépens, qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par déclaration de la SCP ERMENEUX-CHAMPLY LEVAIQUE, avoués, en date du 21 mai 2010, la Sarl Agence A a relevé appel de ce jugement.

Par ses dernières conclusions, notifiées et déposées le 23 mars 2011, **la société Agence A Sarl** demande à la cour d'appel, au visa des dispositions des articles 1382 du code civil, 46 de la loi du 10 juillet 1965, 1 de la loi du 2 janvier 1973, du décret du 20 juillet 1972, 1163 du code civil, de :

- réformer le jugement,
- débouter Mme N. de l'intégralité de ses demandes,
- condamner Mme N. au paiement d'une somme de 2.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- subsidiairement, condamner la société d'assurance « les Souscripteurs du Lloyd's » à la relever et garantir de toute condamnation prononcée contre elle,

- condamner Mme N au paiement d'une somme de 4.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner Mme N aux entiers dépens de l'instance, ceux d'appel distraits au profit de la SCP ERMENEUX-CHAMPLY LEVAIQUE, avoués.

La société Agence A fait observer que la preuve de l'erreur de surface n'est pas réellement apportée par Mme N, par un mesurage non contradictoire.

La société Agence A fait valoir que Mme N n'a pas fait valoir cette erreur alléguée à l'encontre des vendeurs en renonçant à une action en réduction du prix et estime qu'elle est irrecevable en son action contre la société Agence A. Elle considère que Mme N ne démontre pas de préjudice en lien avec une faute alléguée. Elle estime que la demande en remboursement d'un trop perçu de commission est sans fondement.

A titre subsidiaire, la société Agence A demande à être garantie par son assureur, la clause litigieuse de la police d'assurance devant s'interpréter en faveur de l'assuré.

Par ses dernières conclusions, notifiées et déposées le 15 mars 2011, **Mme N** demande à la cour d'appel de :

- recevoir l'Agence A en son appel et le dire infondé, débouter l'Agence A de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- confirmer le jugement,
- subsidiairement, ordonner une expertise sur le métrage,
- condamner la société Agence A au paiement d'une somme de 5.000 € à dommages et intérêts pour procédure abusive et de 2.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la société Agence A aux entiers dépens, ceux d'appel distraits au profit de la SCP BOTTAI GEREUX BOULAN, avoués.

Mme N estime que l'Agence A a commis une faute dans sa déclaration, qui lui a causé un préjudice pour lui avoir fait perdre une partie de superficie. Elle considère que l'Agence A, spécialiste de la vente de biens immobiliers aurait dû s'assurer de la contenance du bien vendu.

Par ses dernières conclusions, notifiées et déposées le 25 mars 2011, **la société d'assurance les Souscripteurs du Lloyd's** demande à la cour d'appel de :

- constater que l'attestation de superficie a été établie par l'Agence A le 20 juillet 2005, que l'attestation de l'Agence A à un stage de formation en métrage loi Carrez est du 14 octobre 2005, qu'au jour où l'Agence A a établi son attestation de superficie, cette dernière n'avait pas encore suivi de formation spécifique sur la question, que dans ces conditions, au vu de la police, le présent litige est exclu de la garantie,
- en conséquence, confirmer le jugement,
- débouter l'Agence A de l'ensemble de ses demandes à son encontre,
- mettre hors de cause les Souscripteurs du Lloyd's dans l'hypothèse de la nomination d'un expert,
- condamner l'Agence A au paiement d'une somme de 2.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner l'Agence A aux entiers dépens, ceux d'appel distraits au profit de la SCP MAGNAN, avoués.

L'instruction de l'affaire a été déclarée close, d'accord des représentants des parties, le 30 mars 2011, avant les débats.

MOTIFS,

-Sur le fondement de la demande de Mme N _____ :

L'acte authentique de vente, du 17 octobre 2005, dispose en page 13 : *"le vendeur déclare que la superficie de la partie privative du ou des lots vendus, à l'exclusion du ou des lots de garage et emplacements de stationnement est la suivante : lot n° 1328 : 65 m², ainsi qu'il résulte d'une attestation émanant de A _____, en date du 20 juillet 2005, qui est demeurée annexée à l'acte."*

Selon l'attestation effectuée le 26 octobre 2005 par Mme L _____, expert, sur demande de Mme N _____, la surface de l'appartement est de 59 m².

Selon ce mesurage effectué à la demande de Mme N _____, la différence entre la surface indiquée à l'acte et la surface réelle est de 6 m². La tolérance du 1/20ème ou 5%, de 3,35 m² était dépassée.

Si Mme N _____ avait estimé devoir effectuer une action en réduction de prix en application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 à cette époque, elle aurait obtenu une diminution de prix à proportion de 6/65, soit de 0,0923 %, sur 132.500 € soit de 12.229,75 €, somme arrondie à 12.230 €.

C'est exactement la somme dont Mme N _____ demandait la condamnation de l'Agence A _____ à lui payer en première instance. En appel elle a accepté de ne demander que la confirmation du jugement qui a retenu un préjudice de 11.000 € en tenant compte de ce le prix du bien immobilier comprenait en plus de l'appartement, un garage et une cave, plus un pourcentage sur la commission aboutissant à 1.037,85 €.

Il est clair que Mme N _____ a renoncé, par volonté ou par négligence, à exercer l'action en réduction du prix contre les vendeurs, laissant passer le délai de cette action, pour finalement diligenter cette action pour faute directement contre le mesureur.

Comme il se trouve que le mesureur est aussi l'agent immobilier, elle demande la condamnation de celui-ci pour la faute commise en tant que mesureur, qui aurait entraîné un préjudice correspondant à une perte équivalente à un sur-prix, et pour la faute commise en tant qu'agent immobilier qui aurait entraîné un préjudice correspondant à un surcoût de commission proportionnel au surcoût de prix.

-Sur l'action contre l'Agence A _____, en sa qualité de mesureur :

L'attestation de superficie établie par l'Agence A _____ en qualité de mesureur est ainsi rédigée :

"séjour 20 m², entrée 5, rangement 1, cuisine 6, dégagement 3, salle de bains 5, wc 1, chambre 10, chambre 12, penderie 2, total 65 m²".

Les surfaces sont toutes arrondies au mètre supérieur ou inférieur et il est évident qu'il s'agit d'un mesurage approximatif.

A titre de comparaison l'attestation de Mme L _____ donne : pour le séjour 17,12 m² au lieu de 20 m², pour l'entrée 4,25 m² au lieu de 5 m², le bureau (chambre) 9,47 m² au lieu de 10 m², la cuisine 6,50 m² au lieu de 6 m², la pièce (chambre) 11,17 m² au lieu de 12 m², le wc 1,66 m² au lieu de 1 m², le dégagement 3,49 m² au lieu de 3 m².

Il est évident que cette attestation est erronée. Mme N _____ en a pris conscience tout de suite après la vente puisque l'attestation de Mme L _____ est du 26 octobre 2005 alors que la vente était du 17 octobre 2005.

Le préjudice dont elle demande la réparation à l'Agence A... correspond à une somme équivalente à la réduction de prix qu'elle aurait pu obtenir des vendeurs mais qu'elle n'a pas demandée à ceux qui la lui devaient.

Elle ne caractérise pas en quoi la somme qu'elle réclame est différente de celle correspondant à la réduction de prix due pas les vendeurs.

Il aurait pu être éventuellement admis qu'elle ait subi un préjudice d'une autre nature. Mais Mme N... ne qualifie pas son préjudice de perte de chance et la cour n'a pas à substituer une demande par une autre.

En conséquence, Mme N... sera déboutée sa demande à l'encontre de la société Agence A... en qualité de mesureur.

-Sur l'action de Mme N... contre l'Agence A..., en qualité d'agent immobilier :

En tant qu'agent immobilier la société Agence A... a fixé contractuellement avec Mme N... le montant de la commission d'agence que celle-ci lui a versée lors de l'acquisition du bien immobilier. Le calcul des honoraires de l'agence a été négocié librement.

Aucune faute ne peut être reprochée à son co-contractant par Mme N...

Sa demande n'est pas fondée.

-Sur l'appel en garantie de Lloyds Souscripteurs de Londres :

L'appel en garantie de Lloyds Souscripteurs de Londres est sans objet alors qu'aucune condamnation n'est prononcée contre l'Agence A...

Par équité, chaque partie conservera ses dépens de première instance et d'appel et ses frais irrépétibles de première instance et d'appel.

PAR CES MOTIFS,

Statuant par arrêt contradictoire, prononcé publiquement, par mise à disposition au greffe,

Réforme le jugement rendu le 19 avril 2010 par le tribunal de grande instance de Marseille,

Statuant à nouveau,

Déboute Mme N... de toutes ses demandes,

Dit sans objet l'appel en garantie des Souscripteurs du Lloyd's de Londres,

Dit que chaque partie conservera ses dépens de première instance et d'appel et ses frais irrépétibles de première instance et d'appel.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT