

## TEXTE INTÉGRAL

Formation de diffusion : F PBI  
numéros de diffusion : 177

### RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3 MY1

COUR DE CASSATION \_\_\_\_\_

Audience publique du 5 mars 2020

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt no 177 F P+B+I

Pourvoi no B 19-13.509

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

\_\_\_\_\_  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS \_\_\_\_\_

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 5 MARS 2020

M. Z X, domicilié ..., ..., a formé le pourvoi n B 19-13.509 contre l'arrêt rendu le

18 février 2019 par la cour d'appel de Toulouse (1 chambre, section 1), dans le litige l'opposant à la société EJC, société civile immobilière, dont le siège est ..., ..., défenderesse à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Greff Bohnert, conseiller, les observations de la SARL Meier Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat de M. X, de la SCP Bernard Hémerly, Carole Thomas Raquin, Martin Le Guerier, avocat de la société EJC, après débats en l'audience publique du 28 janvier 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Greff Bohnert, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 18 février 2019), par acte du 19 septembre 2014, la société civile immobilière EJC a vendu à M. X un studio d'une superficie de 20,74 mètres carrés. Contestant la surface du bien vendu, l'acquéreur a assigné sa venderesse en réduction du prix.

Enoncé du moyen

2. M. X fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en réduction proportionnelle du prix de vente et en remboursement des frais accessoires alors « que le juge ne peut refuser d'examiner une pièce régulièrement versée aux débats et soumise à la discussion contradictoire, particulièrement lorsqu'elle est corroborée par d'autres pièces ; qu'en refusant d'examiner le rapport d'expertise

produit par M. X motif pris que le juge ne peut se fonder exclusivement sur une mesure d'instruction amiable, quand M. X produisait un second rapport d'expertise corroborant le premier, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 16 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 16 du code de procédure civile :

3. Il résulte de ce texte que le juge ne peut pas refuser d'examiner un rapport établi unilatéralement à la demande d'une partie, dès lors qu'il est régulièrement versé aux débats, soumis à la discussion contradictoire et corroboré par d'autres éléments de preuve.

4. Pour refuser d'examiner le certificat de mesurage effectué par un diagnostiqueur le 27 octobre 2014 et corroboré par un rapport établi par un géomètre expert le 11 décembre 2014, l'arrêt retient que, même si ces documents techniques ont été versés aux débats et soumis à la libre discussion des parties, ils ont été effectués à la seule demande de M. X, hors la présence de la société civile immobilière EJC qui n'a pas été appelée pour y participer et qui en conteste la teneur.

5. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que les deux rapports avaient été soumis à la libre discussion des parties, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 février 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse ;

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 Toulouse autrement composée ;

Condamne la société civile immobilière EJC aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière EJC et la condamne à payer à M. X la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq mars deux mille vingt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SARL Meier Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat aux Conseils, pour M. Y

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. X de sa demande en réduction proportionnelle du prix de vente et remboursement de frais accessoires ;

AUX MOTIFS QUE pour établir l'erreur figurant dans l'acte notarié de vente auquel est annexé un certificat de superficie établi par la SARL Dati à 20,74 m<sup>2</sup>, M. X a fait dresser un certificat de mesurage loi Carrez le 27 octobre 2014 par un diagnostiqueur à 18,55m<sup>2</sup> et le 11 décembre 2014 par un géomètre expert à 18,60 m<sup>2</sup>. Ces documents qui servent de fondement technique probatoire à l'action ont été versés aux débats et soumis à la libre discussion des parties. Toutefois, ils ont été réalisés à la demande de M. X, en sa présence, mais sans celle de la SCI EJC qui n'a pas été appelée pour y participer et qui en conteste la teneur. Le mesurage est une donnée technique qui est un élément essentiel d'appréciation pour le sort du litige. Or, pour statuer, le juge ne peut se fonder exclusivement sur une mesure d'instruction amiable réalisée non contradictoirement à la demande d'une seule des parties. Ces considérations conduisent à rejeter la demande de réduction proportionnelle du prix de vente présentée par M. X ; toute mesure d'expertise judiciaire est désormais impossible, la configuration des lieux ayant été modifiée par les travaux de rénovation réalisés dans l'appartement.

ALORS QUE le juge ne peut refuser d'examiner une pièce régulièrement versée aux débats et soumise à la discussion contradictoire, particulièrement lorsqu'elle est corroborée par d'autres pièces ; qu'en refusant d'examiner le rapport d'expertise produit par M. X motif pris que le juge ne peut se fonder exclusivement sur une mesure d'instruction amiable, quand M. X produisait un second rapport d'expertise corroborant le premier, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 16 du code de procédure civile.

**Composition de la juridiction :** M. CHAUVIN, Mme Berdeaux, Mme Greff Bohnert, SCP Bernard Hemery, Carole Thomas Raquin, Martin Le Guerer  
**Décision attaquée :** cour d' appel Toulouse ch. 01 sect. 01 2019-02-18

Copyright 2020 - Dalloz - Tous droits réservés.