

LA RESPONSABILITE DE L'EXPERT

La Cour d'Appel de Paris (arrêt du 22 janvier 2004, affaire Pheloux/Schneegans) précise les modalités de dédommagement de l'acquéreur lorsqu'une vente a eu lieu sur la base d'une surface certifiée supérieure de plus de 5% à la surface exacte.

La Cour condamne l'expert à payer au vendeur la somme de 6000 € correspondant à la perte de chance pour le vendeur de vendre son bien au même prix s'il avait disposé d'une attestation de surface exacte.

En revanche la Cour rejette la demande du vendeur d'être dédommagé par l'expert sur la base de l'indemnité de diminution de prix correspondant à la différence entre la superficie exacte (98,87 m²) et la superficie certifiée (104,10 m²). La Cour estime en effet que le vendeur n'apporte pas la preuve qu'il aurait pu vendre son bien au même prix s'il avait disposé d'une attestation de surface exacte. La Cour condamne donc le vendeur à payer à l'acquéreur 20518 € correspondant à l'indemnité de diminution de prix.

En cas de surface majorée par erreur par l'expert, c'est le propriétaire vendeur qui assume la majeure partie des conséquences financières. Le propriétaire vendeur a donc intérêt à choisir un expert compétent.

LES CAVES AMENAGEES

La Cour d'Appel de Paris (arrêt du 8 novembre 2001, affaire Malet/Beaudoux) statue qu'une cave aménagée ne peut être incluse dans la surface privative selon la loi Carrez.

La Cour justifie sa décision par le fait que la pièce :

- est désignée en tant que cave dans l'acte de propriété,
- **'ne dispose pas de fenêtre et n'est éclairée par la lumière du jour que par une dalle vitrée ovale, fixe, placée dans le plafond de la cave et donnant dans la pièce du rez-de-chaussée située au-dessus de la cave'.**

La Cour rejette les arguments du vendeur : 'la circonstance que la cave a été aménagée, que du carrelage a été posé sur le sol, et qu'elle soit alimentée en électricité par une installation et enfin, qu'elle soit aérée par un soupirail ne peut suffire à en faire une pièce d'habitation'.

D'autre part la Cour estime que le notaire n'a pas commis de faute : il n'est pas tenu de visiter les biens dont il établit l'acte de vente, ni de contrôler la surface qu'il y mentionne.

LES BALLONS D'EAU CHAUDE

La Cour d'Appel d'Aix-en-Provence (arrêt du 10 juin 2003, affaire Jacob/Mejean) exclut la surface d'un placard occupé par un cumulus d'eau chaude de la superficie privative selon la loi Carrez. Pour la Cour en effet le cumulus d'eau chaude, qui est implanté à une hauteur inférieure à 1,80 m, ne peut être considéré comme un élément démontable. Il constitue **'un élément usuel et indispensable dans une habitation et rien en l'espèce n'implique de modifier l'emplacement qui lui est réservé dans ledit placard'**.