



RAPPORT DE M. ZEDDA, CONSEILLER RÉFÉRENDIAIRE

Arrêt n° 584 du 7 novembre 2024 (B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 23-12.315

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux du 1er décembre 2022

La société [Adresse 1]

C/

M. [L] [E]

1 - Rappel des faits et de la procédure

En 2010, la société Initiative 2008, aux droits de laquelle vient la société civile de construction vente [Adresse 1] (la SCCV), a confié à M. [E], architecte, la maîtrise d'œuvre la construction d'un ensemble immobilier.

Le lot n° 18 a été vendu après achèvement.

Se plaignant de n'avoir pu vendre ce lot au prix escompté en raison d'un déficit de surface par rapport aux prévisions contractuelles, la SCCV a assigné M. [E] en indemnisation du préjudice.

Par **jugement du 9 janvier 2018**, le tribunal de grande instance de Bordeaux a déclaré le certificat de mesurage inopposable à M. [E] et a rejeté les demandes de la SCCV.

Par **arrêt du 5 novembre 2020**, la cour d'appel de Bordeaux a confirmé le jugement.

Par arrêt 3e Civ., 16 février 2022, pourvoi n° 20-22.778 la Cour de cassation a cassé cette décision en toutes ses dispositions et a renvoyé l'affaire devant la cour d'appel de Bordeaux autrement composée.

Par arrêt du 1^{er} décembre 2022, la cour d'appel de Bordeaux a confirmé le jugement sauf en ce qu'il avait déclaré le certificat de mesurage de la société Parallèle 45 inopposable à M. [E].

C'est la décision attaquée par un **pourvoi de la SCCV du 14 février 2023**.

- Mémoire ampliatif déposé le 14 juin 2023 (art. 700 cpc : 3 500 euros) ;
- Mémoire en défense déposé le 10 août 2023 (art. 700 cpc : 3 000 euros).

La procédure semble régulière et en l'état.

2 - Énoncé des moyens

La SCCV fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'indemnisation dirigée contre l'architecte, M. [E], alors :

1°/ que l'architecte chargé d'une mission de maîtrise d'œuvre complète est responsable de la non-conformité de la construction aux plans qu'il a établis ; que, pour débouter la SCCV de sa demande d'indemnisation fondée sur la construction d'un bien dont la superficie est inférieure à celle prévue par les plans de l'architecte, la cour d'appel relève que l'architecte s'est vu confier une mission complète de base de maîtrise d'œuvre allant des études préliminaires à l'assistance à la réception et au dossier des ouvrages exécutés mais qu'il ne s'est pas vu confier de missions dites « complémentaires » dont notamment la mission REL correspondant au relevé des existants et qui est définie au paragraphe G.4.1 comme « les relevés comprenant le mesurage et la représentation graphique de tout ou partie d'un ouvrage existant », ni au titre des autres missions complémentaires visées au paragraphe G.4.6 et définie comme « le calcul des superficies » de sorte qu'il ne peut lui être reproché un manquement dans l'exercice de ses missions ; qu'en se déterminant ainsi quand, indépendamment d'une obligation de mesurage de l'ouvrage achevé, l'architecte en charge de la direction de l'exécution des contrats de travaux et d'assister le maître de l'ouvrage aux opérations de réception des travaux est tenu de s'assurer que la construction est conforme aux plans qu'il avait élaborés, la cour d'appel a violé l'article 1147, nouvellement 1231-1, du code civil ;

2°/ que l'architecte chargé d'une mission complète de maîtrise d'œuvre est tenu d'assister et de conseiller le maître de l'ouvrage lors de la réception de la construction et doit l'informer des non-conformités apparentes à la réception ; que, pour débouter la SCCV de sa demande d'indemnisation fondée sur la construction d'un bien dont la superficie est inférieure à celle prévue par les plans de l'architecte, la cour d'appel retient que le déficit de surface minimum de 6,70m² par rapport à la surface prévue de 73m² n'était pas nécessairement visible à l'œil nu ; qu'en se déterminant par un motif dubitatif et sans rechercher si, concrètement, pour un professionnel, la diminution de près de 10% de la surface du bien était apparente, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147, nouvellement 1321-1, du code civil ;

3°/ que si la restitution à laquelle le vendeur est tenu en vertu de la loi à la suite de la diminution du prix résultant d'une moindre mesure par rapport à la superficie convenue, ne constitue pas, par elle-même, un préjudice indemnisable permettant une action en garantie, le vendeur peut engager une action en indemnisation à l'égard de l'architecte fondée sur la non-conformité de l'ouvrage aux plans qu'il avait élaborés pour être indemnisé d'une perte de chance de vendre le bien à un prix supérieur ou pour une surface supérieure ; que, pour débouter la SCCV de sa demande d'indemnisation fondée

*sur la construction d'un bien dont la superficie est inférieure à celle prévue par les plans de l'architecte, la cour d'appel retient que le maître de l'ouvrage ne peut solliciter la différence de prix résultant de la différence de surface ce qui reviendrait à réclamer, sous couvert d'indemnisation, le remboursement d'une partie du prix de vente lequel ne constitue pourtant pas un préjudice indemnisable ; qu'en se déterminant ainsi, quand le maître de l'ouvrage pouvait solliciter de l'architecte une indemnisation au titre de la construction d'un appartement dont la surface était inférieure à celle prévues par les plans, la cour d'appel a **violé l'article 1147, nouvellement 1231-1, du code civil** ;*

*4°/ que le juge ne peut refuser d'indemniser une perte de chance de ne pas subir un dommage dont il constate l'existence ; que, pour débouter la SCCV de sa demande d'indemnisation fondée sur la construction d'un bien dont la superficie est inférieure à celle prévue par les plans de l'architecte, la cour d'appel retient que le préjudice de la SCCV ne peut être équivalent qu'à une perte de chance mais en aucun cas à l'exacte différence de prix résultant de la différence de surface ; qu'en constatant l'existence d'une perte chance de vendre un bien à une surface supérieure, dont l'indemnisation était sollicitée, et en refusant de l'indemniser, la cour d'appel a **violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile**.*

3 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

Une première cassation est intervenue car la cour d'appel avait refusé de prendre en compte des certificats de mesurages non judiciaires, sans vérifier s'ils ne se corroboraient pas entre eux.

La cour d'appel de renvoi a finalement retenu, au vu de ces certificats, qu'il y avait un déficit de surface d'au moins 6,70 m² par rapport à la surface de 73 m² normalement attendue. Le second pourvoi porte sur la motivation de l'arrêt par laquelle la faute et le préjudice ont été écartés.

3.1 - Première et deuxième branches : obligations de l'architecte quant au respect des surfaces

L'activité d'architecte est encadrée, notamment, par la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, le décret n° 77-1481 du 28 décembre 1977 sur l'organisation de la profession d'architecte et le décret n° 80-217 du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels des architectes, aujourd'hui code de déontologie.

[L'article 2 du code de déontologie](#) énumère les missions qui peuvent être confiés à un architecte :

La vocation de l'architecte est de participer à tout ce qui concerne l'acte de bâtir et l'aménagement de l'espace ; d'une manière générale, il exerce la fonction de maître d'oeuvre.

Outre l'établissement du projet architectural, l'architecte peut participer notamment aux missions suivantes :

- aménagement et urbanisme, y compris élaboration de plans ;*
- lotissement ;*
- élaboration de programme ;*

- *préparation des missions nécessaires à l'exécution des avant-projets et des projets ; consultation des entreprises, préparation des marchés d'entreprises, coordination et direction des travaux ;*
- *assistance aux maîtres d'ouvrage ;*
- *conseil et expertise ;*
- *enseignement.*

Les parties sont libres de choisir les missions qui sont confiées à l'architecte pour chaque projet. Elles peuvent choisir de limiter l'intervention de l'architecte à une ou plusieurs missions. En cas de litige, il convient donc de rechercher quelles missions ont contractuellement été confiées à l'architecte pour déterminer les obligations qui ont été mises à sa charge et apprécier si elles ont été bien exécutées. Même s'il est d'usage de parler de « mission complète » lorsque l'architecte est en charge de la conception du projet, de la direction des travaux et de l'assistance du maître de l'ouvrage aux opérations de réception, l'étendue de son intervention peut varier et inclure ou non une grande variété de missions.

Le contrat d'architecte doit en principe être passé par écrit (article 11 du code de déontologie).

L'ordre des architectes propose un contrat type, qui décompose l'intervention de l'architecte en de multiples missions au contenu circonscrit et faisant l'objet d'une nomenclature particulière. Les parties ne sont pas contraintes de recourir à ce contrat type.

L'arrêt ne reproduit pas les stipulations du contrat conclu entre la SCCV et M. [E]. Il constate seulement que M. [E] s'est vu « confier une mission complète de base de maîtrise d'oeuvre allant des études préliminaires à l'assistance à la réception et au dossier des ouvrages exécutés » et que « pour autant, M. [E] ne s'est pas vu confier de missions dites “complémentaires”, dont notamment la mission REL correspondant au relevé des existants et qui est définie au paragraphe G.4.1 comme “les relevés comprenant le mesurage et la représentation graphique de tout ou partie d'un ouvrage existant”, ni au titre des autres missions complémentaires visées au paragraphe G.4.6 et définie comme “le calcul des superficies” (loi 96.1107 du 18/12/1996 dite loi Carrez) » (arrêt page 7).

On déduit du constat d'une mission « complète » que l'architecte était au moins en charge de la direction de l'exécution des travaux, comme le soutenait la SCCV dans ses conclusions sans être démenti par M. [E], qui confirmait l'existence d'une mission complète.

En revanche, il est expressément constaté par la cour d'appel que M. [E] était chargé d'une mission d'assistance au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception.

La SCCV plaidait que l'architecte avait failli à ces deux missions :

- en ne s'assurant pas de l'exécution des travaux conformément aux pièces du marché,
- en ne lui conseillant pas de réserver le déficit de surface à la réception, la privant d'un recours contre les constructeurs pour ce désordre apparent.

Le mémoire ampliatif fait valoir que lorsque l'architecte est chargé d'une mission d'exécution et pas seulement de conception, cela implique qu'il vérifie si les travaux sont exécutés conformément aux règles d'urbanisme, aux prévisions des marchés et dans le respect des droits des voisins. Dès lors, même si les missions complémentaires

de mesurage des existants et des surfaces loi Carrez ne lui sont pas confiées, il commet une faute en laissant construire un ouvrage non conforme aux plans arrêtés contractuellement. Dans ses conclusions d'appel, la SCCV rappelait que M. [E] avait été condamné de manière irrévocable à indemniser les acquéreurs d'un autre lot de l'ensemble immobilier présentant également un déficit de surface, au motif précisément que l'architecte avait manqué à son obligation de vérifier la conformité des travaux aux pièces du marché.

Le mémoire en défense considère que c'est par une analyse précise du contrat d'architecte que la cour d'appel a retenu qu'en l'absence de souscription des missions complémentaires de mesurage, M. [E] n'était pas tenu de vérifier les surfaces réalisées. Le moyen de cassation manquerait en fait en ce qu'il énonce qu'il y avait une mission complète alors que ce n'était que la « mission de base » qui était complète.

S'agissant de l'assistance à réception, le mémoire ampliatif reproche à la l'arrêt de retenir que le déficit de surface n'était pas « nécessairement visible à l'oeil nu » sans trancher le point de savoir si, dans les faits, il était visible ou non par M. [E] (étant observé que la SCCV plaidait en appel qu'il était visible pour le maître de l'ouvrage puisqu'elle considérait qu'elle n'avait plus de recours pour ce désordre apparent).

Le mémoire en défense considère que les motifs critiqués sont surabondants car la décision est suffisamment justifiée par le fait que l'architecte n'avait aucune mission de mesurage. On observera que cela voudrait dire que l'architecte qui n'aurait qu'une mission d'assistance aux opérations de réception (ce qui est possible) n'aurait aucune obligation de relever un quelconque défaut de l'ouvrage.

Le mémoire en défense considère, en tout état de cause, la critique mal fondée car la cour d'appel n'aurait pas statué par un motif dubitatif mais aurait retenu, procédant à la recherche prétendument omise, que le défaut n'était pas visible de l'architecte.

3.2 - Troisième et quatrième branches : préjudice indemnisable en cas de déficit de surface

Le lot n° 18 a été vendu après achèvement avec une surface annoncée exacte. La SCCV n'a pas dû faire face à une action en diminution du prix mais a simplement dû ajuster le prix de vente à la surface réelle de l'appartement. A titre d'indemnité, la SCCV réclamait à l'architecte la somme 30 731 euros correspondant à la différence entre le prix de vente obtenu (289 747 euros) et le prix escompté pour atteindre un équilibre budgétaire (320 478 euros).

Dans ses conclusions d'appel, la SCCV faisait valoir que les erreurs commises par l'architecte l'avaient privée de la possibilité de vendre son bien au prix escompté. Elle faisait également valoir qu'elle avait payé des travaux qui n'avaient pas été réalisés puisque les surfaces finalement réalisées s'avéraient moindres que les surfaces initialement déterminées par l'Architecte et qui avaient servi à négocier les marchés (conclusions pages 10 à 12).

Après avoir écarté les fautes, la cour d'appel a retenu que la somme réclamée n'était pas justifié car :

- la SCCV n'avait pas dû rembourser une partie du prix de vente,
- rien n'établissait qu'elle aurait pu vendre au prix escompté même en l'absence de déficit de surface,

- la demande reviendrait au surplus à réclamer, sous couvert d'indemnisation, le remboursement d'une partie du prix de vente lequel ne constitue pourtant pas un préjudice indemnisable.

Le dernier argument fait référence à la jurisprudence de notre Cour selon laquelle le prix que doit rembourser le vendeur à l'acquéreur en cas de défaut de surface ne constitue pas un préjudice indemnisable¹. Le mémoire ampliatif cite une critique de cette jurisprudence² et fait valoir qu'il n'est pas impossible de réclamer un préjudice de perte de chance :

3e Civ., 28 janvier 2015, pourvoi n° 13-27.397, Bull. 2015, III, n° 9 :

Si la restitution, à laquelle le vendeur d'un lot de copropriété est tenu en vertu de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 à la suite de la diminution du prix résultant d'une moindre mesure par rapport à la superficie convenue, ne constitue pas, par elle-même, un préjudice indemnisable permettant une action en garantie, le vendeur peut se prévaloir, à l'encontre du mesureur ayant réalisé un mesurage erroné, d'une perte de chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre (sommaire).

La demanderesse qualifiait son préjudice de « perte de chance », même si elle réclamait finalement une indemnisation intégrale. La cour d'appel a relevé que seule une perte de chance pouvait être indemnisée dans le cas d'espèce. Le moyen de cassation lui reproche alors d'avoir refusé d'indemniser une perte de chance qu'elle constatait en son principe, citant 1re Civ., 20 janvier 2021, pourvoi n° 19-18.585 :

Vu les articles 4, premier alinéa, et 5 du code de procédure civile :

12. Aux termes de ces textes, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties et le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé.

13. Il en résulte que le juge ne peut refuser d'indemniser une perte de chance de ne pas subir un dommage, dont il constate l'existence, en se fondant sur le fait que seule une réparation intégrale de ce dommage lui a été demandée.

Le mémoire en défense considère également que le déficit de surface peut être indemnisé au titre d'une perte de chance mais qu'en l'espèce il n'était justifié d'aucune perte de chance. Il ajoute que c'est en vain que la SCCV invoque une violation de l'article 4 du code civil car le moyen s'attaque à une appréciation souveraine de la cour d'appel. On observera que le moyen n'est pas pris d'une violation de l'article 4 du code

¹ 3e Civ., 8 novembre 2006, pourvoi n° 05-16.948, Bull. 2006, III, n° 222 : *Viole l'article 1147 du code civil, la cour d'appel qui condamne une société d'architectes à garantir le vendeur de la partie du prix à restituer aux acquéreurs en raison d'un déficit de superficie, alors que la restitution du prix à laquelle un contractant est condamné ne constitue pas un préjudice indemnisable. Le sommaire omet une précision importante : la restitution ne constitue pas « par elle-même » un préjudice indemnisable, ce qui laisse la place à une indemnisation. Voir également 3e Civ., 18 mai 2017, pourvoi n° 16-15.078.*

² [Olivier Tournafond – RDI 2007. 87](#) : « Là encore on a bien du mal à suivre la troisième Chambre civile lorsqu'elle déclare que la « restitution du prix à laquelle un contractant est condamné ne constitue pas, par elle-même, un préjudice indemnisable permettant une action en garantie ». En effet, la Cour de Lyon avait constaté que la société d'architectes avait commis des erreurs de superficie et que cette faute justifiait la recevabilité de l'appel en garantie du vendeur. Il y avait bien un fait générateur de responsabilité, un préjudice subi par le vendeur qui avait été obligé de restituer près de 30 000 € et un lien de causalité entre les deux. Pourquoi dans ces conditions la restitution du prix n'est-elle pas un « préjudice indemnisable » ? Mystère... »

civil (déli de justice) mais d'une violation des articles 4 et 5 du code de procédure civile (objet du litige).