

## L'écho des lois

# Promotions immobilières: gare aux annonces trompeuses!

**Andreas Fabjan**

Avocat, étude  
Avocats Immobilier



Dans un arrêt, le Tribunal fédéral a eu à se prononcer sur la conformité d'une construction immobilière avec la description faite dans une annonce publicitaire. Celle-ci indiquait que l'objet commercialisé, en l'occurrence une villa, offrait une superficie de 219 m<sup>2</sup> sur deux niveaux avec mezzanine. Les acquéreurs ont ainsi conclu un contrat d'entreprise portant sur la «réalisation d'une maison mitoyenne, sous-sol, rez-de-chaussée, 1er étage, mezzanine, d'une superficie d'environ 219,70 m<sup>2</sup> + sous-sol d'environ 90,25 m<sup>2</sup>». Les plans de vente annexés mentionnaient les surfaces brutes des pièces, soit avec les surfaces des murs intérieurs et extérieurs, sans que cela ne soit toutefois précisé sur les plans.

Après l'achèvement de la construction et leur emménagement, les propriétaires

ont constaté que la surface de leur logement était de 179 m<sup>2</sup>, soit inférieure de 40 m<sup>2</sup> à la superficie indiquée dans les plans. Considérant qu'il s'agissait d'un défaut, ils ont requis de l'entrepreneur une moins-value proportionnelle.

Pour rendre son jugement, le Tribunal a interprété le contrat conclu entre les parties et constaté l'absence d'accord en ce qui concerne la surface de la villa, dès lors que les surfaces mentionnées dans le contrat s'entendaient brutes pour l'entrepreneur, mais nettes pour les maîtres de l'ouvrage (sans tenir compte de l'épaisseur des murs intérieurs et extérieurs).

En l'absence de volonté commune, le Tribunal a interprété le contrat selon le principe de la confiance. Il est parvenu à la conclusion que les propriétaires pouvaient, de bonne foi, comprendre que la villa à construire offrirait une surface nette de 309,95 m<sup>2</sup> au total. Pour ce faire, il a notamment constaté que les plans annexés au contrat d'entreprise ne contenaient pas de cote, rendant impossible de déterminer si les surfaces mentionnées constituaient des

surfaces brutes ou nettes. Il a également considéré que «le maître de l'ouvrage est avant tout intéressé à connaître la surface dont il pourra effectivement disposer. La seule mention de la superficie d'une pièce, sans autre mensuration, donne donc à penser qu'il s'agit d'une surface nette». Il a également relevé que les plans de l'autorisation de construire, qui mentionnent des surfaces nettes, n'ont pas été remis aux propriétaires, mais seulement tenus à leur disposition.

Comme la maison construite présentait une surface nette de 266,90 m<sup>2</sup>, la différence de 43,05 m<sup>2</sup> constituait un défaut, permettant une réduction du prix en proportion de la moins-value, correspondant à la différence de surface, soit en l'espèce à plus de 15%.

Cette décision est sévère pour l'entrepreneur. Promoteurs et entrepreneurs doivent donc veiller à présenter les objets à construire ou à vendre de manière claire et précise, pour éviter d'induire quiconque en erreur.