



Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 29 juin 2022, 20-18.136, Publié au bulletin

Cour de cassation - Chambre civile 1

N° de pourvoi : 20-18.136
ECLI:FR:CCASS:2022:C100557
Publié au bulletin
Solution : Cassation partielle

Audience publique du mercredi 29 juin 2022

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry, du 02 juin 2020

Président
M. Chauvin

Avocat(s)
SCP Ohl et Vexliard, SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebah, SARL
Boré, Salve de Bruneton et Mégret

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 1

CF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 29 juin 2022

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 557 F-B

Pourvoi n° B 20-18.136

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 29 JUIN 2022

1°/ M. [D] [S],

2°/ Mme [T] [J], épouse [S],

tous deux domiciliés [Adresse 4],

ont formé le pourvoi n° B 20-18.136 contre l'arrêt rendu le 2 juin 2020 par la cour d'appel de Chambéry (chambre civile, 1re section), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [V] [L], domicilié [Adresse 3],

2°/ à Mme [G] [Z], veuve [O], domiciliée [Adresse 1],

3°/ à la société Office notarial du Val d'[Localité 2], société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 6],

4°/ au syndicat des copropriétaires Les Chalets de [Adresse 5], dont le siège est [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Kloda, conseiller référendaire, les observations de la SCP Ohl et Vexliard, avocat de M. et Mme [S], de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de M. [L] et de Mme [Z], veuve [O], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Office notarial du Val d'[Localité 2], après débats en l'audience publique du 24 mai 2022 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Kloda, conseiller référendaire rapporteur, M. Vigneau, conseiller doyen, et Mme Vignes, greffier de chambre,

la première 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 (Chambéry, 2 juin 2020), par actes du 17 août 2007, M. [M], notaire associé de la société Office notarial du Val d'[Localité 2] (la société notariale), a reçu, à la demande de la société civile immobilière [Adresse 5] (la SCI), le règlement de copropriété et l'état descriptif de division d'une copropriété dénommée « l'ensemble immobilier [Adresse 5] », constituée de deux lots, correspondant à deux superficies matérialisées en vert et en jaune sur un plan annexé aux actes, chacun des deux lots comprenant un chalet et un jardin privatif, l'accès commun à la voie publique constituant une partie commune.

2. Par acte du même jour, la SCI a vendu à Mme [U] le lot de copropriété supportant le chalet n° 2, ensuite acquis, selon acte du 9 juillet 2010 reçu par M. [M], par M. et Mme [S].

3. Par acte du 23 décembre 2008, la SCI a vendu à son gérant, M. [L], le lot de copropriété supportant le chalet n° 1.

4. Le 8 juillet 2013, soutenant que l'accès à la voie publique n'avait pas été réalisé à l'emplacement matérialisé sur le plan annexé à l'état descriptif de division correspondant à la partie commune et qu'il empiétait sur leur jardin privatif, M. et Mme [S] ont assigné le syndicat des copropriétaires [Adresse 5] (le syndicat des copropriétaires), M. [L] et Mme [Z], venant aux droits de la SCI, entre-temps dissoute et liquidée, et M. [L], en ses qualités d'ex-gérant de la SCI et de copropriétaire, ainsi que la société notariale en substitution d'un régime de pleine propriété au régime de la copropriété, en interdiction à M. [L] de tout passage sur leur lot et en indemnisation de leurs préjudices.

Examen des moyens

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen, pris en ses première et troisième branches

Énoncé du moyen

6. M. et Mme [S] font grief à l'arrêt de déclarer irrecevables comme prescrites leurs demandes en responsabilité et indemnisation contre la société notariale au titre de l'atteinte à leurs droits de propriété, alors :

« 1°/ que pour dire prescrites les demandes de M. et Mme [S] concernant la réparation des conséquences de l'atteinte à leurs droits de propriété, la cour d'appel retient que ce dommage, résultant d'une faute du notaire, s'est nécessairement manifesté au jour de la réception le 17 août 2007 des actes constitutifs de la copropriété et de la vente à Mme [U], puisque c'est à cette date que la situation a été créée et que Mme [U] en a eu une connaissance qui lui permettait d'agir ; que la vente à M. et Mme [S] en 2010, n'a fait que rappeler les circonstances de la première vente intervenue au profit de Mme [U] et [ne] peut avoir joué aucun rôle ; qu'en statuant ainsi cependant que M. et Mme [S] agissaient en vertu de leur droit propre à l'encontre du notaire à qui ils reprochaient en outre d'avoir commis des fautes dans le cadre de la vente du bien intervenue en 2010 entre eux-mêmes et Mme [U] à l'origine de leur préjudice, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants et n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 2224 du code civil, dans sa rédaction issue de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 ;

3°/ que pour dire prescrites les demandes des époux [S] concernant la réparation des conséquences de l'atteinte à leurs droits de propriété, la cour d'appel retient encore que « de plus », il n'est pas contesté que le compromis de vente signé le 11 mars 2010 comprenait en annexe le plan annexé à l'état descriptif de division, révélant de manière très claire que l'accès visible sur le terrain était différent du plan, avant d'en déduire que par l'effet de la loi du 19 juin 2008 [en réalité 17 juin 2008], le délai pour agir expirait le 19 juin 2013 ; qu'en statuant ainsi, quand à supposer même que le plan annexé au compromis de vente eût permis de déterminer clairement les limites parcellaires du lot acquis, il résulte de ces énonciations que l'action en responsabilité engagée à l'encontre du notaire par acte du 8 juillet 2013, soit moins de cinq ans après la signature dudit compromis de vente, n'était pas prescrite, la cour d'appel a en toute hypothèse omis de tirer les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 2224 du code civil, dans sa rédaction issue de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 2224 du code civil :

7. Selon ce texte, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

8. Pour déclarer l'action contre la société notariale irrecevable comme prescrite, l'arrêt retient que le dommage tiré de l'atteinte au droit réel immobilier s'est nécessairement manifesté le 17 août 2007, lors de la réception des actes constitutifs de la copropriété et de la vente à Mme [U], laquelle avait connaissance de la situation créée lui permettant d'agir.

9. En se déterminant ainsi, alors que M. et Mme [S], qui invoquaient un droit propre, ne pouvaient avoir eu connaissance du fait leur permettant d'agir avant leur acquisition en 2010, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Sur le deuxième moyen, pris en ses quatrième et neuvième branches, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de rejeter les demandes de M. et Mme [S] en annulation du plan de division, tendant à faire constater l'inexistence de la copropriété, à l'attribution de la parcelle n° 2 en pleine propriété et en responsabilité contre la SCI et M. [L]

Enoncé du moyen

10. M. et Mme [S] font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors :

« 4°/ qu'en retenant qu'il importait peu que le plan annexé à l'état descriptif de division eût été réalisé par un géomètre-expert ou non, cependant qu'il ressort des articles 1 et 2 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946, modifiée, que seuls les géomètres-experts peuvent dresser les plans de division des biens fonciers, la cour d'appel en a violé par refus d'application les dispositions ;

9°/ qu'en statuant par ces motifs, cependant qu'il ressort des articles 1 et 2 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946, modifiée, que seuls les géomètres-experts peuvent dresser les plans de division des biens fonciers, la cour d'appel en a violé par refus d'application les dispositions. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1, 1°, et 2 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'ordre des géomètres-experts, dans leur rédaction issue de la loi n° 87-998 du 15 décembre 1987 visant à garantir le libre exercice de la profession de géomètre-expert :

11. Il résulte de ces textes que seuls les géomètres-experts inscrits à leur ordre peuvent réaliser les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers. A ce titre, ils lèvent et dressent, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière.

12. Pour rejeter les demandes de M. et Mme [S], l'arrêt retient que le plan annexé aux actes de la copropriété est régulier et s'impose aux copropriétaires successifs, peu important que ce plan n'ait pas été réalisé par un géomètre-expert.

13. En statuant ainsi, alors que le plan annexé aux actes de copropriété délimitait les droits fonciers des copropriétaires, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Sur le deuxième moyen, pris en sa onzième branche, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de rejeter les demandes de M. et Mme [S] en réparation du préjudice subi du fait de l'empiètement réalisé par l'enrochement édifié sur leur parcelle

Enoncé du moyen

14. M. et Mme [S] font le même grief à l'arrêt, alors « que pour rejeter leur demande en réparation du préjudice subi du fait de l'empiètement réalisé par l'enrochement édifié sur la parcelle n° 2, la cour d'appel retient que dans les circonstances particulières où il n'est pas justifié que Mme [U] se serait opposée aux travaux et se serait plainte d'une absence d'autorisation du syndicat des copropriétaires et où le syndicat des copropriétaires était seulement composé de Mme [U] et de la SCI, il ne peut être considéré que ces aménagements réalisés en 2008 soient fautifs sur le plan contractuel (violation du règlement de copropriété) à l'égard de Mme [U] qui doit être présumée avoir donné son accord tacite compte tenu de l'ampleur des travaux ; qu'en relevant d'office le moyen tiré d'un tel accord tacite sans inviter les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a méconnu le principe de la contradiction en violation de l'article 16 du code de procédure civile ;

Réponse de la Cour

Vu l'article 16 du code de procédure civile :

15. Aux termes de ce texte, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.

16. Pour rejeter la demande en réparation du préjudice subi du fait de l'empiètement réalisé par l'enrochement édifié sur la parcelle n° 2, après avoir relevé que la copropriété était composée uniquement de M. [L] et de Mme [U], l'arrêt retient que celle-ci, qui était déjà en possession de son lot lors de la mise en place de cet enrochement, devait être présumée avoir donné son accord tacite compte tenu de l'ampleur des travaux et de la réalisation de l'accès, de sorte que les aménagements réalisés en 2008 ne constituaient pas une violation du règlement de copropriété.

17. En statuant ainsi, sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations sur le moyen relevé d'office et tiré d'un accord tacite de Mme [U] pour la réalisation des travaux d'enrochement, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Sur le deuxième moyen, pris en sa douzième branche, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de rejeter la demande d'indemnité en raison du passage de M. [L] sur le lot de M. et Mme [S]

Enoncé du moyen

18. M. et Mme [S] font le même grief à l'arrêt, alors « que pour infirmer le jugement entrepris et débouter les époux [S] de leur demande indemnitaire à l'encontre de M. [L] à raison du passage par celui-ci sur leur lot, la cour d'appel, après avoir constaté que ni les actes de copropriété, ni les actes de vente ne comportent de droit de passage au profit du lot de M. [L], retient que le préjudice est inexistant dès lors que les époux [S] ont acquis leur lot de copropriété alors que les lieux étaient en l'état, sans imaginer alors l'existence d'un passage irrégulier de la part de M. [L] et qu'ils se sont déterminés en fonction du bien tel qu'ils l'ont vu ; qu'en statuant ainsi sans répondre aux conclusions des époux [S], dans lesquelles ils faisaient valoir qu'ils avaient été victimes de la mauvaise foi de M. [L] qui leur avait dissimulé les limites réelles de leur lot, non seulement à l'aide de plans faux, mais allant jusqu'à feindre de les aider à rechercher les limites du terrain sur le fonds du voisin aval, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile qu'elle a violé. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

17. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé. Le défaut de réponse aux conclusions constitue un défaut de motifs.

18. Pour rejeter les demandes de M. et Mme [S], l'arrêt retient encore que ceux-ci ne subissent pas de préjudice dès lors qu'ils ont acquis leur lot de copropriété en l'état, sans imaginer alors l'existence d'un passage irrégulier de la part de M. [L] et qu'ils se sont déterminés en fonction du bien tel qu'ils l'ont vu.

19. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. et Mme [S] soutenant avoir été victimes de la mauvaise foi de M. [L] qui leur avait dissimulé les limites réelles de leur lot, non seulement à l'aide de plans faux, mais allant jusqu'à feindre de les aider à rechercher les limites du terrain sur le fonds du voisin aval, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

Sur le deuxième moyen, pris en sa treizième branche, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de rejeter la demande d'indemnité en raison du passage de M. [L] sur le lot de M. et Mme [S]

Enoncé du moyen

20. M. et Mme [S] font le même grief à l'arrêt, alors « que la cour d'appel retient encore qu'ils n'ont pas été privés en totalité de la jouissance de la partie de ce même chemin ; qu'en statuant par ce motif impropre à exclure tout préjudice en relation avec la privation de jouissance, même partielle, subie par les époux [S], la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 1382, devenu 1240 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1382, devenu 1240, du code civil :

21. Aux termes de ce texte, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

22. Pour rejeter la demande en réparation du fait du passage de M. [L] sur leur lot, l'arrêt retient encore que M. et Mme [S] n'ont pas été privés en totalité de la jouissance du chemin.

23. En se déterminant ainsi, par des motifs impropres à caractériser l'absence de préjudice subi par M. et Mme [S] résultant du passage de M. [L] sur leur lot, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Et sur le troisième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

24. M. et Mme [S] font grief à l'arrêt de rejeter la demande formée contre la société notariale en réparation du préjudice résultant du passage de M. [L], alors « que pour rejeter leur demande formée à l'encontre du notaire en indemnisation du préjudice subi du fait de l'obligation pour M. [L] de passer sur leur lot, la cour d'appel retient que ce préjudice résulte, soit d'une erreur commise en 2008 dans l'implantation de l'accès au chalet n° 1, soit d'une négligence du syndicat des copropriétaires auquel il incombait de faire modifier le plan annexé à l'état descriptif de division afin de le faire correspondre à la situation sur le terrain et qu'il n'appartenait pas au notaire de faire ces recherches en l'absence de toute information à ce sujet ; qu'en statuant par ces motifs, sans répondre au moyen des écritures d'appel des exposants par lequel il était fait valoir que le notaire leur avait confirmé par écrit, dès avant la signature du compromis, l'absence de tout droit de passage grevant leur fonds et que l'acte authentique de vente reprenait la déclaration selon laquelle "le vendeur déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune" et stipulait expressément le caractère privatif de la jouissance du jardin attenant à leur chalet, ledit jardin s'étendant sur la totalité du terrain de leur lot n° 2, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile qu'elle a violé. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

25. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé. Le défaut de réponse aux conclusions constitue un défaut de motifs.

26. Pour rejeter la demande formée par M. et Mme [S] contre la société notariale en réparation du préjudice résultant du passage de M. [L] sur leur lot, l'arrêt retient que ce préjudice résulte soit d'une erreur commise en 2008 dans l'implantation de l'accès au chalet n° 1, soit d'une négligence du syndicat des copropriétaires auquel il incombait de faire modifier le plan annexé à l'état descriptif de division afin de le faire correspondre à la situation sur le terrain, et qu'il n'appartenait pas au notaire de faire ces recherches en l'absence de toute information à ce sujet.

27. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. et Mme [S] qui faisaient valoir que le notaire leur avait confirmé par écrit, dès avant la signature du compromis, l'absence de tout droit de passage grevant leur fonds, et que l'acte authentique de vente reprenait la déclaration selon laquelle « le vendeur déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune » et stipulait expressément le caractère privatif de la jouissance du jardin attenant à leur chalet, ledit jardin s'étendant sur la totalité du terrain de leur lot n° 2, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déclare recevables les demandes formées contre M. [L] et Mme [Z] en leur qualité d'anciens associés de la SCI [Adresse 5], et contre M. [L] en sa qualité d'ancien gérant de cette SCI et rejette les demandes formées au titre des droits de mutation versés par M. et Mme [S] lors de l'acquisition de leur lot et de dommages-intérêts pour procédure abusive, l'arrêt rendu le 2 juin 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ;

Remet, sauf sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Condamne M. [L], Mme [Z] et la société Office notarial du Val d'[Localité 2] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [L] et Mme [Z] et les condamne, in solidum avec la société Office notarial du Val d'[Localité 2] à verser à M. et Mme [S] la somme globale 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-neuf juin deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Ohl et Vexliard, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [S]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Les époux [S] reprochent à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré irrecevables comme étant prescrites leurs demandes dirigées contre l'Office notarial du Val d'[Localité 2], concernant la réparation des conséquences de l'atteinte à leurs droits de propriété ;

1°/ Alors que pour dire prescrites les demandes des époux [S] concernant la réparation des conséquences de l'atteinte à leurs droits de propriété, la cour d'appel retient que ce dommage, résultant d'une faute du notaire, s'est nécessairement manifesté au jour de la réception le 17 août 2007 des actes constitutifs de la copropriété et de la vente à Mme [U], puisque c'est à cette date que la situation a été créée et que Mme [U] en a eu une connaissance qui lui permettait d'agir ; que la vente à M. et Mme [S] en 2010, n'a fait que rappeler les circonstances de la première vente intervenue au profit de Mme [U] et [ne] peut avoir joué aucun rôle ; qu'en statuant ainsi cependant que les époux [S] agissaient en vertu de leur droit propre à l'encontre du notaire à qui ils reprochaient en outre d'avoir commis des fautes dans le cadre de la vente du bien intervenue en 2010 entre eux-mêmes et Mme [U] à l'origine de leur préjudice, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants et n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 2224 du code civil, dans sa rédaction issue de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 ;

2°/ Alors que pour dire prescrites les demandes des époux [S] concernant la réparation des conséquences de l'atteinte à leurs droits de propriété, la cour d'appel retient encore que « de plus », il n'est pas contesté que le compromis de vente signé le 11 mars 2010 comprenait en annexe le plan annexé à l'état descriptif de division ; qu'en statuant ainsi, cependant que dans leurs écritures d'appel (p. 52 et 53), les époux [S] faisaient tout au contraire valoir que la désignation figurant au compromis était complétée par la mention « Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé », que le compromis ne comprenait aucune mention d'annexe du plan de division auquel renvoyait l'état descriptif de division et qu'ils avaient toujours contesté avoir signé un compromis de vente avec en annexe un plan représentatif laissant apparaître notamment des voies d'accès aux deux chalets, seul ayant été annexé au compromis de vente un plan en noir et blanc, ne permettant aucunement la détermination des limites parcellaires du lot acquis, dont la désignation dans l'acte se référait exclusivement à l'utilisation d'un code couleur, la cour d'appel a méconnu les termes du litige, en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

3°/ Alors que pour dire prescrites les demandes des époux [S] concernant la réparation des conséquences de l'atteinte à leurs droits de propriété, la cour d'appel retient encore que « de plus », il n'est pas contesté que le compromis de vente signé le 11 mars 2010 comprenait en annexe le plan annexé à l'état descriptif de division, révélant de manière très claire que l'accès visible sur le terrain était différent du plan, avant d'en déduire que par l'effet de la loi du 19 juin 2008 [en réalité 17 juin 2008], le délai pour agir expirait le 19 juin 2013 ; qu'en statuant ainsi, quand à supposer même que le plan annexé au compromis de vente eût permis de déterminer clairement les limites parcellaires du lot acquis, il résulte de ces énonciations que l'action en responsabilité engagée à l'encontre du notaire par acte du 8 juillet 2013, soit moins de cinq ans après la signature dudit compromis de vente, n'était pas prescrite, la cour d'appel a en toute hypothèse omis de tirer les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 2224 du code civil, dans sa rédaction issue de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 ;

4°/ Et alors au surplus que la prescription d'une action en responsabilité ne court qu'à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas eu précédemment connaissance ; que pour dire prescrites les demandes des époux [S] concernant la réparation des conséquences de l'atteinte à leurs droits de propriété, la cour d'appel retient encore que « de plus », le compromis de vente signé le 11 mars 2010 comprenait en annexe le plan annexé à l'état descriptif de division, révélant de manière très claire que l'accès visible sur le terrain était différent du plan, avant d'en déduire que par l'effet de la loi du 19 juin 2008 [en réalité 17 juin 2008], le délai pour agir expirait le 19 juin 2013 ; qu'en statuant ainsi, sans répondre au moyen des conclusions d'appel des exposants (p. 89) faisant valoir qu'ils avaient délivré leur assignation le 8 juillet 2013, soit dans le délai de prescription quinquennale qui avait suivi leur découverte de la fraude invoquée au soutien de leurs prétentions, ainsi qu'ils en apportaient la preuve par la production d'une attestation du maire d'[Localité 2], énonçant que le plan de masse et de division qui avait permis la délivrance du permis de construire se rapportant aux constructions en cause n'avait été consultable en mairie qu'à compter du 22 mars 2013, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile qu'elle a violé.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Les époux [S] reprochent à l'arrêt attaqué de les avoir déboutés de l'ensemble de leurs prétentions dirigées contre M. [V] [L], Mme [G] [Z] veuve [O] et contre la société Office notarial du Val d'[Localité 2] et le syndicat des copropriétaires ;

1°/ Alors que pour conclure que les époux [S] ne peuvent qu'être déboutés de leurs demandes fondées sur des irrégularités invoquées en relation avec les actes de la copropriété et le plan annexé, la cour d'appel relève qu'après avoir établi un premier projet délimitant deux parcelles indépendantes bénéficiant chacune d'un accès direct à la voie publique, refusé par l'autorité administrative, l'architecte, M. [Y], a dû modifier l'implantation des constructions avec notamment pour conséquence le remplacement des deux accès indépendants à la voie publique, par un unique accès commun aux

deux parcelles, la parcelle n° 1, n'ayant plus d'accès direct à la voie publique, étant desservie par un passage traversant la parcelle n° 2, seule contiguë à la voie publique et que c'est sur la base de ce plan daté du 22 juin 2004, que le permis de construire « valant division en propriété ou en jouissance », a été obtenu par arrêté du maire de la commune en date du 3 janvier 2005 ; qu'en statuant par ces motifs, cependant que les époux [S] faisaient valoir, sans être contredits par les autres parties, que c'est sur la base du plan masse dressé par M. [Y] le 18 septembre 2004 qu'avait été obtenu le permis de construire auquel il avait été annexé, la cour d'appel a méconnu les termes du litige en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

2°/ Alors en outre qu'en retenant que c'est sur la base du plan daté du 22 juin 2004 comportant un passage traversant la parcelle n° 2 qu'avait été obtenu le permis de construire, tout en affirmant ensuite que s'il avait été procédé à la vente de deux parcelles en propriété « selon plan établi par M. [Y] en vue de l'obtention du permis de construire de 2005 », le notaire aurait été obligé de constituer pour la desserte du lot vendu à M. [L] une servitude conventionnelle de passage, la cour d'appel a entaché son arrêt d'une contradiction de motifs et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ Alors que pour conclure que les époux [S] ne peuvent qu'être déboutés de leurs demandes fondées sur des irrégularités invoquées en relation avec les actes de la copropriété et le plan annexé, la cour d'appel relève que les actes de la copropriété comportent bien un plan annexé qui fait clairement ressortir les deux lots privatifs ainsi que les parties communes, que ce plan suffisamment clair et précis s'est imposé aux futurs copropriétaires et qu'il importe peu que ce plan ait été réalisé par un géomètre-expert ou non ; qu'en statuant ainsi sans répondre aux conclusions des époux [S] (p. 52 à 56) dans lesquelles il était fait valoir, pièces justificatives à l'appui, qu'ils n'avaient disposé au moment de la signature de l'acte authentique de vente, ni du règlement de copropriété, ni de l'état descriptif de division, ni du plan annexé à l'état descriptif de division, ni de sa copie revêtue du tampon et de la signature du notaire prétendument annexée à la minute de leur acte authentique d'acquisition, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile qu'elle a violé ;

4°/ Et alors en outre qu'en retenant qu'il importait peu que le plan annexé à l'état descriptif de division eût été réalisé par un géomètre-expert ou non, cependant qu'il ressort des articles 1 et 2 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946, modifiée, que seuls les géomètres-experts peuvent dresser les plans de division des biens fonciers, la cour d'appel en a violé par refus d'application les dispositions ;

5°/ Alors que pour conclure que les époux [S] ne peuvent qu'être déboutés de leurs demandes fondées sur des irrégularités invoquées en relation avec les actes de la copropriété et le plan annexé, la cour d'appel relève qu'aucune fraude de la part de la SCI [Adresse 5] n'est justifiée à l'égard de l'autorité administrative, alors que les constructions n'ont fait l'objet d'aucune contestation de la part de la commune à l'occasion de la déclaration d'achèvement des travaux ; qu'en statuant par ce motif quand les époux [S] se prévalaient de la fraude commise par M. [L] et par le notaire au préjudice de Mme [U] et à leur préjudice, la cour d'appel a méconnu les termes du litige et a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

6°/ Alors en toute hypothèse que la fraude invoquée par les époux [S] consistait à avoir, au moyen de divers procédés, substitué à la division du tènement autorisée par le permis de construire une division différente et prohibée ; qu'en opposant à cette argumentation, concernant la seule délimitation de l'emprise foncière des lots d'une copropriété horizontale, et non les constructions élevées sur ces lots, que les constructions n'avaient fait l'objet d'aucune contestation de la part de la commune à l'occasion de la déclaration d'achèvement des travaux, la cour d'appel, qui a statué par un motif inopérant, n'a pas légalement justifié sa décision au regard du principe *fraus omnia corrumpit* ;

7°/ Alors que pour conclure que les époux [S] ne peuvent qu'être déboutés de leurs demandes fondées sur des irrégularités invoquées en relation avec les actes de la copropriété et le plan annexé, la cour d'appel relève que le permis de construire a été obtenu en vue d'une division « en propriété ou en jouissance » et que le régime de la copropriété choisi par la SCI [Adresse 5] est donc bien conforme aux conditions du permis de construire ; qu'en statuant ainsi sans répondre au moyen des écritures des exposants (p. 65 à 67) tiré de l'incompatibilité entre le respect impératif d'une division conforme à la division représentée sur le plan de division parcellaire annexé au permis de construire et les dispositions d'ordre public des articles 1 et 9 de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile qu'elle a violé ;

8°/ Alors que pour statuer comme elle l'a fait sur le rôle et les responsabilités de M. [L] et de la Sci [Adresse 5], la cour d'appel retient encore que le plan annexé aux actes de copropriété est régulier et s'impose aux copropriétaires successifs et qu'aucune faute ne peut leur être reprochée du chef du plan litigieux ; qu'en statuant ainsi sans répondre aux conclusions des époux [S] (p. 53 à 56) dans lesquelles il était fait valoir, pièces justificatives à l'appui, qu'ils n'avaient disposé au moment de la signature de l'acte authentique de vente, ni du règlement de copropriété, ni de l'état descriptif de division, ni du plan annexé à l'état descriptif de division, ni de sa copie revêtue du tampon et de la signature du notaire prétendument annexée à la minute de leur acte authentique d'acquisition, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile qu'elle a violé ;

9°/ Et alors qu'en statuant par ces motifs, cependant qu'il ressort des articles 1 et 2 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946, modifiée, que seuls les géomètres-experts peuvent dresser les plans de division des biens fonciers, la cour d'appel en a violé par refus d'application les dispositions ;

10°/ Alors encore qu'en statuant ainsi sans répondre au moyen des écritures des exposants (p. 42 et 43), par lequel il était fait valoir qu'après avoir fait dresser le 15 mai 2007 par un géomètre-expert un plan d'implantation reproduisant fidèlement la ligne de division parcellaire correspondant au plan annexé au permis de construire, M. [L] avait certifié « sincère et véritable » un autre plan représentant une division parcellaire incompatible avec celle du permis de construire valant division, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile qu'elle a violé ;

11°/ Alors que pour rejeter la demande des époux [S] en réparation du préjudice subi du fait de l'empiètement réalisé par l'enrochement édifié sur la parcelle n° 2, la cour d'appel retient que dans les circonstances particulières où il n'est pas justifié que Mme [U] se serait opposée aux travaux et se serait plainte d'une absence d'autorisation du syndicat des copropriétaires et où le syndicat des copropriétaires était seulement composé de Mme [U] et de la SCI [Adresse 5], il ne peut être considéré que ces aménagements réalisés en 2008 soient fautifs sur le plan contractuel (violation du règlement de copropriété) à l'égard de Mme [U] qui doit être présumée avoir donné son accord tacite compte tenu de l'ampleur des travaux ; qu'en relevant d'office le moyen tiré d'un tel accord tacite sans inviter les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a méconnu le principe de la contradiction en violation de l'article 16 du code de procédure civile ;

12°/ Alors que pour infirmer le jugement entrepris et débouter les époux [S] de leur demande indemnitaire à l'encontre de M. [L] à raison du passage par celui-ci sur leur lot, la cour d'appel, après avoir constaté que ni les actes de copropriété, ni les actes de vente ne comportent de droit de passage au profit du lot de M. [L], retient que le préjudice est inexistant dès lors que les époux [S] ont acquis leur lot de copropriété alors que les lieux étaient en l'état, sans imaginer alors l'existence d'un passage irrégulier de la part de M. [L] et qu'ils se sont déterminés en fonction du bien tel qu'ils l'ont vu ; qu'en statuant ainsi sans répondre aux conclusions des époux [S] (p. 104), dans lesquelles ils faisaient valoir qu'ils avaient été victimes de la mauvaise foi de Monsieur [L] qui leur avait dissimulé les limites réelles de leur lot, non seulement à l'aide de plans faux, mais allant jusqu'à feindre de les aider à rechercher les limites du terrain sur le fonds du voisin aval, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile qu'elle a violé ;

13°/ Et alors enfin que la cour d'appel retient encore que les époux [S] n'ont pas été privés en totalité de la jouissance de la partie de ce même chemin ; qu'en statuant par ce motif impropre à exclure tout préjudice en relation avec la privation de jouissance, même partielle, subie par les époux [S], la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 1382, devenu 1240 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Les époux [S] reprochent à l'arrêt attaqué de les avoir déboutés de l'ensemble de leurs prétentions dirigées contre la société Office notarial du Val d'[Localité 2] en réparation de leur préjudice résultant du passage de M. [L] ;

1°/ Alors que pour débouter les époux [S] de leur demande formée à l'encontre du notaire en indemnisation du préjudice subi du fait de l'obligation pour M. [L] de passer sur leur lot, la cour d'appel retient que ce préjudice résulte, soit d'une erreur commise en 2008 dans l'implantation de l'accès au chalet n° 1, soit d'une négligence du syndicat des copropriétaires auquel il incombait de faire modifier le plan annexé à l'état descriptif de division afin de le faire correspondre à la situation sur le terrain et qu'il n'appartenait pas au notaire de faire ces recherches en l'absence de toute information à ce sujet ; qu'en statuant par ces motifs, sans répondre au moyen des écritures d'appel des exposants (p. 75) par lequel il était fait valoir que le notaire leur avait confirmé par écrit, dès avant la signature du compromis, l'absence de tout droit de passage grevant leur fonds et que l'acte authentique de vente reprenait la déclaration selon laquelle « le vendeur déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune » et stipulait expressément le caractère privatif de la jouissance du jardin attenant à leur chalet, ledit jardin s'étendant sur la totalité du terrain de leur lot n°2, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile qu'elle a violé ;

2°/ Alors que pour débouter les époux [S] de leur demande formée à l'encontre du notaire en indemnisation du préjudice subi du fait de l'obligation pour M. [L] de passer sur leur lot, la cour d'appel retient encore que les époux [S] ne justifient en réalité d'aucun préjudice du fait de ce passage parce qu'ils ont acquis leur lot de copropriété en connaissance de la situation des lieux et du passage de M. [L] ; qu'en statuant ainsi sans répondre aux conclusions des époux [S] (p. 104), dans lesquelles ils faisaient valoir qu'ils avaient été victimes de la mauvaise foi de Monsieur [L] qui leur avait dissimulé les limites réelles de leur lot, non seulement à l'aide de plans faux, mais allant jusqu'à feindre de les aider à rechercher les limites du terrain sur le fonds du voisin aval, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile qu'elle a violé ;

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Les époux [S] reprochent à l'arrêt attaqué, de ce chef infirmatif, de les avoir déboutés de leurs prétentions dirigées contre la société Office notarial du Val d'[Localité 2] en réparation de leur préjudice résultant de l'exposition à une imposition excédentaire lors de l'acquisition du bien ;

Alors que pour conclure qu'aucune faute du notaire n'est établie en lien avec une sur-imposition et débouter les époux [S] de leur demande d'indemnisation à ce titre, la cour d'appel retient que la SCI [Adresse 5] et Madame [U] étaient en droit de passer entre eux un contrat de vente d'un lot de copropriété et non une vente en état futur d'achèvement, que le libre choix des parties consistant à modifier leur intention initiale ne peut être remis en question par les époux [S] et que le notaire était tenu de reprendre dans l'acte de vente entre Madame [U] et les époux [S] l'origine de propriété telle qu'elle résultait de la vente par la SCI [Adresse 5] à Madame [U] de sorte que le notaire a fait application à juste titre des dispositions de « l'article 257-1-3 2 ème » du code général des impôts ; qu'en statuant par ces motifs inopérants au lieu de rechercher, comme elle y était invitée, si l'acte de vente à Mme [U] stipulant que la construction était devenue habitable le 16 août 2007 mais que l'acquéreur réaliserait les travaux concernant la pose des revêtements sol et muraux, la pose des sanitaires, le parement pierre extérieur du chalet, le cloisonnement intérieur, les peintures intérieures extérieures du chalet, constatations desquelles il ressortait intrinsèquement que le lot vendu à Mme [U] n'était pas achevé et habitable le jour de la vente, le notaire n'avait pas commis une faute en s'abstenant de procéder à de plus amples recherches pour s'assurer de l'état d'achèvement du lot vendu, à l'origine du préjudice subi par les époux [S], la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des dispositions de l'article 1382, devenue 1240, du code civil. ECLI:FR:CCASS:2022:C100557

Analyse

▼ Titrages et résumés

OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS

Il résulte des articles 1,1, et 2, de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'ordre des géomètres-experts, dans leur rédaction issue de la loi n° 87-998 du 15 décembre 1987, visant à garantir le libre exercice de la profession de géomètre-expert que seuls les géomètres-experts inscrits à leur ordre peuvent réaliser les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers. A ce titre, ils lèvent et dressent, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière. Viole ces textes la cour d'appel qui, pour dire qu'un plan annexé aux actes d'une copropriété est régulier et s'impose aux copropriétaires successifs, retient qu'il importe peu qu'il n'ait pas été réalisé par un géomètre-expert, alors que le plan annexé aux actes de copropriété délimite les droits fonciers des copropriétaires