

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 7 janvier 2016

N° de pourvoi: 14-24.777 14-24.842

ECLI:FR:CCASS:2016:C300009

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Boulloche, SCP Gadiou et Chevallier, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Joint les pourvois n° S 14-24. 842 et W 14-24. 777 ;

Donne acte à M. X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la SCP Frappat-Leleu ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 19 juin 2014), que, M. et Mme Y...ont acquis les lots n° 22 et 23 d'un lotissement par acte du 14 février 1941 qui mentionnait la création d'une servitude non aedificandi grevant le dernier lot d'une largeur de vingt-deux mètres interdisant toute construction ou plantation d'arbre dont la hauteur dépasserait trois mètres au-dessus du sol ; qu'une maison a été construite sur ces terrains ; qu'il a été fait apport du bien à la société civile immobilière du Ginestal (la SCI) ; que M. X..., architecte, a été chargé de réaliser un projet d'extension ; qu'à cette occasion, la servitude non aedificandi a été ramenée à une largeur de quinze mètres avec la permission de réaliser des constructions ne dépassant pas 0,60 mètre au-dessus des terres naturelles ; que les travaux ont été réalisés le 30 mars 1992 ; que, par acte du 18 juin 2001 reçu par M. Z..., notaire, la SCI a vendu le bien à M. et Mme A... ; que la servitude non aedificandi et sa modification ont été rappelées dans l'acte qui stipulait en outre que l'acquéreur souffrirait des servitudes apparentes pouvant grever le bien sans aucun recours contre le vendeur ; qu'un jugement du 4 septembre 2007, confirmé par arrêt du 22 février 2010, ayant constaté que la servitude non aedificandi n'avait pas été respectée, a condamné M. et Mme A... à ramener la hauteur de leur terrasse et de leur piscine au niveau du muret séparatif des lots 21 et 22 et à indemniser les propriétaires du fonds dominant de leur préjudice ; que M. et Mme A... ont assigné la SCI et le notaire rédacteur de l'acte, la SCP Z... , désormais dénommée Macédo et Lewczuk (la SCP), aux fins de les voir solidairement condamnés à leur rembourser la valeur de la partie de terrain dont ils ont été évincés et au paiement de dommages-intérêts ; que la SCP et la SCI ont appelé en garantie M. X... ;

Sur les premier et second moyens du pourvoi n° S 14-24. 842, réunis, ci-après annexé :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de la condamner à payer une certaine somme à M. et Mme A...au titre de la garantie d'éviction et de rejeter sa demande en garantie formée contre le notaire ;

Attendu qu'ayant retenu que l'éviction dont souffraient M. et Mme A...ne résultait pas de l'existence de la servitude non aedificandi, mentionnée dans leur titre, mais de sa violation, et relevé que les acquéreurs ne pouvaient soupçonner cette transgression, qui ne leur avait pas été déclarée, alors qu'en outre, la servitude avait été modifiée pour tenir compte du projet de l'architecte, que le notaire, en possession de la convention de servitude, du permis de construire et du certificat de conformité, ne pouvait suspecter que les travaux violaient la servitude, et que rien ne permettait d'affirmer que la présence du vendeur à l'instance engagée par le tiers aurait permis de clore le litige par un accord amiable, la cour d'appel qui, procédant à la recherche prétendument omise, a pu condamner la SCI à garantir l'éviction de M. et Mme A...et rejeter le recours en responsabilité contre le notaire, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de ces chefs ;

Sur le moyen unique du pourvoi n° W 14-24. 777 :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de le condamner à garantir la SCI des condamnations prononcées à son encontre, alors, selon le moyen, que l'action du maître d'ouvrage contre un constructeur au titre de désordres affectant l'ouvrage doit être engagée dans un délai de dix ans à compter de la réception de l'ouvrage ; qu'un défaut d'implantation nécessitant la démolition d'une partie de l'ouvrage constitue un désordre qui affecte celui-ci ; qu'en l'espèce, pour juger non prescrite l'action en garantie exercée par la SCI du Ginestal, maître d'ouvrage, contre M. X..., architecte, la cour a retenu que cette action ne concernait pas un dommage affectant la solidité de l'ouvrage mais un défaut d'implantation, de sorte qu'elle courait à compter de la manifestation du dommage ; que cependant, ce défaut d'implantation a donné lieu à condamnation de la SCI du Ginestal au titre de la garantie d'éviction envers les époux A..., acquéreurs de l'ouvrage condamnés à le démolir pour respecter les exigences d'une servitude non aedificandi, de sorte que l'ouvrage était bien atteint d'un désordre et que la prescription décennale était applicable ; que la cour d'appel a donc violé l'article 2270 du code civil dans sa rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008 et l'article 1792-4-3 du code civil dans sa rédaction résultant de la loi du 17 juin 2008 ;

Mais attendu que l'action récursoire du vendeur, qui tend à l'indemnisation du préjudice que lui cause l'obligation de garantir les acquéreurs de l'éviction qu'ils subissent en raison du non-respect de la servitude, relève de la responsabilité civile de droit commun qui se prescrivait par trente ans avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription civile ; que la cour d'appel a exactement retenu que l'action en garantie engagée le 9 mars 2011 par la SCI contre l'architecte, qui avait conçu l'ouvrage litigieux sans respecter la servitude non aedificandi, dont il avait connaissance, n'était pas prescrite ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne la SCI du Ginestal et M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne in solidum la SCI du Ginestal et M. X... à payer la somme globale de 3 000 euros à M. et Mme A...; rejette les autres demandes ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi n° W 14-24. 777 par la SCP Boulloche, avocat aux Conseils, pour M. X....

Le moyen de cassation fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Monsieur René X... à garantir la SCI du Ginestal de toutes les condamnations prononcées à son encontre ; AUX MOTIFS QU'” aux termes de l'article 26 de la loi du 17 juin 2008 lorsqu'aucune instance n'a été introduite avant le 19 juin 2008 et que la loi nouvelle conduit à une réduction de la prescription, la loi nouvelle s'applique aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi de 2008, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure.

La loi nouvelle a apporté une modification au mécanisme légal des prescriptions applicables en matière de construction en disposant dans l'article 1792-4-3 du code civil : “ En dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-1 et 1792-4-2 les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux “. La réforme a donc homogénéisé les délais de prescription des actions engagées contre les constructeurs, qu'il s'agisse d'actions fondées sur la garantie légale ou d'actions fondées sur le droit commun de la responsabilité en généralisant le délai de prescription à dix ans, y compris aux actions contractuelles de droit commun, lesquelles relevaient auparavant de la prescription trentenaire en l'absence de tout dommage à l'ouvrage.

Elle a également homogénéisé le point de départ de la prescription en le fixant, dans tous les cas, à la date de réception de l'ouvrage.

Dans le cas présent la loi du 17 juin 2008 est applicable à la cause puisque l'action a été engagée contre Monsieur X... par acte du 9 mars 2011, soit postérieurement à son entrée en vigueur. L'action dirigée contre l'architecte ne concerne pas un dommage affectant l'ouvrage dans sa solidité mais un défaut d'implantation. Dans le droit antérieur, l'action aurait donc pu être engagée dans les trente ans à compter de la manifestation du dommage. La loi nouvelle réduisant le délai de prescription, la prescription réduite commence à courir du jour d'entrée en vigueur de la loi. En conséquence, l'action engagée le 9 mars 2011 soit dans les dix ans de la promulgation de la loi nouvelle, n'est pas prescrite “ (arrêt p. 8) ;

ALORS QUE l'action du maître d'ouvrage contre un constructeur au titre de désordres affectant l'ouvrage doit être engagée dans un délai de 10 ans à compter de la réception de l'ouvrage ; qu'un défaut d'implantation nécessitant la démolition d'une partie de l'ouvrage constitue un désordre qui affecte celui-ci ; qu'en l'espèce, pour juger non prescrite l'action en garantie exercée par la SCI du Ginestal, maître d'ouvrage, contre Monsieur X..., architecte, la cour a retenu que cette action ne concernait pas un dommage affectant la solidité de l'ouvrage mais un défaut d'implantation, de sorte qu'elle courait à compter de la manifestation du dommage ; que cependant, ce défaut d'implantation a donné lieu à condamnation de la SCI du Ginestal au titre de la garantie d'éviction envers les époux A..., acquéreurs de l'ouvrage condamnés à le démolir pour respecter les exigences d'une servitude non aedificandi, de sorte que l'ouvrage était bien atteint d'un désordre et que la prescription décennale était applicable ; que la cour d'appel a donc violé l'article 2270 du Code civil dans sa rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008 et l'article 1792-4-3 du code civil dans sa rédaction résultant de la loi du 17 juin 2008. Moyens produits au pourvoi n° S 14-24. 842 par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils pour la société du Ginestal.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCI du GINESTAL à payer à M. et Mme A...la somme de 543. 523, 92 € au titre de la garantie d'éviction ;

Aux motifs que sur la garantie d'éviction, aux termes des articles 1625 et 1627 du code civil, le vendeur doit garantir à l'acheteur la possession paisible de la chose vendue.

Quoique lors de la vente il n'ait été faite aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente.

En application de ce texte la découverte d'un droit invoqué en justice par un tiers sur la chose vendue, existant au moment de la vente, non déclaré et ignoré de l'acheteur, constitue un trouble actuel obligeant de ce fait le vendeur à en garantir l'acquéreur. Dans le cas présent la servitude non aedificandi grevant le bien vendu aux époux A...était rappelée à l'acte. Toutefois l'éviction dont souffrent les époux A...ne résulte pas de l'existence de cette servitude qui avait été portée à leur connaissance au jour de la vente et qui se trouve mentionnée dans leur titre, mais de la violation de ladite servitude. Or, les époux A...ignoraient que les travaux réalisés par leur vendeur dans le courant de l'année 1990 ne respectaient pas la servitude conventionnelle et cette transgression de la servitude ne leur a pas été déclarée. Ils ne pouvaient d'autant moins soupçonner que les travaux réalisés violaient la servitude que celle-ci avait justement été modifiée le 9 novembre 1990 pour tenir compte du projet de l'architecte, Monsieur X.... Aux termes de l'article 2224 du code civil, l'action en garantie principale d'éviction se prescrit par cinq ans à compter du jour de l'éviction. Le point de départ de ce délai est celui de la réalisation du dommage, et donc en cas d'éviction le jour de la décision prononçant cette éviction. L'action des époux A...ne saurait être prescrite dès lors qu'elle a été engagée le 28 septembre 2010, soit dans les cinq ans du jugement du 4 septembre 2007 et de l'arrêt confirmatif du 22 février 2010 prononçant leur éviction. La SCI du GINESTAL n'est pas fondée à se prévaloir des dispositions de l'article 331 du code de procédure civile selon lesquelles le tiers doit être appelé en temps utile dès lors que la victime d'une éviction n'est pas tenue d'appeler en garantie son vendeur au cours du procès qui l'oppose au tiers revendiquant mais peut attendre que cette éviction soit consommée pour engager ensuite une action principale en garantie. La SCI du GINESTAL ne saurait invoquer l'article 1640 du code civil énonçant que la garantie d'éviction cesse lorsque l'acquéreur s'est laissé condamner par un jugement en dernier ressort, ou dont l'appel n'est plus recevable, sans appeler son vendeur, si celui-ci prouve qu'il existait des moyens suffisants pour faire rejeter la demande puisque les époux A...ont interjeté appel du jugement prononçant leur éviction, puis saisi un avocat auprès de la cour de cassation avant de renoncer sur ses conseils à former un pourvoi. La SCI du GINESTAL ne justifie pas que les époux A...se seraient mal défendus face à la demande d'éviction et qu'il existait des moyens propres à faire rejeter la demande du tiers puisqu'elle se contente d'indiquer que si les époux A...l'avait appelée en garantie elle leur aurait conseillé de supprimer leur canisses, aurait pu critiquer les attestations produites et solliciter une expertise ce qui n'était pas de nature à éviter l'éviction pour transgression de la servitude, étant en outre noté que le tribunal de grande instance de Toulon a, dans son jugement du 6 novembre 2006, rejeté la demande d'expertise. Par ailleurs rien ne permet d'affirmer que la présence de la SCI du GINESTAL à l'instance engagée par le tiers aurait permis de clore définitivement le litige par un accord amiable. Enfin la clause de style insérée en page 10 de l'acte de vente aux termes de laquelle l'acquéreur souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, ne saurait valoir renonciation à la garantie d'éviction que doit tout vendeur. Le jugement sera donc infirmé et la SCI du GINESTAL sera condamnée à garantir les époux A...des conséquences de l'éviction dont ils souffrent ; que sur les préjudices, le jugement rendu le 4 septembre 2007 par le tribunal de grande instance de Toulon, confirmé par l'arrêt de cette cour du 22 février 2010, condamne les époux A...à ramener la hauteur de leur terrasse et de leur piscine au niveau d'un muret séparatif. Le SCI du GINESTAL n'est pas fondée à soutenir que les factures produites aux débats ne font l'objet d'aucune explication et que les travaux réalisés n'étaient pas indispensables. En effet, il ressort d'une note technique dressée par Monsieur B... , architecte DPLG et expert agréé près la cour de cassation, que les travaux ordonnés impliquaient la démolition des ouvrages contrevenants et une reconstruction respectant le niveau altimétrique de la terrasse et de la piscine par rapport au muret

séparatif des lots 21 et 22, que ces travaux nécessitaient la suppression complète de la terrasse aménagée côté est et la plus grande partie de la piscine, soit une superficie de 192, 50 m², le décaissement du sol d'assise dans la zone garage, chambres et salles de bains pour permettre ensuite la reconstruction, l'arasement des constructions existantes, et des frais annexes correspondant aux déconnexions des installations électriques, démontage de divers aménagements, soit une dépense totale de démolition de 67. 597, 37 euros TTC. Il résulte des constatations de Monsieur B...que les frais engagés par les époux A..., qui ont d'ores et déjà exécuté les travaux ordonnés, sont tout à fait justifiés. L'expert évalue à 329. 250 euros HT le coût des travaux de reconstruction correspondant à la finition des travaux de décaissement, la reprise des réseaux, la reconstruction du garage et du vide sanitaire, de la zone habitation et de la piscine. L'expert évalue à 4. 658 euros la valeur locative mensuelle de la villa des époux HETTELING et à 1. 553 euros le préjudice de jouissance subi du fait de la perte partielle de jouissance durant les travaux. Toutefois la preuve d'une perte locative n'est pas rapportée. Au vu de ce rapport qui n'est contredit par aucun avis contraire autorisé le préjudice subi par les époux A...sera fixé ainsi qu'il suit : frais de démolition 67. 597, 37 euros TTC, frais de reconstruction 393. 783 euros TTC, frais de dossier reconstruction 3. 500, 00 euros, perte de jouissance 40. 000, 00 euros, frais de procédure, d'expertise, de géomètre, de consultation 38. 643, 55 euros, soit 543. 523, 92 euros ; En conséquence, la SCI du GINESTAL sera condamnée à payer cette somme aux époux A...;

1°) Alors que le contrat formant la loi des parties et s'imposant aux juges du fond, toute clause, quoiqu'usuelle ou de style, n'en produit pas moins ses effets ; qu'aux termes de l'acte notarié de vente conclu entre la SCI du GINESTAL et M. et Mme A..., ces derniers ont consenti à « souffrir e les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le VENDEUR et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi » ; qu'en considérant, pour y faire échec et condamner la SCI du GINESTAL à garantir les époux A...de leur éviction, que cette clause est de pur style, quand ce dispositif contractuel s'imposait à elle et excluait toute garantie de la venderesse vis-à-vis des acheteurs au titre des servitudes passives grevant le bien au jour de la vente, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

2°) Alors que, subsidiairement, la garantie pour cause d'éviction cesse lorsqu'elle est due à une faute de l'acheteur ; qu'en condamnant la société du GINESTAL à garantir M. et Mme A...sans rechercher, comme elle y était invitée (cf. les conclusions récapitulatives d'appel de l'exposante, p. 10 et 15), si ces derniers, par leur refus obstiné et de mauvaise foi de réduire la hauteur de leur plantation pour permettre aux époux C...de voir la mer depuis leur maison, n'étaient pas à l'origine de leur éviction, étant établi qu'en dix ans, les quatre propriétaires successifs du lot voisin n° 22 ne s'étaient jamais plaints de la configuration de la terrasse, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1640 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidiaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté la SCI du GINESTAL de sa demande tendant à obtenir la garantie de la SCP Z... en cas de condamnation au profit des époux A...;

Aux motifs que sur la garantie du notaire, en sa qualité de professionnel du droit, le notaire est tenu d'assurer l'efficacité des actes qu'il instrumente. S'il est tenu de vérifier l'étendue des droits faisant l'objet de l'acte qu'il établit au moyen de tous actes et documents nécessaires, il n'a pas à vérifier leur adéquation avec la configuration réelle des lieux par une visite sur place. Dans le cas présent il

négocié la vente et qui n'avait pas à se rendre sur les lieux, d'avoir manqué à son devoir de conseil en ne procédant pas à des vérifications techniques et matérielles in situ dès lors qu'il détenait la convention de servitude, le permis de construire et le certificat de conformité de sorte que rien ne lui laissait suspecter que les travaux réalisés en 1990 violait la servitude non aedificandi. Il ne saurait davantage lui être reproché de n'avoir pas inséré à l'acte une clause excluant toute garantie de quelque nature que ce soit contre le vendeur dès lors qu'une telle clause, inhabituelle, n'a jamais été sollicitée par le vendeur. En conséquence les époux A..., la SCI du GINESTAL et Monsieur X... seront déboutés de leur appel en garantie dirigé contre la SCP Z... ;

1°) Alors que la responsabilité du notaire est engagée lorsqu'en raison de sa négligence ou de son incompétence, il prive l'acte qu'il rédige, en tout ou en partie, de son efficacité ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré que la clause figurant dans l'acte notarié établi par la SCP Z... le 18 juin 2001, énonçant « l'acheteur (¿) souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le VENDEUR et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi », était une clause de style ne permettant pas à la SCI du GINESTAL d'être dispensée, vis-à-vis de M. et Mme A..., de son obligation à garantie d'éviction au titre des servitudes passives existant au moment de la vente ; qu'en la déboutant de sa demande en garantie dirigée contre la SCP Z... quand il résultait de ses propres constatations que la clause telle que libellée par le notaire rédacteur ne permettait pas à la venderesse d'être dispensée de cette obligation, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales s'en évinçant, a violé l'article 1382 du code civil ;

2°) Alors qu'en retenant, pour la débouter de sa demande en garantie, que la SCI du GINESTAL n'a jamais demandé à la SCP Z... d'insérer une clause la dispensant de toute garantie quelle qu'elle soit vis-à-vis des acheteurs quand cette dernière revendiquait seulement le bénéfice de la clause contractuelle la dispensant de son obligation de garantie d'éviction vis-à-vis des acheteurs pour les seuls manquements de ces derniers aux servitudes qui étaient visées dans cette clause, la cour d'appel, qui a statué par une motivation inopérante à écarter la responsabilité du notaire, a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1382 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 19 juin 2014