

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 22 septembre 2016

N° de pourvoi: 15-13840

ECLI:FR:CCASS:2016:C100938

Publié au bulletin

Cassation

Mme Batut (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen relevé d'office, après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que la responsabilité des professionnels du droit ne présente pas un caractère subsidiaire ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, statuant sur renvoi après cassation (1re Civ., 17 octobre 2012, pourvoi n° 11-13.482), que, suivant acte authentique reçu le 28 novembre 1995 par M. X... (le notaire), assuré auprès de la société Mutuelles du Mans assurances (l'assureur), M. Y... a acquis deux parcelles de terrain ; que, par jugement devenu irrévocable, un tribunal de grande instance a ordonné l'expulsion de ce dernier de l'une des parcelles et la démolition de la maison d'habitation qu'il y avait édifiée, le propriétaire du fonds, qui l'avait acquis le 21 juin 1979, l'ayant revendiqué ; que M. Y... a assigné le notaire en responsabilité et en réparation, notamment, du préjudice résultant de l'injonction de supprimer la construction ;

Attendu que, pour limiter la réparation due par le notaire, avec la garantie de son assureur, à 10 % du préjudice subi, l'arrêt retient que M. Y..., tiers évincé, en s'abstenant de revendiquer, sur le fondement de l'article 555, alinéa 4, du code civil, sa qualité de constructeur de bonne foi dans le litige l'ayant opposé au propriétaire de la parcelle, moyen de défense qui lui aurait permis d'obtenir l'indemnisation de son préjudice au titre de la démolition, a commis une faute ayant concouru à hauteur de 90 % à la réalisation de son dommage ;

Qu'en statuant ainsi, alors que doit être réparé par le notaire qui a failli à son devoir d'assurer l'efficacité juridique de l'acte par lui reçu, le dommage directement causé par sa faute, quand bien même la victime aurait disposé, dans le procès engagé contre elle par un tiers en conséquence de la faute professionnelle de l'officier ministériel, d'un moyen de défense de nature à limiter les effets préjudiciables de la situation dommageable, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le moyen unique :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 décembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Fort-de-France ;

Condamne M. X... et la société Mutuelles du Mans assurances aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette leur demande et les condamne à payer à M. Y... la somme 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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. Y...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir limité à la somme de 20.000 € avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt, le montant de la condamnation prononcée contre Me X... et la compagnie MMA à titre de réparation du préjudice de M. Y... lié à la démolition de sa maison,

AUX MOTIFS QU'il n'est pas contestable que Me X... notaire à Pointe-à-Pitre, lequel a établi l'acte authentique en date du 28 novembre 1995 portant acquisition des 11/12ème indivis de la parcelle de terre cadastrée AC n° 26 à Petit Bourg lieudit Arnouville d'une contenance de 6 ares 42 centiares par M. Fabrice Y... auprès des consorts Z... Y..., n'a pas vérifié l'étendue du droit de propriété des vendeurs et a commis une faute professionnelle ; qu'en effet cette parcelle de terre appartenait en réalité en totalité à Mme Danielle A... pour l'avoir acquise selon acte authentique en date du 21 juin 1979 publié à la conservation des hypothèques le 23 novembre 1979 ; que les décisions de justice du 17 août 2000 et du 10 février 2003 ayant admis la qualité de propriétaire de Mme A... ont ordonné l'expulsion de M. Fabrice Y... de la parcelle cadastrée AC n° 26 ; que dans le cadre de la mise en cause par M. Y... de la responsabilité du notaire, pour ne pas avoir vérifié l'étendue des droits de propriété des vendeurs, les premiers juges ont retenu dans le jugement déféré que le notaire n'établissait pas l'existence d'une cause d'exonération de sa responsabilité présentant les caractéristiques d'un événement de force majeure ; que ce point n'est pas l'objet du débat dans le cadre du présent litige ; qu'en revanche le litige soumis à la Cour par les parties, après cassation, porte sur la faute imputée par Me X... à M. Y... lequel aurait négligé, dans l'instance l'ayant opposé à Mme A..., véritable propriétaire de la parcelle, de faire valoir son éventuelle bonne foi et de demander le bénéfice de l'indemnité prévue à l'article 555 du Code civil pour réparer le préjudice causé par la démolition à ses frais de la maison édifiée sur la parcelle, cette indemnisation si elle lui avait été accordée, lui évitant de subir et d'invoquer un préjudice résultant de la démolition de la maison, dans le cadre de la mise en cause de la responsabilité du notaire fondée sur l'article 1382 du Code civil ; que force est de constater que dans le cadre du litige ayant opposé Mme A... propriétaire de la parcelle AC n° 26, à M. Y..., il n'apparaît pas établi ni d'ailleurs soutenu par M. Y..., qu'il a opposé en sa qualité de constructeur de la maison dont la démolition a été ordonnée dans le même temps que son expulsion de ladite parcelle, sa bonne foi et son droit à indemnisation fondée sur l'article 555 du Code civil ; que M. Y... soutient qu'en tout état de cause, l'article 555 du Code civil n'était pas applicable au motif que sa construction ne fait qu'empiéter sur la parcelle cadastrée AC n° 26 ; mais qu'aucune pièce produite par M. Y... pour justifier du simple empiètement sur la parcelle cadastrée AC 26 de la construction qu'il a réalisée après l'acquisition des parcelles cadastrées AC 26 et 27 (permis de construire, plan de masse, déclaration d'ouverture de chantier), ne suffit à établir la réalité de l'emplacement exact de la construction réalisée sur lesdites parcelles et la réalité du simple empiètement de la construction invoqué sur la parcelle cadastrée AC 26 par M. Y..., alors que dans le litige ayant opposé Mme A... à M. Y..., ce dernier n'a jamais invoqué le moyen tiré de l'empiètement de la construction sur la parcelle litigieuse revendiquée par Mme A... et qu'aucun document relatif à la conformité de la construction effectivement réalisée aux projets initialement déposés n'est produit ; que le moyen tiré de l'inapplicabilité de l'article 555 du Code civil est dès lors inopérant ; que dans ces conditions, en l'absence de preuve d'un simple empiètement et alors que M. Y... titulaire d'un titre n'a pas fait valoir, sur le terrain de l'article 555 du Code civil, sa qualité de constructeur de bonne foi, laquelle est présumée au jour où il a construit et n'a d'ailleurs pas été contestée, dans le cadre du litige l'opposant à la propriétaire de la parcelle et son droit à indemnisation du préjudice résultant de la démolition à ses frais de la construction qu'il a édifiée sur la parcelle AC n° 26, celui-ci en s'abstenant de solliciter cette indemnisation dans le cadre de l'instance l'opposant à Mme A... s'est privé de la chance d'être indemnisée par Mme A... de son préjudice ; que cette perte de chance est évaluée à hauteur de 90% ; que Me X..., notaire à Pointe-à-Pitre, appelé en responsabilité sur le fondement de l'article 1382 du Code civil ainsi que sa compagnie d'assurances, afin de réparer le préjudice de M. Y... résultant de la démolition de sa maison sont fondés pour exonérer M. X... de sa responsabilité

résultant de son manquement avéré à son obligation de vérification de l'origine de propriété de la parcelle litigieuse, à opposer à M. Y... qu'il pouvait utilement se prévaloir de l'article 555, alinéa 4, du Code civil dans l'instance l'ayant opposé à Mme A... pour obtenir l'indemnisation de son préjudice au titre de cette démolition ; que toutefois cette exonération ne peut être que partielle dans la limite de 90% le préjudice subi par M. Y... présentant un lien de causalité directe avec la faute professionnelle de Me X... dans la proportion de 10% ; que dans ces conditions, Me X... ne peut être tenu à réparation du préjudice subi résultant directement de sa faute professionnelle que dans la limite de 10% étant précisé que l'existence du préjudice résultant de la démolition de la construction ordonnée judiciairement doit être admise ; qu'au regard du rapport d'expertise produit non contesté quant à l'estimation de l'immeuble qui a été soumis à la discussion des parties, il convient de fixer le préjudice subi par M. Y... au titre de la démolition de l'immeuble dont est responsable Me X... à la somme de 20.000 € (200.000 x 10%) ;

1°) ALORS QUE quand bien même la victime d'un dommage disposerait, contre un tiers, d'une action consécutive à la situation dommageable née de la faute d'un professionnel et propre à assurer la réparation du préjudice, son abstention à tenter de remédier elle-même à son préjudice en tentant d'en obtenir la réparation auprès de ce tiers ne peut constituer une cause d'exonération de la responsabilité de ce professionnel ; qu'en se fondant pour exonérer le notaire qui n'a pas vérifié le droit de propriété des vendeurs sur la parcelle objet de la vente, à hauteur de 90% de sa responsabilité, sur la circonstance que M. Y... qui a subi la perte de l'immeuble construit sur cette parcelle n'a pas demandé la réparation de son préjudice au véritable propriétaire de cette parcelle sur le fondement de l'article 555, alinéa 4, du Code civil, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en tout état de cause c'est au notaire fautif qui reçoit un acte de vente sans vérifier le droit de propriété des vendeurs sur la parcelle vendue et qui expose ainsi l'acquéreur à une action en revendication du véritable propriétaire et à la perte de la construction qu'il a édifiée sur cette parcelle, qu'il appartient de démontrer l'existence d'une faute de l'acquéreur de nature à l'exonérer de sa responsabilité à l'origine de ce préjudice ; qu'il appartenait dès lors à Me X... de démontrer que M. Y... pouvait utilement se prévaloir des dispositions de l'article 555, alinéa 4, du Code civil interdisant au propriétaire d'exiger la démolition de la construction édifiée par un constructeur de bonne foi et l'obligeant à indemniser ce dernier et partant de démontrer l'absence d'empiètement exclusif de l'application de l'article 555, alinéa 4, du Code civil et partant de la faute alléguée ; qu'en faisant peser le risque de cette preuve sur M. Y..., la Cour d'appel a violé les articles 1382 et 1315 du Code civil ;

3°) ALORS QU'ayant établi notamment par la production du permis de construire, de la déclaration d'ouverture du chantier et du plan de masse, que la construction litigieuse devait être édifiée à cheval sur les parcelles AC 26 et 27, c'est à Me X... qu'il incombait le cas échéant de démontrer que la construction effectivement réalisée n'aurait pas été construite conformément au permis de construire et aux projets initialement déposés et qu'elle aurait été en définitive entièrement édifiée sur la parcelle revendiquée par Mme A... ; qu'ainsi, l'arrêt attaqué a encore violé l'article 1315 du Code civil ;

4°) ALORS QUE le propriétaire victime d'un empiètement peut exiger la destruction de l'ouvrage et ce malgré l'importance minimale de cet empiètement et nonobstant la bonne foi

du constructeur ; qu'ainsi M. Y... n'avait aucun intérêt à invoquer un moyen tiré de l'empiètement dans le litige qui l'a opposé à Mme A... ; qu'en se fondant pour exclure la preuve d'un empiètement sur la circonstance que dans le litige l'ayant opposé à Mme A..., M. Y... n'a jamais invoqué le moyen tiré de l'empiètement de la construction sur la parcelle litigieuse revendiquée par Mme A..., la Cour d'appel a violé l'article 545 du Code civil ;

5°) ALORS QUE seule une faute de la victime ayant concouru à la production du dommage est de nature à exonérer partiellement le professionnel fautif de sa responsabilité à l'origine de ce dommage ; qu'en exonérant le notaire à hauteur de 90% de sa responsabilité à l'origine du préjudice résultant de la perte de son immeuble par M. Y... après avoir constaté que la prétendue faute de M. Y... avait simplement contribué à la perte d'une chance d'obtenir la réparation par Mme A..., du préjudice résultant de la perte de son immeuble, évaluée à 90%, ce dont il résulte que la faute prétendue de la victime ne pouvait avoir concouru à hauteur de 90%, au dommage distinct causé par le notaire, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard de l'article 1382 du Code civil qu'elle a violé.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Basse-Terre , du 8 décembre 2014