

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 18 octobre 2018

N° de pourvoi: 17-26734

ECLI:FR:CCASS:2018:C300909

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Le Bret-Desaché, SCP Meier-Bourdeau et Lécuyer, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu les articles 1382, devenu 1240, et 2450 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 22 juin 2017), que la société civile immobilière Les Hauts de Monte-Carlo (la SCI) a obtenu un permis de construire valant autorisation de division parcellaire, suivi d'un arrêté autorisant la réalisation d'un ensemble immobilier par tranches successives ; que le cahier des charges de l'ensemble immobilier « Les Hauts de Monte-Carlo » prévoyait la réalisation de cent dix parcelles devant faire l'objet d'une propriété divise, le surplus, destiné à être affecté à l'usage collectif des occupants et placé sous le régime de l'indivision forcée, devant être géré par une association syndicale libre ; que les trois premières tranches de construction ont fait l'objet d'états descriptifs, qui ont été établis par actes notariés des 5 novembre 1973, 8 mars 1978 et 6 février 1982 ; que la SCI et Mme Y..., qui avait acquis auprès de celle-ci les parcelles correspondant à la quatrième tranche de l'opération, ont, suivant un acte notarié du 7 août 1987, cédé à l'association syndicale des Hauts de Monte-Carlo (l'ASL) les voiries, espaces verts et parties communes de l'ensemble immobilier, une modification étant également apportée à l'état descriptif de division du 6 février 1982 ; que, le 11 septembre 2003, le conservateur des hypothèques de Nice a effectué une correction de la

formalité du 28 septembre 1987 relative à l'acte du 7 août 1987, consistant, afin de faciliter la gestion informatique de l'ensemble immobilier complexe « Les Hauts de Monte-Carlo » dans ses trois premières tranches, à gérer celui-ci comme une copropriété, dont l'assise était constituée de cent soixante-douze parcelles ; que, le 20 janvier 2004, une correction complémentaire a été faite par le conservateur, visant à ajouter les lots qui avaient été omis ; qu'à la suite de ces corrections, un procès-verbal du cadastre a été publié le 10 juin 2004 à la conservation des hypothèques, suivi de la publication, le 23 juin 2004, d'un second procès-verbal, procès-verbaux dont il résulte que la copropriété Les Hauts de Monte-Carlo est désormais cadastrée section [...], section [...], [...], [...] et [...] ; que plusieurs propriétaires de villas dépendant des tranches 1, 2 et 3, ainsi que les trois syndicats des copropriétaires « Garage 1 », « Garage 2 » et « Garage 3 » des Hauts de Monte-Carlo, ont assigné le conservateur des hypothèques afin qu'il fût condamné, sous astreinte, à se conformer à la situation juridique des immeubles, à procéder au référencement de chaque immeuble sous le nom de chaque propriétaire et à verser à chacun d'eux des dommages-intérêts pour le préjudice subi ; que l'ASL a assigné l'État aux mêmes fins ;

Attendu que, pour dire que le conservateur des hypothèques avait commis une faute de nature à engager la responsabilité de l'État en effectuant une correction de la formalité relative à l'acte du 7 août 1987 et en acceptant de publier les procès-verbaux du cadastre et pour condamner sous astreinte l'Etat à procéder à la suppression des ces corrections, au rejet des annotations sur le fichier immobilier résultant des procès-verbaux du cadastre et au rétablissement du référencement de chaque immeuble sous le nom de ses propriétaires, l'arrêt retient que le conservateur des hypothèques a commis une faute en acceptant les modifications apportées par le service du cadastre dès lors qu'il a modifié, par une dénaturation des actes précédemment publiés, la nature des droits de propriété des parties et la désignation des immeubles ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, la publicité foncière n'étant pas constitutive de droits, les corrections et annotations apportées par le service de la publicité foncière ne peuvent avoir pour effet de modifier la nature d'un droit de propriété résultant d'actes antérieurement publiés, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que le conservateur des hypothèques a commis une faute de nature à engager la responsabilité de l'État en effectuant une correction de la formalité relative à l'acte du 7 août 1987 et en acceptant de publier les procès-verbaux du cadastre et en ce qu'il condamne sous astreinte l'Etat à procéder à la suppression des ces corrections, au rejet des annotations sur le fichier immobilier résultant des procès-verbaux du cadastre et au rétablissement du référencement de chaque immeuble sous le nom de ses propriétaires, l'arrêt rendu le 22 juin 2017, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne les défendeurs aux dépens, à l'exception du conservateur des hypothèques ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit octobre deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Meier-Bourdeau et Lécuyer, avocat aux Conseils, pour l'agent judiciaire de l'Etat.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit qu'en effectuant une correction de la formalité relative à l'acte du 7 août 1987 et en acceptant de publier les 10 juin et 23 juin 2004 les procès-verbaux du cadastre, le conservateur des hypothèques de Nice, 4ème bureau, avait commis une faute de nature à engager la responsabilité de l'Etat français sur le fondement de l'article 2450 du code civil, et d'avoir condamné l'Etat français représenté par l'agent judiciaire de l'Etat à procéder à la suppression des corrections apportées à la formalité du 28 septembre 2007 (Vol 87 n°...), corrections effectuées le 11 septembre 2003 et le 20 janvier 2004, au rejet des annotations sur le fichier immobilier résultant des procès-verbaux du cadastre [...] et [...] publiés le juin 2004 (Vol 2004 p. ...) et le 23 juin 2004 (Vol 2004 p. ...) et au rétablissement du référencement de chaque immeuble sous le nom de ses propriétaires, qu'il s'agisse des acquéreurs de lots, des trois syndicats de copropriétaires « Garage 1 », « Garage 2 » et « Garage 3 » des Hauts de Monte-Carlo et de l'association syndicale libre Les Hauts de Monte-Carlo ;

AUX MOTIFS QU'il résulte de l'article 2 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière qu'aucune modification de la situation juridique d'un immeuble ne peut faire l'objet d'une mutation cadastrale, si l'acte ou la décision judiciaire constatant cette modification n'a pas été préalablement publié au fichier immobilier ; que l'article 23 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 (pris pour l'application du décret du 4 janvier 1955) dispose que le conservateur des hypothèques s'assure de la concordance des énonciations relatives à la désignation des parties avec les énonciations correspondantes figurant dans le document déposé et vérifie la concordance exacte des énonciations relatives à la désignation des immeubles figurant, d'une part, dans l'extrait, d'autre part, dans le document déposé, l'article 24 énonçant que les extraits (modèle n°1) doivent être conformes aux documents publiés ; que selon l'article 26 du décret du 14 octobre 1955, les modifications apportées par le service du cadastre dans le numérotage des îlots de propriété ou des parcelles à la suite des changements que ce service est habilité à constater d'office en application de l'article 33 du décret n°55-471 du 30 avril 1955 et concernant les îlots de propriété et les parcelles inscrits au fichier immobilier sont notifiées au conservateur des hypothèques dans la forme prévue à l'article 28 ; que l'article 34 du même décret indique que le conservateur ne procède pas aux annotations sur le fichier immobilier en cas d'inexactitude ou de discordance du document déposé et des documents publiés depuis le 1er janvier 1956 ; que depuis le 1er janvier 2013, la responsabilité de l'Etat a été substituée à celle incombant aux conservateurs des hypothèques, en sorte qu'en vertu de l'article 2450 du code civil, dans sa rédaction issue

de l'ordonnance n°2010-638 du 10 juin 2010, l'Etat est responsable du préjudice résultant des fautes commises par chaque service chargé de la publicité foncière dans l'exécution de ses attributions ; que l'article 2452 du même code dispose à cet égard qu'en dehors des cas où ils sont fondés à refuser le dépôt ou à rejeter une formalité, conformément aux dispositions législatives ou réglementaires sur la publicité foncière, les conservateurs (les services chargés de la publicité foncière) ne peuvent refuser ni retarder l'exécution d'une formalité ni la délivrance des documents régulièrement requis, sous peine des dommages et intérêts des parties ; qu'en l'occurrence, après avoir procédé de sa propre initiative, les 11 septembre 2003 et 20 janvier 2004, à une correction de la formalité du 28 septembre 1987 (Vol 87 n°...) visant à gérer l'ensemble immobilier Les Hauts de Monte-Carlo comme une copropriété, dont le terrain d'assise est ainsi défini en 172 parcelles cadastrées à La Turbie, section [...] à [...], avec des lots de copropriétés correspondants, le conservateur des hypothèques de Nice, 4ème bureau, a publié, le 10 juin 2004, un procès-verbal du cadastre [...] (Vol 2004 p. 2942) et un second procès-verbal du cadastre [...], le 23 juin 2004 (Vol. 2004 p. ...), procès-verbaux effectuant un regroupement de parcelles et conduisant à ce que la « copropriété Les Hauts de Monte-Carlo » se trouve désormais cadastrée section [...] et section [...], [...], [...] et [...] ; que ce faisant, le conservateur des hypothèques a modifié la nature des droits de propriété et la désignation des parties, par rapport aux actes précédemment publiés, en considérant, par une dénaturation de ces actes, que le sol de l'ensemble immobilier Les Hauts de Monte-Carlo, correspondant aux trois premières tranches de l'opération de construction, constituait une partie commune à l'ensemble des propriétaires, regroupés au sein d'une copropriété soumise à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, alors que ces derniers avaient acquis, chacun, une parcelle de terre sur laquelle se trouvait édifiée une villa, faisant l'objet d'un droit de propriété privatif, outre une quote-part dans la propriété des parties indivises de l'ensemble immobilier ; que la loi du 10 juillet 1965 est applicable à un groupe d'immeubles bâtis, dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes et, à défaut de convention contraire créant une organisation différente, à un ensemble immobilier qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatif ; or en l'espèce, le cahier des charges de l'ensemble immobilier Les Hauts de Monte-Carlo, établi par un acte reçu le 16 avril 1971, indique très précisément que l'ensemble immobilier projeté comprendra des parcelles qui feront l'objet d'une propriété divise, sur lesquelles seront établies des villas individuelles avec leurs jardins particuliers, des immeubles collectifs notamment à usage de boxes de garage individuels en sous-sol, et que le surplus du terrain sera affecté à l'usage collectif de tous les occupants et placé sous le régime de l'indivision forcée ; qu'il en résulte également que sur les terrains laissés dans l'indivision, affectés à l'usage de parcs et de passage, il sera établi toutes les voies et toutes les canalisations souterraines ou aériennes, des allées, des parterres, pelouses et bassins et que ces terrains, laissés dans l'indivision, sont affectés, à titre d'accessoires, à l'usage commun de tous les immeubles construits sur les fonds compris dans l'ensemble immobilier, une association syndicale libre notamment régie par la loi du 21 juin 1865, dont les acquéreurs de lots sont de plein droit membres, étant parallèlement constituée à l'effet de gérer et d'entretenir l'ensemble des voies, allées, espaces verts, canalisations et bâtiments affectés à l'usage collectif, placés sous le régime de l'indivision forcée ; qu'en outre, il est indiqué, dans l'acte du 16 avril 1971 que l'ensemble immobilier Les Hauts de Monte-Carlo a fait l'objet d'un permis de construire, conformément au décret n°61-1036 du 13 septembre 1961, valant autorisation de division parcellaire, délivré par arrêté du préfet des Alpes-Maritimes en date du 27 octobre 1969 ; que par ailleurs, dans les états descriptifs de division établis les 5 novembre 1973, 8 mars 1978 et 6 février 1982, il a été prévu la création de lots (n°71, 146 et 251) correspondant à des bâtiments collectifs en sous-sol à usage de boxes de garage et/ou emplacements de parking à édifier sur les parcelles [...] et [...] et dans le tréfonds des parcelles [...], [...], [...],

[...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...], la division desdits bâtiments devant faire l'objet, ultérieurement, de règlements de copropriété ; qu'il n'est pas soutenu que lorsqu'elle a acquis de la société Les Hauts de Monte-Carlo, aux termes de l'acte du 7 août 1987 soumis à publicité foncière, les voiries, espaces verts et parties communes de l'ensemble immobilier, correspondant aux parcelles [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...], l'association syndicale libre n'avait pas alors la capacité de devenir propriétaire desdites parcelles, étant observé que l'article R. 315-6 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue n°77-860 du 26 juillet 1977, avait rendu obligatoire l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public ; qu'ainsi qu'il a été indiqué plus haut, en effectuant une correction de la formalité relative à l'acte du 7 août 1987 et en acceptant de publier, les 10 juin et juin 2004, les procès-verbaux du cadastre, le conservateur des hypothèques a modifié, par une dénaturation des actes précédemment publiés, la nature des droits de propriété des parties et la désignation des immeubles, alors qu'il avait été prévu, sauf pour certains bâtiments collectifs à usage de boxes de garage et/ou d'emplacements de parking, une organisation différente à celle du régime de la copropriété de la loi du 10 juillet 1965, consistant à affecter à chaque propriétaire un droit de propriété privatif sur le terrain d'assise de sa villa et à créer un régime d'indivision forcée relativement aux terrains et équipements communs, ce dernier a commis une faute de nature à engager la responsabilité de l'Etat en acceptant les modifications ainsi apportées par le service du cadastre ; que ces modifications, qui conduisent désormais attribuer aux colotis la propriété d'une villa, outre une quote-part de parties communes générales, mais avec comme références cadastrales celles de l'ensemble immobilier) du fait du regroupement effectué, créent nécessairement un préjudice, puisqu'elles affectent la nature des droits de propriété des intéressés ; elles visent seulement, selon les indications apportées par la conservation des hypothèques elle-même) faciliter la gestion informatique du fichier immobilier, inadaptée à des ensembles immobiliers complexes, comme celui des Hauts de Monte-Carlo, mais influent en réalité sur la nature et les titulaires des droits réels immobiliers ; qu'il convient dès lors de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a écarté la responsabilité de l'Etat et, en conséquence, de faire droit, selon des modalités qui seront précisées ci-après, à la demande visant à la suppression des corrections de formalité effectuées les 11 septembre 2003 et 20 janvier 2004, de rejeter les annotations sur le fichier immobilier résultant des procès-verbaux du cadastre et de rétablir le référencement de chaque immeuble sous le nom de ses propriétaires, qu'il s'agisse des acquéreurs de lots, des trois syndicats des copropriétaires « Garage 1 », « Garage 2 » et « Garage 3 » des Hauts de Monte-Carlo et de l'association libre Les Hauts de Monte-Carlo ; que les appelants ne justifient pas du préjudice qu'ils invoquent à l'appui de leur demande complémentaire en paiement de dommages-intérêts indépendant des frais de conseil qu'ils sont dû exposer ;

1°) ALORS QUE la publicité foncière n'est pas constitutive de droits ; qu'en matière immobilière, elle n'est requise pour les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs d'actes de cette nature qu'à des fins d'opposabilité aux tiers ; que dès lors, les corrections et annotations apportées par le conservateur des hypothèques ne peuvent avoir pour effet de modifier la nature d'un droit de propriété résultant d'actes antérieurement publiés ; qu'en imputant à faute au conservateur des hypothèques d'avoir modifié la nature des droits de propriété et la désignation des parties par rapport aux actes précédemment publiés, en effectuant les 11 septembre 2003 et 20 janvier 2004 la correction de la formalité relative à l'acte du 7 août 1987 visant à gérer l'ensemble immobilier Les Hauts de Monte-Carlo comme une copropriété, et en acceptant de publier, les 10 juin et 23 juin 2004, les procès-verbaux du cadastre effectuant un regroupement de parcelles, quand son action n'avait pu

avoir d'effet que sur l'opposabilité aux tiers des droits de propriétés concernés, la cour d'appel a violé l'article 1382, nouvellement 1240, du code civil, ensemble l'article 2450 du même code ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, le juge ne peut statuer par un motif purement affirmatif ; qu'en énonçant, pour retenir la responsabilité de l'Etat dans l'exécution de ses attributions en matière de publicité foncière, que les modifications apportées par le conservateur des hypothèques créent nécessairement un préjudice, puisqu'elles affectent la nature des droits de propriété des intéressés, quand les corrections et annotations faites par le conservateur des hypothèques n'avaient pu avoir pour conséquence de modifier la nature des droits de propriété résultant d'actes antérieurement publiés, la cour d'appel s'est prononcé par un motif purement affirmatif, insuffisant à établir l'existence d'un préjudice et violé l'article 455 du code de procédure civile

3°) ALORS QU'en tout état de cause, la cour d'appel ne pouvait affirmer tout à la fois que la faute du conservateur des hypothèques causait nécessairement un préjudice pour accueillir la demande des appelants de remise en état tout en relevant qu'ils ne justifiaient pas d'un préjudice à l'appui de leur demande en dommages-intérêts ; qu'en statuant par ces motifs contradictoires, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 22 juin 2017