CIV.3

JT

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 8 février 2018

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 117 F-D

Pourvoi n° M 16-27.904

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ M. Vincent X...,

2°/ Mme Amandine Y... épouse X...,

domiciliés [...] [...],

contre l'arrêt rendu le 11 février 2016 par la cour d'appel de Versailles (3e chambre), dans le litige les opposant :

1°/ à Mme Maryse Z... épouse A..., domiciliée [...] ,

2°/ à Mme Carine B... épouse C..., domiciliée [...] ,

3°/ à la caisse de Crédit mutuel de Nogent-le-Rotrou, dont le siège est [...] ,

défenderesses à la cassation ;

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 9 janvier 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme F..., conseiller rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme F..., conseiller, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de M. et Mme X..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de Mme B... épouse C..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le premier moyen :

Vu les articles 1109 et 1110 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 11 février 2016), que, par acte du 5 mars 2010, dressé par Mme C..., notaire, Mme A... a vendu à M. et Mme X... une maison d'habitation comprenant plusieurs chambres à l'étage ; que, le même jour, M. et Mme A... ont vendu aux mêmes acquéreurs la bergerie attenante constituée en entreprise agricole à responsabilité limitée (l'EARL) ; que, constatant à la suite d'un rapport d'expertise que les pièces de la maison situées à l'étage étaient incluses dans la parcelle appartenant à l'EARL, M. et Mme X... ont assigné Mme A... et Mme C... en annulation de la vente pour vice du consentement fondée sur l'erreur et subsidiairement aux fins de résolution de la vente pour manquement à l'obligation de délivrance et en indemnisation de leur préjudice ;

Attendu que, pour rejeter les demandes de M. et Mme X..., l'arrêt retient que les acquéreurs ne pouvaient se prévaloir de leur erreur pour obtenir l'annulation de la vente en raison de la mention d'une clause de non-garantie de contenance dans l'acte de vente et qu'ils étaient devenus propriétaires de l'ensemble des biens soit à titre personnel soit par l'intermédiaire de l'EARL dont ils sont les seuls propriétaires ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, lors de la vente, des pièces de la maison acquise étaient la propriété d'un tiers, la cour d'appel, qui a statué par des motifs impropres à justifier sa décision, a violé les textes susvisés ;

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 février 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; 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 Paris ;

Condamne Mme A... et Mme C... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne in solidum Mme A... et Mme C... à payer à M. et Mme X... la somme de 3 000 euros et rejette la demande de Mme C... ;

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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit février deux mille dix-huit.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a rejeté la demande de M. et Mme X... visant à voir prononcer la nullité pour erreur ayant vicié leur consentement dans la conclusion du contrat de vente par lequel ils ont acquis leur maison d'habitation ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « ainsi que l'a indiqué l'expert judiciaire désigné à la demande des époux X... qui dénonçaient des désordres de l'immeuble (procédure finalement restée sans suite après le dépôt du rapport d'expertise), s'agissant des cinq constructions concernées, il convient de distinguer trois phases :? 1978 : construction de la [...] (1), ? 1981: construction de l'habitation accolée (2) et aménagement de deux chambres au-dessus de la [...] (3),? 1987 : construction de l'extension de la [...] (4) et aménagement de deux chambres supplémentaires au-dessus de la [...] (5) en prolongement des précédentes ; que le tribunal, au terme d'une exacte analyse de la situation, a jugé que dans le cadre d'une opération globale, les époux X... avaient acquis la [...] et le bâtiment d'habitation attenant, qu'ils avaient forcément constaté que la maison d'habitation s'étendait pour partie au-dessus de la [...], et que même si l'acte de vente de la maison d'habitation contenait une erreur dans la désignation du bien en ce que sa partie aménagée au-dessus de la [...] n'était pas comprise dans les parcelles vendues pour être situées au-dessus d'une autre parcelle ([[...]], en aucun cas cette erreur n'était susceptible de justifier l'annulation de la vente sur le fondement d'un vice du consentement, les époux X... ayant par ailleurs acquis via l'achat des parts de l'EARL la totalité de la [...] » (arrêt, p. 5) ;

AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « l'article 1110 du Code civil dispose que l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle porte sur la substance même de la chose qui en est l'objet ; qu'il est de jurisprudence constante que l'erreur, pour pouvoir être retenue, doit être excusable ; que dans l'acte de vente reçu par Maître C... le 5 mars 2010, en page 5, la désignation des biens vendus était mentionnée comme suit :
Sur la commune de [...] France
Sis lieudit "[...]",
Les biens et droits consistant en :
Une maison à usage d'habitation comprenant :
- au rez-de-chaussée : local chaudière à fuel, cellier, placards, cuisine équipée, salon-séjour avec une cheminée et sa plaque de fond
- Mezzanine.
- au premier étage : 5 chambres, une salle de bains équipée, wc, un cabinet de toilette avec douche et lavabo et meubles de rangement, paliers et couloirs avec placards.
Figurant au cadastre de la manière suivante :
Section A, numéro [...], lieudit Les [...], pour une contenance de 0 ha 52 a 24 ca.
Section A, numéro [...], lieudit Les [...], pour une contenance de 0 ha 11 a 74 ca.
Contenance totale 0 ha 63 a 99 ca.
qu'il n'est contesté par aucune des parties qu'en réalité, une partie des biens ci-dessus désignés, à savoir certaines pièces, notamment quatre chambres, se situait sur la parcelle voisine cadastrée [...] ; qu'en page 3 de l'acte notarié de cession des parts sociales de l'EARL [...] par Monsieur et Madame A... à Monsieur et Madame X... il était rappelé que l'immeuble dépendant de cette société, et provenant d'un apport en nature de Madame A..., était constitué d'un bâtiment d'exploitation comprenant une salle de traite, des locaux pour les chèvres, boucs et chevreaux, des pièces destinées à la fabrication du fromage, mais il n'était pas fait mention des pièces litigieuses, situées au-dessus de ce bâtiment ;
que pour autant, les demandeurs pour triompher en leur demande d'annulation de cette vente, doivent démontrer qu'il y a eu erreur dans leur esprit, et qu'elle a vicié leur consentement, c'est à dire qu'ils ne l'auraient pas donné si cette

erreur n'avait pas été commise ; que de première part, en page 16 de l'acte notarié avait été stipulée une clause selon laquelle l'acquéreur (ie Monsieur et Madame X...) prendrait l'immeuble présentement vendu dans ses états et consistance actuels, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le vendeur en raison (...) de différence dans la contenance sus indiquée et celle réelle, toute différence en plus ou en moins fut elle supérieure à un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur ; que d'autre part, force est de constater que les époux X... sont devenus, soit à titre personnel, soit via l'EARL LES CHENES dont ils sont les seuls associés, propriétaires de l'ensemble des biens ; que le fait que les deux actes notariés, de vente de l'immeuble cadastré [...] et [...] , et de cession des parts sociales de l'EARL [...], aient été passés le même jour (le 5 mars 2010) auprès du même notaire (Maître C...), et surtout entre les mêmes parties, démontre, s'il en était besoin, que ces deux actes s'inscrivent dans une opération globale, Monsieur et Madame X... ayant souhaité tout à la fois acquérir la [...], qu'ils se proposaient d'exploiter, et le bâtiment attenant, pour s'y loger ; que les deux bâtiments sont jointifs et même imbriqués l'un dans l'autre ; qu'en page 5 de l'acte notarié dressé par Maître C... il était mentionné que suivant permis de construire délivré le 22 septembre 1987 il avait été autorisé l'aménagement de deux chambres et d'une douche, tandis que par un autre permis de construire daté du 16 mars 1981 il avait été autorisé l'extension de l'habitation ; qu'une simple visite des lieux, que Monsieur et Madame X... n'ont pas manqué de faire, leur permettait de constater de visu que l'extension de la maison d'habitation avait été réalisée au-dessus de la [...], ce que l'expert mandaté par la Cour d'appel de VERSAILLES, Monsieur E... D..., a du reste immédiatement relevé en pages 11 et 12 de son rapport d'expertise ; qu'il a été également précisé, et les demandeurs ne le contestent pas dans leurs écritures, que durant trois semaines avant le 5 mars 2010, date de signature des actes notariés, Monsieur et Madame X... ont participé à l'exploitation de la [...] aux côtés de Monsieur et Madame A... ; qu'ils connaissaient donc parfaitement les lieux ; qu'il apparaît ainsi que nonobstant l'erreur commise dans l'acte notarié de vente querellé, les époux X... n'y ont pas donné leur consentement par erreur ; que la demande d'annulation de cette vente ne peut qu'être rejetée » (jugement, p. 3-5) ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS EN OUTRE QUE « les intéressés ont invoqué, de façon abusive, une prétendue erreur qu'ils présentaient de façon fallacieuse comme déterminante de leur consentement alors que de toute évidence il n'en était rien » (jugement, p.5) ;

ALORS QUE, premièrement, l'erreur sur la substance de la chose est une cause de nullité des conventions ; que les acquéreurs qui croient faire l'acquisition d'une maison d'habitation contenant un certain nombre de pièces subissent une erreur de nature à vicier leur consentement dès lors qu'il apparaît qu'une partie de la maison est restée la propriété d'un tiers ; que cette erreur sur l'objet même de la vente ne porte pas seulement sur la contenance ou la superficie du bâtiment, objet de la garantie prévue aux articles 1616 et suivants du code civil ; qu'en opposant en l'espèce que M. et Mme X... ne pouvait se prévaloir de leur erreur pour obtenir l'annulation de la vente pour cette raison que celle-ci stipulait une clause de non-garantie de contenance, les juges du fond ont statué par un motif inopérant, en violation des articles 1109 et 1110 du code civil dans leur rédaction applicable en l'espèce ;

ALORS QUE, deuxièmement, l'exploitation agricole à responsabilité limitée est une société civile dotée de la personnalité morale ; que le fait de détenir le capital d'une EARL ne revient pas à détenir la propriété des biens de l'EARL, qui sont le gage des créanciers personnels de l'exploitation agricole ; qu'en affirmant qu'il importait peu que la maison achetée par M. et Mme X... soit amputée d'une partie au profit de l'EARL voisine dès lors qu'ils avaient également acquis les parts représentant le capital de cette exploitation, les juges du fond ont violé les articles L. 324-1 du code rural et 1842 du code civil, ensemble les articles 1109 et 1110 du code civil dans leur rédaction applicable en l'espèce ;

ET ALORS QUE, troisièmement, l'objet d'une vente d'immeuble est déterminé par l'acte authentique établi par le notaire et publié au service de la publicité foncière ; qu'un tel acte peut faire exception à la présomption selon laquelle la propriété du sol emporte celle du sous-sol et du dessus, qui peut être renversée par titre ou par possession ; qu'en l'espèce, il était constant que l'acte notarié du 5 mars 2010 désignait Mme A... comme propriétaire et l'immeuble objet de la vente comme étant constitué d'une maison d'habitation comprenant, au rez-de-chaussée, un cellier, une cuisine, un séjour et une mezzanine, et, à l'étage, cinq chambres avec salle de bain, salle d'eau et sanitaire ; que ce titre était d'apparence à faire la preuve que Mme A... était bien propriétaire de la totalité de la maison, peu important que l'EARL fût propriétaire du sol situé à l'aplomb ; qu'en ajoutant que les acquéreurs avaient été en mesure de constater avant la vente que l'extension du premier étage de la maison avait été réalisée au-dessus de la [...] appartenant à l'EARL, quand cette circonstance n'excluait pas que Mme A... ait pu être propriétaire de l'ensemble de la maison, les juges du fond ont

privé leur décision de base légale au regard des articles 1109 et 1110 du code civil dans leur rédaction applicable en l'espèce, ensemble l'article 552 du même code.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a rejeté la demande de résolution de la vente de la maison pour manquement à l'obligation de délivrance conforme pesant sur Mme A... et a rejeté la demande de dommages-intérêts formée contre cette dernière ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « ainsi que l'a indiqué l'expert judiciaire désigné à la demande des époux X... qui dénonçaient des désordres de l'immeuble (procédure finalement restée sans suite après le dépôt du rapport d'expertise), s'agissant des cinq constructions concernées, il convient de distinguer trois phases :? 1978 : construction de la [...] (1), ? 1981: construction de l'habitation accolée (2) et aménagement de deux chambres au-dessus de la [...] (3),? 1987 : construction de l'extension de la [...] (4) et aménagement de deux chambres supplémentaires au-dessus de la [...] (5) en prolongement des précédentes ; que le tribunal, au terme d'une exacte analyse de la situation, a jugé que dans le cadre d'une opération globale, les époux X... avaient acquis la [...] et le bâtiment d'habitation attenant, qu'ils avaient forcément constaté que la maison d'habitation s'étendait pour partie au-dessus de la [...], et que même si l'acte de vente de la maison d'habitation contenait une erreur dans la désignation du bien en ce que sa partie aménagée au-dessus de la [...] n'était pas comprise dans les parcelles vendues pour être situées au-dessus d'une autre parcelle ([...]), en aucun cas cette erreur n'était susceptible de justifier l'annulation de la vente sur le fondement d'un vice du consentement, les époux X... ayant par ailleurs acquis via l'achat des parts de l'EARL la totalité de la [...] ; que s'agissant de la demande de résolution formée à titre subsidiaire sur le fondement d'un manquement à l'obligation de délivrance, il convient de la rejeter puisque le bien tel que décrit a bien été délivré aux époux X..., qui ont pu profiter notamment des chambres situées au-dessus de la [...], sans la moindre difficulté ; que pour ce motif le jugement sera confirmé en ce qu'il a également rejeté la demande de résolution de la vente ; qu'ainsi que l'ont observé les premiers juges, il suffisait de faire établir des actes rectificatifs pour que les titres notariés soient le reflet de la configuration des lieux, en tenant compte de ce que certaines pièces de la maison d'habitation avaient été élevées au-dessus de la [...] située sur la parcelle voisine » (arrêt, p. 5) ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « subsidiairement, Monsieur et Madame X... ont invoqué un manquement à l'obligation de délivrance laquelle devrait motiver, à leurs yeux, une résolution de la vente ; que l'article 1604 du Code civil dispose que la délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur ; que s'il est exact qu'au travers de l'acte notarié en cause Madame A... n'a pas délivré à Monsieur et Madame X... le bien tel que décrit puisque des pièces sont manquantes, il sera rappelé que de jurisprudence constante, l'acceptation sans réserve du bien vendu par l'acquéreur lui interdit de se prévaloir du défaut de conformité ; que force est de constater que bien qu'ayant pris possession des lieux le 5 mars 2010, et même avant vu qu'ils étaient restés trois semaines plus tôt sur place, ce n'est que par assignation des 12 et 17 juin 2013, soit plus de trois ans après, que Monsieur et Madame X... ont invoqué un défaut de respect de l'obligation de délivrance eu égard à la configuration des lieux ; que lors de la procédure de référé expertise, notamment, initiée par leurs soins le 10 mars 2011, les intéressés n'avaient pas évoqué cette difficulté mais seulement des désordres dans l'immeuble ; que Monsieur et Madame X... ont donc pleinement accepté les lieux en l'état et ne sont pas fondés à intenter une action en résolution de la vente pour manquement à l'obligation de délivrance ; qu'enfin il ne tient qu'à Monsieur et Madame X... de faire dresser des actes rectificatifs pour que les titres notariés soient l'exact reflet de la configuration des lieux ; qu'ils seront donc déboutés de l'ensemble de leurs prétentions » (jugement, p. 5) ;

ALORS QUE, premièrement, le vendeur est tenu de délivrer à l'acquéreur un bien conforme aux stipulations de l'acte de vente ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations des juges que, bien que l'acte de vente désignait une maison constituée d'un rez-de-chaussée ainsi que d'un premier étage comportant un pallier, cinq chambres, deux salles de bain et un sanitaire, les époux X... n'avaient pas pu acquérir quatre des cinq chambres dès lors que celles-ci appartenaient en réalité à l'EARL propriétaire de la parcelle voisine ; qu'en affirmant néanmoins que le bien décrit avait été délivré aux époux X..., les juges du fond n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations et ont violé les articles 1184, 1604 et 1610 du code civil dans sa rédaction applicable en l'espèce ;

ALORS QUE, deuxièmement, le vendeur est tenu de délivrer à l'acquéreur un bien conforme aux stipulations de l'acte de vente ; que l'absence de délivrance conforme donne lieu à résolution de la vente, sans qu'il y ait lieu de constater l'existence d'un préjudice ; qu'en rejetant l'action en résolution des époux X... au motifs que ceux-ci avaient pu malgré tout habiter la partie de la maison soustraite à leur propriété, les juges du fond ont statué par un motif inopérant, violant une nouvelle fois les articles 1184, 1604 et 1610 du code civil dans sa rédaction applicable en l'espèce ;

ET ALORS QUE, troisièmement, ni l'écoulement du temps ni le silence de l'acquéreur ne manifeste sa volonté non équivoque de renoncer à se prévaloir du non-respect de l'obligation de délivrance par le vendeur ; qu'en opposant encore, par motif éventuellement adopté, que M. et Mme X... avaient laissé s'écouler un délai de trois ans avant d'invoquer le défaut de conformité de l'immeuble vendu, ou encore qu'il n'avait pas invoqué ce défaut de conformité lors d'une précédente procédure visant à obtenir la désignation d'un expert judiciaire en référé pour voir constater l'existence de désordres affectant la maison, les juges du fond ont encore violé les articles 1184, 1604 et 1610 du code civil dans sa rédaction applicable en l'espèce.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a écarté toute responsabilité de Mme A... en sa qualité de venderesse de la maison achetée par M. et Mme X..., et de Me C... en sa qualité de notaire instrumentaire de la vente de la maison ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « ainsi que l'a indiqué l'expert judiciaire désigné à la demande des époux X... qui dénonçaient des désordres de l'immeuble (procédure finalement restée sans suite après le dépôt du rapport d'expertise), s'agissant des cinq constructions concernées, il convient de distinguer trois phases :? 1978 : construction de la [...] (1), ? 1981: construction de l'habitation accolée (2) et aménagement de deux chambres au-dessus de la [...] (3),? 1987 : construction de l'extension de la [...] (4) et aménagement de deux chambres supplémentaires au-dessus de la [...] (5) en prolongement des précédentes ; que le tribunal, au terme d'une exacte analyse de la situation, a jugé que dans le cadre d'une opération globale, les époux X... avaient acquis la [...] et le bâtiment d'habitation attenant, qu'ils avaient forcément constaté que la maison d'habitation s'étendait pour partie au-dessus de la [...], et que même si l'acte de vente de la maison d'habitation contenait une erreur dans la désignation du bien en ce que sa partie aménagée au-dessus de la [...] n'était pas comprise dans les parcelles vendues pour être situées au-dessus d'une autre parcelle ([...]), en aucun cas cette erreur n'était susceptible de justifier l'annulation de la vente sur le fondement d'un vice du consentement, les époux X... ayant par ailleurs acquis via l'achat des parts de l'EARL la totalité de la [...] ; que s'agissant de la demande de résolution formée à titre subsidiaire sur le fondement d'un manquement à l'obligation de délivrance, il convient de la rejeter puisque le bien tel que décrit a bien été délivré aux époux X..., qui ont pu profiter notamment des chambres situées au-dessus de la [...], sans la moindre difficulté ; que pour ce motif le jugement sera confirmé en ce qu'il a également rejeté la demande de résolution de la vente ; qu'ainsi que l'ont observé les premiers juges, il suffisait de faire établir des actes rectificatifs pour que les titres notariés soient le reflet de la configuration des lieux, en tenant compte de ce que certaines pièces de la maison d'habitation avaient été élevées au-dessus de la [...] située sur la parcelle voisine » (arrêt, p. 5) ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « l'article 1110 du Code civil dispose que l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle porte sur la substance même de la chose qui en est l'objet ; qu'il est de jurisprudence constante que l'erreur, pour pouvoir être retenue, doit être excusable ; que dans l'acte de vente reçu par Maître C... le 5 mars 2010, en page 5, la désignation des biens vendus était mentionnée comme suit :
Sur la commune de [...] France
Sis lieudit "[...]",
Les biens et droits consistant en :
Une maison à usage d'habitation comprenant :
- au rez-de-chaussée : local chaudière à fuel, cellier, placards, cuisine équipée, salon-séjour avec une cheminée et sa plaque de fond
- Mezzanine.
- au premier étage : 5 chambres, une salle de bains équipée, wc, un cabinet de toilette avec douche et lavabo et meubles de rangement, paliers et couloirs avec placards.

Figurant au cadastre de la manière suivante :
Section A, numéro [...], lieudit Les [...], pour une contenance de 0 ha 52 a 24 ca.
Section A, numéro [...], lieudit Les [...], pour une contenance de 0 ha 11 a 74 ca.
Contenance totale 0 ha 63 a 99 ca.
qu'il n'est contesté par aucune des parties qu'en réalité, une partie des biens ci-dessus désignés, à savoir certaines pièces, notamment quatre chambres, se situait sur la parcelle voisine cadastrée [...] ; qu'en page 3 de l'acte notarié de cession des parts sociales de l'EARL [...] par Monsieur et Madame A... à Monsieur et Madame X... il était rappelé que l'immeuble dépendant de cette société, et provenant d'un apport en nature de Madame A..., était constitué d'un bâtiment d'exploitation comprenant une salle de traite, des locaux pour les chèvres, boucs et chevreaux, des pièces destinées à la fabrication du fromage, mais il n'était pas fait mention des pièces litigieuses, situées au-dessus de ce bâtiment ;
que pour autant, les demandeurs pour triompher en leur demande d'annulation de cette vente, doivent démontrer qu'il y a eu erreur dans leur esprit, et qu'elle a vicié leur consentement, c'est à dire qu'ils ne l'auraient pas donné si cette erreur n'avait pas été commise ; que de première part, en page 16 de l'acte notarié avait été stipulée une clause selon laquelle l'acquéreur (ie Monsieur et Madame X...) prendrait l'immeuble présentement vendu dans ses états et consistance actuels, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le vendeur en raison (...) de différence dans la contenance sus indiquée et celle réelle, toute différence en plus ou en moins fut elle supérieure à un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur ; que d'autre part, force est de constater que les époux X... sont devenus, soit à titre personnel, soit via l'EARL LES CHENES dont ils sont les seuls associés, propriétaires de l'ensemble des biens ; que le fait que les deux actes notariés, de vente de l'immeuble cadastré [...] et [...] , et de cession des parts sociales de l'EARL [...], aient été passés le même jour (le 5 mars 2010) auprès du même notaire (Maître C...), et surtout entre les mêmes parties, démontre, s'il en était besoin, que ces deux actes s'inscrivent dans une opération globale, Monsieur et Madame X... ayant souhaité tout à la fois acquérir la [...], qu'ils se proposaient d'exploiter, et le bâtiment attenant, pour s'y loger ; que les deux bâtiments sont jointifs et même imbriqués l'un dans l'autre ; qu'en page 5 de l'acte notarié dressé par Maître C... il était mentionné que suivant permis de construire délivré le 22 septembre 1987 il avait été autorisé l'aménagement de deux chambres et d'une douche, tandis que par un autre permis de construire daté du 16 mars 1981 il avait été autorisé l'extension de l'habitation ; qu'une simple visite des lieux, que Monsieur et Madame X... n'ont pas manqué de faire, leur permettait de constater de visu que l'extension de la maison d'habitation avait été réalisée au-dessus de la [...], ce que l'expert mandaté par la Cour d'appel de VERSAILLES, Monsieur E... D..., a du reste immédiatement relevé en pages 11 et 12 de son rapport d'expertise ; qu'il a été également précisé, et les demandeurs ne le contestent pas dans leurs écritures, que durant trois semaines avant le 5 mars 2010, date de signature des actes notariés, Monsieur et Madame X... ont participé à l'exploitation de la [...] aux côtés de Monsieur et Madame A... ; qu'ils connaissaient donc parfaitement les lieux ; qu'il apparaît ainsi que nonobstant l'erreur commise dans l'acte notarié de vente querellé, les époux X... n'y ont pas donné leur consentement par erreur ; que la demande d'annulation de cette vente ne peut qu'être rejetée ; que subsidiairement, Monsieur et Madame X... ont invoqué un manquement à l'obligation de délivrance laquelle devrait motiver, à leurs yeux, une résolution de la vente ; que l'article 1604 du Code civil dispose que la délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur ; que s'il est exact qu'au travers de l'acte notarié en cause Madame A... n'a pas délivré à Monsieur et Madame X... le bien tel que décrit puisque des pièces sont manquantes, il sera rappelé que de jurisprudence constante, l'acceptation sans réserve du bien vendu par l'acquéreur lui interdit de se prévaloir du défaut de conformité ; que force est de constater que bien qu'ayant pris possession des lieux le 5 mars 2010, et même avant vu qu'ils étaient restés trois semaines plus tôt sur place, ce n'est que par assignation des 12 et 17 juin 2013, soit plus de trois ans après, que Monsieur et Madame X... ont invoqué un défaut de respect de l'obligation de délivrance eu égard à la configuration des lieux ; que lors de la procédure de référé expertise, notamment, initiée par leurs soins le 10 mars 2011, les intéressés n'avaient pas évoqué cette difficulté mais seulement des désordres dans l'immeuble ; que Monsieur et Madame X... ont donc pleinement accepté les lieux en l'état et ne sont pas fondés à intenter une action en résolution de la vente pour manquement à l'obligation de délivrance ; qu'enfin il ne tient qu'à Monsieur et Madame X... de faire dresser des actes rectificatifs pour que les titres notariés soient l'exact reflet de la configuration des lieux ; qu'ils seront donc déboutés de l'ensemble de leurs prétentions » (jugement, p. 3-5) ;

ALORS QUE, premièrement, la diminution de l'assiette d'une propriété cause nécessairement un préjudice à l'acquéreur, peu important que celui-ci puisse continuer à utiliser la partie de l'immeuble dont il a été évincé ; qu'en l'espèce, M. et Mme X... rappelaient qu'ils avaient payé un prix de 235.000 euros pour acquérir de Mme A... une maison constituée,

selon l'acte de vente, d'un rez-de-chaussée avec cuisine, salon, cellier et chaufferie, ainsi que d'un étage avec cinq chambres et deux salles de bain, et qu'il leur a par la suite été révélé que leur acquisition excluait quatre des cinq chambres situées au premier étage pour cette raison que cette partie de la maison appartenait à l'EARL et non à Mme A... ; qu'en rejetant toute demande de dommages-intérêts liée à la perte de substance de la maison objet de la vente du 5 mars 2010 au motif que les acquéreurs avaient pu malgré tout continuer à profiter du premier étage appartenant à l'EARL, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1147, 1382 et 1611 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

ALORS QUE, deuxièmement, les époux X... se plaignaient d'avoir fait l'acquisition d'un bien qui ne correspondait pas à sa désignation sur l'acte de vente, et d'avoir ainsi payé un prix de 235.000 euros pour une maison dépourvue de quatre de ses cinq chambres et des deux salles de bain présentes au premier étage ; qu'en opposant encore qu'il était loisible aux acquéreurs de faire établir des actes rectificatifs pour que les titres notariés soient conformes à la configuration des lieux, quand cette rectification n'aurait fait que consacrer l'existence de la situation dommageable dont se plaignaient les acquéreurs, les juges du fond ont méconnu l'objet du litige, en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

ET ALORS QUE, troisièmement, en toute hypothèse, la victime d'un préjudice n'est pas tenue de minimiser son dommage ; qu'en opposant qu'il était loisible aux acquéreurs de faire établir des actes rectificatifs pour que les titres notariés soient conformes à la configuration des lieux, quand il n'appartenait pas aux acquéreurs de prendre des initiatives pour remédier à une situation née des manquements du vendeur et du notaire, les juges du fond ont violé les articles 1147, 1382 et 1611 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a écarté toute responsabilité de Me C... en sa qualité de notaire instrumentaire de la vente de la maison ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « ainsi que l'a indiqué l'expert judiciaire désigné à la demande des époux X... qui dénonçaient des désordres de l'immeuble (procédure finalement restée sans suite après le dépôt du rapport d'expertise), s'agissant des cinq constructions concernées, il convient de distinguer trois phases :? 1978 : construction de la [...] (1), ? 1981: construction de l'habitation accolée (2) et aménagement de deux chambres au-dessus de la [...] (3),? 1987 : construction de l'extension de la [...] (4) et aménagement de deux chambres supplémentaires au-dessus de la [...] (5) en prolongement des précédentes ; que le tribunal, au terme d'une exacte analyse de la situation, a jugé que dans le cadre d'une opération globale, les époux X... avaient acquis la [...] et le bâtiment d'habitation attenant, qu'ils avaient forcément constaté que la maison d'habitation s'étendait pour partie au-dessus de la [...], et que même si l'acte de vente de la maison d'habitation contenait une erreur dans la désignation du bien en ce que sa partie aménagée au-dessus de la [...] n'était pas comprise dans les parcelles vendues pour être situées au-dessus d'une autre parcelle ([...]), en aucun cas cette erreur n'était susceptible de justifier l'annulation de la vente sur le fondement d'un vice du consentement, les époux X... ayant par ailleurs acquis via l'achat des parts de l'EARL la totalité de la [...] ; que s'agissant de la demande de résolution formée à titre subsidiaire sur le fondement d'un manquement à l'obligation de délivrance, il convient de la rejeter puisque le bien tel que décrit a bien été délivré aux époux X..., qui ont pu profiter notamment des chambres situées au-dessus de la [...], sans la moindre difficulté ; que pour ce motif le jugement sera confirmé en ce qu'il a également rejeté la demande de résolution de la vente ; qu'ainsi que l'ont observé les premiers juges, il suffisait de faire établir des actes rectificatifs pour que les titres notariés soient le reflet de la configuration des lieux, en tenant compte de ce que certaines pièces de la maison d'habitation avaient été élevées au-dessus de la [...] située sur la parcelle voisine » (arrêt, p. 5) ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « l'article 1110 du Code civil dispose que l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle porte sur la substance même de la chose qui en est l'objet ; qu'il est de jurisprudence constante que l'erreur, pour pouvoir être retenue, doit être excusable ; que dans l'acte de vente reçu par Maître C... le 5 mars 2010, en page 5, la désignation des biens vendus était mentionnée comme suit :
Sur la commune de [...] France
Sis lieudit "[...]",
Les biens et droits consistant en :

Une maison à usage d'habitation comprenant :
- au rez-de-chaussée : local chaudière à fuel, cellier, placards, cuisine équipée, salon-séjour avec une cheminée et sa plaque de fond
- Mezzanine.
- au premier étage : 5 chambres, une salle de bains équipée, wc, un cabinet de toilette avec douche et lavabo et meubles de rangement, paliers et couloirs avec placards.
Figurant au cadastre de la manière suivante :
Section A, numéro [...], lieudit Les [...], pour une contenance de 0 ha 52 a 24 ca.
Section A, numéro [...], lieudit Les [...], pour une contenance de 0 ha 11 a 74 ca.
Contenance totale 0 ha 63 a 99 ca.
qu'il n'est contesté par aucune des parties qu'en réalité, une partie des biens ci-dessus désignés, à savoir certaines pièces, notamment quatre chambres, se situait sur la parcelle voisine cadastrée [...] ; qu'en page 3 de l'acte notarié de cession des parts sociales de l'EARL [...] par Monsieur et Madame A... à Monsieur et Madame X... il était rappelé que l'immeuble dépendant de cette société, et provenant d'un apport en nature de Madame A..., était constitué d'un bâtiment d'exploitation comprenant une salle de traite, des locaux pour les chèvres, boucs et chevreaux, des pièces destinées à la fabrication du fromage, mais il n'était pas fait mention des pièces litigieuses, situées au-dessus de ce bâtiment ;
que pour autant, les demandeurs pour triompher en leur demande d'annulation de cette vente, doivent démontrer qu'il y a eu erreur dans leur esprit, et qu'elle a vicié leur consentement, c'est à dire qu'ils ne l'auraient pas donné si cette erreur n'avait pas été commise ; que de première part, en page 16 de l'acte notarié avait été stipulée une clause selon laquelle l'acquéreur (ie Monsieur et Madame X...) prendrait l'immeuble présentement vendu dans ses états et consistance actuels, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le vendeur en raison (...) de différence dans la contenance sus indiquée et celle réelle, toute différence en plus ou en moins fut elle supérieure à un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur ; que d'autre part, force est de constater que les époux X... sont devenus, soit à titre personnel, soit via l'EARL LES CHENES dont ils sont les seuls associés, propriétaires de l'ensemble des biens ; que le fait que les deux actes notariés, de vente de l'immeuble cadastré [...] et [...] , et de cession des parts sociales de l'EARL [...], aient été passés le même jour (le 5 mars 2010) auprès du même notaire (Maître C...), et surtout entre les mêmes parties, démontre, s'il en était besoin, que ces deux actes s'inscrivent dans une opération globale, Monsieur et Madame X... ayant souhaité tout à la fois acquérir la [...], qu'ils se proposaient d'exploiter, et le bâtiment attenant, pour s'y loger ; que les deux bâtiments sont jointifs et même imbriqués l'un dans l'autre ; qu'en page 5 de l'acte notarié dressé par Maître C... il était mentionné que suivant permis de construire délivré le 22 septembre 1987 il avait été autorisé l'aménagement de deux chambres et d'une douche, tandis que par un autre permis de construire daté du 16 mars 1981 il avait été autorisé l'extension de l'habitation ; qu'une simple visite des lieux, que Monsieur et Madame X... n'ont pas manqué de faire, leur permettait de constater de visu que l'extension de la maison d'habitation avait été réalisée au-dessus de la [...], ce que l'expert mandaté par la Cour d'appel de VERSAILLES, Monsieur E... D..., a du reste immédiatement relevé en pages 11 et 12 de son rapport d'expertise ; qu'il a été également précisé, et les demandeurs ne le contestent pas dans leurs écritures, que durant trois semaines avant le 5 mars 2010, date de signature des actes notariés, Monsieur et Madame X... ont participé à l'exploitation de la [...] aux côtés de Monsieur et Madame A... ; qu'ils connaissaient donc parfaitement les lieux ; qu'il apparaît ainsi que nonobstant l'erreur commise dans l'acte notarié de vente querellé, les époux X... n'y ont pas donné leur consentement par erreur ; que la demande d'annulation de cette vente ne peut qu'être rejetée ; que subsidiairement, Monsieur et Madame X... ont invoqué un manquement à l'obligation de délivrance laquelle devrait motiver, à leurs yeux, une résolution de la vente ; que l'article 1604 du Code civil dispose que la délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur ; que s'il est exact qu'au travers de l'acte notarié en cause Madame A... n'a pas délivré à Monsieur et Madame X... le bien tel que décrit puisque des pièces sont manquantes, il sera rappelé que de jurisprudence constante, l'acceptation sans réserve du bien vendu par l'acquéreur lui interdit de se prévaloir du défaut de conformité ; que force est de constater que bien qu'ayant pris possession des lieux le 5 mars 2010, et même avant vu qu'ils étaient restés trois semaines plus tôt sur place, ce n'est que par assignation des 12 et 17 juin 2013, soit plus de trois ans après, que Monsieur et Madame X... ont invoqué un défaut de respect de l'obligation de délivrance eu égard à la configuration des lieux ; que lors de la procédure de référé expertise, notamment, initiée par leurs soins le 10 mars 2011, les intéressés n'avaient pas évoqué cette difficulté mais seulement des désordres dans l'immeuble ; que Monsieur et Madame X... ont donc pleinement accepté les lieux en l'état et ne sont pas fondés à intenter une action en résolution de la vente pour manquement à l'obligation de délivrance ; qu'enfin il ne tient qu'à Monsieur et Madame X... de faire dresser des actes rectificatifs pour que les titres notariés soient

l'exact reflet de la configuration des lieux ; qu'ils seront donc déboutés de l'ensemble de leurs prétentions ; que l'action en justice est un droit dont l'exercice n'est susceptible de dégénérer en abus que s'il est dicté par une intention malicieuse, la mauvaise foi, ou résulte d'une erreur grossière équivalente au dol, ou procède d'une légèreté blâmable ; qu'en l'espèce, Monsieur et Madame X... ont avec la plus grande légèreté attrait Maître C... à la présente procédure en lui reprochant des erreurs dans l'acte notarié dont elle n'était en rien responsable ; qu'il sera rappelé qu'il n'appartient pas au notaire chargé de recevoir un acte de vente de visiter les lieux et de vérifier leur configuration exacte ; que de plus, les intéressés ont invoqué, de façon abusive, une prétendue erreur qu'ils présentaient de façon fallacieuse comme déterminante de leur consentement alors que de toute évidence il n'en était rien » (jugement, p. 3-5) ;

ALORS QUE, premièrement, le notaire a l'obligation de veiller à la validité et à l'efficacité des actes qu'il instrumente ; qu'il est tenu à ce titre de procéder à toute investigation utile permettant de s'assurer de la portée de la convention des parties ; qu'en l'espèce, il était constant que l'acte authentique établi le 5 mars 2010 par Me C..., qui désignait comme objet de la vente une maison d'habitation dotée de cinq chambres, n'avait pas permis de transférer aux acquéreurs la propriété de quatre de ces chambres en raison de ce que Mme A..., venderesse, n'était pas titulaire du droit de propriété sur la partie de la maison située en surplomb de la propriété de l'EARL voisine ; qu'en écartant toute responsabilité du notaire instrumentaire pour cette raison que les acquéreurs avaient également acquis les parts représentant le capital de l'EARL et qu'ils pouvaient continuer à habiter la partie de la maison qui ne leur appartenait pas, quand ces circonstances ne leur conféraient pas la propriété de la totalité de la maison comme indiqué par erreur par le notaire, les juges du fond ont statué par des motifs inopérant, privant leur décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil devenu l'article 1240 du même code ;

ET ALORS QUE, deuxièmement, le notaire est tenu d'une obligation d'information et de conseil à l'égard des parties à l'acte, quelles que soient leurs compétences ou leurs connaissances particulières ; qu'en écartant la responsabilité du notaire au motif que les acquéreurs avaient été à même de constater qu'une partie de la maison était située au-dessus du bâtiment agricole voisin, quand il était constant et constaté par les juges eux-mêmes que l'acte authentique établi par Me C... contenait une erreur en tant qu'il désignait pour objet de propriété la totalité de la maison vendue par Mme A..., les juges du fond ont également privé leur décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil devenu l'article 1240 du même code.

CINQUIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a condamné M. et Mme X... à payer 1.500 euros de dommages-intérêts à Me C... pour procédure abusive ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « c'est aux termes de justes motifs que la cour adopte que le tribunal a condamné les époux X... à payer la somme de 1.500 euros à Mme C... à titre de dommages-intérêts » (arrêt, p. 5, in fine) ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « l'action en justice est un droit dont l'exercice n'est susceptible de dégénérer en abus que s'il est dicté par une intention malicieuse, la mauvaise foi, ou résulte d'une erreur grossière équivalente au dol, ou procède d'une légèreté blâmable ; qu'en l'espèce, Monsieur et Madame X... ont avec la plus grande légèreté attrait Maître C... à la présente procédure en lui reprochant des erreurs dans l'acte notarié dont elle n'était en rien responsable ; qu'il sera rappelé qu'il n'appartient pas au notaire chargé de recevoir un acte de vente de visiter les lieux et de vérifier leur configuration exacte ; que de plus, les intéressés ont invoqué, de façon abusive, une prétendue erreur qu'ils présentaient de façon fallacieuse comme déterminante de leur consentement alors que de toute évidence il n'en était rien ; que Monsieur et Madame X... seront condamnés à régler à Maître C... la somme de 1 500 € à titre de dommages et intérêts » (jugement, p. 5) ;

ALORS QUE, premièrement, la cassation s'étend à l'ensemble des chefs qui se rattachent par un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire à la disposition censurée ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a condamné M. et Mme X... à dommages-intérêts pour procédure abusive au regard du caractère infondé de leurs demandes indemnitaires formées contre le notaire ; que dès lors que cette autre disposition de l'arrêt est appelée à être censurée sur le troisième ou le quatrième moyen, la cassation à intervenir du chef relatif à la responsabilité de Me C... doit entraîner l'annulation, par

voie de conséquence nécessaire, du chef ayant condamné M. et Mme X... à dommages-intérêts pour procédure abusive contre Me C..., conformément à l'article 624 du code de procédure civile ;

ET ALORS QUE, deuxièmement, et subsidiairement, le demandeur à l'instance ne peut être condamnée à réparer le préjudice résultant pour le défendeur des désagréments d'une procédure judiciaire que s'il est établi l'existence d'un abus dans le droit d'agir en justice ; que le simple fait de formuler des demandes rejetées comme dépourvues de fondement n'est pas constitutif d'une faute dans l'exercice de ce droit ; qu'en l'espèce, les juges du fond se sont bornés à relever en substance que M. et Mme X... avait formulé des reproches infondés contre le notaire et invoqué une erreur qui n'était pas déterminante de leur consentement, toutes circonstances impropres à caractériser l'existence d'un abus dans l'exercice du droit fondamental à agir en justice ; qu'en se prononçant de la sorte, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable en l'espèce, ensemble l'article 6, § 1er, de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.