

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le pourvoi formé par :

1°/ M. Daniel XF...,

2°/ Mme Christine XF... née Z..., demeurant ensemble ..., en cassation d'un arrêt rendu le 13 janvier 1994 par la cour d'appel de Versailles (1re chambre, section 1), au profit :

1°/ de M. XS... Accolas,

2°/ de Mme D... Accolas, demeurant ensemble ...,

3°/ de M. Gino A..., demeurant ...,

4°/ de M. Stéphane B...,

5°/ de Mme Claire B..., demeurant ensemble ...,

6°/ de M. André C...,

7°/ de Mme Pierrette C..., demeurant ensemble ... à Cheval, 78120 Rambouillet,

8°/ de M. Jean-Claude E...,

9°/ de Mme Monique E..., demeurant ensemble ...,

10°/ de Mme Ghislaine F...,

11°/ de M. Jean-Claude F..., demeurant ensemble ...,

12°/ de M. Gérard G...,

13°/ de Mme Danielle G..., demeurant ensemble ... à Cheval, 78120 Rambouillet,

14°/ de Mme Françoise H...,

15°/ de M. Michel H..., demeurant ensemble ...,

16°/ de M. Bernard I...,

17°/ de Mme Dominique I..., demeurant ...,

18°/ de M. Georges J...,

19°/ de Mme Marie-France J..., demeurant ensemble ...,

20°/ de M. Jean-Claude K...,

21°/ de Mme Françoise K..., demeurant ensemble ...,

22°/ de M. Pierre L...,

23°/ de Mme Elise L..., demeurant ensemble ...,

24°/ de Mme Catherine M..., demeurant ...,

25°/ de M. Alain N...,

26°/ de Mme Elisabeth N..., demeurant ensemble ...,

27°/ de Mme Françoise O..., demeurant ..., 48 Solosevej (Danemark),

28°/ de M. Gilles P...,

29°/ de Mme Isabelle P..., demeurant ensemble ...,

30°/ de M. Philippe Q...,

31°/ de Mme Catherine Q..., demeurant ensemble ...,

32°/ de M. Claude R...,

33°/ de Mme Jacqueline R..., demeurant ensemble ...,

34°/ de M. Denis S...,

35°/ de Mme Marie S..., demeurant ensemble ... à Cheval, 78120 Rambouillet,

36°/ de M. Jacques T...,

37°/ de Mme Colette T..., demeurant ensemble ...,

38°/ de Mme Chantal U...,

39°/ de M. Gilbert U..., demeurant ensemble ...,

40°/ de M. Philippe V...,

41°/ de Mme Patricia V..., demeurant ensemble ...,

42°/ de M. Lucien XX...,

43°/ de Mme Nicole XX..., demeurant ensemble ... à Cheval, 78120 Rambouillet,

44°/ de M. Jean-Paul XY...,

45°/ de Mme Armelle XY..., demeurant ensemble ...,

46°/ de M. Louis XA...,

47°/ de M. Yvette XA..., demeurant ensemble ...,

48°/ de M. Alain XB...,

49°/ de Mme Danielle XB..., demeurant ensemble ...,

50°/ de M. Philippe XC...,

51°/ de Mme Nicole XC..., demeurant ensemble ...,

52°/ de Mme Nicole XE...,

53°/ de M. Patrick XE..., demeurant ensemble ...,

54°/ de M. Jean-Paul XG...,

55°/ de Mme Dominique XG..., demeurant ensemble ...,

56°/ de M. Alain XH...,

57°/ de Mme Michèle XH..., demeurant ensemble ...,

58°/ de M. Christian XM...,

59°/ de Mme Jocelyne XM..., demeurant ensemble ...,

60°/ de M. Jean-Pierre XI...,

61°/ de Mme Simone XI..., demeurant ensemble ...,

62°/ de M. Bernard XJ...,

63°/ de Mme Marie XJ..., demeurant ensemble ...,

64°/ de M. Jacques XK...,

65°/ de Mme Anne-Marie XK..., demeurant ensemble ...,

66°/ de M. Alain XL...,

67°/ de Mme Isabelle XL..., demeurant ensemble ...,

68°/ de M. Joël XN...,

69°/ de Mme Denise XN..., demeurant ensemble ...,

70°/ de M. Alain XO..., demeurant ...,

71°/ de M. Jean-Michel XP...,

72°/ de Mme Marie XP..., demeurant ensemble ...,

73°/ de M. Jean-Louis XQ...,

74°/ de Mme Huguette XQ..., demeurant ...,

75°/ de M. Jean XZ..., demeurant ...,

76°/ de M. Bruno XR..., demeurant ...,

77°/ de M. Jacques XT...,

78°/ de Mme Maryse XT..., demeurant ensemble ...,

79°/ de Mme Nicole XU..., demeurant ...,

80°/ de M. Claude XV...,

81°/ de Mme Jacqueline XV..., demeurant ensemble ...,

82°/ de M. Christian YW...,

83°/ de Mme Claire YW..., demeurant ensemble ...,

84°/ de M. Claude YX...,

85°/ de Mme Geneviève YX..., demeurant ensemble ...,

86°/ de M. Jacques YY...,

87°/ de Mme Jeannine YY..., demeurant ensemble ...,

88°/ de M. ZH... Le Sellin,

89°/ de Mme Y... Le Sellin, demeurant ensemble ... à Cheval, 78120 Rambouillet,

90°/ de M. Francis YZ...,

91°/ de Mme Chantal YZ..., demeurant ensemble ...,

92°/ de M. Olivier YA...,

93°/ de Mlle Sabine YA..., demeurant ensemble 69, Prapinit Soi, Suan Ploo, Thunomahmek-Yannawa 10120 Bangkok (Thaïlande),

94°/ de M. John YB...,

95°/ de Mme Marie YB..., demeurant ensemble ...,

96°/ de M. Gilles YC...,

97°/ de Mme Odette YC..., demeurant ensemble ...,

98°/ de M. Michel YD...,

99°/ de Mme Annie YD..., demeurant ensemble ...,

100°/ de M. Max YF...,

101°/ de Mme Marie-Laure YF..., demeurant ensemble ...,

102°/ de M. Jean-Maurice YE...

ZB... Hoang,

103°/ de Mme Marie-Françoise YE...

ZB... Hoang, demeurant ensemble ...,

104°/ de M. Jean YG...,

105°/ de Mme Hildegarde YG..., demeurant ensemble ...,

106°/ de M. Guy YH...,

107°/ de Mme Monique YH..., demeurant ensemble ...,

108°/ de M. Jean YJ...,

109°/ de Mme Michèle YJ..., demeurant ensemble ...,

110°/ de M. John YK...,

111°/ de Mme Michèle YK..., demeurant ensemble ...,

112°/ de M. Edmond YM...,

113°/ de Mme Rachel YM..., demeurant ensemble ... à Cheval, 78120 Rambouillet,

114°/ de M. Arrigo YN...,

115°/ de Mme Margherita YN..., demeurant ensemble ... à Cheval, 78120 Rambouillet,

116°/ de M. Marc YO...,

117°/ de Mme Hélène YO..., demeurant ensemble ...,

118°/ de M. Maurice YP...,

119°/ de Mme Judith YP..., demeurant ensemble ...,

120°/ de M. André C..., demeurant ... à Cheval, 78120 Rambouillet,

121°/ de M. Christian YQ...,

122°/ de Mme Ghislaine YQ..., demeurant ensemble ...,

123°/ de M. Jean-Claude YR...,

124°/ de Mme Jane YR..., demeurant ensemble ... à Cheval, 78120 Rambouillet,

125°/ de M. Helmut YS...,

126°/ de Mme Simone YS..., demeurant ensemble ...,

127°/ de M. Guy YT...,

128°/ de Mme Josiane YT..., demeurant ensemble ...,

129°/ de M. Georges YU...,

130°/ de Mme Gisèle YU..., demeurant ensemble ... à Cheval, 78120 Rambouillet,

131°/ de M. Marcel YV...,

132°/ de Mme Monique YV..., demeurant ensemble ...,

133°/ de M. Ali, Robert ZW...,

134°/ de Mme Janine ZW..., demeurant ensemble ...,

135°/ de Mme Edith XD... veuve ZX..., demeurant ...,

136°/ de M. Stuart ZY..., demeurant ... 48 (Danemark),

137°/ de M. Gérard ZZ...,

138°/ de Mme Gilberte ZZ..., demeurant ensemble ...,

139°/ de M. Roland ZA...,

140°/ de Mme Christine ZA..., demeurant ensemble ...,

141°/ de M. Jacques ZC...,

142°/ de Mme Eliane ZC..., demeurant ensemble ... à Cheval, 78120 Rambouillet,

143°/ de M. René ZD...,

144°/ de Mme Marie ZD..., demeurant ensemble ... à Cheval, 78120 Rambouillet,

145°/ de M. Michel ZE...,

146°/ de Mme Catherine ZE..., demeurant ensemble ... à Cheval, 78120 Rambouillet,

147°/ de M. Patrice ZF...,

148°/ de Mme Isabelle ZF..., demeurant ensemble ...,

149°/ de M. Michel ZG...,

150°/ de Mme Françoise ZG..., demeurant ensemble ...,

151°/ de M. Daniel ZI...,

152°/ de Mme Geneviève ZI..., demeurant ensemble ...,

153°/ de l'Association syndicale des résidences de la Drouette, dont le siège est ... à Cheval, 78120 Rambouillet,

154°/ de la société Spag investissement, en liquidation judiciaire, dont le siège est ...,

155°/ de Mme YL..., ès qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de la société Spag investissement, demeurant ...,

156°/ de M. Roger XW..., demeurant ...,

défendeurs à la cassation ;

M. XW... a formé un pourvoi incident à l'appui duquel il invoque un moyen unique de cassation et un pourvoi provoqué s'associant au premier moyen de cassation développé par les demandeurs au pourvoi principal et invoquant un moyen unique de cassation;

M. et Mme XF... invoque à l'appui de leur recours les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt;

LA COUR, composée selon l'article L. 131-6, alinéa 2, du Code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 6 février 1996, où étaient présents : M. Lemontey, président, M. Renard-Payen, conseiller rapporteur, M.Thierry, conseiller, M. Sainte-Rose, avocat général, Mme Collet, greffier de chambre;

Sur le rapport de M. le conseiller Renard-Payen, les observations de la SCP Defrenois et Levis, avocat de M. et Mme XF..., de Me Choucroy, avocat de l'Association syndicale des résidences de la Drouette, M. X... et les 151 autres colotis, de la SCP Boré et Xavier, avocat de M. XW..., de la SCP de Chaisemartin-Courjon, avocat de Mme YL..., ès qualités, les conclusions de M. Sainte-Rose, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Sur le premier moyen du pourvoi principal et le moyen unique du pourvoi provoqué :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 13 janvier 1994), que la société Spag, a acquis des consorts YL..., un terrain situé à Rambouillet sur lequel a été autorisé, par arrêté préfectoral du 25 1975, la création d'un lotissement comprenant 85 parcelles; que les époux XF... ayant acquis, en 1984, la parcelle n° 84, les propriétaires des maisons construites sur les autres parcelles, parmi lesquels les époux X..., ainsi que l'Association syndicale des résidents de la Drouette les ont fait assigner en nullité de la vente et en dommages-intérêts ainsi que la société Spag, son liquidateur Mme YL... et M. XW..., notaire, devant le tribunal de grande instance de Versailles;

Attendu que les époux XF... et M. XW... font grief à l'arrêt d'avoir dit que le lot n° 84 était un bien commun, propriété indivise des propriétaires des lots 1 à 83 du lotissement les Résidences de la Drouette, alors que, le juge civil est incompétent pour interpréter un acte administratif individuel; que la cour d'appel constate que l'arrêté préfectoral ayant approuvé le projet de lotissement constitue un tel acte, créateur de droits selon les conditions fixées et conformément aux pièces jointes à la demande et annexées à l'arrêt; qu'en énonçant dès lors qu'il résultait de ces actes et documents que la parcelle 84 constituait un terrain affecté à des équipements ou usages communs, bien qu'aucune des mentions de ceux-ci ne l'ait clairement affirmé et qu'elle ait, au contraire, relevé que les reports en "grisé" du plan de masse annexé n'étaient pas conformes et que l'ambiguïté de l'acte pouvait encore résulter de son rapprochement avec les statuts de l'association syndicale, la cour d'appel a procédé à une interprétation d'un acte administratif individuel, en violation de l'article 13 de la loi des 16-24 août 1790 et du décret du 16 fructidor an III;

Mais attendu que la cour d'appel a fait application des dispositions sans ambiguïté de l'arrêté préfectoral d'où il résultait que seules les parcelles n° 10 à 83 pouvaient faire l'objet d'une utilisation privative, la parcelle n° 84 constituant un terrain affecté à des équipements ou usages communs et ayant à ce titre vocation à une appropriation collective, et a retenu à bon droit que ni les reports non conformes en "grisé" du plan de masse ni la rédaction alléguée comme équivoque du document contractuel privé que constituent les statuts de l'association syndicale ne pouvait remettre en cause cette décision administrative;

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

Sur le second moyen du pourvoi principal, pris en ses trois branches :

Attendu que, les demandeurs au pourvoi font encore grief à l'arrêt d'avoir déclaré les consorts X... et autres colotis, ainsi que l'Association syndicale des résidences de la Drouette bien fondés en leur revendication du lot n° 84 et dit que celui-ci était réputé n'avoir jamais appartenu aux consorts XF..., alors, d'une part, que la cour d'appel a constaté que la vente litigieuse avait été consentie au profit des époux XF... par le lotisseur, aux termes d'un acte notarié auquel avaient été annexés les documents administratifs afférents à l'autorisation du projet de lotissement; que l'ambiguïté de ces annexes quant aux modalités de divisions des lots rendait nécessaire leur interprétation par le juge administratif; qu'en écartant dès lors l'existence d'une erreur commune commise par les époux XF..., au seul motif que les modalités de division des lots résultant de ces annexes ne pouvaient échapper à M. XF..., architecte représentant son épouse dans l'acte de vente, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et, par suite, a violé l'article 544 du Code civil ;alors, d'autre part, que l'apparence peut résulter non seulement d'actes juridiques mais encore d'une situation de fait; qu'en ne recherchant pas, comme elle y était pourtant invitée, si

les époux XF... n'avaient pas été induits en une erreur commune et légitime par le fait que le terrain litigieux, qui était à l'état d'abandon depuis près de dix ans lorsqu'ils l'ont acquis à la Spag, était dès l'origine clos sur trois côtés, seule la propriété des époux XF... permettant d'y accéder, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 544 du Code civil; alors, enfin, que l'erreur commise par l'acquéreur d'un immeuble, quelle que soit sa profession, ne peut être jugée comme n'étant pas légitime dès lors que le notaire instrumentaire, professionnel le plus averti et le plus qualifié, a lui-même commis une erreur sur les droits des vendeurs; qu'en l'espèce, la cour d'appel a jugé que l'erreur commise par M. XF... n'était pas légitime du seul fait que celui-ci était architecte; qu'en statuant ainsi, bien qu'elle ait retenu que M. XW..., notaire instrumentaire, qui avait établi "tous les actes requis par la société Spag et connaissait parfaitement le contenu des autorisations administratives afférentes au lotissement comme leurs annexes", avait lui-même commis une erreur sur les droits des vendeurs, la cour d'appel a violé l'article 544 du Code civil;

Mais attendu que l'erreur des époux XF... ne pouvait produire aucun effet juridique dès lors que l'arrêté préfectoral, seul titre de nature à faire éventuellement apparaître les droits du vendeur, énonçait clairement que la parcelle litigieuse était la propriété indivise des colotis; que le fait que le notaire rédacteur de l'acte ait, lui aussi, négligé de consulter ce titre, ne pouvait légitimer l'erreur commise par les architectes;

D'où il suit que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

Sur le pourvoi incident, pris en ses deux branches :

Attendu que M. XW... fait grief à l'arrêt de l'avoir déclaré responsable des conséquences dommageables de sa faute professionnelle subie par les époux XF..., alors, d'une part, que l'étendue de l'information que le notaire doit donner à son client au titre de son devoir de conseil varie selon que le client est ou non un professionnel avisé, que, dans ses conclusions d'appel, M. XW... faisait valoir que M. XF... était architecte et qu'il pouvait dès lors relever toute contradiction qui existerait entre les documents, qu'en ne répondant pas à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile; alors, d'autre part, que, l'acquéreur ne peut obtenir de dommages-intérêts que s'il justifie d'un préjudice que lui a causé l'annulation de la vente; qu'en se bornant à faire état du "trouble" subi par les acquéreurs, la cour d'appel n'a pas établi l'existence d'un tel préjudice, violant ainsi l'article 1382 du Code civil;

Mais attendu, d'une part, que répondant aux conclusions, la cour d'appel a énoncé à bon droit que la compétence professionnelle de M. XF... en qualité d'architecte ne permettait pas à M. XW... de s'exonérer alors qu'investi d'un service public, il ne devait pas conférer l'authenticité à une convention dont il connaissait la précarité;

Attendu, d'autre part, que l'existence et l'étendue du préjudice relèvent de l'appréciation souveraine des juges du fond; qu'après avoir constaté que la faute du notaire était en relation directe avec le trouble subi par les époux XF..., la cour d'appel a justifié de l'étendue de ce préjudice par l'évaluation qu'elle en a faite;

D'où il suit que le moyen manque en fait dans sa première branche et n'est pas fondé dans la seconde;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi principal, le pourvoi provoqué et le pourvoi incident;

Rejette la demande des époux XF... fondée sur l'article 700 du nouveau Code de procédure civile;

Fait masse des dépens et les laisse par moitié aux époux XF... et à M. XW...;

Condamne M. et Mme XF... à payer à Mme YL..., ès qualités, la somme de 5 000 francs au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Première chambre civile, et prononcé par M. le président en son audience publique du dix-neuf mars mil neuf cent quatre-vingt-seize.