

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 19 avril 2011), que par acte reçu le 22 juillet 1998 par M. X..., notaire associé de la SCP K...- L...- M...- X..., les époux Y... ont acquis des époux Z... une maison d'habitation et un jardin attenant, cadastrés EB 523 et EB 522, l'acte faisant état d'une superficie totale de 18 a 60 ca et d'un chemin grevé d'une servitude de passage au profit des fonds voisins, en limite ouest de la propriété ; que par jugement du 10 mai 2005, confirmé par arrêt du 1er avril 2008, devenu irrévocable, il a été jugé que les époux Y... ne disposaient d'aucun droit sur la partie de parcelle recevant la servitude, ce chemin ayant déjà été vendu par les précédents propriétaires ; que reprochant au notaire de ne pas avoir vérifié l'étendue de leurs droits sur la parcelle en cause, les époux Y... ont recherché sa responsabilité, lui réclamant, outre le remboursement de divers frais, une somme de 40 950 euros représentant « le montant des mètres carrés dont ils se trouvent à ce jour privés » ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt de rejeter cette demande et de limiter le montant de leur préjudice à la somme de 22 049, 41 euros au titre des frais exposés, alors, selon le moyen :

1°/ que les juges du fond ne peuvent dénaturer les termes d'un acte notarié ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, qui a énoncé que l'acte notarié de vente du 22 juillet 1998 rédigé par M. X... ne comportait aucune erreur dans la description matérielle du bien ni dans sa définition cadastrale, pour en conclure que les époux Y... n'avaient été dépossédés d'aucune partie de la superficie par eux acquise, sans prendre en considération le fait que la contenance de 1 860 mètres carrés, mentionnée à l'acte notarié, provenait du plan du géomètre N..., lui-même signé par l'acquéreur et annexé à l'acte (et comprenant bien la bande de terre correspondant à l'assiette du chemin bordant la parcelle 522 vendue et dont M. et Mme Y... avaient revendiqué-sans succès-la propriété), a dénaturé par omission l'acte de vente du 22 juillet 1998, en violation de l'article 1134 du code civil ;

2°/ que l'erreur de contenance d'un bien immobilier figurant dans un acte authentique de vente engage la responsabilité du notaire rédacteur ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, qui a estimé que l'acte notarié de vente du 22 juillet 1998 ne comportait aucune erreur de contenance, sans prendre en considération diverses pièces du dossier qui établissaient l'erreur de contenance figurant dans cet acte notarié du 22 juillet 1998 : cadastre (dont les planches 2 et 3 rattachaient la bande de terrain litigieuse à la propriété de chaque riverain dont les époux Y...), rapport d'expertise A... (qui met bien en évidence la mention erronée du titre de propriété de M. et Mme Y...), procès-verbal de conciliation-bornage N... (rattachant la portion du chemin litigieux à la propriété des auteurs des consorts Y...), jugement du 10 mai 2005 (mentionnant que le plan N... annexé au titre des époux Y... inclut la portion de chemin litigieuse) et, surtout, arrêt du 1er avril 2008 mettant en exergue l'erreur contenue dans le titre des époux Y..., a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

3°/ que le notaire rédacteur d'un acte authentique de vente répond de l'erreur de contenance du bien qui y figure ; qu'en l'espèce, la cour d'appel qui, après avoir constaté la faute de M. X..., ayant consisté à ne pas purger une difficulté qu'il avait pourtant relevée (et consistant dans la mention d'une servitude de passage à l'ouest de la propriété des appelants, l'assiette de celle-ci faisant forcément partie de cette même propriété, ce qui avait ensuite été contredit par l'action en

revendication), en a ensuite déduit que l'acte n'était entaché d'aucune erreur dans la description matérielle du bien, a omis de tirer les conséquences légales qui s'induisaient de ses propres constatations au regard de l'article 1382 du code civil ;

4°/ que les juges du fond ne peuvent modifier les termes du litige ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, qui a estimé qu'aucune erreur n'entachait l'acte notarié du 22 juillet 1998, quand M. X... et la SCP K...- L...- M...- X... n'avaient jamais (que ce soit en première instance ou en appel) contesté l'erreur affectant l'acte de vente, dont ils s'étaient bornés à rejeter la responsabilité sur le géomètre-expert N..., a méconnu les termes du litige, en violation des articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

5°/ que les juges du fond ne peuvent dénaturer les termes d'un jugement de première instance ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, qui a énoncé que les premiers juges avaient, par des motifs pertinents, constaté la faute du notaire, alors qu'ils avaient, au contraire, estimé que la SCP K...- L...- M...- X... n'en avait commis aucune, a dénaturé les termes du jugement du tribunal de grande instance de Nîmes du 15 février 2010, en violation de l'article 1134 du code civil ;

6°/ que la faute d'un notaire ayant rédigé un acte authentique de vente entaché d'une erreur de contenance, entraîne une augmentation indue des frais d'enregistrement de l'acte ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, qui a décidé, qu'à défaut d'erreur de contenance, les frais d'acte étaient dus en entier par les époux Y..., a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu que le préjudice allégué, qui s'analyse en une diminution du prix de vente, proportionnelle au déficit de surface, ne constituant pas, en lui-même, un préjudice indemnisable, le notaire pouvait seulement être tenu de garantir le remboursement du trop-payé, en cas d'insolvabilité des vendeurs, non invoquée en la circonstance ; que par ce motif de pur droit, substitué aux motifs critiqués selon les modalités prévues par l'article 1015 du code de procédure civile, l'arrêt se trouve légalement justifié de ce chef ;

Sur le second moyen, tel que reproduit en annexe

Attendu que le moyen tend à remettre en cause l'appréciation souveraine par la cour d'appel de l'étendue du préjudice soumis à réparation ; qu'il ne peut être accueilli ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux Y... aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix juillet deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Le Bret-Desaché, avocat aux Conseils, pour les époux Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

- IL EST FAIT GRIEF A l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné un notaire (Me X..., appartenant à la SCP K...- L...- M...- X...), à indemniser, à hauteur seulement de 22. 049, 41 €, des clients (M. et Mme Y...), à raison de la faute qu'il avait commise, ayant consisté à ne pas assurer la sécurité juridique d'un acte authentique qu'il avait rédigé,

- AUX MOTIFS QU'il résultait des débats et des pièces produites, notamment de l'étude faite le 6 juin 2005 par Mme C..., géomètre-expert, à la demande de M. et Mme Y..., et de l'arrêt n° 214 du 1er avril 2008 de la cour d'appel de céans, qu'à l'origine la même personne était propriétaire d'un fonds qu'elle avait divisé en parcelles vendues successivement, dont l'une en indivision entre les acquéreurs successifs, pour servir de chemin d'accès aux parcelles que ces ventes séparaient de la voie publique, ce qui n'était pas le cas de la dernière, la parcelle à l'époque cadastrée n° 69, d'une contenance de 1860 m², ayant son propre débouché sur le chemin du Belvédère qu'elle confrontait, vendue à M. et Mme Z..., auteurs de M. et Mme Y... ; qu'il n'était ni prétendu ni établi que la disposition des lieux telle qu'elle se présentait au visiteur avant la vente, contenait la partie du chemin passant à l'Ouest et dont la parcelle que les appelants avait acquise était séparée par un muret ; que la contenance de la parcelle vendue était celle de 1860 m² figurant à l'acte qui ne comportait aucune erreur dans la description matérielle du bien ni dans sa définition cadastrale ; que M. et Mme Y... n'étaient dépossédés d'aucune partie de la superficie par eux acquise ; qu'ils ne démontraient pas avoir été confrontés au refus d'une autorisation administrative en lien avec la superficie acquise ; que cependant, le notaire n'avait pas assuré la sécurité juridique de la transaction en ne purgeant pas la difficulté qu'il avait pourtant relevée ; qu'en n'invitant pas les parties à la vider, il avait manqué à son devoir d'information et de conseil, exposant les parties à la nécessité de régler cette difficulté par la voie d'un procès parfaitement évitable et dont les époux Y... avaient supporté le coût ; que ce coût, en relation de causalité avec la faute commise par le notaire et constatée par des motifs pertinents des premiers juges, constituait un préjudice dont il devait la réparation, à l'exclusion des frais notariés qui étaient rattachés à l'acte et qui avaient été évalués sur la base du prix de cession et de l'exacte définition de la chose vendue ;

- ALORS QUE, D'UNE PART les juges du fond ne peuvent dénaturer les termes d'un acte notarié ; qu'en l'espèce, la cour, qui a énoncé que l'acte notarié de vente du 22 juillet 1998 rédigé par Me X... ne comportait aucune erreur dans la description matérielle du bien ni dans sa définition cadastrale, pour en conclure que les époux Y... n'avaient été dépossédés d'aucune partie de la superficie par eux acquise, sans prendre en considération le fait que la contenance de 1860 m², mentionnée à l'acte notarié, provenait du plan du géomètre N..., lui-même signé par l'acquéreur et annexé à l'acte (et comprenant bien la bande de terre correspondant à l'assiette du chemin bordant la parcelle 522 vendue et dont M. et Mme Y... avaient revendiqué-sans succès-la propriété), a dénaturé par omission l'acte de vente du 22 juillet 1998, en violation de l'article 1134 du code civil ;

- ALORS QUE, D'AUTRE PART l'erreur de contenance d'un bien immobilier figurant dans un acte authentique de vente engage la responsabilité du notaire rédacteur ; qu'en l'espèce, la cour, qui a estimé que l'acte notarié de vente du 22 juillet 1998 ne comportait aucune erreur de contenance, sans prendre en considération diverses pièces du dossier qui établissaient l'erreur de contenance figurant dans cet acte notarié du 22 juillet 1998 : cadastre (dont les planches 2 et 3 rattachaient la bande de terrain litigieuse à la propriété de chaque riverain dont les époux Y...), rapport d'expertise A... (qui met bien en évidence la mention erronée du titre de propriété de M. et Mme Y...), procès-verbal de conciliation-bornage N... (rattachant la portion du chemin litigieux à la propriété des auteurs des consorts Y...), jugement du 10 mai 2005 (mentionnant, en page 7, que le plan N... annexé au titre des époux Y... inclut la portion de chemin litigieuse) et,

surtout, arrêt du 1er avril 2008 mettant en exergue l'erreur contenue dans le titre des époux Y... (arrêt, p. 15), a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

- ALORS QUE, DE PLUS, le notaire rédacteur d'un acte authentique de vente répond de l'erreur de contenance du bien qui y figure ; qu'en l'espèce, la cour qui, après avoir constaté la faute de Me X..., ayant consisté à ne pas purger une difficulté qu'il avait pourtant relevée (et consistant dans la mention d'une servitude de passage à l'ouest de la propriété des appelants, l'assiette de celle-ci faisant forcément partie de cette même propriété, ce qui avait ensuite été contredit par l'action en revendication), en a ensuite déduit que l'acte n'était entaché d'aucune erreur dans la description matérielle du bien, a omis de tirer les conséquences légales qui s'induisaient de ses propres constatations au regard de l'article 1382 du code civil ;

- ALORS QU'EN OUTRE les juges du fond ne peuvent modifier les termes du litige ; qu'en l'espèce, la cour, qui a estimé qu'aucune erreur n'entachait l'acte notarié du 22 juillet 1998, quand Me X... et la SCP K...- L...- M...- X... n'avaient jamais (que ce soit en première instance ou en appel) contesté l'erreur affectant l'acte de vente, dont ils s'étaient bornés à rejeter la responsabilité sur le géomètre-expert N..., a méconnu les termes du litige, en violation des articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

- ALORS QUE, ENCORE, les juges du fond ne peuvent dénaturer les termes d'un jugement de première instance ; qu'en l'espèce, la cour, qui a énoncé (arrêt, p. 4 § 3 in fine) que les premiers juges avaient, par des motifs pertinents, constaté la faute du notaire, alors qu'ils avaient, au contraire, estimé que la SCP K...- L...- M...- X... n'en avait commis aucune, a dénaturé les termes du jugement du tribunal de grande instance de Nîmes du 15 février 2010, en violation de l'article 1134 du code civil.

- ALORS QU'ENFIN la faute d'un notaire ayant rédigé un acte authentique de vente entaché d'une erreur de contenance, entraîne une augmentation indue des frais d'enregistrement de l'acte ; qu'en l'espèce, la cour, qui a décidé, qu'à défaut d'erreur de contenance, les frais d'acte étaient dus en entier par les époux Y..., a violé l'article 1382 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION :

- IL EST FAIT GRIEF A l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné un notaire (Me X..., appartenant à la SCP K...- L...- M...- X...), à indemniser, à hauteur de seulement 22. 049, 41 €, des clients (M. et Mme Y...), à raison de la faute qu'il avait commise,

- AUX MOTIFS QUE M. et Mme Y... produisaient en un état détaillé (leur pièce n° 48) des frais exposés pour les besoins du procès, constats d'huissier, assignations, significations dont Me D..., Me E..., Me F..., Me G... et O..., Me Z..., Me H..., Me I..., consultations d'experts, M. J..., Mme C..., coût de l'expertise judiciaire de M. A..., émoluments de la SCP d'avoués POMIES RIVHAUD VAJOU, de la SCP d'avoués FONTAINE MACALUSO JULLIEN, de la SCP d'avoués GUIZARD SERVAIS et de la SCP d'avoués TARDIEU, condamnations au titre de l'article 700 du code de procédure civile, avocat aux conseils LE BRETTESACHE, accompagnés des justificatifs non numérotés, mais presque dans l'ordre du décompte, essentiellement les factures correspondant à chaque ligne dudit décompte d'un montant total de 26. 477, 11 € dont devaient être retranchés la somme de 3. 000 € correspondant à une liquidation d'astreinte relevant de la défaillance des époux Y... et non de la responsabilité du notaire, et diverses sommes dont manquait le justificatif ou formant doublon avec une autre ligne du décompte, dont 1. 200 € d'article 700 (21 juillet 2006),

- ALORS QUE la réparation du préjudice doit être intégrale ; qu'en l'espèce, la cour, qui a retranché du décompte de préjudices produit par les époux Y..., une somme de 1. 200 € (21-07-2006) correspondant à des frais d'article 700 qui ne faisaient pas doublon avec l'autre ligne du décompte correspondant à une indemnité de procédure de 1. 500 €, a violé

l'article 1382 du code civil.