

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par acte reçu le 20 septembre 1995 par M. X..., notaire associé de la SCP B...-C...-D...-X... (le notaire), M. et Mme Y...ont acquis les lots n° 18 et 21 d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété ; que reprochant aux époux Y...la réalisation de travaux portant sur des parties communes à usage privatif, consistant en une surélévation de leur immeuble d'habitation, la création d'une terrasse et la pose d'un portillon, sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, le syndicat des copropriétaires les a assignés en démolition de ces constructions, remise en état des lieux et indemnisation ; que ces derniers ont appelé en la cause M. et Mme Z..., leurs vendeurs, qui avaient réalisé lesdits travaux, ainsi que le notaire ;

Sur le premier moyen :

Attendu que ce moyen n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le deuxième moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour exonérer le notaire de toute responsabilité, l'arrêt retient que celui-ci, avant la vente, a adressé un questionnaire au syndic auquel ce dernier et l'ensemble des copropriétaires ont répondu sans faire état d'une quelconque difficulté quant aux travaux litigieux, n'émettant des réserves que sur le mur de soutènement, ce qui laissait présumer qu'ils avaient été effectués en toute transparence conformément aux permis de construire non contestés ;

Qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher si le notaire, tenu d'éclairer les parties sur la portée, les effets et les risques de l'acte instrumenté, avait vérifié l'existence d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour la réalisation de travaux affectant des parties communes, bien qu'à usage privatif, et avait attiré l'attention des parties sur les risques encourus en l'absence d'un tel accord, alors qu'il disposait d'éléments de nature à faire douter de la régularité de ces constructions, dès lors que le syndic indiquait ne pas avoir donné son autorisation pour l'édification du mur de soutènement, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision ;

Et sur le troisième moyen, pris en sa première branche :

Vu les articles 4, 5 et 16 du code de procédure civile ;

Attendu que pour limiter le montant de l'indemnisation due par M. et Mme Z...à M. et Mme Y..., l'arrêt retient qu'en refusant l'offre de transaction de l'assemblée générale des copropriétaires, qui leur aurait permis de conserver leur immeuble dans son état d'achat, ces derniers ont commis un abus de droit caractérisé constitutif d'une faute justifiant l'exonération partielle de la responsabilité de leurs vendeurs ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les conclusions de M. et Mme Z...ne tendaient qu'au rejet des demandes de M. et Mme Y...et, subsidiairement, à la garantie du notaire, sans invoquer de faute à la charge des acquéreurs de nature à justifier un partage de responsabilité, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige et ainsi violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche du deuxième moyen et sur les deuxième et troisième branches du troisième moyen :

Dit n'y avoir lieu à mettre hors de cause la SCP B...-C...-D...-X... et le syndicat des copropriétaires de la résidence des 11 rue Sylvain Simondan et 30 rue des docteurs Cordier ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté l'action en responsabilité de M. et Mme Y...et de M. et Mme Z...à

l'encontre de la SCP B...-C...-D...-X... et condamné M. et Mme Z...à payer à M. et Mme Y...la somme de 20 000 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 29 octobre 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; 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 de Dijon ;

Condamne la SCP B...-C...-D...-X... et M. et Mme Z...aux dépens ;

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, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre février deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclarée non prescrite, en totalité, l'action du syndicat des copropriétaires aux fins de remise en état des parties communes de la copropriété et ordonné la démolition de toutes les modifications du gros oeuvre de la maison,

AUX MOTIFS QUE sur la prescription : le règlement de copropriété prévoit que le lot n° 18 comporte une maison d'habitation et la jouissance exclusive d'une parcelle de terrain de quatre cent quarante mètres carrés dont le statut de partie commune n'est pas contesté ; que l'aménagement d'une terrasse et la mise en place d'un portillon sur ladite parcelle de terrain s'analyse en un acte d'appropriation de la parcelle ; que l'action en démolition de cette terrasse est donc une action réelle soumise à la prescription trentenaire ;

ALORS QUE dans leurs écritures en appel, les époux Y...faisaient valoir que la surélévation de l'immeuble ne portait pas atteinte aux parties communes puisqu'elles s'effectuait au-dessus de la villa qui est une partie privative, de sorte qu'à cet égard, l'action du syndicat des copropriétaires en démolition de la surélévation était une action personnelle et non réelle, prescrite à la date de délivrance de l'assignation ; qu'en ne répondant pas à ce moyen, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les époux Y...de leur action en responsabilité à l'encontre de la SCP notariale X..., E..., C...-F...& G...,

AUX MOTIFS QU'il est constant que l'assemblée générale des copropriétaires n'a jamais approuvé les travaux litigieux (p. 15) ; que (p. 17) le notaire préalablement à la vente a adressé un questionnaire au syndic de la copropriété ; qu'aux termes de son courrier en réponse, Monsieur A..., syndic provisoire, n'a fait état d'aucune difficulté relativement aux travaux d'extension et de surélévation de la maison, d'aménagement de la terrasse et de mise en place du portillon, Monsieur A...n'émettant de réserves que sur la solidité du mur de soutènement ; que ce courrier cosigné par l'ensemble des copropriétaires faisait présumer de plus fort la régularité des travaux entrepris en toute transparence, sur la base de deux permis de construire qui n'avaient fait l'objet d'aucun recours des copropriétaires ni du syndicat de copropriétaires ; qu'au vu de ces éléments, le notaire a satisfait à ses obligations de diligence, d'information et de conseil et aucune faute ne peut lui être reprochée ; que les époux Y...et les époux Z...seront donc déboutés de leurs demandes à ce titre ;

1°- ALORS QUE tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques de l'acte auquel il prête son concours, le notaire doit s'assurer que les travaux récemment exécutés sur un bien situés dans un immeuble en copropriété, et constituant l'objet de la vente, ont fait l'objet d'une autorisation régulière de l'assemblée générale du syndicat ; qu'en exonérant le notaire de toute responsabilité au motif inopérant qu'une lettre du syndic provisoire ne faisait état d'aucune difficulté et avait pu lui faire « présumer » la régularité des travaux sans rechercher si le notaire s'était assuré de la délivrance d'une autorisation régulière ou avait appelé l'attention des acquéreurs sur la nécessité de cette autorisation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

2° ALORS au surplus QUE loin de ne faire état « d'aucune difficulté » et de permettre de présumer l'existence d'une autorisation de la copropriété, Monsieur A..., syndic, dans sa lettre adressée le 7 août 1995 en réponse au questionnaire du notaire, indiquait n'avoir « jamais été informé » des travaux affectant la terrasse, n'avoir « pas reçu de demande ou de plan » et n'avoir « bien sûr donné aucun accord » ; qu'en retenant, pour écarter toute faute du notaire que cette lettre ne faisait état « d'aucune difficulté » et permettait au notaire de « présumer de plus fort la parfaite régularité des travaux entrepris en toute transparence », la cour d'appel a dénaturé la lettre susvisée et violé l'article 1134 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir limité à 20. 000 euros la somme que les époux Z...doivent verser aux époux Y...à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QU'en cas d'éviction, le vendeur est tenu à la restitution du prix et/ ou au paiement de dommages et intérêts à moins que l'acquéreur n'ait connu lors de la vente le danger de l'éviction ou qu'il n'ait acheté à ses risques et périls ; qu'en l'espèce, les époux Z...sont bien les auteurs des travaux litigieux ; que le trouble de droit subi par les époux Y...a donc pour origine un fait qui est personnel aux époux Z..., peu important que ces derniers aient été de bonne foi à l'époque de la réalisation des travaux, étant observé sur ce point qu'ils connaissaient nécessairement le règlement de copropriété et qu'ils étaient informés de l'absence d'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ; que par ailleurs, les époux Y..., acquéreurs, ne pouvaient ni connaître ni se douter au vu des énonciations de l'acte de vente que les travaux réalisés par les époux Y...étaient susceptibles de faire l'objet d'une action en démolition de la part du syndicat des copropriétaires ; que toutefois, le procès verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 26 mars 2009 indique : « L'assemblée générale à l'unanimité des présents et des représentés réitère la décision prise lors de l'assemblée générale du 8 avril 2008 : l'assemblée générale à l'unanimité des présents et des représentés décide de proposer à Madame et Monsieur Y...de mettre fin aux procédures à l'encontre de ceux-ci visant la démolition de la terrasse et à la remise en état de son bâtiment conformément à la description contenu dans le règlement de copropriété à condition que Madame et Monsieur Y...prennent en charge :- les frais du géomètre expert pour rectifier les millièmes ;- les frais de notaire pour l'établissement du nouveau règlement de copropriété conformément au nouvel état des millièmes et aux résolutions modificatives au règlement prises par les assemblées générales antérieures ;- la quote-part de dépenses de la copropriété lui revenant conformément aux millièmes qui seront définis par le géomètre et ce depuis l'exercice 2000 ; que les copropriétaires à l'unanimité des présents et des représentés décident de forfaitiser la part due au modificatif du règlement de copropriété et des frais de géomètre entraînés par la modification de la surface substantielle de son habitation la somme de 6. 000 € TTC, le reste des frais étant à la charge du syndicat ; que l'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés demande au syndic d'expédier à Madame et Monsieur Y...une facture des charges correspondant au supplément de millièmes du fait de l'extension de sa maison depuis 2000 et demande au syndic de calculer les véritables millièmes lui revenant » ; que les époux Y...ont estimé devoir refuser cette offre de transaction de sorte qu'au lieu d'agir en garantie à l'encontre des époux Z...pour avoir à régler la somme de 6. 000 € outre une majoration de charges, ils réclament leur garantie à hauteur de 600. 000 €, outre le fait qu'ils devront subir la démolition d'une partie de leur bien ; qu'ils n'étaient pas tenus de faire annuler en justice comme ils l'ont fait cette résolution au motif que cette question n'était pas inscrite expressément à l'ordre du jour étant observé que cet ordre du jour mentionnait tout de même « compte rendu de la procédure en cours » ; que ce refus de transiger avec la copropriété, alors qu'ils disposaient d'un recours en garantie à l'encontre de leur vendeur, constitue un abus de droit caractérisé et intentionnel des époux Y...équipollent à une intention de nuire, venant absorber la faute contractuelle des époux Z...; qu'elle est devenue la cause exclusive de leur obligation d'avoir à ce jour à démolir les constructions litigieuses ; que le recours contre les époux Z...ne peut qu'être limité à la somme de 20. 000 €, correspondant à la somme de 6. 000

€ réclamée par le syndicat des copropriétaires, majoré du surcoût estimé des charges et augmentée de la somme de 10.000 € au titre des préjudices subis suite à l'ensemble des soucis et tracas générés par la présente affaire depuis l'assignation jusqu'à l'offre transactionnelle ;

1°- ALORS QUE les époux Z...ne soutenaient en aucune façon que les époux Y...auraient commis une faute en refusant de souscrire à une transaction qui leur aurait été proposée, faute dont devrait se déduire une exonération partielle de leur propre responsabilité ; qu'en relevant d'office ce moyen, qui n'était soutenu par personne, la cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé les articles 4, 5 et 16 du code de procédure civile.

2°- ALORS QUE nul n'est tenu de limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable ; qu'en reprochant aux acquéreurs victimes du dommage causé par le vendeur de n'avoir pas accepté une offre de transaction qui aurait permis de diminuer le préjudice indemnisable, la cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

3°- ALORS au surplus QUE ne saurait constituer un " abus de droit caractérisé et intentionnel des époux Y...équipollent à une intention de nuire, venant absorber la faute contractuelle des époux Z...", le fait de refuser de se soumettre à une résolution ayant fait l'objet d'une annulation par le tribunal ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a derechef violé l'article 1382 du code civil ;