

12 juin 2014

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 13/15131

4e Chambre B

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

4e Chambre B

ARRÊT MIXTE

DU 12 JUIN 2014

om

N° 2014/236

Rôle N° 13/15131

[H] [U]

C/

[B] [A]

[W] [Z] épouse [A]

[K] [N]

[F] [X]

[R] [G] épouse [X]

[V] [C]

Grosse délivrée

le :

à :

la SCP COHEN-GUEDJ-MONTERO-DAVAL-GUEDJ

Me Jean-François JOURDAN

SCP ERMENEUX-LEVAIQUE-ARNAUD & ASSOCIES

Me SIDER

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de GRASSE en date du 28 Mai 2013 enregistré au répertoire général sous le n° 10/00784.

APPELANT

Monsieur [H] [U], Notaire, demeurant [Adresse 1]

représenté par la SCP COHEN-GUEDJ-MONTERO-DAVAL-GUEDJ avocats au barreau D'AIX-EN-PROVENCE, plaidant par SCP FRANCK-BERLINER-DUTERTRE-LACROUTS, avocat au barreau de NICE

INTIMES

Monsieur [B] [A]

né le [Date naissance 1] 1965 à [Localité 6] ([Localité 6]), demeurant [Adresse 3]

représenté par Me Jean-François JOURDAN de la SCP J.F.JOURDAN P.GWATTECAMPS ET ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, ayant pour avocat plaidant la SCP COURTIGNON - BEZZINA - LE GOFF, avocat au barreau de GRASSE

Madame [W] [Z] épouse [A]

née le [Date naissance 3] 1966 à [Localité 5], demeurant [Adresse 3]

représentée par Me Jean-François JOURDAN de la SCP J.F.JOURDAN P.GWATTECAMPS ET ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, ayant pour avocat plaidant la SCP COURTIGNON - BEZZINA - LE GOFF, avocat au barreau de GRASSE

Monsieur [K] [N]

né le [Date naissance 2] 1967 à [Localité 3], demeurant [Adresse 5]

représenté par Me Jean-François JOURDAN de la SCP J.F.JOURDAN P.GWATTECAMPS ET ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, ayant pour avocat plaidant la SCP COURTIGNON - BEZZINA - LE GOFF, avocat au barreau de GRASSE

Monsieur [F] [X]

né le [Date naissance 5] 1963 à [Localité 4], demeurant [Adresse 4]

représenté par la SCP ERMENEUX-LEVAIQUE-ARNAUD & ASSOCIES, avocat au barreau D'AIX-EN-PROVENCE, plaidant par Me Paul-André GYUCHA, avocat au barreau de GRASSE

Madame [R] [G] épouse [X]

née le [Date naissance 6] 1964 à [Localité 1] ([Localité 1]), demeurant [Adresse 4]

représentée par la SCP ERMENEUX-LEVAIQUE-ARNAUD & ASSOCIES, avocat au barreau D'AIX-EN-PROVENCE, plaidant par Me Paul-André GYUCHA, avocat au barreau de GRASSE

Monsieur [V] [C]

né le [Date naissance 4] 1944 à [Localité 2], demeurant [Adresse 2]

représenté par Me Philippe-Laurent SIDER, avocat au barreau D'AIX-EN-PROVENCE, plaidant par Me Jean-François MOUISSET, avocat au barreau de LYON

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 05 Mai 2014 en audience publique. Conformément à l'article 785 du Code de Procédure Civile, Mme Odile MALLET, Président , a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Mme Odile MALLET, Président

Monsieur Jean-Luc GUERY, Conseiller

Madame Hélène GIAMI, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 12 Juin 2014

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 12 Juin 2014,

Signé par Mme Odile MALLET, Président et Madame Danielle PANDOLFI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

FAITS ET PROCÉDURE

Monsieur [V] [C] était propriétaire de la parcelle cadastrée commune de [Localité 2], section AN n° [Cadastré 2]. Suivant document d'arpentage du 19 juin 2003 il a procédé à sa division en trois parcelles AN [Cadastré 4], [Cadastré 5] et [Cadastré 6].

Par acte du 3 juillet 2003 reçu par Maître [H] [U], Monsieur [C] a vendu à Monsieur [F] [X] et à son épouse Madame [R] [G] la parcelle AN n° [Cadastré 4].

L'acte du 3 juillet 2003 a institué une servitude d'usage et d'agrément exclusif et perpétuel sur une partie de la parcelle AN [Cadastré 5] restant appartenir au vendeur au profit de la parcelle vendue.

Par acte du 17 février 2006 Monsieur [C] a vendu à Monsieur [B] [A], son épouse Madame [W] [Z] et Monsieur [K] [N] les parcelles AN n°[Cadastré 3] et [Cadastré 5], la parcelle AN [Cadastré 3] provenant de la division de la parcelle AN [Cadastré 1].

Par acte du 2 février 2010 les époux [A] et Monsieur [N] ont saisi le tribunal de grande instance de Grasse aux fins de voir annuler la clause de servitude pour illégalité et entendre condamner les époux [X] à démolir divers ouvrages, à déplacer leur piscine, remplacer un arbre qu'ils ont abattu et les dédommager des préjudices subis.

Par jugement du 28 mai 2013 le tribunal de grande instance a :

prononcé la nullité de la servitude d'usage et d'agrément,

condamné les époux [X] à démolir toutes les constructions, clôture, portail et muret édifiés sur le terrain et à remettre en place le saule pleureur qui a été coupé,

dit n'y avoir lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte,

dit que Maître [U] a commis une faute en rédigeant l'acte du 3 juillet 2003 qui est à l'origine des préjudices subis par les époux [X],

dit que Monsieur [C] et Maître [U] devront garantir in solidum les époux [X] des conséquences dommageables de l'annulation de la servitude dont leur fonds bénéficiait,

dit que les dommages consistent dans le coût de la remise en état du terrain assiette de la servitude illégale et de la dépréciation de la valeur du bien acquis par les époux [X] de Monsieur [C],

dit que Maître [U] devra relever et garantir Monsieur [C] de toutes les condamnations qui pourront intervenir à son encontre du fait des conséquences dommageables pour les époux [X] de l'annulation de la servitude dont leur fonds bénéficiait,

ordonné une expertise confiée à Monsieur [P] à l'effet d'évaluer les frais de remise en état du terrain et la perte de valeur du bien immobilier des époux [X] du fait de la suppression de la servitude,

condamné Maître [U] à payer, en application de l'article 700 du code de procédure civile 2.500 € aux époux [A] et Monsieur [N], 3.000 € aux époux [X] et 2.500 € à Monsieur [C],

sursis à statuer sur les dépens.

Maître [U] a interjeté appel de ce jugement le 18 juillet 2013.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 5 mai 2014.

POSITION DES PARTIES

Moyens

Dans ses dernières conclusions déposées le 8 octobre 2013 auxquelles il est renvoyé pour l'exposé des moyens, Monsieur [U] demande à la cour :

d'infirmier le jugement en toutes ses dispositions excepté en ce qu'il a condamné les époux [X] à démolir toutes les constructions, clôture, portail et muret édifiés sur le terrain, à remettre en place le saule pleureur mais dire, par substitution de motif que cette condamnation résulte d'un usage abusif de la servitude et d'une voie de fait,

de débouter les consorts [A]-[N] de leur demande en annulation de la servitude d'usage et d'agrément,

subsidairement, de dire sans aucun lien de causalité avec l'acte de Maître [U] les préjudices invoqués par les époux [X] et par Monsieur [C] et les débouter de leurs demandes de garantie dirigées contre le notaire,

vu le caractère manifestement abusif de la demande des époux [X] les condamner à lui payer la somme de 4.000 € à titre de dommages et intérêts par application de l'article 32-1 du code de procédure civile et 1382 du code civil,

condamner les époux [X] ou tout succombant aux entiers dépens et à lui payer une somme de 3.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Dans leurs dernières écritures déposées le 4 avril 2014 auxquelles il est également renvoyé pour l'exposé des moyens les époux [X] demandent à la cour, au visa des articles 1165, 1304, 686, 1134, 1382, 1604, 1611 du code civil, 31, 32, 784 du code de procédure civile, 30-5 du décret du 4 janvier 1955 :

de réformer le jugement en ce qu'il a annulé la servitude litigieuse,

de constater que les consorts [A]-[N] ne sont pas fondés à solliciter la nullité d'un accord auquel ils ne sont pas parties et qui leur est opposable pour avoir été publié et inséré dans leur titre,

de constater la licéité de la clause intitulée 'servitude d'usage et d'agrément exclusif et perpétuel',

de débouter en conséquence les consorts [A]-[N] de toutes leurs demandes,

à titre subsidiaire, s'il était fait droit à la demande des consorts [A]-[N], de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné in solidum Maître [U] et Monsieur [C] à garantir les époux [X] des conséquences dommageables de l'annulation de la servitude et en ce qu'il a ordonné une expertise afin d'évaluer leur préjudice,

d'ordonner une expertise et condamner solidairement Maître [U] et Monsieur [C] à les dédommager des préjudices subis et les relever de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre,

de condamner tout succombant aux entiers dépens et à leur payer une somme de 3.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Dans leurs dernières conclusions déposées le 3 février 2014 les consorts [A]-[N] demandent à la cour :

de confirmer le jugement,

de condamner in solidum Maître [U], les époux [X] et Monsieur [C] aux dépens et à leur payer une somme de 5.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions déposées le 29 novembre 2013 Monsieur [C] demande à la cour :

de rejeter l'appel de Monsieur [U] et l'accueillir en son appel incident,

de statuer ce que de droit sur l'action des consorts [A]-[N] en annulation de la servitude,

en cas de rejet de cette action ou de requalification de cette clause, de rejeter les demandes principales des consorts [A]-[N] et déclarer sans objet les appels en garantie subséquents,

subsidairement, de rejeter l'action en garantie et en responsabilité des époux [X] contre Monsieur [C] comme irrecevable et non fondée et réformer le jugement,

de dire en toute hypothèse que les époux [X] ne peuvent demander à être garantis des condamnations en démolition d'ouvrages et en remise en état de l'arbre qu'ils ont enlevé qui résultent d'abus de leur part dans l'exercice de la clause de servitude litigieuse et n'ont pas de lien de causalité directe avec l'annulation de ladite clause,

à titre subsidiaire, de confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré Maître [U] responsable sur le fondement de l'article 1382 du code civil des conséquences dommageables pour Monsieur [C] d'une annulation de la clause de servitude et en ce qu'il a condamné Maître [U] à le relever et le garantir,

de dire que Maître [U] devra également indemniser son préjudice personnel à concurrence de 10.000 €,

de condamner in solidum les consorts [A]-[N], les époux [X] et Maître [U] aux entiers dépens et à lui payer une somme de 6.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

* sur la validité de la servitude

Aux termes de l'article 637 du code civil une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.

En application de cet article une servitude n'est qu'une charge grevant le fonds servant. Elle n'est ni une aliénation, ni une expropriation. Elle ne peut conférer ni un droit de jouissance exclusif, ni un droit d'empiètement. Il en résulte que, malgré le principe de l'autonomie de la volonté dans les rapports contractuels, les parties ne peuvent instaurer au moyen d'une servitude un droit exclusif interdisant au propriétaire du fonds servant toute jouissance sur tout ou partie de sa propriété.

Dans le cas présent l'acte du 3 juillet 2003 par lequel Monsieur [C] a vendu aux époux [X] la parcelle AN [Cadastre 4] contient, en page 9, la clause suivante :

'Servitude d'usage et d'agrément exclusif et perpétuel créée sur une partie de la parcelle cadastrée AN [Cadastre 5] restant la propriété du vendeur au profit de la parcelle AN [Cadastre 4] acquise aux présentes par l'acquéreur.

L'assiette de cette servitude d'usage et d'agrément exclusif et perpétuel, située sur une partie de la parcelle cadastrée section AN n°[Cadastre 5] restant la propriété du vendeur consistera en une bande de terrain contigüe et parallèle à la parcelle AN [Cadastre 4] acquise par l'acquéreur

Etant précisé

que l'assiette de cette servitude figure sur le plan de division établi par Monsieur [Q], géomètre expert, sous teinte jaune,

en hachuré

que la totalité de l'assiette de cette servitude d'usage et d'agrément exclusif et perpétuel est délimité par les lettres I-J-K-L indiquées en rouge sur ledit plan.

Cette servitude d'utilité et d'agrément exclusif et perpétuel ainsi établie s'exercera au gré du propriétaire du fonds dominant, ses représentants, son personnel, ses visiteurs et ayants droit.

Elle s'exercera à l'avenir au gré des propriétaires qui lui succéderont.

Le bénéficiaire du fonds dominant bénéficiera gratuitement de ce droit d'usage et d'agrément.

L'assiette de ce droit devra toujours être en bon état.

Les travaux qui, dans l'avenir se révéleraient nécessaires à son entretien seront à la charge du propriétaire du fonds dominant'.

Il est encore mentionné, en page 30 du même acte :

Modalités d'exercice:

Cette servitude s'exercera à l'avenir, au gré des propriétaires qui lui succéderont.

Le bénéficiaire du fonds dominant bénéficiera gratuitement de ce droit d'usage et d'agrément.

L'assiette de ce droit devra toujours être en bon état.

Les travaux qui, dans l'avenir, se révéleraient nécessaires à son entretien, seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Ces modalités sont expressément acceptées par le propriétaire du fonds servant, à titre de servitude réelle et perpétuelle, et constitue la seule limitation qu'auront à supporter les droits de propriété et de jouissance des propriétaires actuels et successifs de l'emplacement de la servitude.

Ce droit d'usage et d'agrément, exclusif et perpétuel, tel que défini ci-dessus, ne préjudiciera pas aux droits du propriétaire du fonds servant de réaliser tous ouvrages ou infrastructures, à la seule condition de ne pas nuire à une jouissance paisible du bénéficiaire de la servitude'.

Cette convention de servitude a pour effet de priver le propriétaire du fonds servant de tout usage et de toute jouissance de la bande de terre grevée dès lors que seul le propriétaire du fonds dominant en a la jouissance exclusive et perpétuelle. S'il est mentionné in fine que le propriétaire du fonds servant peut réaliser tout ouvrage sur l'assiette de la servitude, cette clause est immédiatement rendue inopérante par la mention suivante énonçant que ces ouvrages ne peuvent pas nuire à la jouissance paisible du propriétaire du fonds dominant.

Monsieur [U] ne saurait utilement s'opposer à la demande en faisant valoir que l'atteinte aux droits du propriétaire est

minime puisqu'elle ne porte que sur une bande de terre d'environ 300m² pour un terrain de 2064m² alors que le propriétaire du fonds servant est privé de tout droit de jouissance sur une partie de sa propriété. Il ne saurait non plus soutenir que la servitude doit s'analyser en une servitude de cour commune ce qui ne résulte nullement de la clause contractuelle. Enfin, dès lors que la clause attribue un droit de jouissance exclusif au propriétaire du fonds dominant, Monsieur [U] ne saurait prétendre que le propriétaire du fonds servant n'est pas privé de tout droit de jouissance.

La servitude ainsi instituée, en ce qu'elle dépouille entièrement le propriétaire du fonds servant de son droit d'usage et de jouissance qui est de l'essence même du droit de propriété, constitue une véritable expropriation.

Les époux [X] ne sont pas fondés à soutenir qu'il appartenait aux consorts [A]-[N] d'agir en nullité de la servitude dans les cinq ans de la signature de l'acte alors que le droit de propriété est imprescriptible. Ils ne sauraient davantage s'opposer à la demande au motif que la servitude dont ils bénéficient a été régulièrement publiée puisque, si cette publication rend la servitude opposable aux consorts [A]-[N], elle ne saurait faire obstacle à l'action en nullité pour illicéité.

C'est donc à juste titre que le premier juge a constaté la nullité de la clause de servitude, et par voie de conséquence, a condamné les époux [X] à démolir tous les ouvrages édifiés sur la bande de terre litigieuse dès lors que ce qui est annulé est sensé ne jamais avoir existé, de sorte que les époux [X] ont l'obligation de remettre les lieux en leur état antérieur.

Il résulte du procès-verbal de constat dressé le 18 décembre 2009 que les époux [X] ont édifié sur l'assiette de la servitude une clôture avec grillage, un portail métallique à deux vantaux, un muret en parpaings de béton.

Les époux [X] exposent qu'ils ont remis en état le muret.

Pour s'opposer à la demande en démolition de la clôture, les époux [X] soutiennent qu'ils avaient expressément obtenu l'autorisation de leur vendeur. Toutefois leur titre contient la mention suivante : 'Monsieur [V] [C] vendeur s'engage à participer à concurrence d'une somme forfaitaire de 7.500 € à l'édification d'une clôture séparative entre la parcelle, objet des présentes, et celles restant lui appartenir'. En vertu de cette clause la clôture édifiée à frais partagés entre vendeur et acquéreur devait se situer sur la limite séparative, et non sur la bande grevée de servitude restant la propriété du vendeur.

Les époux [X] ne sauraient utilement plaider que le portail installé dans la bande de terre litigieuse est indispensable pour accéder à leur fonds dès lors qu'en l'état de l'annulation de la servitude ils ne bénéficient d'aucun droit leur permettant d'installer le moindre ouvrage sur le fonds voisin.

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'ils les a condamnés à démolir la clôture, le muret et le portail.

Le procès-verbal de constat du 18 décembre 2009 énonce : ' Le requérant m'indique qu'à l'emplacement actuel du palmier se trouvait un saule pleureur qui a été abattu sans autorisation par son voisin, ce dont je prends acte à toutes fins'. Les époux [X] versent aux débats une attestation rédigée par Monsieur [M], gérant d'une société d'élagage et espaces verts énonçant : ' J'ai observé dans le jardin des époux [X] qu'un saule pleureur était atteint d'un champignon parasite de type amadouvier. L'écorce éclatée et un grand nombre de branches mortes montraient que la maladie de l'arbre était bien avancée et que celui-ci ne pouvait pas être récupéré; date des faits : octobre 2008'. Ils versent également aux débats un procès-verbal de constat du 28 juin 2013 démontrant qu'ils ont replanté dans la bande de terre litigieuse un nouveau saule pleureur.

Au vu de cette attestation démontrant que le saule pleureur a été abattu pour des raisons sanitaires, que sa survie était définitivement compromise et qu'un nouvel arbre a été replanté, le jugement sera infirmé et les consorts [A]-[N] seront déboutés de leur demande tendant à voir condamner les époux [X] à replanter un saule pleureur.

* sur la responsabilité de monsieur [C]

Aux termes des articles 1604 à 1611 du code civil le vendeur est tenu de délivrer à l'acquéreur un bien conforme et répondant aux caractéristiques de la chose vendue. En cas de violation de cette obligation le vendeur est condamné à des dommages et intérêts s'il en résulte un préjudice pour l'acquéreur.

Dans le cas présent Monsieur [C] s'était engagé à vendre aux époux [X] un terrain d'une superficie de 650m² et à leur concéder une servitude d'usage et d'agrément sur une parcelle d'environ 300m². En l'état de l'annulation de la convention de servitude, il a failli à son obligation de délivrer une chose conforme à celle convenue dès lors que le bien vendu ne bénéficiera pas de la servitude d'usage prévue à l'acte.

Ce manquement à l'obligation de délivrance occasionne aux époux [X] un préjudice financier correspondant aux frais de remise en état du terrain et entraîne une moins-value du bien acquis.

Monsieur [C] n'est pas fondé à soutenir qu'en édifiant des ouvrages sur la bande de terre grevée à leur profit d'une servitude d'usage et d'agrément perpétuel les époux [X] auraient abusé de leurs droits. En effet la clause contractuelle ne leur faisait obligation que de maintenir toujours en bon état l'assiette de la servitude mais ne leur interdisait nullement d'y édifier des ouvrages, le droit de construire découlant par essence du droit d'usage et de jouissance.

La clause insérée en page 24 de l'acte de vente selon laquelle l'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues, discontinues, pouvant grever l'immeuble vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur ne saurait exonérer Monsieur [C] de l'obligation de délivrance à laquelle il est tenu.

En conséquence le jugement sera confirmé en ce qu'il a condamné Monsieur [C] à garantir les époux [X] des conséquences dommageables de l'annulation de la servitude.

* sur la responsabilité du notaire

Le notaire, en sa qualité de professionnel du droit, est tenu d'un devoir d'information et de conseil à l'égard de toutes les parties à l'acte pour lequel il prête son concours. Il est tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il rédige. Sa fonction d'authentificateur lui interdit de méconnaître le droit positif de sorte qu'il a l'obligation d'avertir les parties si un acte risque d'être annulé et de devenir inefficace en raison d'une évolution de la jurisprudence.

Dans le cas présent Monsieur [U] a manqué à son devoir de conseil en insérant dans l'acte de vente du 3 juillet 2003 une clause créant une servitude d'usage et d'agrément exclusif et perpétuel qui avait pour finalité de déposséder le vendeur de tout droit de jouissance sur le fonds restant lui appartenir sans attirer l'attention des parties sur les risques d'annulation de cette clause au regard des dispositions du code civil et de la jurisprudence de la cour de cassation résultant des arrêts des 24 mai 2000, 27 juin 2001 et 12 juin 2003.

Compte tenu du caractère obligatoire et absolu du devoir de conseil, Monsieur [U] ne saurait contester sa responsabilité en alléguant qu'il s'est contenté de donner une forme authentique aux accords déjà convenus entre les parties et aux prévisions du plan de division dressé par Monsieur [Q] alors qu'étant chargé d'assurer la sécurité et l'efficacité des actes juridiques, il se devait d'informer les cocontractants des risques d'annulation de la clause de servitude envisagée.

Monsieur [U] ne saurait soutenir qu'en édifiant des ouvrages sur la bande de terre grevée à leur profit d'une servitude d'usage et d'agrément perpétuel les époux [X] auraient abusé de leurs droits. En effet la clause contractuelle ne leur faisait obligation que de maintenir toujours en bon état l'assiette de la servitude mais ne leur interdisait nullement d'y édifier des ouvrages, le droit de construire découlant par essence du droit d'usage et de jouissance.

Le manquement au devoir de conseil de Monsieur [U] a fait perdre aux époux [X] une chance d'acquérir leur terrain à moindre prix dès lors que l'annulation de la servitude entraîne une moins-value de leur propriété.

Ce même manquement a fait perdre à Monsieur [C] une chance d'identifier le risque d'annulation de la servitude et d'éviter de voir sa responsabilité engagée à l'égard des époux [X] en cas de réalisation de ce risque.

Monsieur [C] a engagé sa responsabilité contractuelle. Monsieur [U] a engagé sa responsabilité délictuelle. Le premier est tenu de réparer l'intégralité du dommage subi par les époux [X] tandis que le second ne peut être tenu, tant à l'égard des

époux [X] qu'à l'égard de Monsieur [C], qu'à hauteur de la chance perdue. Or, la réparation d'une perte de chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée.

En conséquence, le jugement sera infirmé en ce qu'il a condamné in solidum Messieurs [C] et [U] à réparer l'entier préjudice subi par les époux [X].

* sur les préjudices

Par application de l'article 568 du code de procédure civile la cour d'appel, fera usage de son pouvoir d'évocation et ordonnera un sursis à statuer sur le montant des réparations jusqu'au dépôt du rapport d'expertise de Monsieur [P], expert commis par le premier juge.

* sur les autres demandes

Il sera également sursis à statuer sur les autres demandes de dommages et intérêts et celles formées en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Les dépens seront réservés.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme le jugement déféré en ce qu'il a :

prononcé la nullité de la clause instituant une servitude d'usage et d'agrément exclusif et perpétuel,

condamné les époux [X] à démolir toutes les constructions édifiées sur l'assiette de la servitude,

dit que Monsieur [U] a commis une faute en rédigeant l'acte du 3 juillet 2003,

dit que Monsieur [C] devra garantir les conséquences dommageables de l'annulation de la servitude, ces dommages consistant dans le coût de la remise en état du terrain et la dépréciation de la valeur du bien acquis,

ordonné une expertise à l'effet de recueillir tous éléments sur ces préjudices.

L'infirmé en ce qu'il a :

condamné les époux [X] à remettre en place le saule pleureur qui a été coupé,

condamné in solidum Monsieur [C] et Monsieur [U] à garantir les époux [X] des conséquences dommageables de l'annulation de la servitude.

Statuant à nouveau sur les chefs infirmés,

Déboute les époux [N] et Monsieur [A] de leur demande relative à la remise en place d'un saule pleureur.

Dit que Messieurs [C] et [U] ne sauraient être tenus in solidum à réparer l'entier préjudice subi par les époux [X].

Dit que Monsieur [U] ne peut être tenu qu'à la réparation de la perte de chance subie par les époux [X] et Monsieur [C].

Evoquant,

Sursoit à statuer sur le montant des préjudices jusqu'au dépôt du rapport d'expertise de Monsieur [P].

Réserve les demandes de dommages et intérêts et celles formées en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Réserve les dépens.

le greffier le président

-+

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 2 mars 2017

[VOIR LA DÉCISION](#)

Les dates clés

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 02-03-2017](#)

- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 4B 12-06-2014