

3 mai 2022

Cour d'appel de Lyon

RG n° 20/03023

1ère chambre civile B

Texte de la décision

Entête

N° RG 20/03023 - N° Portalis DBVX-V-B7E-M7UR

Décision du

Tribunal de Grande Instance de SAINT ETIENNE

Au fond du 27 mai 2020

RG : 17/1857

[S]

[W]

C/

[]

S.C.P. J.GOYET M.CHETAILLE C.FOURNY

[Adresse 3] REPRÉSENTÉ PAR SELARL AJ UP

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

1ère chambre civile B

ARRET DU 03 Mai 2022

APPELANTS :

M. [X] [S]

né le 10 Juin 1964 à [Localité 6] (08)

[Adresse 3]

[Localité 8]

Représenté par Me Laurent LIGIER de la SCP ELISABETH LIGIER DE MAUROY & LAURENT LIGIER AVOUÉS ASSOCIÉS, avocat
au barreau de LYON, toque : 1983

Assisté de Me Fabrice PILLONEL, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE

Mme [U] [W] épouse [S]

née le 04 Juillet 1966 à [Localité 7] (93)

[Adresse 3]

[Localité 8]

Représentée par Me Laurent LIGIER de la SCP ELISABETH LIGIER DE MAUROY & LAURENT LIGIER AVOUÉS ASSOCIÉS,
avocat au barreau de LYON, toque : 1983

Assistée de Me Fabrice PILLONEL, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE

INTIMÉS :

Mme [D] [J]

née le 13 Décembre 1973 à [Localité 8] (42)

[Adresse 4]

[Localité 5]

Représentée par la SCP JACQUES AGUIRAUD ET PHILIPPE NOUVELLET, avocats au barreau de LYON, toque : 475

Assistée de la SELARL ASC AVOCATS & ASSOCIES, avocats au barreau de SAINT-ETIENNE

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3], représenté par la SELARL AJ UP es qualités
d'administrateur provisoire selon jugement du TGI de ST ETIENNE du 2 Juillet 2019

[Adresse 1]

[Localité 8]

Non constitué

INTERVENANTE VOLONTAIRE :

La Société ON2GF, SELARL de notaires, venant aux droits de la SCP GOYET - CHETAILLE - FOURNY, société de notaires

[Adresse 2]

[Localité 8]

Représentée par la SELARL DE BELVAL, avocats au barreau de LYON, toque : 654

Date de clôture de l'instruction : 20 Mai 2021

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 22 Février 2022

Date de mise à disposition : 03 Mai 2022

Audience tenue par Olivier GOURSAUD, président, et Laurence VALETTE, conseiller, qui ont siégé en rapporteurs sans opposition des avocats dûment avisés et ont rendu compte à la Cour dans leur délibéré,

assistés pendant les débats de Myriam MEUNIER, greffier

A l'audience, Olivier GOURSAUD a fait le rapport, conformément à l'article 804 du code de procédure civile.

Composition de la Cour lors du délibéré :

- Olivier GOURSAUD, président
- Laurence VALETTE, conseiller
- Stéphanie LEMOINE, conseiller

Arrêt Réputé contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Olivier GOURSAUD, président, et par Myriam MEUNIER, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

EXPOSÉ DE L'AFFAIRE

Mme [J] est propriétaire, pour l'avoir acquis de ses parents, de divers lots dans un ensemble immobilier situé [Adresse 3].

Il s'agit d'une petite copropriété familiale dans laquelle elle exerçait la fonction de syndic bénévole.

Cette copropriété est issue de l'établissement d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété par les parents de Mme [J], établi par Maître Fourny, notaire, en date du 8 novembre 2005, date à laquelle une partie de l'immeuble a été cédée à M. [K] [F].

Mme [J] a fait réaliser, entre 2008 et 2009, des travaux d'extension et de réhabilitation de son bien, en annexant notamment des parties communes afin de les intégrer à son logement.

Lors de sa réunion du 11 février 2015, l'assemblée générale des copropriétaires a approuvé divers travaux et la modification de l'état descriptif de division.

Par un acte authentique en date du 11 mars 2015, reçu par Maître Jean Goyet, Mme [J] a vendu à M. et Mme [S] les lots n°203, 305, 308, 316 et 317 moyennant le prix de 240.000 €.

Par acte authentique reçu le même jour, par Maître Jean Goyet, l'état descriptif de division de la copropriété a été modifié.

L'acte de modification de l'état descriptif de division a fait l'objet d'un acte rectificatif en date du 3 juin 2015, soit postérieurement à la vente à M. et Mme [S], portant sur le lot 314 et dont l'objet était de constater la cession de ce lot 314 à Mme [J].

Se plaignant de l'apparition de différents désordres consécutifs aux travaux que Mme [J] a fait réaliser, les époux [S] ont sollicité en référé l'organisation d'une expertise judiciaire et par ordonnance du 7 juillet 2016, le juge des référés du tribunal de grande instance de Saint-Etienne a désigné M. [B] en qualité d'expert.

Son rapport a été déposé en octobre 2017.

Par exploit d'huissier en date du 6 juin 2017, les époux [S] ont fait assigner Mme [J], la SCP Goyet - Chetaille et Fourny ainsi que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 3] devant le tribunal de grande instance de Saint Etienne aux fins d'obtenir le prononcé de la résolution de la vente du 11 mars 2015, le remboursement du prix de vente, l'annulation de l'acte modificatif du règlement de copropriété du 11 mars 2015 et de l'acte rectificatif du 3 juin 2015 et l'allocation de diverses sommes indemnitaires.

Par jugement en date du 27 mai 2020, le tribunal judiciaire de Saint Etienne a :

- débouté les époux [S] de leurs demandes tendant à prononcer la résolution de la vente du 11 mars 2015 et à leur rembourser le prix,
- débouté les époux [S] de leurs demandes de dommages et intérêts et au titre des frais de publication du jugement à l'encontre de la SCP Goyet - Chetaille - Fourny et de Mme [J] tant à titre personnel qu'en sa qualité de syndic bénévole,
- prononcé l'annulation du modificatif de l'état descriptif de division de l'immeuble situé [Adresse 3] reçu par la société

Goyet le 11 mars 2015,

- prononcé l'annulation de l'acte rectificatif reçu par la société Goyet le 3 juin 2015,
- débouté les parties de leurs demandes de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- débouté les parties de leurs demandes en application de l'article 700 du code de procédure civile
- partagé pour moitié les dépens à l'exclusion des frais d'expertise et des coûts des procès-verbaux de constat d'huissier, entre, d'une part les époux [S] et d'autre part Mme [J],
- dit n'y avoir lieu d'ordonner l'exécution provisoire.

Par déclaration en date du 16 juin 2020, M. et Mme [S] ont interjeté appel de cette décision.

Aux termes de leurs dernières conclusions en date du 4 mars 2021, M. et Mme [S] demandent à la cour de :

- confirmer le jugement du tribunal judiciaire de Saint Etienne du 27 mai 2020 en ce qu'il a:
- prononcé l'annulation du modificatif de l'état descriptif de division de l'immeuble situé [Adresse 3] reçu par la société Goyet le 11 mars 2015
- prononcé l'annulation de l'acte rectificatif reçu par la société Goyet le 3 juin 2015,
- le réformer pour le surplus
- dire et juger que Mme [J] a commis une fraude et un dol à leur égard,
- dire et juger que la SCPN Goyet a commis des fautes gravissimes,
- dire et juger que les fautes commises par la SCPN Goyet - Chetaille - Fourny ont concouru à la fraude et au dol commis à leur préjudice,
- prononcer l'annulation, et subsidiairement la résolution, de la vente du 11 mars 2015 entre Mme [J] et eux mêmes aux torts cumulés de Mme [J] et/ou de la SCPN Goyet - Chetaille - Fourny et/ou la selarl ON2GF venant aux droits de cette dernière dans telle proportion entre eux que la juridiction fixera,
- condamner in solidum Mme [J] et la SCPN Goyet - Chetaille - Fourny et/ou la selarl ON2GF venant aux droits de cette dernière dans telle proportion entre elles que la juridiction fixera, à assumer les frais de publication de la décision à intervenir au service de la publicité foncière et au fichier immobilier,
- dire et juger que Mme [J], en ne respectant pas les règles afférentes à la gestion de la copropriété dont elle est le syndic qui ont conduit à la présente procédure a commis des fautes engageant sa responsabilité à leur égard,
- condamner Mme [J] à leur payer la somme de 7.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi à ce titre,
- condamner Mme [J] à leur payer la somme de 4.765,40 € correspondant au coût de l'expertise [B], ou intégrer la prise en charge du coût de cette expertise dans les dépens,

- condamner in solidum Mme [J] et la SCPN Goyet - Chetaille - Fourny et/ou la selarl ON2GF venant aux droits de cette dernière, dans telle proportion entre elles que la juridiction fixera, à leur payer les sommes suivantes :
- 240.000 € correspondant au prix de cession, outre intérêt au taux légal à compter du 11 mars 2015 avec capitalisation des intérêts par années entières,
- 35.000 € à titre de dommages et intérêts au titre du préjudice moral subi à raison des fautes dont ils ont été victimes,
- 18.000 € correspondant aux frais de l'acte de cession du 11 mars 2015,
- 10.000 € au titre du préjudice de jouissance,
- l'intégralité des charges de copropriété payées par eux au syndicat des copropriétaires au titre des lots vendus entre le 11 mars 2015 et la date à laquelle la décision prononçant et/ou la résolution de la vente sera notifiée au syndicat des copropriétaires,
- les intérêts du prêt immobilier souscrit par eux entre le 11 mars 2015 et la date à laquelle la décision prononçant l'annulation et/ou la résolution de la vente sera passée en force de chose jugée,
- le coût de l'assurance couvrant le prêt immobilier souscrit par eux entre le 11 mars 2015 et la date à laquelle la décision prononçant l'annulation et/ou la résolution de la vente sera passée en force de chose jugée,
- les taxes foncières afférentes aux lots vendus entre le 11 mars 2015 et la date à laquelle la décision prononçant l'annulation et/ou la résolution de la vente sera passée en force de chose jugée,
- 4.175,64€ au titre du coût du déménagement,
- 10.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

outre intérêts au taux légal à compter de la date de règlement par eux de chacune de ces sommes, avec capitalisation des intérêts par années entières dans les conditions prévues par l'article 1343-2 du code civil,

- dire et juger que le jugement à intervenir sera commun et opposable au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3],

- débouter Mme [J] et la SCPN Goyet - Chetaille - Fourny et/ou la selarl ON2GF venant aux droits de cette dernière et le syndicat des copropriétaires de toutes leurs demandes à leur encontre,

- condamner in solidum Mme [J] et la SCPN Goyet - Chetaille - Fourny et/ou la selarl ON2GF venant aux droits de cette dernière, dans telle proportion entre eux que la juridiction fixera, aux entiers dépens de première instance et d'appel, qui comprendront le cout des deux constats d'huissier des 6 et 7 novembre 2018 pour un montant cumulé de 652,78 € et le cas échéant le coût de l'expertise [B] du 12 octobre 2017 pour un montant de 4.765,40 € en ce compris les sommes prévues par les article R444-3 et ses annexes, et A444-31 du code de commerce, portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale, ajoutées en sus aux sommes auxquelles ils seront condamnés et laissées entièrement à leur charge, distraits au profit de Maître Pillonel, avocat, en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Aux termes de ses conclusions en date du 10 décembre 2020, Mme [D] [J] demande à la cour de :

- confirmer le jugement du tribunal judiciaire de Saint Etienne en ce qu'il a écarté la demande de résolution de la vente immobilière du 11 mars 2015 fondée sur le dol et la fraude, mais également sur la garantie des vices cachés, et écarté la

demande d'annulation fondée sur la vente alléguée de la chose d'autrui, et rejeté l'ensemble des demandes indemnitaires formées par les époux [S] à son encontre,

- débouter en conséquence les époux [S] de l'ensemble de leurs prétentions, fins et conclusions tendant à la résolution de la vente immobilière régularisée le 11 mars 2015,

- rejeter également comme mal fondée leurs demandes indemnitaires dirigées contre elle,

à titre infiniment subsidiaire, si par impossible une condamnation devait être prononcée à son encontre au bénéfice des consorts [S], à raison des modalités de passation de la vente immobilière et de régularisation des actes modificatifs,

- condamner en tout état de cause la SCP Goyet - Chetaille - Fourny à la relever et garantir indemne,

- condamner enfin les époux [S] à lui payer une indemnité de 6.500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ou qui mieux le devra la société ON2GF venant aux droits de la SCP Goyet - Chetaille - Fourny ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance dont distraction sera faite au profit de la selarl Aguiraud Nouvellet, avocat sur son affirmation de droit.

Aux termes de ses dernières conclusions en date du 3 mai 2021, la société ON2GF venant aux droits de la SCP Goyet - Chetaille - Fourny, demande à la cour de :

- prendre acte que la selarl ON2GF vient aux droits de la SCP Goyet-Chetaille-Fourny,

- prendre acte que Maître Jean Goyet n'est pas assigné,

- dire et juger que la société d'exercice ne peut qu'être condamnée solidairement avec le professionnel concerné à supposer que celui-ci le soit, ce qui implique qu'il soit en cause,

sur l'appel,

- réformer le jugement dont appel en ce qu'il a reconnu une faute du notaire,

- le confirmer en ce qu'il a considéré qu'il n'y avait aucun préjudice et portant aucune responsabilité du notaire,

en tout état de cause,

- dire irrecevable les époux [S] qui disposent de l'intégralité des droits transférés par l'acte de cession afférent au bien immobilier en cause,

- dire et juger que les aspects relatifs à la construction ne concernent pas le notaire

- débouter les époux [S] de l'intégralité de leurs demandes à l'encontre du notaire

- dire et juger que leur action est abusive

- les condamner à lui payer la somme de 5.000 € de dommages et intérêts pour procédure abusive

- en toute hypothèse débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande tendant à être relevé et garanti le cas échéant,

- condamner les époux [S] à lui payer la somme de 7.000 € sur le fondement de l'article 700 du CPC ainsi que les entiers

dépens de l'instance,

- ordonner l'exécution provisoire.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 3] a été régulièrement assigné à personne morale mais n'a pas constitué avocat, il convient donc de statuer par décision réputée contradictoire.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 20 mai 2021.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, la cour se réfère, pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, à leurs conclusions écrites précitées.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION :

A titre liminaire, il convient de rappeler que les demandes tendant à voir 'constater' ne constituent pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile et ne saisissent pas la cour, de même que les demandes tendant à voir 'dire et juger' lorsque celles-ci développent en réalité des moyens.

Le jugement n'est pas remis en cause en ce qu'il a prononcé l'annulation du modificatif de l'état descriptif de division de l'immeuble situé [Adresse 3] reçu par Maître Goyet le 11 mars 2015 et de l'acte rectificatif reçu par Maître Goyet le 3 juin 2015.

Il ne l'est pas non plus en ce que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 3] a été débouté de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive, cette partie n'ayant pas constitué avocat devant la cour.

Par ailleurs, il convient de constater que la selarl ON2GF vient aux droits de la SCP Goyet - Chetaille - Fourny par suite de la liquidation de cette dernière, en suite du départ à la retraite de Maître Jean Goyet.

La selarl ON2GF qui demande à la cour de prendre acte que Maître Jean Goyet n'est pas assigné et que la société d'exercice ne peut qu'être condamnée solidairement avec le professionnel ce qui impliquerait sa mise en cause se contente là encore de développer un moyen sans préciser dans le dispositif de ses écritures la conséquence juridique qu'il convient d'en tirer et notamment s'il affecte la recevabilité de la demande.

Quoiqu'il en soit, la société titulaire d'un office notarial est solidairement responsable avec le notaire associé des conséquences dommageables de ses actes, quels que soient les changements intervenus par la suite dans sa composition et en conséquence la demande en tant que dirigée à l'encontre de la selarl ON2GF est recevable.

1. sur la nullité ou subsidiairement la résolution de la vente du 11 mars 2015 :

Les époux [S] sollicitent l'annulation de la vente du 11 mars 2015 pour dol, fraude et vente de la chose d'autrui, et à défaut sa résolution pour vices cachés.

A. sur la nullité de la vente :

Les époux [S] se prévalent d'une fraude et d'un dol et soutiennent que l'annulation de la vente est également acquise sur le fondement de la vente de la chose d'autrui au motif que Mme [J], avec la complicité du notaire, leur a vendu sciemment des biens immobiliers qui, étant constitutifs de parties communes à la copropriété, ne lui appartenant pas.

Ils font valoir en effet que :

- l'acte modificatif intervenu le jour de la vente ne leur était pas opposable en raison de son absence de publication au moment de la vente et qu'ainsi, il leur a été vendu un lot 314 constitué d'une terrasse, issu des parties communes et appartenant encore à la copropriété,

- en produisant des justificatifs de taxe d'habitation et de taxe foncière qu'elle savait ne pas correspondre à la base fiscale réelle alors qu'elle avait volontairement fait de fausses déclarations à l'administration fiscale sur la surface réelle des biens dont elle est propriétaire, Mme [J] les a trompés quant à l'imposition foncière qu'il devraient effectivement supporter,

- de même, en opérant, postérieurement à la vente et 6 ans après les travaux, la modification de l'état descriptif de division consécutif à ses travaux d'agrandissement, Mme [J] les a empêchés de connaître le montant des charges de copropriété dont ils seraient redevables.

Mme [J] fait valoir en réplique que :

- elle n'a commis aucune fraude en vendant supposément la chose d'autrui dès lors que les parties communes annexées à son bien immobilier l'ont été avec l'accord unanime des copropriétaires qui a d'ailleurs été formalisé a posteriori dans

un nouvel état descriptif de division et un nouveau règlement de copropriété lors d'une assemblée générale en février 2015,

- les travaux d'extension du logement sont achevés depuis 2009 et cela fait donc 11 ans qu'elle-même puis les époux [S] jouissent en qualité de propriétaires de l'ensemble de la surface de ce logement qui intègre une fraction des parties communes anciennes de l'immeuble,

- elle-même comme M. et Mme [S] se sont comportés de bonne foi en qualité de véritables propriétaires de ces parties communes de manière publique, non équivoque et paisible depuis plus de 10 ans, de sorte que les conditions d'une acquisition de la propriété par usucapion sont réunies et les époux [S] ne peuvent plus voir l'étendue de leur propriété contestée,

- les régularisations tant fiscales que de l'état descriptif de division sont intervenues afin de mettre en conformité les documents administratifs avec la réalité et les difficultés intervenues dues à une gestion purement familiale de la copropriété ne traduisent pas une volonté de fraude et des manoeuvres dolosives,

- à titre subsidiaire, si la cour retient l'existence d'un manquement à une obligation réglementaire, cela ressortirait de la responsabilité de la SCP Goyet - Chetaille - Fourny qui devra la relever et garantir indemne.

La SCP ON2GF venant aux droit de la SCP Goyet - Chetaille - Fourny fait valoir de son côté que :

- l'ensemble des actes, modificatif à l'état descriptif de division, vente, et rectificatif au modificatif à l'état descriptif de division, ont été régulièrement publiés au service de la publicité foncière de [Localité 8] et les transferts de propriété ont pu ainsi être opérés,

- la régularité du transfert de propriété de Mme [J] au profit de M. et Mme [S] ne souffre donc d'aucune contestation et il ne peut donc être soutenu que Mme [J] a vendu des choses ne lui appartenant pas,

- les époux [S] n'ont d'ailleurs été destinataires d'aucune revendication par un tiers de sorte que leurs droits n'ont fait l'objet d'aucune remise en cause,

- l'acte rectificatif du 3 juin 2015 n'avait que pour objet de mettre en conformité la copropriété afin de faire correspondre l'état descriptif de division avec la réalité, et dès lors qu'il a régulièrement été publié, il est opposable aux époux [S].

Sur ce :

Selon l'article 1599 du code civil, la vente de la chose d'autrui est nulle et elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui.

L'acte modificatif à l'état descriptif de division du 11 mars 2015 a consisté notamment à :

- créer un lot 314 issu des parties communes et constitué par une terrasse avec création de tantièmes supplémentaires,

- créer un lot transitoire 315 par réunion d'autres lots, dont le lot 314, et diviser ce lot 315 en deux lots 316 correspondant au droit d'édifier une pièce au rez-de-chaussée et une terrasse au 1er étage dans un futur bâtiment et

317 correspondant à une terrasse privative,

- créer un lot N°203 par réunion de deux lots 201 et 202.

M. et Mme [S] ont donc acquis outre des places de stationnement (lots 305 et 308), le lot 203 (réunion de deux lots précédents constituant un appartement triplex avec caves en sous-sol), le lot 316 (droit d'édifier une pièce avec terrasse au 1er étage) et le lot 317 (terrasse privative).

Les appelants se prévalent de ce que le lot 314 issu des parties communes ne pouvait pas être intégré au lot 315 parce qu'il était toujours la propriété du syndicat des copropriétaires.

Le moyen soulevé par les époux [S] tiré de la vente de la chose d'autrui est pour le moins surprenant dès lors que personne ne vient contester leur droit de propriété sur l'ensemble des lots qu'ils ont acquis et qu'il est au contraire admis par l'ensemble des parties en cause.

Si le souci de sécuriser leur titre pouvait paraître légitime, il convient toutefois de relever à l'examen des pièces produites que :

- lors de sa réunion du 11 janvier 2015, l'assemblée générale des copropriétaires à l'unanimité a approuvé les travaux de construction réalisés par Mme [J] sur l'assise de la copropriété, notamment un local d'habitation surmonté d'une terrasse, l'approbation de l'aménagement sur l'assise de la copropriété d'une terrasse située devant le bâtiment C, l'approbation de l'annulation des lots 312 et 313 par suite de l'aménagement d'une terrasse devant constituer un nouveau lot privatif,

- cette même assemblée générale, toujours à l'unanimité a approuvé le modificatif à l'état descriptif de division,

- par acte du 11 mars 2015, l'état descriptif de division a été modifié conformément à ces dispositions adoptées par l'assemblée générale et il a été régulièrement déposé au service de la publicité foncière de [Localité 8],

- si effectivement, il n'a pas été constaté dans l'acte modificatif de l'état descriptif de division du 11 mars 2015, la cession du lot 314, auparavant partie commune, à Mme [J], cette difficulté a été régularisée par l'acte rectificatif du 3 juin 2015 qui a également été publié au service de la publicité foncière de [Localité 8].

Il ressort ainsi de l'ensemble de ces éléments que toutes les parties étaient d'accord pour transférer la propriété du lot 314 à Mme [J] dans un premier temps puis aux époux [S] dans un second temps, que la nullité éventuelle de la vente encourue du fait qu'à sa date le transfert de propriété n'avait pas été constaté a été régularisé par un acte du 3 juin 2005 régulièrement publié, que personne n'a jamais discuté le droit de propriété de M. et Mme [S] sur l'ensemble des lots qu'ils ont acquis, que ce sont au contraire les époux [S] eux mêmes, en sollicitant devant le tribunal l'annulation de l'acte rectificatif du 3 juin 2005, et par voie de conséquence celle de l'acte modificatif de l'état descriptif de division, qui sont à l'origine de la difficulté juridique dont ils entendent se prévaloir aujourd'hui pour justifier leur demande d'annulation de la vente et qu'enfin, il est justifié d'une possession de bonne foi, depuis au moins 2009, par Mme [J] puis ses successeurs lesquels peuvent en outre se prévaloir d'un juste titre.

Les conditions d'une annulation de la vente de la chose d'autrui ne sont donc pas réunies en l'espèce.

Par ailleurs, l'article 1109 du code civil dans sa version applicable au litige dispose qu'il n'y a point de consentement valable s'il a été surpris par dol et selon l'article 1116 du même code, toujours dans sa version applicable, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

Le dol ne se présume pas et il doit être prouvé.

En l'espèce, il ressort de ce qui précède qu'aucune manoeuvre frauduleuse n'est caractérisée à l'encontre de Mme [J] au motif qu'elle tenté de vendre la chose d'autrui et qu'au contraire, celle-ci a cherché à régulariser, au vu et au su des époux [S] la problématique juridique affectant une partie des lots acquis liée au fait qu'ils étaient encore officiellement parties communes, cette situation étant manifestement imputable à un contexte de gestion familiale de cette copropriété par des non professionnels et non pas à des manoeuvres de la part de la venderesse.

Il n'est pas inutile de rappeler à nouveau que la situation juridique du bien vendu à M. et Mme [S] serait définitivement clarifiée si ceux-ci n'avaient pas cherché à demander l'annulation des actes modificatifs de l'état descriptif de division pour des motifs manifestement étrangers à cette simple problématique juridique.

Il n'est pas davantage justifié de manoeuvres frauduleuses de la part de Mme [J] en vue de tromper les époux [S] sur le montant des impositions et charges dues au titre du bien acquis.

La déclaration faite aux services fiscaux dont les époux [S] soutiennent qu'elle était mensongère pour avoir minimisé les surfaces affectées à l'habitation date du 1er septembre 2009 soit à une date à laquelle Mme [J] n'envisageait pas de vendre son bien et aucun élément au dossier ne permet de constater qu'elle leur a donné de fausses informations sur ce point, étant constaté qu'il n'est pas discuté que la surface réelle du bien telle que mentionnée dans l'acte de vente est exacte.

Il n'apparaît pas en outre, au regard des chiffres indiqués par les époux [S] dans leurs écritures que la connaissance par eux du montant exact de la taxe foncière ou du taux des charges générales qu'ils doivent supporter ait été déterminante dans leur décision d'acquérir ce bien.

Les conditions d'une action en annulation de la vente pour dol ne sont pas davantage réunies et la cour confirme le jugement en ce qu'il a débouté M. et Mme [S] de leur demande en annulation de la vente.

B. sur la résolution de la vente pour vice caché :

A l'appui de leur demande de résolution de la vente pour vices cachés, les époux [S] font valoir qu'à la suite de leur emménagement, ils ont constaté plusieurs désordres portant sur des fuites aux toilettes, un dysfonctionnement de l'électricité, des problèmes de plomberie, de chauffage, de maçonnerie et de chauffage et une humidité anormale dans la cave et dans plusieurs pièces de la maison.

Ils soutiennent que les désordres invoqués étaient nécessairement connus de Mme [J] qui était à la fois maître d'ouvrage et maître d'oeuvre des travaux qu'elle a fait réaliser et avait en outre la qualité de syndic de la copropriété.

Ils précisent que le problème de l'humidité dans la cave était nécessairement connus par Mme [J] qui avait saisi la Stéphanoise des Eaux pour des problèmes d'infiltrations dans la cave.

Mme [J] fait valoir en réplique que :

- les désordres affectant l'appartement sont d'une gravité tout à fait relative et constitutives de malfaçons de construction lors des travaux de rénovation et d'agrandissement relevant des garanties légales de construction à son égard ou à l'égard des entreprises intervenues sur le chantier, action qu'ils n'ont pas mis en oeuvre,
- l'action n'est par contre pas fondée sur la garantie des vices cachés au regard de la clause d'exclusion de garantie mentionnée à l'acte de vente, alors qu'elle ne peut être considérée comme professionnelle et qu'elle n'avait pas connaissance des vices allégués.

Sur ce :

Il est constant que les époux [S] fondent exclusivement leur demande subsidiaire de résolution de la vente sur la garantie des vices cachés.

En application de l'article 1641 du code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Il est stipulé dans l'acte de vente (page 12) que :

'l'acquéreur prend le bien dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1643 du code civil .

Il est constant qu'une telle clause ne peut trouver application en présence d'un vendeur professionnel de l'immobilier ou si les vices cachés étaient connus du vendeur, ainsi qu'il l'est d'ailleurs rappelé dans le contrat de vente.

Il n'est pas soutenu en l'espèce que Mme [J] qui exerce la profession de kinésithérapeute a la qualité de vendeur professionnel de l'immobilier et par ailleurs, ni le fait que les travaux de rénovation et d'agrandissement ont été réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage ni sa qualité de syndic bénévole de la copropriété ne suffisent à établir sa connaissance des désordres allégués par les époux [S].

Par des motifs pertinents que la cour adopte et une juste analyse du rapport d'expertise de M. [B], le premier juge a retenu que :

- la preuve n'était pas rapportée que Mme [J] ait connu au moment de la vente la fuite d'eau dans les toilettes causée par la désolidarisation du wc suspendu de la cloison ou les désordres affectant la résistance de la charpente,
- il n'avait plus été fait état lors de la 2ème réunion d'expertise des quelques problèmes de l'installation électrique au 2ème étage ni des problèmes de claquement dans les tuyaux de chauffage en étage,
- le défaut d'étanchéité de la fenêtre de la buanderie qui selon l'expert pouvait être apparent et donc connu de Mme [J] justifiant des travaux de reprise de 825 € ne relève pas de la garantie des vices cachés en raison précisément de son caractère apparent et au regard de sa faible gravité.

En définitive, le seul désordre d'importance dont se prévalent les époux [S] concerne le problème d'une humidité anormale régnant dans la cave.

Deux des causes retenues par l'expert au titre de ce désordre sont le décaissement de 50 cm que Mme [J] ou son compagnon, M. [E], ont fait réaliser sur le sol afin de la rendre accessible et le fait qu'ils aient occulté les ventilations hautes de cette cave supprimant ainsi tout renouvellement d'air.

Ces éléments permettent de caractériser la connaissance par Mme [J] d'une humidité certaine dans la cave.

Après avoir néanmoins constaté qu'il n'était pas établi que l'humidité affectant la cave dépassait un degré d'humidité acceptable ou habituel dans une cave, alors que l'expert rappelait que de nombreuses caves sous immeuble étaient à [Localité 8] remplies d'eau et qu'il n'était pas démontré qu'une humidité d'ampleur existait à la date de la vente et ce alors même qu'une fuite de la canalisation d'arrivée des eaux de la Stéphanoise des Eaux qui avait pu participer à la présence d'humidité avait été constatée postérieurement au dépôt du rapport d'expertise sous la terrasse à proximité des murs de la cave, le premier juge en a justement déduit que la preuve n'était pas rapportée qu'au moment de la vente, Mme [J] avait connaissance d'un vice rédhibitoire c'est à dire d'un vice suffisamment grave pour rendre le bien

impropre à son usage ou le diminuant tellement que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Les conditions d'une action résolutoire de la vente n'étant pas réunies, le jugement est également confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de résolution de la vente par M. et Mme [S] fondée sur ce motif et par suite des différentes demandes en paiement formées à l'encontre de Mme [J] en sa qualité de venderesse de leur bien.

2. sur la responsabilité du notaire :

M. et Mme [S] sollicitent la condamnation du notaire à assumer les frais de publication de la décision à intervenir, le remboursement du prix de la vente et des frais de cet acte de cession, ainsi que de l'intégralité des charges de copropriété qu'ils ont réglés, des intérêts et du coût de l'assurance du prêt immobilier, des taxes foncières afférents aux lots vendus et du coût du déménagement ainsi que le paiement de dommages et intérêts pour préjudice moral du fait de l'échec de leur projet immobilier et de la contrainte de devoir déménager.

Ces différentes demandes indemnitaires, liées à leur demande d'annulation ou subsidiairement de résolution de la vente du bien qu'ils ont acquis, sont sans objet puisqu'il n'est pas fait droit à ces demandes.

Il reste donc la demande en paiement de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance qu'ils déclarent avoir subi notamment parce que la cave avait été prévue pour être aménagée en pièce de musique pour leur fils.

Les époux [S] reprochent au notaire une faute dans le fait d'avoir établi une modification au règlement de copropriété ainsi qu'un acte rectificatif sans que le syndicat des copropriétaires ne soit partie à l'acte et sans procès-verbal d'assemblée générale autorisant la cession des parties communes.

La SCP ON2GF venant aux droits de la SCP Goyet conteste toute faute commise par le notaire instrumentaire et fait valoir que :

- son obligation de conseil à l'égard de son client a été remplie en informant Mme [J] de l'obligation de solliciter l'approbation du syndicat des copropriétaires préalables aux travaux d'extension et sur la nécessité de modifier l'état descriptif de division avec l'intervention du syndicat des copropriétaires,
- le notaire pouvait se dispenser de l'intervention formelle du syndicat des copropriétaires dès lors que la personne concernée par les modifications l'avait mandaté pour opérer la mise en conformité de l'état descriptif de division,
- les époux [S] ne rapportent pas la preuve d'un préjudice en lien direct avec la faute alléguée puisqu'ils disposent aujourd'hui de l'intégralité de la propriété des biens qu'ils ont acquis.

Sur ce :

Au vu de ce qui précède, il n'est pas contestable que Maître Goyet, notaire, a insuffisamment sécurisé la validité et l'efficacité des différents actes litigieux qu'il a rédigés d'une part, en ne s'assurant pas lors de la vente du 11 mars 2015 de ce qu'une partie des lots cédés aux époux [S] était une partie commune et d'autre part, en ne faisant pas intervenir aux actes, le syndicat des copropriétaires, évidemment intéressé aux actes de cession des parties communes.

Ce faisant, il a commis une faute qui engage la responsabilité de la selarl ON2GF venant à ses droits.

Il convient toutefois de constater que les époux [S] ne justifient d'aucun préjudice en lien avec cette faute dès lors que le préjudice de jouissance liée à la privation de la cave pour cause d'humidité excessive n'est évidemment pas imputable au notaire.

Le jugement est confirmé en ce qu'il a débouté M. et Mme [S] de leurs demandes à ce titre.

3. sur la responsabilité de Mme [J] en sa qualité de syndic :

Les époux [S] sollicitent la condamnation de Mme [J] en sa qualité de syndic à lui payer la somme de 7.000 € à titre de dommages et intérêts et lui reprochent :

- de ne pas avoir respecté les règles afférentes à la gestion de la copropriété, notamment la tenue des assemblées générales,
- d'avoir utilisé ses fonctions de syndic à son profit en s'arrogeant une portion des parties communes qu'elle a privatisée sans autorisation,
- d'avoir attendu plus de 6 ans pour établir un modificatif au règlement de copropriété.

Mme [J] fait valoir en réponse qu'elle a toujours fait le nécessaire pour gérer au mieux la copropriété et que les époux [S] ne rapportent aucunement la preuve que cette gestion leur a causé un quelconque préjudice.

Sur ce :

La gestion de Mme [J] en sa qualité de syndic, même à titre bénévole, ne peut évidemment être qualifiée d'exemplaire au regard notamment du retard apporté à la régularisation des actes modificatifs de l'état descriptif de division.

La cour constate toutefois que les époux [S] ne rapportent pas la preuve d'un préjudice particulier découlant des fautes commises par Mme [J] en sa qualité de syndic bénévole.

Le jugement est confirmé en ce qu'il a débouté M. et Mme [S] de leurs demandes à ce titre.

4. sur les demandes accessoires :

L'exercice d'une action en justice constitue un droit et ne dégénère en abus pouvant donner naissance à une dette de dommages et intérêts que si le demandeur a agi par malice ou de mauvaise foi ou encore avec une légèreté blâmable.

En l'espèce, la selarl ON2GF ne démontre pas un abus de M. et Mme [S] dans l'exercice de leur action et le jugement est confirmé en ce qu'il a débouté la SCP notariale de sa demande en dommages et intérêts pour procédure abusive.

Le jugement est confirmé en ses dispositions relatives à l'application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens de première instance y compris en ce qu'il a considéré que les frais d'expertise restaient à la charge de M. et Mme [S].

Les dépens d'appel sont à la charge de M. et Mme [S] qui succombent en leur tentative de remise en cause du jugement.

La cour estime que l'équité commande de faire application de l'article 700 du code de procédure civile au profit de Mme [J] et de la selarl ON2GF et leur alloue à ce titre et à chacun la somme de 2.500 €.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Constate que la selarl ON2GF vient aux droits de la SCP Goyet - Chetaille - Fourny par suite de la liquidation de cette dernière.

Statuant dans les limites de sa saisine,

Confirme le jugement déferé,

y ajoutant,

Condamne M. [X] [S] et Mme [U] [S] née [W] à payer à Mme [D] [J] la somme de 2.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

Condamne M. [X] [S] et Mme [U] [S] née [W] à payer à la selarl ON2GF la somme de 2.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

Déboutte les parties du surplus de leurs demandes ;

Condamne M. [X] [S] et Mme [U] [S] née [W] aux dépens d'appel et accorde aux avocats qui en ont fait la demande le bénéfice de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIERLE PRÉSIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 14 septembre 2023

VOIR LA DÉCISION 

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 14-09-2023
- Cour d'appel de Lyon 1B 03-05-2022