3 juin 2026
Tribunal judiciaire de Grasse
RG n° 23/01544

1ére chambre B

Texte de la **décision**

Entête

Date de délivrance des copies par le greffe :
1 EXP DOSSIER + 1 CCCFE [O] 1 CCC à Me VARENNE + 1 CCC à Me MALLET + 1 CCCFE [O] 1 CCC à Me CHATELET + 1 CCCFE [O] 1 CCC à Me VALIERGUE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE

POLE CIVIL 1ère Chambre section B

JUGEMENT DU 03 Juin 2026

DÉCISION N° 2026/

N° RG 23/01544 - N° Portalis DBWQ-W-B7H-PEX6

DEMANDERESSE :

S.C.I. VILLA ARPEGE
1060 boulevard des glaïeuls
06220 VALLAURIS

représentée par Me Pierre VARENNE, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant substitué par Me France CHAMPOUSSIN, avocat au barreau de NICE

DEFENDEURS :

Monsieur [S] [J]
né le 06 Juin 1949 à MORFEDEN - ALLEMAGNE
10 avenue de Grande bretagne MONACO
98000 MONACO

non comparant, ni représenté

S.A.R.L. [V] REAL ESTATE
34 La croisette
06400 CANNES

représentée par Me Krystel MALLET, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant substitué par Me Magali MANCIA, avocat au barreau de GRASSE

Maître [W] [M]
2 rue des Mimosas
06400 CANNES

représenté par Me Gilles CHATENET, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

S.C.P. [W] [M] [O] [H] [A]
2, rue des Mimosas
06400 CANNES

représentée par Me Gilles CHATENET, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

Maître [B] [R]
8 place de l'Eglise
69822 BELLEVILLE

représenté par Me Michel VALIERGUE, avocat au barreau de GRASSE, avocat postulant, Me Stéphane CHOUVELLON, avocat au barreau de LYON, avocat plaidant

SARL [F] [P] – [E] [X] – [N] [Y] [O] [D] [Q], notaires associés
8, place de l'église
69822 BELLEVILLE

représentée par Me Michel VALIERGUE, avocat au barreau de GRASSE, avocat postulant, Me Stéphane CHOUVELLON, avocat au barreau de LYON, avocat plaidant

COMPOSITION DU TRIBUNAL : JUGE UNIQUE

Président : Madame NOMEL, juge

Greffier : Monsieur BASSEZ

Vu les articles 801 à 805 du code de procédure civile, [O] sans demande de renvoi devant la formation collégiale.

DÉBATS :

Vu la clôture de la procédure en date du 13 Février 2026 ;

A l'audience publique du 19 Mars 2026,

Après débats, l'affaire a été mise en délibéré, avis a été donné aux parties par le tribunal que le jugement serait prononcé par la mise à disposition au greffe à la date du 03 Juin 2026.

Exposé du litige

*****

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte authentique en date du 9 octobre 2000, reçu par Maître [W] [M], notaire à Cannes, avec le concours de son confrère, Maître [B] [R], la SCI Villa Arpège a acquis de Monsieur [S] [J], par l'intermédiaire de la société [I] [V] Real Estate, agent immobilier, moyennant le prix de 9.000.000 francs, une villa sise à Vallauris, 1060 boulevard des Glaïeuls, constituant le lot n°548 du lotissement ASL Super Cannes, cadastrée section BK n°26, [O] comportant une piscine.
Cette parcelle est mitoyenne de la parcelle BK n°116, acquise par le Conservatoire du littoral par acte authentique du 19

juin 2008.

Cet acte authentique fait suite à un compromis de vente sous seing privé conclu le 25 juillet 2000 entre Monsieur [J] [O] Monsieur [K] [T], gérant de la SCI Villa Arpège, avec faculté de substitution, sous l'égide de la SARL [I] [V] Real Estate, portant sur la parcelle BK n°26 [O] mentionnant deux piscines.

Le 27 septembre 2016, le Conservatoire du littoral a avisé la SCI Villa Arpège d'un empiétement sur la parcelle BK n°116, avec mise en demeure de remettre les lieux en l'état avant le 31 mars 2017.

Le 29 septembre 2017, le Conservatoire du littoral a notifié à la SCI Villa Arpège une contravention de grande voirie pour empiétement non autorisé d'une piscine sur une parcelle relevant du domaine public.

Par décision du 20 octobre 2020, le tribunal administratif de Nice a condamné la SCI Villa Arpège au paiement d'une amende de 2.000 euros au profit du Conservatoire du littoral [O] lui a enjoint de remettre en l'état les lieux par la démolition des ouvrages édifiés sur la parcelle BK n°116 sous astreinte.

Par arrêt du 16 décembre 2022, la Cour d'appel administrative de Marseille a confirmé la décision.

Par acte du 1er octobre 2020, la SCI Villa Arpège a fait délivrer assignation à Monsieur [J], la SARL [I] [V] Real Estate, Maître [M], la SCP « [W] [M] [O] [H] [A], notaires associés », Maître [B] [R] [O] la SCP « [U] MorizotNM e9gane 669250697 – [F] [P] – [E] [X] [O] [N] [Y], notaires associés » devant le tribunal judiciaire de Grasse afin d'obtenir l'indemnisation de son préjudice à hauteur de 978.000 euros, sur le fondement de l'article 1240 du code civil.

Par conclusions d'incident signifiées par RPVA le 10 novembre 2021, la SARL [I] [V] Real Estate a saisi le juge de la mise en état d'une fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action de la SCI Villa Arpège.

Par ordonnance du 17 juin 2022, le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Grasse a rejeté la fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action de la SCI Villa Arpège, condamné in solidum la SARL [I] [V] Real Estate, Maître [W] [M], la SCP « [W] [M] [O] [H] [A], notaires associés », Maître [B] [R] [O] la SCP « [U] [G] – [F] [P] – [E] [X] [O] [N] [Y], notaires associés » aux entiers dépens, aux motifs que si l'empiétement doit être considéré comme le fait générateur du dommage subi [O] connu de la demanderesse depuis au moins le 7 avril 2010, le dommage qui en résulte ne s'est révélé dans son étendue [O] sa gravité qu'à compter du jour où des poursuites ont été engagées à son encontre, soit à compter de la mise en demeure qui lui a été délivrée 27 septembre 2016 sollicitant la démolition de constructions illicites.

Par acte du 22 août 2022, la SARL [L] [V] Real Estate a interjeté appel de la décision.

Par arrêt du 18 janvier 2024, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a confirmé l'ordonnance du juge de la mise en état, a condamné la SARL [L] [V] Real Estate à payer à la SCI Villa Arpège la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, outre aux entiers dépens, [O] a débouté Maître [W] [M], la SCP « [W] [M] [O] [H] [A], notaires associés », Maître [B] [R] [O] la SCP « [U] [G] – [F] [P] – [E] [X] [O] [N] [Y], notaires associés » de leurs demandes au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

La SARL « [F] [P] – [E] [X] – [N] [Y] [O] [D] [Q], notaires associés » vient aux droits de la SCP « [U] [G] – [F] [P] – [E] [X] [O] [N] [Y], notaires associés » qui a été radiée le 18 juillet 2015.

Dans ses dernières conclusions signifiées par RPVA en date du 10 février 2026, la SCI Villa Arpège demande au tribunal de :
-la recevoir en sa demande,
-condamner in solidum les requis à lui payer la somme de 1.438.806 € en réparation de son préjudice,
-par extraordinaire, si le tribunal s'estime insuffisamment éclairé, ordonner une expertise aux fins de déterminer la perte de valeur [O] ses préjudices du fait de la suppression de la piscine,
-rappeler que l'exécution provisoire est de droit,
-condamner solidairement les requis au paiement de la somme de 50.000 € au titre de l'article 700 du Code de

procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens, en ce compris le coût des expertises immobilières [Z] [O] le constat de Me [C].

Au soutien de ses prétentions, au visa des articles 2224, 2232, 1217, 1240, 1104 [O] 1130 [O] suivants du code civil, la SCI Villa Arpège fait valoir que le vendeur, l'agent immobilier [O] les notaires ont commis des fautes de nature à engager leur responsabilité à son égard, le premier en ne l'informant pas du fait qu'une des piscines avait été édifiée sans autorisation administrative [O] sur la propriété du Conservatoire du Littoral ; le second, en sa qualité de rédacteur du compromis du 25 juillet 2000 qui mentionne l'existence de deux piscines, en n'effectuant pas les vérifications d'usage concernant la légalité des constructions manquant ainsi à son devoir de conseil, [O] en application du régime du mandat, ayant procuration pour signer pour son compte l'acte authentique, en ne relevant pas lors de cette signature que l'acte authentique de vente ne mentionnait plus qu'une piscine ; les troisièmes, en leur qualité de notaires rédacteurs d'actes, en ne vérifiant pas le titre de propriété, ni le problème de l'existence légale d'une des deux piscines, [O] en faisant signer à l'agent immobilier l'acte authentique ne mentionnant qu'une seule piscine au lieu des deux piscines visées au compromis, manquant ainsi à leurs obligations d'information [O] de conseil.
Elle ajoute que ces différentes fautes lui causent un préjudice résultant de la perte de valeur du bien acquis, compte-tenu du fait qu'il est doté non pas de deux piscines mais d'une seule [O] que le terrain est moins vaste que celui qu'elle pensait acquérir, [O] du coût des travaux de démolition de la piscine [O] de remise en état.

Dans ses dernières conclusions signifiées par RPVA en date du 29 janvier 2026, la SARL [I] [V] Real Estate demande au tribunal de :
A titre principal :
-débouter la SCI Villa Arpège de toutes les prétentions formulées à son égard pour absence de faute [O] de lien de causal,
-débouter Maître [M] [O] sa SCP, Maître [R] [O] sa SCP, de toutes ses prétentions à son égard,
A titre subsidiaire :
-débouter la SCI Villa Arpège de l'ensemble de ses prétentions formulées à son égard à défaut, pour le préjudice invoqué par les demandeurs, de répondre aux critères du préjudices indemnisables,
Si une condamnation devait néanmoins intervenir à son endroit :
-condamner in solidum Maître [M] [O] sa SCP, Maître [R] [O] sa SCP, solidairement avec le vendeur Monsieur [S] [OO] [J], ou l'un d'entre deux seulement si besoin est, à la relever [O] garantir indemne de toutes les condamnations éventuellement prononcées à son encontre en ce compris les frais irrépétibles [O] les dépens,
En tout état de cause :
-condamner la SCI Villa Arpège, Monsieur [S] [OO] [J], Maître [M] [O] sa SCP, Maître [R] [O] sa SCP, in solidum, ou à défaut tout succombant, à lui verser la somme de 5.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de première instance [O] d'appel,
-écarter l'exécution provisoire qui ne serait pas compatible avec la nature de l'affaire.

Au soutien de ses prétentions, au visa de l'article 1240 du code civil, la société [I] [V] Real Estate réplique qu'elle n'a commis aucune faute dans la mesure où l'agent immobilier n'est pas tenu d'alerter l'acquéreur sur l'existence de vices non apparents [O] que l'empiétement était impossible à déceler puisqu'il n'a été révélé que postérieurement à la vente à l'occasion d'un bornage amiable en 2010.
Elle ajoute que le Conservatoire du littoral a fait l'acquisition de la parcelle BK n°116 après la vente, entrainant le classement de la parcelle dans le domaine public, de sorte que la faute reprochée est sans lien avec le préjudice allégué.
S'agissant du préjudice, elle fait valoir qu'il ne pourrait consister qu'en une perte de chance d'avoir pu renoncer à l'acquisition ou d'en avoir demandé un moindre prix ; que la perte de valeur dont se plaint la SCI Villa Arpège n'est pas démontrée puisqu'entre la date d'acquisition, le 9 octobre 2000, [O] ce jour, la valeur de la villa a augmenté de 169% ; [O] que les préjudices allégués ne sont qu'hypothétiques, faute pour la SCI Villa Arpège d'avoir mis son bien en vente [O] d'avoir effectivement mis en œuvre les travaux de démolition.
Elle ajoute que les notaires, en qualité de rédacteurs de l'acte authentique de vente, avaient l'obligation d'assurer l'efficacité juridique de l'acte qu'ils avaient reçu pour mission d'instrumenter [O] ont commis une faute en prenant l'initiative de modifier la désignation du bien vendu sans attirer l'attention de l'acheteur, ni de l'agent immobilier.
Enfin, elle ajoute que l'exécution provisoire est incompatible avec la nature [O] l'enjeu économique de l'affaire.

Dans leurs dernières conclusions signifiées par RPVA en date du 12 mars 2026, Maître [B] [R] [O] la SARL « [F] [P] – [E] [X] – [N] [Y] [O] [D] [Q], notaires associés » demandent au tribunal de :
-débouter la SCI Villa Arpège de l'intégralité de ses prétentions à leur encontre,
-débouter la SARL [I] [V] Real Estate de l'intégralité de ses prétentions à leur encontre,
A titre subsidiaire,
-condamner Monsieur [S] [J], vendeur, à les relever [O] garantir de toute condamnation qui serait prononcée à leur encontre, en principal, intérêts, frais [O] accessoires,
-condamner la SARL [I] [V] Real Estate à les relever [O] garantir de toute condamnation qui serait prononcée à leur encontre, en principal, intérêts, frais [O] accessoires,
En tout état de cause,
-condamner la SCI Villa Arpège, ou qui mieux le devra, à leur payer à la somme de 3.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
-écarter toute exécution provisoire dans le jugement à intervenir,
A défaut de rejet de l'exécution provisoire,
-juger que l'exécution provisoire du jugement à intervenir sera subordonnée à la constitution d'une garantie par la demanderesse consistant dans la consignation d'une somme d'argent d'un montant équivalent au montant des sommes qui viendrait à être, par impossible, mise à leur charge,
-condamner la SCI Villa Arpège aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de Maître Michel Valiergue, avocat postulant au barreau de Grasse.

Au soutien de leurs prétentions, au visa de l'article 1240 du code civil [O] des articles 514-1 [O] 514-5 du code de procédure civile, Maître [R] [O] sa société répliquent que la SCI Villa Arpège est défaillante dans la démonstration d'une faute de leur part directement génératrice pour elle d'un préjudice indemnisable.
Sur la faute, ils soutiennent que la désignation des biens vendus à la SCI Villa Arpège dans l'acte authentique de vente est conforme à la désignation des biens acquis par Monsieur [J] de la société Immobilière des Alpes les 3 [O] 4 février 1994, ce dernier ayant précisé n'avoir effectué aucune modification depuis son acquisition, que le notaire n'a pas l'obligation de se rendre sur les lieux vendus, [O] que la vente ne porte que sur la parcelle BK n°26.
Sur le préjudice, ils soutiennent que la Villa Arpège ne justifie pas d'une mesure d'exécution suite à l'arrêt administratif d'appel, ni de la réalisation effective des travaux dont elle demande à être indemnisée, que l'expertise sur l'estimation de la valeur de la villa qu'elle produit avant [O] après travaux comporte des incohérences [O] qu'en tout état de cause, s'il était admis un préjudice résultant de la moindre valeur du bien, il ne peut être remboursé que par le vendeur qui a perçu l'intégralité du prix.
Ils ajoutent que l'agent immobilier a commis une faute en présentant à la vente un bien qui ne pouvait être vendu comme n'étant pas la propriété du vendeur, [O] en ne signalant pas au notaire, alors qu'il avait reçu procuration de l'acheteur pour réitérer la vente, que le bien qu'il avait visité comportait matériellement deux piscines au lieu d'une.
Enfin, ils soulignent que l'exécution provisoire n'est pas compatible avec la nature de l'affaire [O] que la SCI Villa Arpège ne justifie pas de garanties de restitution en cas de réformation de la décision en cas d'éventuel appel.

Dans leurs dernières conclusions signifiées par RPVA en date du 11 février 2026, Maître [W] [M] [O] la SCP « [W] [M] [O] [H] [A], notaires associés » demandent au tribunal de :
A titre principal,
-débouter la société Villa Arpège de l'ensemble de ses demandes à leur encontre,
-la condamner à leur payer la somme de 5.000 euros, sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre les entiers dépens de l'instance distraits au profit de Maître Gilles Chatenet, avocat, par application des dispositions de l'article 699 du même Code,
A titre subsidiaire,
-dire [O] juger que la perte de valeur vénale résultant de la démolition de la seconde piscine ne saurait excéder la somme de 391.440 euros,
A titre infiniment subsidiaire,
-dire [O] juger que la perte de valeur vénale résultant de la démolition de la seconde piscine ne saurait excéder la somme de 408.120 euros,
-dire [O] juger que la décision à intervenir ne sera pas revêtue de l'exécution provisoire [O], en tout état de cause, leur donner acte qu'ils se sont opposés à ce que l'exécution provisoire bénéficie au jugement à intervenir,

-condamner la société [I] [V] Real Estate [O] Monsieur [J] à les relever [O] garantir de toute condamnation pouvant être mise à leur charge,
-les condamner à leur payer la somme de 5.000 euros, sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre les entiers dépens de l'instance distraits au profit de Maître Gilles Chatenet, avocat, par application des dispositions de l'article 699 du même Code.

Au soutien de leurs prétentions, au visa de l'article 1240 du code civil, Maître [M] [O] sa SCP répliquent que la SCI Villa Arpège ne rapporte pas la preuve d'une faute de leur part, dans la mesure où le notaire a un devoir de vérification de l'existence des droits [O] non de la conformité physique des biens au regard de leur description, que la désignation des biens vendus par Monsieur [J] correspond à celle figurant dans son propre acte d'achat, lequel a déclaré n'y avoir fait aucune construction nécessitant un permis de construire, [O] qu'il n'est pas établi, ni soutenu que Maître [M] avait connaissance du compromis de vente du 25 juillet 2000.
Ils ajoutent que la SCI Villa Arpège échoue également à rapporter la preuve d'un préjudice né, actuel [O] certain, dans la mesure où elle n'établit pas la perte de valeur vénale du bien qu'elle allègue, l'expertise qu'elle produit présentant des incohérences, [O] ne verse aux débats aucune facture acquittée relative aux travaux de démolition alors que ceux-ci ont été engagés dès avant le mois d'avril 2025.
Ils soulignent qu'il n'y a pas non plus de lien de causalité entre les préjudices allégués [O] la faute que la SCI Villa Arpège leur impute, dans la mesure où la démolition n'est que la résultante de l'empiétement d'une construction sur une parcelle voisine dont il ne pouvait pas avoir connaissance.
Subsidiairement, ils soulignent que l'agent immobilier a commis une faute, puisqu'il aurait dû attirer l'attention du notaire [O] des parties sur la discordance entre l'acte [O] la réalité des lieux, [O] que le préjudice résultant de la moindre valeur du bien, s'il est retenu, ne peut être remboursé que par le vendeur qui a perçu l'intégralité du prix de sorte que ces deux parties lui doivent garantie.
Enfin, ils ajoutent qu'en l'absence de toute information sur la solvabilité de la SCI Villa Arpège [O] ses capacités rétributives, l'exécution provisoire est susceptible d'avoir des conséquences manifestement excessives.

Monsieur [S] [J] n'a pas comparu.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile, il est expressément fait référence aux écritures des parties pour un plus ample exposé des faits, des prétentions [O] de leurs moyens.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 15 septembre 2025 avec effet différé au 13 février 2026 [O] l'affaire retenue à l'audience à juge unique du 19 mars 2026.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

A titre liminaire, il convient de rappeler que l'article 4 du code de procédure civile dispose dans son premier alinéa que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Les demandes de "juger", de "constater", qui n'apparaissent être en réalité que des étapes de leur argumentation, ne constituent pas des prétentions sur lesquelles le juge doit se prononcer au sens du code de procédure civile. Il n'y a donc pas lieu à statuer sur les demandes formulées en ce sens, en dehors de celles qui sous ces vocables, portent une véritable prétention.

Sur la nature du jugement

Un des défendeurs n'ayant pas comparu, il convient de statuer, en application de l'article 474 du code de procédure civile, par décision réputée contradictoire.
Sur la régularité de la procédure

L'article 472 du Code de procédure civile prévoit que si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond, le juge ne faisant droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable [O] bien-fondée.

En l'espèce, Monsieur [S] [J], qui a sa résidence habituelle à Monaco, a été régulièrement assigné par remise au procureur général de la principauté de Monaco le 1er octobre 2020, en application de l'article 684 du code de procédure civile.
L'acte est revenu avec la mention que l'individu ne réside plus en principauté.
Une lettre recommandé avec accusé réception lui a également été adressée [O] est revenue avec la mention « destinataire inconnu à cette adresse ».

La procédure est donc régulière.

Sur la révocation de l'ordonnance de clôture

En application de l'article 802 du code de procédure civile, sauf exceptions limitativement prévues par le texte, « après l'ordonnance de clôture, aucune conclusion ne peut être déposée ni aucune pièce produite aux débats, à peine d'irrecevabilité prononcée d'office ».
En l'espèce, Maître [R] [O] sa société ont transmis de nouvelles écritures le 12 mars 2026, soit postérieurement à l'ordonnance de clôture du 15 septembre 2025 avec effet différé au 13 février 2026, ayant pour seul objectif d'actualiser leurs précédentes écritures pour tenir compte du changement de dénomination de l'étude notariale.
Par conséquent, il y a lieu de révoquer l'ordonnance de clôture pour être à nouveau fixée au jour de l'audience du 19 mars 2026, avant ouverture des débats. Les pièces [O] conclusions des parties transmises jusque-là sont donc recevables.

Sur la demande en paiement de la SCI Villa Arpège [O] les appels en garantie

L'article 1240 du code civil dispose que « tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ».
Il appartient à la victime de rapporter la preuve d'une faute, du préjudice subi [O] du lien de causalité entre les deux. Le cas échéant, il convient de rétablir aussi exactement que possible l'équilibre détruit par le dommage [O] de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable n'avait pas eu lieu.

Il est établi que le notaire, rédacteur d'un acte, est tenu d'une obligation de conseil [O] de mise en garde à l'égard de toutes les parties à l'acte. Il doit, avant de dresser les actes, procéder à la vérification des faits [O] conditions nécessaires pour assurer l'utilité [O] l'efficacité des actes.

L'article 1992 du code civil prévoit dans son premier alinéa que « le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion ».

Il est établi que l'agent immobilier, négociateur [O] rédacteur d'un acte, est tenu de s'assurer que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention.
Il est également tenu d'une obligation de renseignement [O] de conseil vis-à-vis de son mandant qui lui impose de l'informer des désordres apparents affectant l'immeuble vendu [O] qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier il ne peut ignorer.

Sur les fautes :

En l'espèce, il est établi que la SCI Villa Arpège a acquis de Monsieur [J] un bien immobilier, cadastré BK n°26 au moment

de la vente [O] désormais BK n°199 [O] n°200, le 9 octobre 2000, aux termes d'un acte passé par Maître [M] avec la participation de Maître [R].

Les parties ont été mises en relation par l'agence immobilière [I] [V] Real Estate qui leur avait préalablement fait signer un compromis de vente le 25 juillet 2000.

Suite à l'acquisition de la parcelle BK n°116, mitoyenne de la parcelle BK n°26, par le Conservatoire du littoral le 19 juin 2008 [O] la réalisation de travaux d'arpentage, le Conservatoire du littoral a porté à la connaissance de la SCI Villa Arpège l'existence d'un empiétement d'une de ses piscines sur la parcelle voisine.

La SCI Villa Arpège recherche la responsabilité in solidum du vendeur, de l'agent immobilier [O] des notaires intervenus à l'acte authentique de vente.

Il n'est pas contesté qu'il existe une discordance entre le compromis de vente sous signature privé du 25 juillet 2000 portant sur la parcelle BK n°26 [O] mentionnant deux piscines, [O] l'acte authentique de vente du 9 octobre 2020 portant sur la parcelle BK n°26 [O] mentionnant une piscine au singulier.

L'examen du plan cadastral produit par les parties démontrent que l'acte authentique de vente du 9 octobre 2020 est conforme à la réalité cadastrale, tandis que le compromis de vente sous signature privé du 25 juillet 2000 est erroné puisque la deuxième piscine est construite sur la parcelle BK n°116.

Les notaires, Maître [M] [O] Maître [R], ne sont pas intervenus lors de la rédaction du compromis de vente [O] la SCI Villa Arpège ne démontre pas qu'ils en avaient connaissance.

De plus, la désignation des biens acquis par la SCI Villa Arpège telle qu'elle figure dans l'acte authentique de vente du 9 octobre 2020 est conforme à celle qui figure dans l'acte de propriété antérieure, à savoir l'acte authentique de vente des 3 [O] 4 février 1994 au terme duquel Monsieur [J] est devenu propriétaire des lieux.

L'acte authentique de vente fait également mention du permis de construire de la maison obtenu en 1979 [O] d'un certificat de conformité du 18 avril 1983. La maison [O] la piscine mentionnée à l'acte ont donc été édifiées en conformité avec la règlementation [O] sans empiétement.

L'acte authentique de vente indique expressément que le vendeur, Monsieur [J], a déclaré n'avoir apporté depuis son acquisition, aucune modification aux constructions nécessitant l'obtention d'un permis de construire, [O] que [O] l'acquéreur s'oblige à prendre le bien vendu sans garantie d'erreur dans la désignation ou différence entre la contenance indiquée [O] celle réelle.

Il résulte de tous ces éléments que les notaires instrumentaires, qui n'ont pas l'obligation de visiter le bien objet de la vente, ne pouvaient pas avoir connaissance de l'empiétement, ni de la discordance entre leur acte [O] le compromis de vente, [O] n'avaient pas à faire davantage de recherches que celles qu'ils ont faites.

Leur responsabilité ne peut donc pas être engagée. La SCI Villa Arpège sera donc déboutée de ses demandes à leur encontre.

A l'inverse, le vendeur qui vivait sur les lieux [O] était présent lors de la signature de l'acte authentique mentionnant une piscine, [O] l'agent immobilier qui ne nie pas avoir visité les lieux [O] dont il est établi qu'il avait reçu mandat de la SCI Villa Arpège pour réitérer la vente par acte authentique, avaient nécessairement conscience de la discordance entre l'acte authentique de vente d'une part [O] le compromis de vente [O] la réalité des lieux, d'autre part. En n'informant pas la SCI Villa Arpège, ni les notaires, de cette discordance, ils ont commis une faute, le vendeur manquant ainsi à son obligation de bonne foi, [O] l'agent immobilier à son obligation vis-à-vis de son mandant.

Certes, il n'est pas établi que l'agent immobilier avait connaissance de l'empiétement sur une parcelle voisine, puisque celui-ci a été véritablement établi qu'en 2010, mais il ne pouvait pas ignorer que l'acte authentique de vente qu'il signait

pour le compte de la SCI Villa Arpège ne portait que sur l'acquisition d'une piscine [O] non de deux piscine comme il le lui avait indiqué lors de la signature du compromis de vente, [O] comme il avait pu le constater en se déplaçant sur les lieux.

Dès lors, la responsabilité in solidum, à défaut de solidarité légale ou conventionnelle, du vendeur [O] de l'agent immobilier sera retenue.

Sur l'évaluation des préjudices :

La SCI Villa Arpège fait état de deux préjudices, la perte de valeur de la maison après démolition de la seconde piscine d'une part, [O] le coût de la démolition d'autre part.

Suite à la décision rendue le 20 octobre 2020 par le tribunal administratif de Nice, [O] confirmée par la Cour d'appel administrative de Marseille, le 16 décembre 2022, la SCI Villa Arpège s'est vue enjoindre de remettre en l'état les lieux par la démolition des ouvrages édifiés sur la parcelle BK n°116 sous astreinte.

La SCI Villa Arpège a donc l'obligation judiciaire de démolir la piscine à l'origine de l'empiètement, ce qui suffit à établir le caractère certain du principe de son préjudice, sans qu'il soit nécessaire qu'elle justifie faire l'objet d'une mesure d'exécution.

Sur le quantum de ses préjudices, s'agissant de la perte de valeur de la villa après démolition, la SCI Villa Arpège produit deux rapports d'expertise établis par Madame [ZJ] [SU], expert immobilier près la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, le premier en mars 2020, [O] le second en avril 2025, qui font état d'une perte de valeur de 1,5 millions d'euros.

Toutefois, ces rapports présentent des lacunes dans la mesure où ils font mention d'une adresse erronée (chemin des Glaïeuls au lieu de boulevard des Glaïeuls), décrivent une maison construite sur deux niveaux alors qu'il est établi qu'il y a trois niveaux, se basent sur des photographies prises lors d'une visite des lieux par l'experte en 2020 non réactualisées pour le second rapport, ne mentionnent pas la situation juridique, géographique, locative, urbanistique du bien, ni l'état des risques [O] pollutions, ni les servitudes, ni les options d'accès, manquent de neutralité, [O] retiennent que la démolition de la villa va entrainer une perte de superficie [O] de nouvelles limites de propriété alors que précisément parce que la piscine constitue un empiètement sur une parcelle voisine, cela ne se produira pas.

En défense, il est produit aux débats un rapport d'expertise établi par Monsieur [IN] [AP], également expert immobilier près la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, qui retient une perte de valeur vénale de 410.000 euros, hors coût de démolition, par application des méthodes de comparaison directe [O] de récupération foncière. Cette expertise est également lacunaire dans la mesure où cet expert n'a pas pu se déplacer sur les lieux.

Sur la base de ces deux expertises, [O] en tenant de l'augmentation de la valeur de la villa par l'effet du temps [O] des travaux d'amélioration pratiqués par la SCI Villa Arpège, il convient d'évaluer ce chef de préjudice à la somme de 550.000 euros.

S'agissant du coût de démolition des travaux, la SCI Villa Arpège produit deux estimations du coût des travaux [O] un constat de commissaire de justice.

La première estimation réalisée en 2020 par un architecte mandaté par la SCI Villa Arpège retient un coût de 178.000 euros sur la base du devis de l'entreprise [NI] pour la démolition d'une montant prévisionnel de 138.000 euros, [O] du devis de l'entreprise Azur VRD pour le relevage des eaux d'un montant prévisionnel de 40.000 euros.

La seconde estimation repose sur un devis unique établi le 21 novembre 2024 par l'entreprise MDB [O] retient un coût de 298.806 euros.

Enfin, le constat dressé le 10 avril 2025 par Maître [C], commissaire de justice, constate que les travaux de démolition sont en cours.

Ces éléments ne permettent pas d'établir quand les travaux ont commencé, s'ils sont achevés, ni à quelles entreprises [O] pour quel montant la SCI Villa Arpège les a confiés.

Dès lors, en l'absence de factures acquittées, [O] sans explication sur la différence de coût entre les deux estimations produites, il convient d'évaluer ce chef de préjudice à la somme de 178.000 euros.

Sur les appels en garantie :

Compte tenu de l'absence de condamnation des notaires, il n'y a pas lieu d'examiner leurs appels en garantie.

La SARL [I] [V] Real Estate demande à être relever [O] garantie par Monsieur [J] d'une part [O] par les notaires d'autre part.

La SARL [I] [V] Real Estate ne précise pas la faute qu'elle impute au vendeur.

Elle reproche aux notaires d'avoir pris l'initiative de modifier la désignation du bien vendu sans attirer son attention. Toutefois, elle ne démontre pas que les notaires avaient connaissance du compromis de vente du 25 juillet 2000 mentionnant deux piscines.
De plus, il a été démontré que les notaires n'ont commis aucune faute dans la rédaction de l'acte authentique de vente du 9 octobre 2020 mentionnant une piscine.

Par conséquent, la SARL [I] [V] Real Estate sera déboutée de l'intégralité de ses demandes [O] Monsieur [J] [O] la SARL [I] [V] Real Estate seront condamnés in solidum à payer à la SCI Villa Arpège la somme de 728.000 euros (550.000 + 178.000).

Sur les dépens [O] les frais irrépétibles

L'article 696 du code de procédure civile dispose que la partie perdante est condamnée aux dépens à moins que le juge par décision motivée n'en mette la totalité ou une partie à la charge de l'autre partie.

Par ailleurs, il résulte de l'article 700 du code de procédure civile que, dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou à défaut la partie perdante à payer à l'autre partie, la somme qu'il détermine au titre des frais exposés [O] non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à condamnation.

En l'espèce, la SARL [I] [V] Real Estate [O] Monsieur [J], parties perdantes au procès, supporteront in solidum, à défaut de solidarité légale ou conventionnelle, les dépens de l'instance, qui seront distraits au profit des avocats de la cause conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.
Les expertises immobilières de Madame [ZJ] [SU], [O] le constat de Maître [C] qui présentent un caractère amiable ne sont pas comprises dans les dépens tels que listés à l'article 695 du code de procédure civile.

Tenus aux dépens, ils seront condamnés in solidum, à défaut de solidarité légale ou conventionnelle, à payer une indemnité que l'équité commande de fixer à la somme de 2.000 euros à la SCI Villa Arpège d'une première part, à Maître [R] [O] sa société d'une deuxième part, [O] à Maître [M] [O] sa société d'une troisième part, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.
La demande de la SARL [I] [V] Real Estate à ce titre sera rejetée.

Sur l'exécution provisoire

Il résulte des articles 514 [O] suivants du code de procédure civile que les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement. Le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire. Les demandes formulées en ce sens seront rejetées.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant par jugement réputé contradictoire, rendu par mise à disposition au greffe, en premier ressort,

Constate que l'ordonnance de clôture du 15 septembre 2025 avec effet différé au 12 février 2026 a été révoquée pour être à nouveau fixée au jour de l'audience du 19 mars 2026, avant ouverture des débats ;
Déboute la SCI Villa Arpège de sa demande en paiement à l'encontre de Maître [B] [R] [O] la SARL « [F] [P] – [E] [X] – [N] [Y] [O] [D] [Q], notaires associés » d'une part, [O] de Maître [W] [M] [O] la SCP « [W] [M] [O] [H] [A], notaires associés » d'autre part ;
Déboute la SARL [I] [V] Real Estate de l'intégralité de ses demandes ;
Condamne in solidum la SARL [I] [V] Real Estate [O] Monsieur [S] [J] à payer à la SCI Villa Arpège la somme de 728.000 euros en réparation de ses préjudices ;
Déboute la SARL [I] [V] Real Estate de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
Condamne in solidum la SARL [I] [V] Real Estate [O] Monsieur [S] [J] à payer à la SCI Villa Arpège la somme 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
Condamne in solidum la SARL [I] [V] Real Estate [O] Monsieur [S] [J] à payer à Maître [B] [R] [O] la SARL « [F] [P] – [E] [X] – [N] [Y] [O] [D] [Q], notaires associés » la somme 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
Condamne in solidum la SARL [I] [V] Real Estate [O] Monsieur [S] [J] à payer à Maître [W] [M] [O] la SCP « [W] [M] [O] [H] [A], notaires associés » la somme 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
Condamne in solidum la SARL [I] [V] Real Estate [O] Monsieur [S] [J] aux entiers dépens, avec distraction au profit des avocats de la cause conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Rejette toutes demandes plus amples ou contraires ;

Rejette les demandes tendant à voir écarter l'exécution provisoire ;

Et le présent jugement a été signé par la présidente [O] le greffier,

Le Greffier La Présidente