

Le : 24/09/2017

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 16 décembre 2014

N° de pourvoi: 14-14168

ECLI:FR:CCASS:2014:C301587

Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Lesourd, SCP Spinosi et Sureau, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Met hors de cause M. C... et la société civile professionnelle C..., D... et E... (la SCP) ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Fort-de-France, 24 janvier 2014), que, suivant document d'arpentage du 10 janvier 2000, une parcelle cadastrée K 2, dont Mme Maryse X... et M. Roy X... (les consorts X...) étaient propriétaires indivis, a été divisée en deux parcelles, la première supportant une maison d'habitation et la seconde un garage ; qu'aux termes d'un acte dressé le 3 avril 2001 par M. C..., notaire, membre de la SCP, les consorts X... ont vendu la parcelle cadastrée K 2 à Mme Y... ; que, faisant valoir que la vente ne portait en réalité que sur la parcelle supportant la maison, Mme X... a assigné Mme Y..., M. C... et la SCP en nullité de la vente et en indemnisation de son préjudice ; que M. X..., assisté de son curateur, est intervenu à l'instance ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que c'est par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'imprécision des termes de l'attestation rendait nécessaire, que la cour d'appel a retenu qu'il ne pouvait être déduit de cette attestation la date précise à laquelle le document dont faisait état le témoin avait été remis à l'étude notariale ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le premier moyen :

Vu les articles 1109 et 1110 du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande des consorts X... en nullité de la vente, l'arrêt retient que les vendeurs qui avaient fait procéder à la division du terrain étaient les mieux à même de relever l'erreur de désignation du bien vendu et ne pouvaient opposer leur propre carence à l'acquéreur ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que l'erreur portait sur l'objet même de la vente et faisait obstacle à la rencontre des consentements de sorte que, fût-elle inexcusable, elle entraînait l'annulation de la vente, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déboute les consorts X... de leur demande contre M. C... et la société civile professionnelle C..., D... et E..., l'arrêt rendu le 24 janvier 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Fort-de-France ; remet, en conséquence, sur le surplus, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Basse-Terre ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

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

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize décembre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lesourd, avocat aux Conseils, pour les consorts X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la décision infirmative attaquée d'AVOIR débouté M. et Mme X... de l'ensemble de leurs demandes, ordonné la restitution du solde de la parcelle K2 à Mme Y..., dit qu'à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification de sa décision, il pourrait être procédé à l'expulsion de Mme X... et de tout occupant de son chef, de la portion de terre concernée au besoin avec l'assistance de la force publique, condamné Mme X... à payer à Mme Y... une indemnité d'occupation de 150 euros par mois à compter de son présent arrêt, jusqu'à complète libération des lieux ;

AUX MOTIFS QU'« il est suffisamment établi par les pièces de M. et Mme X... que, dès avant la vente, la parcelle K2 était matériellement partagée en deux parties au moyen d'une clôture, sans aucune communication entre elles ; que M. Z..., dans son attestation circonstanciée, précise que chargé de la vente de la maison, il n'a fait visiter à Mme Y... que le terrain de 501 m² supportant la villa ; que par ailleurs, les courriers échangés entre cette dernière et le notaire, d'une part, et Mme X..., d'autre part, démontrent sans ambiguïté que, jusqu'à la proposition de rectification de l'acte, Mme Y... n'a cru avoir acquis que le bien pour lequel elle avait contracté, à savoir la villa et la seule partie du terrain à laquelle elle a accès, sans soupçonner que la parcelle voisine supportant le garage de Mme X... et abritant les chiens de cette dernière, était incluse dans le périmètre de la parcelle K2 ; qu'il est peu vraisemblable qu'avant la signature des actes, la dénomination du bien ait été évoquée, et aucun élément dans les pièces des parties ne permet de savoir si la question précise de la surface acquise avait été abordée ; qu'ainsi, il sera tenu pour acquis que pour Mme Y..., lors de la lecture de la promesse puis de l'acte de vente, elle n'avait aucune raison de douter qu'elle achetait bien une parcelle ne supportant que la villa d'habitation, telle que clôturée, peu important sa dénomination cadastrale, mais d'une surface de 875 m², et que le prix de 205. 000 € ayant emporté son consentement, en représentait le juste prix ; que dans ces conditions, l'indication erronée de la contenance du bien vendu, par rapport à ce qu'elle a réellement cru acquérir, n'est préjudiciable qu'à Mme Y... ; que s'agissant d'une nullité relative, elle seule pouvait poursuivre la nullité de la vente pour erreur ; qu'or, elle ne le demande pas ; que, par ailleurs, en l'état des pièces du dossier, aucune faute ne peut lui être reprochée ; que, de leur côté, les consorts X... n'ont entendu vendre que la parcelle de 501 m² portant la villa d'habitation, au prix de 205. 000 €, il y a donc bien eu rencontre de volonté et la vente est parfaite concernant ce bien ; que le seul malentendu porte sur le fait que sur les actes, l'indication de la référence cadastrale K2, emportait nécessairement le transfert de la propriété de la partie du terrain supportant le garage de Mme X... ; qu'or, cette dernière était la mieux à même de lever l'erreur, et ce, dès la promesse de vente, à sa seule lecture, puisqu'ayant de son point de vue fait procéder à l'arpentage et à la division du terrain, elle ne pouvait pas laisser signer un acte portant sur une parcelle K2 de 875 m² n'ayant plus lieu d'exister ; que son état de santé, s'il peut expliquer les raisons de sa baisse de vigilance à la relecture des actes, ne peut remettre en cause la validité de son consentement à défaut de démonstration de ce qu'à l'époque de la vente, elle était en totale incapacité de manifester sa volonté ; que les conditions d'une nullité du consentement pour insanité d'esprit ne sont pas réunies en l'espèce ; que par ailleurs, en admettant que tous les documents d'arpentage et de division aient été remis au notaire pour que ce transfert de propriété permette de mener cette procédure administrative à son terme, il n'en demeure pas moins que l'acte est parfaitement clair dans la désignation du bien et il suffisait d'un simple contrôle de bon père de famille pour emporter la rectification du contrat ou sa renégociation avant signature et publicité foncière ; qu'en effet, en l'espèce, une faute éventuelle du notaire rédacteur d'acte n'ôtait pas à Mme Y... ses

propres facultés de jugement ; qu'ainsi, dans ses relations avec son co-contractant, elle ne peut se prévaloir de sa propre carence, ni opposer à Mme Y... la faute prétendue du notaire pour s'exonérer de sa propre responsabilité et faire invalider la vente ; que l'action en nullité des vendeurs n'est donc pas fondée et il convient de donner son plein effet à l'acte de vente, sauf à examiner dans un second temps les responsabilités encourues » ;

ALORS QUE l'erreur sur l'objet même de la vente, qui fait obstacle à la rencontre des consentements, fût-elle inexcusable, entraîne l'annulation de la vente ; que la cour d'appel a constaté que les vendeurs n'avaient cru vendre que la parcelle portant une villa d'habitation mais que l'indication sur les actes de la référence cadastrale emportait le transfert de propriété de l'autre partie du terrain ; qu'en refusant néanmoins de prononcer la nullité de la vente sollicitée par les vendeurs sur le fondement de leur erreur sur l'objet même de la vente, au motif inopérant tiré de la carence d'un des vendeurs, qui aurait dû déceler l'erreur de désignation du bien vendu, la cour d'appel a violé les articles 1109 et 1110 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la décision infirmative attaquée d'AVOIR débouté M. et Mme X... de l'ensemble de leurs demandes, ordonné la restitution du solde de la parcelle K2 à Mme Y..., dit qu'à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification de sa décision, il pourrait être procédé à l'expulsion de Mme X... et de tout occupant de son chef, de la portion de terre concernée au besoin avec l'assistance de la force publique, condamné Mme X... à payer à Mme Y... une indemnité d'occupation de 150 euros par mois à compter de son présent arrêt, jusqu'à complète libération des lieux ;

AUX MOTIFS QUE « les consorts X... reprochent au notaire de ne pas avoir tenu compte du document portant division du terrain et d'avoir surpris les prévisions des parties quant aux effets de l'acte ; qu'il n'est pas douteux en effet qu'un notaire expressément saisi de la cession d'une portion de terre après demande de division parcellaire dûment enregistrée, qui négligerait de mener à son terme la procédure de modification du parcellaire cadastral, et porterait dans l'acte des références erronées engagerait sa responsabilité professionnelle et celle de la SCP au sein de laquelle il exerce ses fonctions ; que cependant, d'une part, il n'est pas établi que le document d'arpentage aurait été remis au notaire avant le 8 mars 2005 ; qu'un témoin affirme qu'il était présent le jour où Mme X... (« bien avant ») a remis au secrétariat de l'étude des documents, mais il ne saurait en être déduit avec précision la date, ni que le document d'arpentage en faisait partie, et il est constant que tous les autres documents nécessaires à la rédaction de l'acte ont bien été remis au notaire, à savoir les titres de transmission antérieurs, la procuration donnée par M. X..., régulièrement mentionnés dans l'acte ; que d'autre part, il n'y avait aucune obligation pour le notaire de se livrer à des recherches d'informations supplémentaires dès lors que les titres de propriété tels que remis étaient conformes aux références cadastrales en cours et que manifestement à aucun moment la notion d'arpentage ou de division parcellaire susceptible de l'alerter a été abordée devant lui par aucune des parties, y compris pendant le délai écoulé entre la signature de la promesse et la signature de l'acte authentique, qui portent les mêmes mentions relativement à la description du bien vendu ; que dans ces conditions, sa responsabilité ne peut être engagée » ;

ALORS QU'aux termes de son attestation datée du 16 juillet 2005 produite en cause d'appel, M. Justin A... affirmait : « j'étais présent le 31 janvier 2000 au cabinet du géomètre qui lui a délivré le document d'arpentage et de bornage nécessaire à la vente à Mme Y... de l'immeuble qui se trouve derrière son domicile à Plateau Fofu. Ce document avait été réclamé par le notaire, et j'ai également accompagné Mme X... le jour où elle a remis ce document à l'étude de Me C.... Je me trouvais assis à l'accueil quand j'ai vu Mme X... remettre ce document à Mme B... en mains propres. C'est bien plus tard, en février 2005, à l'occasion de la donation d'une partie du terrain à sa fille que nous avons appris que ce document n'avait pas été utilisé et qu'il y avait eu une erreur dans les surfaces au niveau de l'acte du notaire, puisque le garage de Mme X... , qui ne devait pas figurer dans la vente, s'y trouvait » ; qu'en affirmant que cette attestation n'établissait pas que le document d'arpentage avait été remis au notaire avant le 8 mars 2005 en ce que le témoin y affirmait qu'il était présent le jour où Mme X... avait remis au secrétariat de l'étude des documents mais qu'il ne saurait en être déduit avec précision ni la date ni que le document d'arpentage en faisait partie, la cour d'appel a méconnu le principe de l'interdiction faite au juge de dénaturer les documents de la cause.

Décision attaquée : Cour d'appel de Fort-de-France , du 24 janvier 2014