

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 4 février 2014

N° de pourvoi: 12-21429

ECLI:FR:CCASS:2014:C300172

Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

Me Foussard, SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Papeete, 12 août 2010), que, par acte du 3 juin 1994 reçu par M. B..., notaire, M. Jean-Claude X... a acquis de la société Philine (la société), la propriété d'un îlot, occupé par les consorts Y... qui en ont revendiqué la propriété ; que M. X... a assigné ceux-ci en expulsion et, en garantie d'éviction, la société ; que la société a appelé en garantie M. B... et son assureur, la société Les Mutuelles du Mans ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que la société n'ayant pas soutenu devant la cour d'appel que l'action en revendication de cette terre par Mme Z... ne pouvait être mise en oeuvre sans l'accord de ses coindivisaires ni que les ayants droit de A... n'étaient pas des sujets de droits pouvant l'acquérir par prescription, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit, et, partant, irrecevable ;

Mais sur le troisième moyen :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande en garantie de la société contre M. B..., l'arrêt retient qu'elle savait que l'immeuble appartenait à des tiers, qu'il lui incombait de ne pas passer l'acte et qu'aucune faute à son égard ne peut être reprochée à M. B... dont la faute n'a été retenue qu'à l'égard de l'acquéreur ;

Qu'en statuant ainsi tout en constatant que M. B... avait manqué à son devoir de conseil sur les risques liés à une occupation de la terre par des tiers, alors que la faute de la société venderesse ne dispensait pas le notaire de son devoir d'information et de conseil envers elle, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le deuxième moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté la demande en garantie formée

par la société Philine contre M. B..., l'arrêt rendu le 12 août 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Papeete ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Papeete, autrement composée ;

Condamne M. B... et Les Mutuelles du Mans 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 quatre février deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour la société Philine

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a décidé que la terre RAHOTAKA située à AHE était la propriété, par prescription acquisitive des ayants droits de A..., a confirmé le jugement du 27 septembre 2006 en tant qu'il a rejeté la demande d'expulsion des Consorts Y..., puis a confirmé le jugement du 27 septembre 2006 en tant qu'il a prononcé la nullité de la vente consentie par la SCI Philine à Monsieur X... et a condamné la SCI Philine au paiement de diverses sommes d'argent ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Maître B... conteste en vain les conditions dans lesquelles l'enquête s'est déroulée ; que s'il est vrai qu'il ne s'est écoulé que 4- jours entre la convocation et l'enquête sur les lieux (ce qui s'explique par l'organisation difficile des audiences foraines), ce qui n'a pas permis au notaire de faire connaître ses témoins, de sorte que seuls les témoins des consorts C... ont été entendus, il reste, comme l'a dit le Tribunal à juste titre, que le notaire avait la faculté de solliciter l'audition de ses témoins ultérieurement, dans le cadre d'une contre enquête, ce qu'il n'a jamais fait ; que devant la cour, six ans après la mesure d'instruction, Maître B... déclare ne pas s'opposer à une nouvelle enquête mais ne produit aucune attestation de nature à convaincre la cour de l'utilité d'une telle mesure ; que de plus, aucune partie ne s'explique sur les conséquences que pourrait avoir l'infirmité du jugement sur ce point, et aucune demande n'est formée dans le cas où les consorts C... ne seraient pas jugés propriétaires ; que quoi qu'il en soit, le Tribunal a parfaitement analysé les témoignages et en a déduit à juste titre que les consorts C... sont propriétaires par usucapion de la totalité de la terre RAHOTAKA ; que la preuve contraire n'est pas rapportée ; à cet égard le témoignage de Jean Marie D..., qui affirme qu'en 1994 le motu était inaccessible, inhabité, inoccupé et à l'état de brousse n'est pas suffisamment probant ; qu'en effet à l'époque, les auteurs des consorts C... y faisaient le coprah, qui est une activité saisonnière, et la brousse s'installe très vite en Polynésie de plus l'activité n'impose pas à l'agriculteur de demeurer sur-place de sorte que l'aspect inhabité constaté en mail 994 ne constitue pas la preuve que le motu n'était pas occupé ; que plus rien ne permet de dire que la famille Y... n'en occupait que ta moitié ; que d'ailleurs les attestations qu'ils ont produites aux débats en première instance n'ont jamais été contestées ; que dans ces conditions la cour confirme le jugement déféré en ce qu'il a jugé que la terre RAHOTAKA appartient en intégralité aux ayants droit de A... » (arrêt p. 8 et 9) ;

AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « aux termes de l'article 2229 du code civil, " pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. Selon l'article 2228 du code civil, " la possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom " ; qu'aux termes de l'article 2235 du même code, " pour compléter la

prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque Manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux ". Me B... émet des réserves sur le déroulement de l'enquête ; que cependant, s'il n'a pas pu se rendre sur les lieux, en revanche, rien ne lui interdisait de solliciter une continuation d'enquête aux fins de faire entendre d'autres témoins, auditions qui aurait pu avoir lieu soit sur place, soit même sur Tahiti ; que l'enquête est contradictoire ; que des constatations effectuées lors du transport sur les lieux le 2 juillet 2004, il ressort que des constructions ont été édifiées récemment ; que cependant, des traces d'occupation ancienne ont pu être relevées ; qu'ainsi, un parc à cochons est en mauvais état, laissant penser qu'il a été construit depuis de nombreuses années. De même, le juge forain a constaté d'anciens cocotiers ; que plusieurs témoins ont été entendus ; que deux d'entre eux résident à Ahe depuis de nombreuses années ; que l'un d'eux précise avoir vu la grand-mère de Monsieur C... sur ce motu ; qu'elle faisait le coprah et résidait sur le motu ; qu'à sa suite, ce sont les parents de Monsieur C... qui sont venus sur ce motu ; que de même, un autre témoin confirme avoir vu la famille de Monsieur C... venir faire le coprah sur cet îlot ; que deux autres témoins sont venus s'installer plus récemment sur Ahe ; qu'ils confirment cependant que c'est bien la famille de Monsieur C... qui réside sur le motu litigieux ; qu'enfin, les quatre pensaient que les propriétaires de ce motu étaient la famille C.... Ainsi, les témoignages concordent sur une occupation ancienne de la famille de Monsieur C.... Il ressort que sa grand-mère y cultivait le coprah, ce que confirme la présence de cocotiers anciens ; que tous s'accordent sur le fait qu'ils pensaient que les propriétaires étaient la famille C... ; que dès lors, l'occupation plus que trentenaire de la famille C... apparaît continue, non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ; qu'il convient en conséquence de dire que les ayants droit E... sont propriétaires par prescription trentenaire de la terre RAHOTAKA sise à AHE ; que Monsieur Jean-Claude X... sera débouté de sa demande d'expulsion » (jugement p. 4 et 5) ;

ALORS QUE, premièrement, il ne peut exister de droits sans sujets de droit ; que seule une personne physique ou morale, précisément identifiée, peut donc être titulaire d'un droit ; qu'il était dès lors exclu que les juges du fond puissent constater un droit de propriété indivis, par l'effet de la prescription acquisitive, au profit « des ayants droits de E... », sans autre précision ; qu'en statuant ainsi, les juges du fond ont violé l'article 544 du code civil, ensemble les articles 2229 à 2240 anciens du code civil (2261 à 2270 nouveaux du code civil) et le principe selon lequel il ne peut exister de droits sans sujets de droits ; ALORS QUE, deuxièmement, tout acte de disposition suppose le consentement de tous les indivisaires ; que Madame Z... et M. Y... épouse C... était seule présente sur la procédure ; qu'il était donc exclu que le juge, saisi d'une action en revendication sur la terre de RAHOTAKA, postulant l'unanimité des coindivisaires, puisse constater un droit de propriété au profit des ayants droit de E... ; que de ce point de vue, l'arrêt a été rendu en violation des articles 815-3 du code civil et 544 du même code ;

ALORS QUE, troisièmement, et en tout cas, à supposer que Madame Z... Y... épouse C... puisse faire statuer sur la propriété du bien litigieux, il ne pouvait s'agir, tout au plus, que de faire constater l'existence à son profit d'une quote-part de l'indivision ; qu'en décidant le contraire, pour statuer sur un droit afférent aux ayants droits de E..., les juges du fond ont de nouveau violé les articles 815-3 du code civil et 544 du même code.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a décidé que la terre RAHOTAKA située à AHE était la propriété, par prescription acquisitive des ayants droits de A..., a confirmé le jugement du 27 septembre 2006 en tant qu'il a rejeté la demande d'expulsion des Consorts Y..., puis a confirmé le jugement du 27 septembre 2006 en tant qu'il a prononcé la nullité de la vente consentie par la SCI Philine à Monsieur X... et a condamné la SCI Philine au paiement de diverses sommes d'argent ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Maître B... conteste en vain les conditions dans lesquelles l'enquête s'est déroulée ; que s'il est vrai qu'il ne s'est écoulé que 4- jours entre la convocation et l'enquête sur les lieux (ce qui s'explique par l'organisation difficile des audiences foraines), ce qui n'a pas permis au notaire de faire connaître ses témoins, de sorte que seuls les témoins des consorts C... ont été entendus, il reste, comme l'a dit le Tribunal à juste titre, que le notaire avait la faculté de solliciter l'audition de ses témoins ultérieurement, dans le cadre d'une contre enquête, ce qu'il n'a jamais fait ; que devant la cour, six ans après la mesure d'instruction, Maître B... déclare ne pas s'opposer à une nouvelle enquête mais ne produit aucune attestation de nature à convaincre la cour de l'utilité d'une telle mesure ; que de plus, aucune partie ne s'explique sur les conséquences que pourrait avoir l'infirmité du jugement sur ce point, et aucune demande n'est formée dans le cas où les consorts C... ne seraient pas jugés propriétaires ; que quoi qu'il en soit, le Tribunal a parfaitement analysé les témoignages et en a déduit à juste titre que les consorts C... sont propriétaires par usucapion de la totalité de la terre RAHOTAKA ; que la preuve contraire n'est pas rapportée ; à cet égard le témoignage de Jean Marie D..., qui affirme qu'en 1994 le motu était inaccessible, inhabité, inoccupé et à l'état de brousse n'est pas suffisamment probant ; qu'en effet à l'époque, les auteurs des consorts C... y faisaient le coprah, qui est une activité saisonnière, et la brousse s'installe très vite en Polynésie de plus l'activité n'impose pas à l'agriculteur de demeurer sur-place de sorte que l'aspect inhabité constaté en mail 994 ne constitue pas la preuve que le motu n'était pas occupé ; que plus rien ne permet de dire que la famille Y... n'en occupait que ta moitié ; que d'ailleurs les attestations qu'ils ont produites aux débats en première instance n'ont jamais été contestées ; que dans ces conditions la cour confirme le jugement déféré en ce qu'il a jugé que la terre RAHOTAKA appartient en intégralité aux ayants droit de A... » (arrêt p. 8 et 9) ;

AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « Aux termes de l'article 2229 du code civil, " pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. Selon l'article 2228 du code civil, " la possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom " ; qu'aux termes de l'article 2235 du même code, " pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque Manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux ". Me B... émet des réserves sur le déroulement de l'enquête ; que cependant, s'il n'a pas pu se rendre sur les lieux, en revanche, rien ne lui interdisait de solliciter une continuation d'enquête aux fins de faire entendre d'autres témoins, auditions qui aurait pu avoir lieu soit sur place, soit même sur Tahiti ; que l'enquête est contradictoire ; que des constatations effectuées lors du transport sur les lieux le 2 juillet 2004, il ressort que des constructions ont été édifiées récemment ; que cependant, des traces d'occupation ancienne ont pu être relevées ; qu'ainsi, un parc à cochons est en mauvais état, laissant penser qu'il a été construit depuis de nombreuses années. De même, le juge forain a constaté d'anciens cocotiers ; que plusieurs témoins ont été entendus ; que deux d'entre eux résident à Ahe depuis de nombreuses années ; que l'un d'eux précise avoir vu la grand-mère de Monsieur C... sur ce motu ; qu'elle faisait le coprah et résidait sur le mots ; qu'à sa suite, ce sont les parents de Monsieur C... qui sont venus sur ce motu ; que de même, un autre témoin confirme avoir vu la famille de Monsieur C... venir faire le coprah sur cet îlot ; que deux autres témoins sont venus s'installer plus récemment sur Ahe ; qu'ils confirment cependant que c'est bien la famille de Monsieur C... qui réside sur le motu litigieux ; qu'enfin, les quatre pensaient que les propriétaires de ce motu étaient la famille C.... Ainsi, les témoignages concordent sur une occupation ancienne de la famille de Monsieur C.... Il ressort que sa grand-mère y cultivait le coprah, ce que confirme la présence de cocotiers anciens ; que tous s'accordent sur le fait qu'ils pensaient que les propriétaires étaient la

famille C... ; que dès lors, l'occupation plus que trentenaire de la famille C... apparaît continue, non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ; qu'il convient en conséquence de dire que les ayants droit E... sont propriétaires par prescription trentenaire de la terre RAHOTAKA sise à AHE ; que Monsieur Jean-Claude X... sera débouté de sa demande d'expulsion » (jugement p. 4 et 5) ;

ALORS QU'une revendication fondée sur la prescription trentenaire ne peut être accueillie que s'il est constaté que, pendant une période continue de plus de trente ans, une personne clairement identifiée, qu'elle soit l'auteur de la revendication ou l'auteur de la partie qui exerce l'action en revendication, ait accompli des actes concrets de possession à titre de propriétaire ; qu'en l'espèce, les juges du fond se sont bornés à relever que la famille C... ou les Consorts C... avaient accompli des actes de possession, sans autre précision, et notamment sans constater que A... avaient accompli des actes de possession à titre de propriétaires pendant un laps de temps suffisant pour que la prescription acquisitive ait pu jouer ; que de ce point de vue l'arrêt attaqué, insuffisamment motivé, encourt la censure pour défaut de base légale au regard des articles 2229 à 2240 anciens du code civil (2261 à 2270 nouveaux du code civil).

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure (subsidaire) ;

EN CE QU'il a considéré que Maître B... ne devait pas garantir à la SCI Philine des condamnations prononcées à son encontre, et a limité la garantie de Maître B... à l'égard de Monsieur X... ;

AUX MOTIFS TOUT D'ABORD QUE « l'appelante fait valoir que Jean Claude X... a acheté le terrain en toute connaissance de cause, c'est-à-dire en sachant qu'il était occupé, ce dont il déclarait vouloir faire son affaire ce qui le prive de son action en garantie contre l'éviction ; qu'elle demande donc qu'il soit fait application de l'article 1629 du " code civil ; que contrairement à ce que soutiennent la SCI PHILINE et Maître B..., ni le compromis ni l'acte de vente ne comportent la moindre exclusion de garantie ; que c'est au cours des négociations que Philippe F..., associé de la SCI PHILINE et la représentant, a affirmé qu'il ignorait s'il y avait des occupants, que s'il y en avait ils étaient sans titre, et qu'il pouvait seulement garantir l'absence de locataire, c'est-à-dire d'occupants disposant d'un titre leur permettant de se maintenir dans les lieux ; que selon un courrier du vendeur Philippe F... du 15 mars 1994 Jean Claude X... " doit " faire son affaire des occupants sans titre, ce qui ne prouve pas que celui-ci ait accepté cette clause, l'affirmation à cet égard étant un écrit unilatéral de Pierre L... de l'étude de Maître B... ; que quand bien même il aurait accepté de faire son affaire d'hypothétiques occupants, son accord était nécessairement limité aux occupants sans titre, ce qui s'explique par le fait qu'il est plus facile théoriquement d'expulser des squatters ; que les occupants n'étaient nullement sans titre puisque le Tribunal a jugé qu'ils étaient propriétaires par usucapion trentenaire ; il ne peut donc être sérieusement soutenu que Jean Claude X... a acquis l'immeuble en connaissant le risque d'éviction ; que qui plus est la SCI PHILINE est de mauvaise foi lorsqu'elle affirme que Philippe F... lui-même ignorait si la terre était occupée ; qu'en effet, il résulte d'une attestation non contestée de Patrick H... que celui-ci avait informé dès 1990 Li Sung Ling G... dite I..., autre associée de la SCI PHILINE, que la terre appartenait à la famille Y... ; que c'est donc à juste titre que le Tribunal a annulé la vente, la SCI PHILINE n'étant pas propriétaire de l'immeuble vendu et dit que la SCI PHILINE doit à Jean Claude X... la garantie contre l'éviction » (arrêt p. 9 et 10) ;

AUX MOTIFS ENCORE QUE « les notoriétés prescriptives, pour courantes qu'elles aient pu être, notamment en POLYNESIE FRANÇAISE, doivent être examinées avec la plus grande circonspection ; que cependant rien au dossier ne permet de vérifier que le notaire avait la possibilité de vérifier la véracité des dires des témoins qui ont attesté en 1980 que Vaeupoko Tepori J... épouse K... était propriétaire de la terre RAHOTAKA ; que de plus rien ne permet de juger que les manquements-allégués de Maître M... ont eu une

conséquence pour la SCI PHILINE, alors même qu'il a été démontré que c'est en connaissance de cause qu'elle a revendu à Jean Claude X... un bien dont elle savait qu'il était occupé par une famille qui en était propriétaire » (arrêt p. 10 et 11) ;

AUX MOTIFS ENFIN QUE « Sur les fautes commises par Maître B... A l'égard de Jean Claude X... : que le fait pour Maître B... de ne pas avoir vérifié la véracité de cet acte de notoriété établi 14 ans auparavant, ne peut être jugé fautif, compte tenu de l'absence apparente de tout litige pendant cette période, et de l'absence de toute inscription à la conservation des hypothèques concernant le terrain vendu ; qu'en revanche il est suffisamment démontré que Maître B... a manqué à son obligation de conseil envers son client Jean Claude X... ; qu'en effet comme il a été dit ci-dessus, Jean Claude X... a acquis l'immeuble en vue d'y exploiter une ferme perlière, avec la certitude que l'immeuble était libre de toute occupation locative, les occupants éventuels étant sans droit ni titre, selon les affirmations du notaire ; que le vendeur savait que l'immeuble appartenait à des tiers et qu'en outre il était occupé ; la teneur du courrier de Philippe F..., et les exigences de celui-ci aurait dû conduire le notaire à recommander à Jean Claude X... de faire de plus amples investigations avant de signer l'acte, quant à la réalité de l'occupation et sa nature ; que de plus, l'affirmation que Jean Claude X... acceptait de faire son affaire des éventuels occupants résulte seulement d'une lettre adressée le 16 mars 1994 par Pierre L..., de l'étude de Maître B..., à Philippe F..., en réponse à une télécopie de la veille, mais il n'est nullement démontré que Jean Claude X... était effectivement d'accord et qu'il avait été consulté dans un si bref délai : En ne renseignant pas Jean Claude X... sur les risques liés à une occupation de la terre, licite ou non, risquant d'entraîner des procédures pouvant durer plusieurs dizaines d'années, le notaire a commis une faute, qui a privé Jean Claude X... d'une chance de ne pas passer un acte qui allait se révéler financièrement désastreux, que cette faute sera réparée par 5 millions de FCFP de dommages et intérêts, le jugement étant réformé sur ce point. A l'égard de la SCI PHILINE : que la SCI PHILINE demande que Maître B... soit condamné à la garantir de toute condamnation ; que compte tenu du fait que la SCI PHILINE savait que l'immeuble appartenait à des tiers, il lui incombait de ne pas passer l'acte, et aucune faute à son égard ne peut être reprochée à Maître B..., dont la faute, limitée à son comportement à l'égard de l'acquéreur, a été jugée ci-dessus » (arrêt p. 11 et 12) ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « M. X... sollicite la restitution du prix d'acquisition, des frais d'honoraires du notaire, le remboursement des intérêts, outre un manque à gagner ; que de l'article 1603 du code civil, le vendeur a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend ; que l'article 1626 du code civil ajoute que le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet et non déclarées lors de la vente ; qu'il était prévu, dans le compromis de vente, que l'immeuble litigieux était libre de toute location ; que l'acte de vente prévoit dans son article « propriété-jouissance » que l'acquéreur sera propriétaire du bien vendu à compter de ce jour. Il en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle, le vendeur déclarant que le bien est libre de toute location ; qu'il convient à cet égard de souligner la remarque de Monsieur F... dans sa télécopie du 15 mars 1994 ; que ce dernier précise très clairement que, s'il ne peut garantir que les lieux sont loués libres de toute occupation, il ajoute « s'il y en a, ils sont sans titre » ; qu'autrement dit, s'il ne conteste pas la présence d'éventuels occupants, il estime que ceux-ci sont sans droit ni titre et qu'ils peuvent faire l'objet d'une expulsion ; que dans l'acte de vente, aucune clause ne prévoit une clause de non garantie en cas d'éviction de l'acquéreur ; que de même, il convient de relever que l'acquéreur n'avait pas connaissance lors de la vente d'un danger d'éviction ; que il n'a pas acheté le bien à ses risques et périls ; qu'il n'existe aucune clause ni aucun élément dans le contrat de vente qui pourrait permettre au vendeur de ne pas garantir le risque d'éviction ; que le seul élément dont M. X... avait

connaissance au moment de l'acte de vente, c'était une éventuelle présence d'occupants, sans droit ni titre ; que la SCI PHILINE doit donc garantir Monsieur X... du risque d'éviction ; que l'article 1630 du code civil prévoit que lorsque la garantie a été promise ou qu'il n'a rien été stipulé à ce sujet, si l'acquéreur est évincé, il a droit de demander contre le vendeur : la restitution du prix,- celle des fruits lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qu'il évince,- les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur et ceux faits par le demandeur originaire,- enfin, les dommages et intérêts ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat ; que Monsieur X... sollicite la restitution du prix d'acquisition, soit 12 000 000 CFP, les frais d'honoraires du notaire, soit 1 470 000 CFP, outre les intérêts du prêt SOCREDO, soit 4 723 788 CFP ; qu'il sollicite en outre le manque à gagner qu'il chiffre à 44 580 000 CFP ; que les sommes de 12 000 000 CFP, 1 470 000 CFP et 4 723 788 CFP sont conformes aux prévisions de l'article 1630 du code civil ; qu'il a lieu d'y faire droit » ;

ET AUX MOTIFS ENCORE EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « lorsqu'un notaire commet une faute dans ses fonctions d'officier ministériel, il engage sa responsabilité sur le fondement de l'article 138 du code civil ; que la SCI PHILINE reproche à Mr M... et B... de s'être contentés d'un acte de notoriété sans vérifier l'origine de propriété du vendeur ; que la SCI PHILINE lui reproche un manquement à son devoir de conseil ; qu'il est constant qu'un acte de notoriété constatant un usucapion est insuffisant pour établir la réalité de celle-ci ; que le notaire instrumentaire ne fait qu'enregistrer les déclarations, sans vérifier leur bien fondé ; que pendant de nombreuses années, et notamment dans les années 1960 et jusqu'au début des années 1980, il était de pratique courante en Polynésie française de faire établir des actes de notaire constatant une usucapion ; que concernant Me M..., aucun élément dans le dossier ne permet d'établir que Me M... avait connaissance d'une occupation quelconque sur le motu litigieux ; qu'il a donc passé cet acte, comme la plupart des notaires en 1980 à PAPEETE l'aurait fait ; qu'aucune fait n'est démontrée à son encontre ; qu'en revanche, la situation apparaît quelque peu différente pour Me B... ; qu'en effet, l'acte de vente date de 1994 ; qu'à cette date, les actes de notoriété constatant une usucapion se raréfient, en raison notamment des difficultés qui peuvent en résulter, le notaire ne se déplaçant jamais sur les lieux, que par ailleurs, il est tout aussi incontestable qu'en Polynésie française, des occupations qui apparaissent sans droit ni titre peuvent aboutir à une usucapion, voire, sur le constat que les occupants des ayants droits du revendiquant de la terre ; qu'il est incontestable que Me B..., au moment de l'acte de vente, a connaissance d'une occupation du motu litigieux ; que par courrier du 16 mars 1994 adressé à Monsieur F..., Me L... précise : « M. X... accepte de faire son affaire personnelle de la situation d'occupation, car les lieux sont effectivement occupés sans titre » ; qu'il est tout aussi incontestable que l'origine de propriété du motu précisé dans l'acte de vente du 18 décembre 1990 mentionne que « cet immeuble appartient en propre à Madame K... pour en avoir eu la possession de façon continue, paisible, publique et non équivoque pendant plus de trente années, ainsi que le constate un acte de notoriété prescriptive dressé par Me N... le 30 juillet 1980 » ; qu'or, dans un acte de notoriété prescriptive, le notaire ne fait qu'enregistrer les déclarations sans vérifier leur bien fondé ; qu'il est enfin incontestable que ce motu a été revendiqué par Teano a MATAOA ; qu'il convient de rappeler que le notaire est tenu à un devoir de conseil ; que Me B... connaissait l'origine de propriété de la terre, à savoir une acte de notoriété prescriptive ; qu'il savait par ailleurs que le motu était occupé ; que la prudence plus élémentaire aurait du conduire Me B... à préciser aux parties les risques de cette vente, notamment en raison d'une occupation et de l'origine de propriété fondée sur un acte de notoriété prescriptive dont la valeur probante est quasi nulle si l'acte, n constate pas des faits de nature à démontrer l'existence du droit invoqué ; qu'il appartenait encore à Me B... de vérifier dans l'acte de notoriété s'il était constaté des faits de nature à démontrer une occupation trentenaire de Madame K... ; qu'or, l'étude de Me B..., par Me L..., s'est

contenté d'un courrier à Monsieur F... par lequel il précise que « Monsieur X... accepte de faire son affaire personnelle de la situation d'occupation dans les lieux sont effectivement occupés dans titre » ; que manifestement, Me L... s'est contenté de l'acte de notoriété pour affirmer que l'occupation est sans titre, sans aucune recherche particulière, et ce malgré les spécificités de la Polynésie française en matière de terre ; que manifestement, Me B... n'a pas éclairé les parties des risques d'éviction alors même que l'origine de propriété était quelque peu sujette à caution ; qu'il a commis une faute qui est à l'origine du dommage subi par Monsieur X... ; que dès lors la responsabilité de Me B... est engagée » (jugement p. 7 et 8) ;

ALORS QUE, dès lors qu'une faute a été commise par Maître B..., notaire, lors de la passation de l'acte, et que cette faute a nécessairement concouru à la production du dommage résultant de la passation de l'acte, la faute imputable à la SCI Philine, pour avoir pris la décision de vendre en connaissance de cause d'une occupation ayant pu aboutir à une prescription trentenaire, pouvait justifier tout au plus un partage de responsabilités, mais ne pouvait en aucune façon justifier un rejet pur et simple de l'action en garantie exercée par la SCI Philine à l'encontre de Maître B... ; qu'en décidant le contraire les juges du fond ont violé l'article 1382 du code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Papeete , du 12 août 2010