

Dalloz jurisprudence
Cour de cassation
1re chambre civile

9 mai 1990
n° 87-11.565

Citations Dalloz

Encyclopédies :

- Rép. civ., Eaux (2o servitudes) , n° 118
- Rép. civ., Eaux (2o servitudes) , n° 142
- Rép. immo., Eaux (2o servitudes) , n° 118
- Rép. immo., Eaux (2o servitudes) , n° 142

Texte intégral :

Cour de cassation 1re chambre civile Rejet 9 mai 1990 N° 87-11.565

République française

Au nom du peuple français

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

Sur le pourvoi formé par M. Pierre I..., demeurant à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), 34, Place des Prêcheurs,

en cassation d'un arrêt rendu le 4 décembre 1986 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (4e chambre civile), au profit de :

1°) Mme Marie-Jeanne X... veuve B...F...,

2°) Mme Martine, Marie, Nancy F... épouse G...K...,

3°) M. Bruno F..., demeurant tous trois à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), Route de Vauvenargues, Domaine de Heurtebise,

4°) Mme Marie-Christine F... épouse H..., demeurant à Paris (16e), ...,

5°) la SCI Les Jardins de Bibemus, dont le siège est ... (Bouches-du-Rhône), représentée par son gérant, la SNC SHRM Interville, représentée par ses gérants MM. A... et J..., faisant élection de domicile au siège SCI,

6°) la Société Canal de Provence et d'Aménagement de la région provençale, dont le siège est BP 392, Domaine du Tholonet à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône),

7°) M. D..., Francis E..., demeurant à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), Résidence Sextius, rue Victor Coq,

défendeurs à la cassation ; Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ; LA COUR, en l'audience publique du 13 mars 1990, où étaient présents :

M. Jouhaud, président, M. Viennois, rapporteur, MM. C..., Lesec, Kuhnmunch, Fouret, Pinochet, Mabilat, conseillers, Mme Y..., M. Charruault, conseillers référendaires, M. Sadon, premier avocat général, Mlle Ydrac, greffier de chambre ; Sur le rapport de M. le conseiller Viennois, les observations de la SCP Boré et Xavier, avocat de M. I..., de Me Choucroy, avocat

des consorts F..., de la SCP Lemaître et Monod, avocat de la SCI Les Jardins de Bibemus, de Me Guinard, avocat de la société Canal de Provence et d'Aménagement de la région provençale, de la SCP Masse-Dessen, Georges et Thouvenin, avocat de M. E..., les conclusions de M. Sadon, premier avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que, par acte sous seing privé du 7 février 1974, Mme F... a consenti à la société du Canal de Provence (SCP), sur une parcelle lui appartenant, une servitude d'acqueduc souterrain et de passage d'une longueur de 280 mètres ; qu'aucun acte authentique ne fut dressé et qu'en conséquence aucune publicité au bureau des hypothèques ne fut effectuée par M. I..., notaire, qui en avait pourtant été chargé par la SCP ; que, par un autre acte du 28 décembre 1979, passé devant M. Z..., notaire, les consorts F... ont vendu un terrain comprenant ladite parcelle à la société immobilière "Les Jardins de Bibemus" (la SCI) en vue de la création d'un lotissement, sans signaler l'existence de la servitude ; que la SCI a assigné les consorts F... sur le fondement de la garantie des vices cachés dus par le vendeur, ainsi que M. E..., architecte du lotissement, en paiement du montant des travaux nécessaires à la modification de l'implantation de la servitude ; que les consorts F... ont appelé en garantie MM. I... et Z..., notaires ; que le tribunal de grande instance a mis hors de cause l'architecte et M. Z..., condamné les consorts F... à prendre en charge le déplacement de la canalisation et M. I... à les garantir pour un tiers des sommes qu'ils auraient à payer ; Sur le premier moyen, pris en ses trois branches :

Attendu que M. I... reproche à l'arrêt partiellement infirmatif attaqué (Aix-en-Provence, 4 décembre 1986) de l'avoir condamné à garantir les consorts F... de l'ensemble des sommes mises à leur charge, alors, selon le moyen, d'une part, que la responsabilité du notaire ne peut être retenue dès lors que le vendeur a volontairement trompé les acquéreurs par des agissements frauduleux ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt que les consorts F... avaient sciemment omis de dénoncer à la SCI la convention de servitude comme ils s'étaient engagés à le faire à tout acquéreur, de sorte que la cour d'appel, qui a caractérisé la faute commise par eux, en statuant comme elle a fait, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'adage "nemo auditur propriam turpitudinem allegans" ; alors, d'autre part, qu'ayant constaté que les consorts F... avaient agi d'une manière frauduleuse, la cour d'appel ne pouvait considérer que la faute qu'aurait commis M. I... en ne formalisant pas l'acte de constitution de la servitude était la cause génératrice exclusive du préjudice ; et alors,

enfin, que seuls les tiers peuvent se prévaloir du défaut de publicité d'un acte au fichier immobilier ; qu'en estimant que les consorts F... pouvaient invoquer à leur profit les règles de la publicité foncière et être garantis par M. I... des conséquences du défaut de publication de la servitude d'acqueduc la cour d'appel a violé l'article 30 du décret du 4 janvier 1955 ; Mais attendu, d'abord, qu'en énonçant par motifs propres, qui excluent nécessairement ceux des premiers juges, que la canalisation litigieuse "implantée très à l'intérieur du terrain", "non constatée par acte authentique publié, était occulte" et constituait pour la SCI un "vice caché" dont les consorts F... lui devaient garantie en application des articles 1626 et 1638 du Code civil, la cour d'appel n'a pas retenu l'existence d'agissements frauduleux de la part des consorts F... à l'égard de la SCI ; que les juges du second degré ont également relevé que M. I..., auquel avait été adressé, par lettre de la SCI du 6 mai 1974, des conventions de servitudes dont l'une concernait Mme F... assorties d'une demande d'établissement des actes authentiques correspondants n'avait pas contesté, en octobre 1980, avoir été en possession des documents nécessaires à la mission dont il avait été chargé et qu'il n'avait pas accomplie ; que de ces constatations et énonciations la cour d'appel a pu décider que la faute professionnelle de M. I... était la cause génératrice exclusive du préjudice résultant de l'absence de publicité de la servitude non apparente ; Attendu, ensuite, que pour retenir que M. I... devait garantir les consorts F... des conséquences du défaut de publicité foncière la cour d'appel a estimé que cet officier public en était seul responsable à raison de sa faute personnelle et ne s'est pas fondée sur la qualité qui serait erronée de tiers à l'acte des époux F..., qualité qui était celle de la SCI ; que le grief est donc inopérant ; D'où il suit qu'en aucune de ses trois branches le moyen n'est fondé ; Et sur le second moyen :

Attendu qu'il est encore fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné M. I... à garantir les consorts F... de la condamnation prononcée contre eux avec versement d'intérêts au taux légal sur la somme de 200 000 francs à compter du 28 septembre 1981 et sur celle de 54 711,19 francs à compter du 12 février 1983, date

des paiements effectués par la SCI, alors selon le moyen, qu'en retenant des dates antérieures au prononcé de l'arrêt et du jugement, sans préciser que les intérêts étaient accordés à titre compensatoire ou de complément de dommages-intérêts, la cour d'appel a privé sa décision de base légale violant l'article 1153 du Code civil ; Mais attendu qu'aux termes du dernier alinéa de l'article 1153-1 du Code civil dans sa rédaction de la loi du 5 juillet 1985 applicable à la cause, l'arrêt étant intervenu après le 1er janvier 1986, date de son entrée en vigueur, le juge d'appel qui fixe l'indemnité peut toujours déroger à la règle selon laquelle les intérêts de l'indemnité courent de la date de sa décision ; d'où il suit que ce moyen n'est pas mieux fondé que le précédent ; PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi ;

Composition de la juridiction : Président : M. JOUHAUD

Décision attaquée : cour d'appel d'Aix-en-Provence (4e chambre civile) 4 décembre 1986 (Rejet)