

Jurisprudence

CA Rouen
CH. 01 CABINET 01

21 février 2007
n° 04/02912

Sommaire :

Texte intégral :

CA Rouen CH. 01 CABINET 01 21 février 2007 N° 04/02912
R. G : 04/02912

COUR D'APPEL DE ROUEN

CHAMBRE 1 CABINET 1

ARRÊT DU 21 FÉVRIER 2007

DÉCISION DÉFÉRÉE :

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'EVREUX du 21 mai 2004

APPELANTS :

Monsieur Michel D.

...

...

comparant à l'audience

représenté par la SCP GALLIERE LEJEUNE MARCHAND GRAY, avoués à la Cour

assisté de Me Jean Louis DEBRE, avocat au Barreau d'EVREUX

Monsieur Jean P. D.

Cidex

72 ter, rue René G.

...

comparant à l'audience

représenté par la SCP GALLIERE LEJEUNE MARCHAND GRAY, avoués à la Cour

assisté de Me Jean Louis DEBRE, avocat au Barreau d'EVREUX

SCP GUERIN & DIESBECQ - Mandataire liquidateur de la société GESTION MAISON INDIVIDUELLE et agissant en sa qualité de liquidateur judiciaire de Madame Denise D.

...

B. P. 981

27000 EVREUX

représentée par la SCP GALLIERE LEJEUNE MARCHAND GRAY, avoués à la Cour
assistée de Me Jean Louis DEBRE, avocat au Barreau d'EVREUX

INTIMÉS :

Monsieur Christian R.

... aux Dauphins

27370 FOUQUEVILLE

représenté par la SCP HAMEL FAGOO DUROY, avoués à la Cour
assisté de Me Nadia BALI (SCP PICARD LEBEL), avocat au Barreau d'EVREUX

Madame Marie Antoinette D. épouse R.

... aux Dauphins

27370 FOUQUEVILLE

représentée par la SCP HAMEL FAGOO DUROY, avoués à la Cour
assistée de Me Nadia BALI (SCP PICARD LEBEL), avocat au Barreau d'EVREUX

SCP RAISIN BOISTEL

25, place du Château

27110 LE NEUBOURG

représentée par la SCP COLIN VOINCHET RADIGUET ENAULT, avoués à la Cour
assistée de Me Jean Eudes LECUYER, avocat au Barreau d'EVREUX

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 910 du nouveau Code de procédure civile, l'affaire a été plaidée et débattue à l'audience du 16 janvier 2007 sans opposition des avocats devant Monsieur BOUCHÉ, Président, rapporteur, en présence de Monsieur PÉRIGNON, Conseiller,

Le magistrat rapporteur a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour composée de :

Monsieur BOUCHÉ, Président

Monsieur PÉRIGNON, Conseiller

Madame LE CARPENTIER, Conseiller

GREFFIER LORS DES DÉBATS :

Jean Dufot

DÉBATS :

A l'audience publique du 16 janvier 2007, où l'affaire a été mise en délibéré au 21 février 2007

ARRÊT :

CONTRADICTOIRE

Prononcé publiquement le 21 février 2007, par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant

été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du nouveau Code de procédure civile,

signé par Monsieur BOUCHÉ, Président et par Jean Dufot, greffier présent à cette audience.

*

* *

Roland D. est décédé le 22 février 1987, laissant pour lui succéder :

- de son premier mariage, Jean P. et Michel D., ses enfants,

- de son deuxième mariage, Denise D. sa veuve ;

Par acte du 22 août 1987, Denise D. a opté pour la quotité disponible en pleine propriété, soit le quart des biens indivis et les 3/4 en usufruit;

Par acte du 20 mars 1992 signé en l'étude de la société civile professionnelle RAISIN BOISTEL, notaire au Neubourg, elle a cédé à Christian et Marie Antoinette R. au prix de 325 000 francs des terres d'une contenance totale de 40 ha 69 a 92 ca situées majoritairement sur la commune de Saint Amand les Hautes Terres et, pour près d'un hectare sur celle de Thuit Signol, ces biens représentant sa pleine propriété du quart de la succession, sans en prévenir les autres co indivisaires et, selon ces derniers, sans leur permettre ainsi d'exercer le droit de préemption édicté par l'article 815-14 du code civil ;

L'acte, confirmé le 13 juin suivant, a été publié au bureau des Hypothèques de Louviers le 17 juillet 1992 ;

Par acte d'huissier du 04 mai 2001, Michel D., Jean P. D. et Maître GUERIN, agissant en qualité de mandataire de la liquidation judiciaire de Denise D., agricultrice, ont fait citer Christian et Marie Antoinette R. afin de voir annuler l'acte du 20 mars 1992 signé en fraude de leurs droits tels que les définit l'article 815-14 du code civil, les autoriser à sortir de l'indivision post successorale sur la nue propriété des biens dont ils sont titulaires, désigner maître BERNIER, notaire, pour préparer un acte de liquidation partage de la succession de Roland D. et condamner les défendeurs au paiement de 10 000 € à titre de dommages et intérêts ;

Christian et Marie Antoinette R. ont opposé la prescription quinquennale de la demande par application de l'article 815-16 du code civil, à titre subsidiaire, la responsabilité de la société civile professionnelle RAISIN BOISTEL relativement aux conséquences de la nullité de l'acte dressé le 20 mars 1992 ;

Par acte d'huissier du 4 avril 2002, les époux R. ont fait assigner la société civile professionnelle RAISIN BOISTEL en vue d'obtenir sa condamnation à leur payer les sommes de 49 545, 93 € en remboursement du prix de vente de l'immeuble, de 50 000 € à titre de dommages et intérêts, et de 10 000 € pour leur préjudice complémentaire ;

Les procédures ont fait l'objet d'une jonction par ordonnance du 11 juin 2002 ;

La société civile professionnelle RAISIN BOISTEL a sollicité le rejet de l'ensemble des prétentions des époux R. et invoqué la prescription de l'article 815-16 du code civil ; elle relève qu'en tout état de cause, s'agissant d'une demande tendant à l'annulation d'une convention en matière immobilière, il appartient aux demandeurs, préalablement à toute discussion, de justifier d'une publication à la conservation des hypothèques ;

C'est dans ces circonstances que le tribunal de grande instance d'EVREUX, par jugement contradictoire du 21 mai 2004, a constaté que les consorts D. ne justifient pas avoir procédé à la publication de leur action exigée par l'article 30-5 du décret du 4 janvier 1955 ;

Il a en conséquence :

- déclaré irrecevable la demande de Michel et Jean P. D. et de maître GUERIN en annulation de l'acte du 20 mars 1992,

- dit n'y avoir lieu à statuer sur la demande en sortie de l'indivision post successorale et en désignation d'un notaire, à défaut de désaccord sur un partage amiable,

- condamné Michel et Jean P. D. et maître GUERIN à payer aux époux R. la somme de 1 200 € au titre des frais irrépétibles et à supporter la charge des dépens.

Michel et Jean P. D. et Maître Jean Claude GUERIN, en qualité de mandataire à la liquidation judiciaire de Denise D. ont relevé appel de cette décision.

* * *

Aux termes de leurs conclusions signifiées le 04 janvier 2007, Michel et Jean P. D. et maître Jean Claude GUERIN, ès qualités, demandent à la cour, par réformation du jugement de première instance,

- de déclarer nuls l'acte notarié reçu par la s c p RAISIN BOISTEL le 20 mars 1992 qui constate la vente des parcelles de terre et de labours de Denise D. aux époux R. et l'acte notarié du 13 juin suivant qui constate le caractère définitif de cette vente à défaut d'exercice par la SAFER de son droit de préemption,

- de condamner solidairement les époux R. à leur payer à titre de dommages et intérêts la somme de 52 266 € au titre du manque à gagner pour la location des terres agricoles jusqu'en octobre 2006 et, à partir du 1er novembre 2006 jusqu'à la date de libération des lieux, une indemnité calculée sur la base de 1 500 € l'an,

- de les condamner au paiement de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Christian et Marie Antoinette R. demandent à la cour dans leurs dernières écritures signifiées le 1er décembre 2006 de déclarer irrecevable comme nouvelle la demande de nullité de l'acte du 13 juin 1992 dressé par la s c p RAISIN BOISTEL, et de confirmer le jugement déferé en ce que la vente litigieuse a porté sur des biens de Denise D. qui ne faisaient pas partie de l'indivision ;

Subsidiairement ils invoquent la prescription quinquennale prévue par l'article 815-16 du code civil ;

En toute hypothèse, ils demandent à la cour de déclarer la société notariale entièrement responsable des conséquences de la nullité de l'acte du 20 mars 1992, et de la condamner à leur payer la somme de 49 545, 93 € en remboursement du prix de vente des terres, avec intérêts de droit à compter de

l'assignation du 4 avril 2002, la somme de 50 000 € à titre de dommages et intérêts et celle de 10 000 € à titre de préjudice complémentaire, de condamner la s c p RAISIN BOISTEL à leur garantir de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre, de condamner solidairement les appelants à leur verser la somme de 10 000 € de dommages et intérêts pour procédure abusive et de condamner solidairement les appelants et la s c p RAISIN BOISTEL à leur payer la somme de 4 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

La société civile professionnelle RAISIN BOISTEL, notaires associés, aux termes de ses conclusions signifiées le 10 octobre 2006 demande à la cour de confirmer le jugement, subsidiairement de dire qu'il n'y a lieu de la condamner à quelque titre que ce soit ; elle réclame à tout succombant une indemnité de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

SUR CE LA COUR,

Le tribunal a fondé sa décision d'irrecevabilité de l'action engagée par les consorts D. sur l'absence de sa publicité à la Conservation des Hypothèques ;

L'article 30 paragraphe 5 du décret du 4 janvier 1955 dispose en effet que les demandes tendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droits résultant d'actes soumis à publicité ne sont recevables devant les juridictions que si elles ont été elles mêmes publiées ;

Michel et Jean P. D. et maître GUERIN, ès qualités, font valoir que le notaire, tiers à l'action en nullité de l'acte de vente, n'a pas qualité à invoquer un tel défaut de publicité et qu'en tout état de cause, l'accomplissement des formalités de publicité foncière peut intervenir même au cours de l'instance d'appel, aucune déchéance ne venant en sanctionner le retard ;

Or, sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur la qualité de la partie qui invoque l'irrecevabilité de l'action, il suffit pour la cour de constater que cette exception a disparu, dès lors que les demandeurs à la nullité justifient avoir déclaré leur action à la Conservation de Hypothèques de Louviers, suivant attestation rectificative du 23 décembre 2005 enregistrée le 30 décembre suivant et relative à leurs conclusions d'appel du 19 juillet 2005 ;

Sur le fond, les appelants invoquent la violation par Denise D., avec la complicité du notaire, de l'article 815-14 du code civil qui dispose que l'indivisaire qui entend céder à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision tout ou partie de ses droits dans les biens indivis est tenu de notifier aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée et l'identité du candidat à l'achat, pour leur permettre d'exercer leur droit de préemption ;

A défaut de cette notification, ils concluent à l'annulation de l'acte de cession du 20 mars 1992 et forment devant la cour une demande complémentaire d'annulation de l'acte du 13 juin 1992 ;

En premier lieu, les époux R. leur opposent à tort l'irrecevabilité comme nouvelle en appel de leur demande concernant

l'acte du 13 juin 1992, dès lors que cet acte a le même objet que celui de la vente du 20 mars précédent dont il est l'accessoire nécessaire et la consécration, à l'expiration du délai légal dont bénéficie la SAFER pour exercer son droit de préemption ;

Par application de l'article 566 du code de procédure civile, cette seconde demande est recevable devant la cour ;

En deuxième lieu, c'est encore à tort que les époux R. font valoir que Denise D. pouvait disposer du 1/4 des biens de la succession sans en référer aux frères D., dès lors qu'en conséquence de l'option elle en avait la pleine propriété et n'avait

pas à leur en rendre compte ;

En effet, dès lors qu'aucun partage n'était intervenu après l'exercice de cette option, demeurait dans l'indivision la part revenant en pleine propriété à la veuve et cette dernière ne pouvait pas unilatéralement en soustraire les biens dont elle entendait disposer en pleine propriété et les céder à des tiers à titre onéreux ;

Le principe de l'action en nullité de la vente est fondé ;

À l'exception de prescription de cinq ans stipulée par l'article 815-16 du code civil pour agir en nullité que les intimés leur opposent en troisième lieu, les appelants répondent que cette nullité est édictée dans l'intérêt des indivisaires victimes de la violation de l'article 815-14 et que, dès lors, le délai pour agir en nullité ne commence à courir que du jour où ceux contre lesquels on l'invoque ont pu agir valablement, en mars 1999 pour ce qui les concerne, à la suite d'une conversation de Sylviane D., épouse de Jean P., avec Christian R. et d'un échange de courriers entre notaires ;

Selon eux, leur assignation du 4 mai 2001 est donc recevable ;

Les époux R., tout en produisant aux débats plusieurs documents fiscaux et d'EDF GDF qui, à les croire, suffiraient subsidiairement à prouver la connaissance par les consorts D. depuis 1993 de la vente consentie un an auparavant, persistent en leur demande de voir juger que la prescription ne souffre d'aucun report, que son cours a commencé le jour de la vente et, qu'en l'espèce, il est arrivé à son terme avant l'assignation introductive d'instance ;

Or, l'action en nullité des co indivisaires se trouve enfermée dans le strict délai de cinq ans introduit de manière spécifique dans le code civil par le législateur en 1976 afin d'assurer la sécurité des transactions qui, portant date certaine comme en l'espèce, ont fait l'objet de la publication légale ;

A défaut d'événement l'ayant interrompue ou suspendue, cette prescription dont le cours a commencé le 17 juillet 1992, jour de la publication de la transaction litigieuse à la Conservation des Hypothèques de Louviers, est arrivée à son terme le 17 juillet 1997 ;

Est donc prescrite l'action introduite en 2001 ;

Par ailleurs, les consorts D. n'ont pas mis en cause la responsabilité du notaire rédacteur ;

D'où le caractère inopérant de l'action en garantie à l'encontre de ce notaire que seuls les époux R. ont choisi subsidiairement d'engager ;

Il n'est pas inéquitable que chacune des parties conserve la charge de ses frais irrépétibles exposés tant en première instance que devant la cour ;

Eu égard aux circonstances de l'espèce et à la réalité de la fraude avérée aux droits des frères D. commise dans un acte notarié, la cour, faisant application de l'article 696 du code de procédure civile, laisse à chacune des parties la charge des dépens dont elle a fait l'avance devant le tribunal et en appel ;

PAR CES MOTIFS, se substituant à ceux du tribunal,

Constate qu'en décembre 2005, les consorts D. ont publié leurs conclusions à fin de nullité prises devant la cour à la Conservation de Hypothèques de Louviers ;

Dit en conséquence que l'exception d'irrecevabilité de leur action constatée par le jugement déféré du

21 mai 2004 a disparu ;

Déclare irrecevable comme prescrite l'action en nullité de l'acte des 20 mars et 13 juin 1992 engagée par Jean P. et Michel D. et par maître Jean Claude GUERIN, ès qualités de mandataire liquidateur de Denise D. ;

Déboute les parties de leurs prétentions complémentaires ou contraires, et notamment de leurs demandes fondées

tant en première instance que devant la cour sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Dit que chacune des parties conservera la charge des dépens dont elle a fait l'avance devant les deux degrés de juridiction.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

Composition de la juridiction : Monsieur BOUCHÉ, Jean Louis DEBRE, Me Jean Eudes LECUYER

Décision attaquée : TGI Evreux, Rouen 2004-05-21

Copyright 2014 - Dalloz - Tous droits réservés.