## Références

**Cour de cassation**
**chambre civile 3**
**Audience publique du mercredi 4 juillet 2012**
**N° de pourvoi: 11-17832**
Non publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**
SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Fabiani et Luc-Thaler, SCP Monod et Colin, SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte aux époux X... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Geoxia ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 29 juin 2010) que, par acte notarié du 30 janvier 2004, les époux Y..., propriétaires de deux parcelles voisines ont vendu à M. Z... et Mlle A... (les consorts Z...) la parcelle bâtie B, s'engageant à interdire à l'acquéreur de la parcelle à construire voisine C d'édifier une maison " en mitoyenneté " ; que par acte du 4 août 2005, reprenant cette clause, les époux Y... ont vendu la parcelle C aux époux X... qui ont construit leur maison le long de la limite séparative des fonds ; que les consorts Z... ont assigné les époux X... afin de les voir condamner à démolir la construction édifiée en dépit de leur engagement contractuel ; que les époux X... ont assigné M. B..., notaire chargé de la rédaction de l'acte pour, s'il était fait droit à la demande principale, de le voir condamner solidairement à leur payer une somme à titre de dommages-intérêts en raison du manquement à son devoir de conseil ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt attaqué, confirmatif à cet égard, d'ordonner la démolition la maison par eux édifiée en limite séparative du fonds Z...- A..., alors, selon le moyen :

1°/ que la clause litigieuse énonçait " … que l'acquéreur (du terrain à bâtir) ne pourra pas édifier la maison qu'il souhaite construire en mitoyenneté avec le présent bien promis, et devra par conséquent édifier cette construction, si besoin en était, en mitoyenneté avec la parcelle voisine, appartenant à M. et Mme Antonio C... … " ; que l'usage du terme " mitoyenneté " qui a une signification juridique précise rendait la clause exempte de toute ambiguïté, à défaut de refléter l'exacte volonté de l'une des parties ; qu'en affirmant néanmoins que la clause devait s'interpréter comme prohibant la construction le long de la ligne séparative des fonds, fût-ce en léger retrait, la cour d'appel l'a dénaturée, en violation de l'article 1134 du code civil ;

2°/ que pour être mitoyenne, une construction doit être édifiée sur la ligne séparative de deux fonds ou à cheval sur cette ligne ; que n'est pas mitoyen le mur édifié en retrait de cette ligne séparative ; qu'en relevant expressément que la maison des époux X... avait été édifiée en retrait de 2 centimètres le long de la limite séparative des fonds et en considérant néanmoins qu'elle constituait une construction mitoyenne contractuellement prohibée, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation de l'article 653 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la clause litigieuse interdisait aux époux X... de construire leur maison sur leur parcelle C en " mitoyenneté " avec la maison bâtie sur la parcelle voisine B, propriété des consorts Z... afin de conserver au bien un dégagement nécessaire et éviter une dépréciation de sa valeur, la cour d'appel a pu en déduire, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que le terme " mitoyenneté " ne devait pas être entendu par référence à l'article 657 du code civil, mais devait être compris comme prohibant explicitement une implantation en retrait de deux centimètres par rapport à la ligne séparative des fonds, de telle sorte qu'elle était suffisamment accolée à la maison d'habitation des consorts Z... pour ne pas laisser de dégagement nécessaire ;

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

Sur le second moyen :

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de les débouter de leurs demandes à l'encontre de Maître B..., alors que le notaire est tenu d'une part d'un devoir de conseil, d'autre part de l'obligation de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il dresse ; qu'il a le devoir d'informer et d'éclairer les parties sur les engagements qu'elles prennent, d'attirer leur attention sur les risques que ces engagements comportent de façon à prévenir, autant que faire se peut, un litige entre elles ; qu'en faisant figurer dans l'acte qu'il dressait une clause auxquelles les différentes parties ne donnaient pas la même signification et qui ne correspondait donc pas à leur commune volonté, ce qui générait un risque potentiel de litige et de condamnation de l'une ou de l'autre, Maître B... a méconnu ses obligations et violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que les époux X..., méconnaissant délibérément leur engagement, avaient édifié la construction en retrait de 2 centimètres par rapport à la limité séparative des fonds de telle sorte qu'elle ne laissait pas le dégagement stipulé dans l'acte, qu'ils ne pouvaient ignorer les protestations répétées de leurs voisins et que le notaire leur avait fourni tous les éléments d'information qui leur étaient nécessaires en leur qualité de particuliers, la cour d'appel a pu en déduire que le notaire n'avait pas commis de faute de nature à engager sa responsabilité ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux X... à payer à M. Z... et Mme Sahli la somme globale de 2 500 euros et à M. B... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande des époux X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre juillet deux mille douze.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Fabiani et Luc-Thaler, avocat aux Conseils, pour les époux X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, confirmatif à cet égard, d'avoir ordonné la démolition par les époux X... de la maison par eux édifiée en limite séparative du fonds Z...- A... ;

AUX MOTIFS QUE si le jugement déféré rappelle exactement que les notaires sont tenus d'éclairer les parties sur la portée des actes qu'ils établissent et doivent appeler leur attention sur les risques éventuels, ce dans le cadre de leur devoir de conseil et afin d'assurer l'entière efficacité de l'acte, en revanche il retient à tort qu'en l'espèce, des particuliers, les époux X..., pouvaient se méprendre sur la signification exacte du terme " construction en mitoyenneté " susceptible de s'interpréter au regard de l'article 657 du Code civil ne prévoyant que la construction contre un mur mitoyen avec possibilité d'implanter les structures dans son épaisseur tout en prohibant une construction à cheval sur la ligne séparative des fonds alors que la clause devait s'interpréter comme prohibant la construction le long de la ligne séparative des fonds ; qu'en effet, la rédaction de la clause, particulièrement claire et explicite sur le but poursuivi, à savoir préserver le dégagement nécessaire et éviter la dépréciation de la maison existante excluait qu'il y ait lieu à une interprétation quelque peu subtile entre des notions juridiques voisines ; que d'ailleurs, la référence à l'obligation le cas échéant de rechercher une implantation en mitoyenneté avec l'autre voisin, sous réserve de son accord, achevait de lever toute incertitude sur le but et la portée de la clause et excluait une implantation le long du fonds Z... ; que non seulement les époux X... connaissaient les contraintes de construction à respecter mais encore il est constant qu'ils ont été informés en temps utile de la difficulté, à propos de laquelle leurs voisins ont été particulièrement clairs dans leurs réactions de protestation, ce à plusieurs reprises ; qu'ils ont donc délibérément méconnu leurs engagements, ce que le jugement déféré relève d'ailleurs, sans avoir au préalable tenté de justifier, à partir de la surface disponible, des diverses possibilités d'implantation ou d'attraire le cas échéant leurs vendeurs si le respect de la clause rendait le terrain inconstructible ; que la construction par eux édifiée est édifiée en retrait de 2 centimètres le long de la limite séparative des fonds de telle sorte qu'elle est suffisamment accolée à la maison d'habitation des consorts Z... pour ne pas laisser le dégagement nécessaire, ce qui était pourtant explicitement exclu ; qu'en conséquence le notaire n'a pas commis de faute susceptible d'engager sa responsabilité dès lors qu'il a fourni à ses clients tous les éléments d'information qui leur étaient précisément nécessaires en leur qualité de particuliers ; que contrairement à l'observation du jugement déféré, l'insertion au lieu du terme " en mitoyenneté " d'une expression différente telle que " en limite séparative de fonds " n'aurait en rien éclairci ni amélioré puisque les époux X... ne devaient pas non plus construire en limite séparative de fonds, ce qui n'aurait pas préservé davantage le dégagement nécessaire ; qu'en conséquence le jugement sera infirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité du notaire et en toutes ses dispositions emportant condamnation à son encontre ; que sur les demandes de démolition présentées émanant tant des époux X... que reconventionnellement des époux Z..., force est de constater que ces parties ont respectivement méconnu leurs obligations et que les documents produits en attestent, étant observé que les parties ne contestent pas la matérialité des griefs réciproques qu'elles formulent les unes vis-à-vis des autres ;

1) ALORS QUE la clause litigieuse énonçait " … que l'acquéreur (du terrain à bâtir) ne pourra pas édifier la maison qu'il souhaite construire en mitoyenneté avec le présent bien promis, et devra par conséquent édifier cette construction, si besoin en était, en mitoyenneté avec la parcelle voisine, appartenant à Monsieur et Madame Antonio C... … " ; que l'usage du terme " mitoyenneté " qui a une signification juridique précise rendait la clause exempte de toute ambiguité, à défaut de refléter l'exacte volonté de l'une des parties ; qu'en affirmant néanmoins

que la clause devait s'interpréter comme prohibant la construction le long de la ligne séparative des fonds, fût-ce en léger retrait, la cour d'appel l'a dénaturée, en violation de l'article 1134 du Code civil,

2) ALORS QUE pour être mitoyenne, une construction doit être édifiée sur la ligne séparative de deux fonds ou à cheval sur cette ligne ; que n'est pas mitoyen le mur édifié en retrait de cette ligne séparative ; qu'en relevant expressément que la maison des époux X... avait été édifiée en retrait de 2 centimètres le long de la limite séparative des fonds et en considérant néanmoins qu'elle constituait une construction mitoyenne contractuellement prohibée, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation de l'article 653 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les époux X... de leurs demandes à l'encontre de Maître B...,

AUX MOTIFS QUE si le jugement déféré rappelle exactement que les notaires sont tenus d'éclairer les parties sur la portée des actes qu'ils établissent et doivent appeler leur attention sur les risques éventuels, ce dans le cadre de leur devoir de conseil et afin d'assurer l'entière efficacité de l'acte, en revanche il retient à tort qu'en l'espèce, des particuliers, les époux X..., pouvaient se méprendre sur la signification exacte du terme " construction en mitoyenneté " susceptible de s'interpréter au regard de l'article 657 du Code civil ne prévoyant que la construction contre un mur mitoyen avec possibilité d'implanter les structures dans son épaisseur tout en prohibant une construction à cheval sur la ligne séparative des fonds alors que la clause devait s'interpréter comme prohibant la construction le long de la ligne séparative des fonds ; qu'en effet, la rédaction de la clause, particulièrement claire et explicite sur le but poursuivi, à savoir préserver le dégagement nécessaire et éviter la dépréciation de la maison existante excluait qu'il y ait lieu à une interprétation quelque peu subtile entre des notions juridiques voisines ; que d'ailleurs la référence à l'obligation le cas échéant de rechercher une implantation en mitoyenneté avec l'autre voisin, sous réserve de son accord, achevait de lever toute incertitude sur le but et la portée de la clause et excluait une implantation le long du fonds Z... ; que non seulement les époux X... connaissaient les contraintes de construction à respecter mais encore il est constant qu'ils ont été informés en temps utile de la difficulté, à propos de laquelle leurs voisins ont été particulièrement clairs dans leurs réactions de protestation, ce à plusieurs reprises ; qu'ils ont donc délibérément méconnu leurs engagements, ce que le jugement déféré relève d'ailleurs, sans avoir au préalable tenté de justifier, à partir de la surface disponible, des diverses possibilités d'implantation ou d'attraire le cas échéant leurs vendeurs si le respect de la clause rendait le terrain inconstructible ; que la construction par eux édifiée est édifiée en retrait de 2 centimètres le long de la limite séparative des fonds de telle sorte qu'elle est suffisamment accolée à la maison d'habitation des consorts Z... pour ne pas laisser le dégagement nécessaire, ce qui était pourtant explicitement exclu ; qu'en conséquence le notaire n'a pas commis de faute susceptible d'engager sa responsabilité dès lors qu'il a fourni à ses clients tous les éléments d'information qui leur étaient précisément nécessaires en leur qualité de particuliers ; que contrairement à l'observation du jugement déféré, l'insertion au lieu du terme " en mitoyenneté " d'une expression différente telle que " en limite séparative de fonds " n'aurait en rien éclairci ni amélioré puisque les époux X... ne devaient pas non plus construire en limite séparative de fonds, ce qui n'aurait pas préservé davantage le dégagement nécessaire ; qu'en conséquence le jugement sera infirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité du notaire et en toutes ses dispositions emportant condamnation à son encontre ; que sur les demandes de démolition présentées émanant tant des époux X... que reconventionnellement des époux Z..., force est de constater que ces parties ont respectivement méconnu leurs obligations et que les documents produits en attestent, étant observé que les parties ne contestent pas la matérialité des griefs réciproques qu'elles formulent les unes vis-à-vis des autres ;

ALORS QUE le notaire est tenu d'une part d'un devoir de conseil, d'autre part de l'obligation de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il dresse ; qu'il a le devoir d'informer et d'éclairer les parties sur les engagements qu'elles prennent, d'attirer leur attention sur les risques que ces engagements comportent de façon à prévenir, autant que faire se peut, un litige entre elles ; qu'en faisant figurer dans l'acte qu'il dressait une clause auxquelles les différentes parties ne donnaient pas la même signification et qui ne correspondait donc pas à leur commune volonté, ce qui générait un risque potentiel de litige et de condamnation de l'une ou de l'autre, Maître B... a méconnu ses obligations et violé l'article 1382 du Code civil.

## Analyse

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris du 29 juin 2010

- Cour d'appel de Paris, 29 juin 2010, 09/15501

**Textes appliqués :**