

# Le notaire devait rechercher s'il existait au-dessus du porche une partie d'immeuble susceptible d'être vendue

Date de mise en ligne : mardi 22 mars 2016

## Description :

En omettant de procéder à cette recherche, le notaire a manqué à son obligation de diligence puis de conseil, dont il doit réparation à l'égard des parties à l'acte si elles justifient d'un préjudice.

---

Juris Prudentes - Droit Immobilier

---

En 2002, madame Annie T a vendu à M. Jean-Claude D, par acte reçu par Me Jean-Claude R, notaire à Josselin, un immeuble sis à Josselin décrit comme étant constitué d'un bâtiment à usage de magasin, une cave (...) et un porche d'entrée avec grille donnant accès à une cour intérieure.

Au-dessus de ce porche, existait une construction à usage d'habitation appartenant également à Mme T.

Un litige portant sur le bornage de leurs propriétés a surgi entre Mme T et M. D et en 2010, Mme T a demandé au successeur de maître R si, en application des dispositions de l'art. 552 du Code civil, les parties de l'immeuble situées en surélévation du porche devaient être également considérées comme vendues.

A partir de la constatation que figurait dans la désignation de l'immeuble vendu, un porche donnant sur une cour intérieure, le notaire se devait de rechercher d'une part, s'il existait au-dessus du porche une partie d'immeuble susceptible d'être vendue, par application des dispositions de l'art. 552 du Code civil et d'autre part, quelle était la volonté des parties à l'acte d'appliquer ou de déroger à ce texte.

Monsieur R ne peut soutenir que rien ne lui permettait de savoir s'il existait, en surélévation du porche, une construction dont la propriété du sol emportait celle ainsi construite au-dessus sous prétexte que le cadastre faisait apparaître comme non bâtie l'emprise du porche, alors que le terme même de porche et non de passage figurant dans le titre de propriété de madame T aurait dû l'alerter sur la situation de fait existante.

En omettant de procéder à cette recherche, le notaire a manqué à son obligation de diligence puis de conseil, dont il doit réparation à l'égard des parties à l'acte si elles justifient d'un préjudice.

Monsieur D invoque le préjudice matériel constitué selon lui par la perte de chance de n'avoir pu réaliser une opération immobilière importante et percevoir des loyers.

Cependant, la commune volonté des parties et dès lors de la détermination du prix a été de ne pas inclure dans la vente la partie surélevée du porche qui constitue un bâti distinct de celui acquis en fond de cour par monsieur D.

En effet, il suffit de se reporter à la désignation des biens donnés à madame T le 10 juin 1995 pour voir qu'en 2002, celle-ci n'a vendu qu'une partie de ces biens à monsieur D et qu'ils étaient parfaitement distincts depuis 1995 puisque, cadastrés sous deux numéros différents, AD n° 348 et 349, ils figuraient aussi à l'acte de donation partage sous deux articles distincts (article 2 pour la maison située sur rue y compris en sa construction existant au-dessus du porche restant la propriété de Mme T. et article 3 pour la propriété sur cour vendue à M. D).

Dès lors, prétendre comme le soutient monsieur, qu'il aurait pu acheter la partie de la maison d'habitation située [...] relève de la simple déclaration d'intention alors, au surplus, qu'il n'explique pas comment il aurait pu, sans démembrement de la maison d'habitation, acheter cette seule partie en elle-même dépourvue d'accès autonome si madame T demeurait propriétaire du reste de cette maison.

En conséquence, il n'existe aucune preuve d'un préjudice subi par monsieur D résultant de ce que le notaire ne l'a pas informé que la propriété du sol sous le porche lui conférait celle des constructions au-dessus, cette acquisition compte tenu de la configuration des lieux étant pour celui qui achetait la partie arrière de l'immeuble dépourvue d'intérêt en l'absence de mise en vente de la totalité de l'immeuble bâti situé [...].

En revanche, comme l'ont observé les premiers juges, monsieur D a subi un préjudice en raison des tracasseries supplémentaires qui lui ont été causés par l'insécurité juridique liée à l'acte insuffisant reçu par M. R. sans que pour autant puisse être imputé à ce dernier l'ensemble du litige l'ayant opposé à Mme T., notamment dans le cadre de l'action en bornage judiciaire diligentée devant le tribunal d'instance de Vannes.

Aussi, le jugement sera confirmé en ce qu'il a alloué à M. D une somme de 1.000 euro à titre de dommages et intérêts.

Référence :

- ▶ Cour d'appel de Rennes, Chambre 1, 1er déc. 2015, N° 460/2015, RG 14/08909