

NE_GERICHTE ARMC.2020.39 vom 3. Februar 2021

NE Tribunal cantonal, 2021-02-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ARMC.2020.39

FR: NE_GERICHTE ARMC.2020.39 du 3 février 2021

IT: NE_GERICHTE ARMC.2020.39 del 3 febbraio 2021

Erwägungen

E. 3

ans prévu par l'article 39a LN.

d) Comme cela ressort des travaux préparatoires de la modification de l'article 39a LN (avec effet au 1er avril 2015), qui confirment le texte de la loi qui fait référence à la «prescription», le délai de trois ans pour agir en responsabilité prévu par cette disposition constitue bien un délai de prescription et non de péremption. La commission législative (CL) a en effet intentionnellement renoncé à appliquer le délai d'un an prévu par la loi sur la responsabilité des collectivités publiques et de leurs agents (LResp) à la responsabilité du notaire notamment au motif que cette loi prévoit un délai de péremption. La commission s'est en outre volontairement calquée sur les modifications prévues pour le nouvel article 60 CO proposant un délai de prescription de trois ans (rapport de la CL au Grand Conseil, du 15.12.2014, p. 5).

En l'occurrence, le recourant a eu connaissance du prétendu dommage au plus tard en novembre 2014, période à laquelle il a fait radier les servitudes litigieuses au registre foncier (cf. décision disciplinaire, p. 2). A ce moment-là, le recourant disposait des éléments lui permettant d'intenter une action en justice. Ainsi, en date du 9 août 2018, l'action en responsabilité contre le notaire était prescrite. Cela étant, la prescription de la créance invoquée entraîne le mal-fondé de la demande et non son irrecevabilité (cf. notamment Bohnet, La prescription en procédure civile, in «Le nouveau droit de la prescription», p. 163 n°15). Le recours, qui ne permet pas à son auteur d'obtenir la modification du chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué (en lien avec la conclusion no 1 de sa demande) à son avantage, est dès lors mal fondé. Il convient toutefois de modifier le chiffre 1 du dispositif en ce sens que la conclusion no 1 de la demande est rejetée (parce que mal fondée) (à titre de comparaison, cf. arrêt du TF du 29.11.2017 [4A_88/2017] cons. 6 et dispositif ch. 1 et 2).

Cela doit conduire à l'admission du recours et, par substitution de motifs, au prononcé du rejet de la conclusion no 1 de la demande, parce que mal fondée.

6.a) Le droit d'être entendu consacré à l'article 29 al. 2 Cst. implique notamment l'obligation pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Il suffit cependant que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision ; il n'est toutefois pas tenu d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'article 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre. Le droit d'être

entendu est ainsi violé si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 141 V 557 cons. 3.2.1, 136 I 229 cons. 5.2 ; arrêt du TF du 06.02.2017 [4A_468/2016] cons. 2.1 et les autres références).

Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 135 I 187 cons. 2.2, 126 I 19 cons. 2d/bb). Selon la jurisprudence, sa violation peut cependant être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen (ATF 135 I 279 cons. 2.6.1, 133 I 201 cons. 2.2).

b) En l'espèce, force est de constater que l'autorité de première instance a omis d'examiner la recevabilité de la conclusion no 2 de la demande soit une conclusion indépendante de la conclusion no 1, qui a été rejetée par l'ARMC, contrairement à ce qui a été prévu lors de l'audience du 21 novembre 2019. Partant, elle a violé le droit d'être entendu du recourant.

La présente autorité ne disposant pas du même pouvoir de cognition que le tribunal civil (art. 320 CPC, cons. 2a), elle ne peut pas réparer cette violation, qui est en outre grave dans la mesure où le tribunal civil a totalement occulté l'un des points décisifs à résoudre. Partant, le recours doit être admis pour ce motif.

7. Le recours doit dès lors être partiellement admis, le jugement entrepris annulé, la conclusion no 1 de la demande déclarée mal fondée et la cause renvoyée au tribunal de première instance afin qu'il examine sa compétence s'agissant de la conclusion no 2.

Le recourant ayant échoué à modifier le chiffre 1 du dispositif du premier jugement (en lien avec la conclusion no 1 de la demande) à son avantage, les circonstances justifient que les frais judiciaires de la procédure de recours soient supportés par moitié par le recourant (art. 106 al. 2 CPC). Les frais relatifs à l'admission de la conclusion no 2 ne sont quant à eux pas imputables aux intimés, mais à l'autorité de première instance qui a commis un déni de justice, de sorte que l'équité exige que le solde soit laissé à la charge de l'Etat (art. 107 al. 2 CPC).

Pour les motifs précités, il serait contraire à l'équité de mettre des dépens à la charge des intimés. Il n'y a en outre pas lieu à mettre des dépens à la charge de l'Etat, l'article 107 al. 2 CPC ne prévoyant pas cette possibilité (RJN 2017, p. 256 et les références ; arrêt du 31.10.2019 [CACIV.2019.74] cons. 6.3 [publié RJN 2020, p. 289]), étant précisé que le droit cantonal n'a pas non plus institué une telle faculté. Des dépens ne seront donc pas alloués au recourant.

Par ces motifs, L'AUTORITÉ DE RECOURS EN MATIÈRE CIVILE

1. Admet partiellement le recours.

2. Annule le jugement rendu le 1er avril 2020 par le Tribunal civil du Littoral et du Val-de-Travers.

3. Statuant elle-même, déclare la conclusion no 1 de la demande mal fondée.

4. Renvoie la cause au tribunal de première instance pour décision s'agissant de la conclusion no 2.

5. Met les frais de justice de procédure de première instance, arrêtés à 500 francs et avancés par A. _____, par moitié à sa charge, et laisse le solde, par 250 francs à la charge de l'Etat.

6. Met les frais judiciaires de la procédure de recours, arrêtés à 800 francs, par moitié à charge du recourant, qui les a avancés, et laisse le solde, par 400 francs à la charge de l'Etat.

7. Statue sans dépens.

Neuchâtel, le 3 février 2021

1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils remplissent l'une des conditions suivantes:

a. 1 ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction (novas proprement dits);

b. ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (novas improprement dits).

2 S'il n'y a pas eu de second échange d'écritures ni de débats d'instruction, les faits et moyens de preuves nouveaux sont admis à l'ouverture des débats principaux.

3 Lorsqu'il doit établir les faits d'office, le tribunal admet des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations.

81 Nouvelle teneur selon le ch. II de la LF du 25 sept. 2015 (Représentation professionnelle dans une procédure d'exécution forcée), en vigueur depuis le 1er janv. 2018 (RO20163643; FF20148505).

1 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables.

2 Les dispositions spéciales de la loi sont réservées.

E. 5

a) Concernant la conclusion no 1, le litige résulte donc uniquement du dessin des assiettes des servitudes par le notaire. Il y a lieu de déterminer si cette activité relève de l'activité ministérielle du notaire ou de l'une de ses autres activités professionnelles dans le cadre d'un mandat. b) Selon l'article 732 CC, l'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique (al. 1). La servitude doit être dessinée sur un extrait de plan du registre foncier lorsque son exercice se limite à une partie de l'immeuble et que le lieu où elle s'exerce n'est pas décrit avec suffisamment de précision dans le titre (al. 2). L'acte constitutif d'une servitude doit renfermer tous les éléments servant à déterminer la charge imposée au propriétaire du fonds grevé. Il doit ainsi désigner le fonds dominant et le fonds servant, indiquer de façon précise le contenu de la servitude, faire apparaître la volonté des parties de donner un caractère réel aux facultés concédées, éventuellement définir les obligations accessoires de faire incombant au propriétaire du fonds servant; si le contrat constitutif ne précise pas suffisamment clairement le contenu de la servitude (cf. art. 738 CC), le conservateur du registre foncier peut rejeter la réquisition. Si l'exercice de la servitude est limité à une partie de l'immeuble grevé, le contrat doit encore préciser l'assiette de la servitude, soit par un plan de géomètre, soit par tout autre moyen suffisant, tel qu'un plan privé ou une description par des mots. Le contenu de la servitude doit de plus être

suffisamment clair non seulement pour les parties au contrat constitutif, mais également pour les tiers. L'obligation de déposer le plan de l'assiette de la servitude selon l'article 732 al. 2 CC est une exigence pour l'inscription au registre foncier, mais non pas pour la validité du contrat de servitude (arrêt du TF du 12.05.2015 [5D_190/2014] cons. 8.2.1 ; ATF 138 III 742 cons. 2.2 et les références doctrinales citées). La forme authentique exigée par l'article 732 CC doit couvrir tous les éléments essentiels permettant de déterminer la charge imposée au propriétaire du fonds servant, notamment l'indication précise du contenu, de l'étendue et des modalités d'exercice de la servitude, qui doivent être déterminables même par un tiers. Le plan fait partie intégrante du titre d'acquisition et est soumis lui aussi à l'exigence de la forme authentique (Consuelo Argul , Commentaire romand CC II, n. 5 et 8, 14 ad art. 732). c) Il résulte de ce qui précède que tant la constitution de la servitude que le dessin de son assiette, lorsqu'il doit figurer sur un plan, doivent être exécutés sous la forme authentique (art. 732 CC). Par ailleurs, comme relevé par la première juge, l'argent réclamé en restitution résulte des frais de radiation des servitudes précitées au registre foncier, dont l'inscription doit être requise par le notaire (art. 55 LN). Il ne fait dès lors nul doute que les actes reprochés au notaire relèvent de son activité ministérielle. Il en est de même s'agissant des éventuels renseignements fournis ou non à ce sujet par le notaire en cours d'instrumentation de ces actes ou en relation avec celle-ci. Il s'ensuit que l'action en paiement contre le notaire et ses associés est soumise au délai de 3 ans prévu par l'article 39a LN . d) Comme cela ressort des travaux préparatoires de la modification de l'article 39a LN (avec effet au 1^{er} avril 2015), qui confirment le texte de la loi qui fait référence à la « prescription », le délai de trois ans pour agir en responsabilité prévu par cette disposition constitue bien un délai de prescription et non de péremption. La commission législative (CL) a en effet intentionnellement renoncé à appliquer le délai d'un an prévu par la loi sur la responsabilité des collectivités publiques et de leurs agents (LResp) à la responsabilité du notaire notamment au motif que cette loi prévoit un délai de péremption. La commission s'est en outre volontairement calquée sur les modifications prévues pour le nouvel article 60 CO proposant un délai de prescription de trois ans (rapport de la CL au Grand Conseil, du 15.12.2014, p. 5). En l'occurrence, le recourant a eu connaissance du – prétendu – dommage au plus tard en novembre 2014, période à laquelle il a fait radier les servitudes litigieuses au registre foncier (cf. décision disciplinaire, p. 2). A ce moment-là, le recourant disposait des éléments lui permettant d'intenter une action en justice. Ainsi, en date du

E. 9

août 2018, l'action en responsabilité contre le notaire était prescrite. Cela étant, la prescription de la créance invoquée entraîne le mal-fondé de la demande et non son irrecevabilité (cf. notamment Bohnet , La prescription en procédure civile, in « Le nouveau droit de la prescription », p. 163 n°15). Le recours, qui ne permet pas à son auteur d'obtenir la modification du chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué (en lien avec la conclusion no 1 de sa demande) à son avantage, est dès lors mal fondé. Il convient toutefois de modifier le chiffre 1 du dispositif en ce sens que la conclusion no 1 de la demande est rejetée (parce que mal fondée) (à titre de comparaison, cf. arrêt du TF du 29.11.2017 [4A_88/2017] cons. 6 et dispositif ch. 1 et 2). Cela doit conduire à l'admission du recours et, par substitution de motifs, au prononcé du rejet de la conclusion no 1 de la demande, parce que mal fondée. 6. a) Le droit d'être entendu consacré à l'article 29 al. 2 Cst. implique notamment l'obligation pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Il suffit cependant que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur

lesquels il a fondé sa décision ; il n'est toutefois pas tenu d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'article 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre. Le droit d'être entendu est ainsi violé si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 141 V 557 cons. 3.2.1, 136 I 229 cons. 5.2 ; a rrêt du TF du 06.02.2017 [4A_468/2016] cons. 2.1 et les autres références). Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 135 I 187 cons. 2.2, 126 I 19 cons. 2d/bb). Selon la jurisprudence, sa violation peut cependant être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen (ATF 135 I 279 cons. 2.6.1, 133 I 201 cons. 2.2). b) En l'espèce, force est de constater que l'autorité de première instance a omis d'examiner la recevabilité de la conclusion no 2 de la demande soit une conclusion indépendante de la conclusion no 1, qui a été rejetée par l'ARMC, contrairement à ce qui a été prévu lors de l'audience du 21 novembre 2019 . Partant, elle a violé le droit d'être entendu du recourant. La présente autorité ne disposant pas du même pouvoir de cognition que le tribunal civil (art. 320 CPC, cons. 2a), elle ne peut pas réparer cette violation, qui est en outre grave dans la mesure où le tribunal civil a totalement occulté l'un des points décisifs à résoudre. Partant, le recours doit être admis pour ce motif. 7. Le recours doit dès lors être partiellement admis, le jugement entrepris annulé, la conclusion no 1 de la demande déclarée mal fondée et la cause renvoyée au tribunal de première instance afin qu'il examine sa compétence s'agissant de la conclusion no 2. Le recourant ayant échoué à modifier le chiffre 1 du dispositif du premier jugement (en lien avec la conclusion no 1 de la demande) à son avantage, les circonstances justifient que les frais judiciaires de la procédure de recours soient supportés par moitié par le recourant (art. 106 al. 2 CPC). Les frais relatifs à l'admission de la conclusion no 2 ne sont quant à eux pas imputables aux intimés, mais à l'autorité de première instance qui a commis un déni de justice, de sorte que l'équité exige que le solde soit laissé à la charge de l'Etat (art. 107 al. 2 CPC). Pour les motifs précités, il serait contraire à l'équité de mettre des dépens à la charge des intimés. Il n'y a en outre pas lieu à mettre des dépens à la charge de l'Etat, l'article 107 al. 2 CPC ne prévoyant pas cette possibilité (RJN 2017, p. 256 et les références ; arrêt du 31.10.2019 [CACIV.2019.74] cons. 6.3 [publié RJN 2020, p. 289]), étant précisé que le droit cantonal n'a pas non plus institué une telle faculté. Des dépens ne seront donc pas alloués au recourant.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.