

CA Riom CH. CIVILE 0113 février 2012N° 10/02284

(...)

Jugement Au fond, origine Tribunal de Grande Instance du PUY EN VELAY, décision attaquée en date du 25 Juin 2010, enregistrée sous le n° 08/01191

(...)

Arrêt rendu le LUNDI TREIZE FEVRIER DEUX MILLE DOUZE

Le dossier ayant été communiqué au Ministère Public, M. B. et Mme B., rapporteurs, après avoir entendu, en application des dispositions des articles 786 et 910 du code de procédure civile, à l'audience publique du 16 janvier 2012, sans opposition de leur part, les représentants des parties, avisés préalablement de la composition de la Cour, en ont rendu compte à celle-ci dans son délibéré, pour la décision être rendue à l'audience publique de ce jour, par eux indiquée, où a été lu le dispositif de l'arrêt dont la teneur suit, en application de l'article 452 du nouveau code de procédure civile :

Vu le jugement rendu le 25 janvier 2010 par le tribunal de grande instance du Puy en Velay qui a jugé que la parcelle de terrain appartenant aux époux I. n'était grevée d'aucune servitude d'assainissement ou d'épandage des eaux usées provenant des fonds appartenant aux époux F. I. et aux époux C. P. qui étaient sans droit ni titre à effectuer ainsi leur système d'évacuation des eaux usées et qu'ils devaient procéder à l'enlèvement des canalisations et de tous ouvrages enterrés dans le sol de la parcelle en cause sous astreinte de 100 € par jour de retard commençant à courir quatre mois après la date de signification du jugement ; le premier juge a également débouté Mme C. et les époux F. de leur demande en reconnaissance de responsabilité à l'encontre du notaire instrumentaire ainsi que de leurs appels en garantie formé à l'encontre de leurs vendeurs et a prononcé des condamnations à dommages intérêts à leur encontre.

Vu l'appel interjeté le 6 septembre 2010 par les époux F. I. et les époux C. P. ;

Vu les conclusions signifiées le 26 décembre 2011 par les époux F. I. et Mme Géraldine C., désormais seule propriétaire de l'immeuble situé à MONASTIER SUR GAZEILLE ;

Les appelants sollicitent la réformation du jugement au motif que leurs fonds respectifs bénéficient bien d'une servitude d'épandage toutes eaux sur la parcelle cadastrée à la section C numéro 311 devenue 2004 appartenant à M. et Mme I. car il s'agit d'une servitude urbaine considérée au vu des articles 688 et 689 du code civil comme servitude non apparente et continue pouvant être, au vu de l'article 695 du même code, prouvée par un titre reconnaissant émanant du propriétaire du fonds asservi, telle l'attestation établie par M. J. - auteur commun des propriétés I. et C. - le 30 mai 1991, aux termes de laquelle il a autorisé M. N. L. propriétaire de la parcelle cadastrée section C numéro 280 à effectuer l'épandage des zones sur son terrain ; ils ajoutent que ce document qui n'avait pas besoin d'être passé en la forme authentique était parfaitement connu des époux I.

Ils font également valoir qu'il y a eu création de servitude par destination du père de famille et que cela vaut titre alors que la preuve de ladite servitude est également apportée par différents documents d'urbanisme annexés à la vente de M. J. aux consorts C. au terme desquels il est précisé que l'assainissement devait se faire sur la parcelle 311.

Ils précisent être de bonne foi en ayant sollicité l'avis du service d'assistance technique du conseil général qui a formulé, en l'absence de possibilités d'assainissement collectif, plusieurs propositions reprises dans un rapport d'expertise de M. M. en date du 28 septembre 2011 qui préconise le rachat de la parcelle cadastrée à la section C numéro 2004 aux époux I. qui seraient d'accord pour cette cession ;

Dans l'hypothèse où aucune servitude ne leur serait reconnue ils sollicitent sur le fondement des dispositions de l'article 1648 du code civil la garantie de leurs vendeurs soit le paiement de la somme 57.665 € correspondant au prix de vente de la parcelle C 2004 ; ils sollicitent également le paiement d'une somme de 20.000 € à titre de dommages intérêts ;

Les époux F. I. et les époux C. P. demandent également la garantie de Me REY et MAFFRE et de la SCP REY et MAFFRE, en qualité de notaire instrumentaire sur le fondement de l'article 1382 du code civil, la faute étant constituée par l'absence de création d'une servitude d'épandage d'eaux usées et de s'être contenté du document signé le 30 mai 1991 alors que dans le cadre de son devoir de conseil il lui appartenait de vérifier que les conditions de création d'une véritable servitude étaient bien établies ou à tout le moins attirer l'attention des acheteurs sur les difficultés qui pouvaient naître de l'absence d'une réelle servitude, auquel cas ceux-ci aurait renoncé à leur acquisition puisque les maisons en l'état se trouvent inhabitables.

Ils demandent en outre la condamnation des époux I. à leur verser 3000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

M. Claude I. et son épouse Mme Cécile D. concluent à la confirmation du jugement relevant l'aveu extrajudiciaire des appelants qui ne bénéficient d'aucune servitude d'épandage.

Ils font valoir qu'en tout état de cause leur acte d'acquisition ne contient aucune servitude conventionnelle pour l'évacuation des eaux usées des propriétés voisines et que s'agissant de servitude discontinue apparente ou non le titre ne peut être constitué par la destination du père de famille » visée à l'article 692 du code civil puisque ce procédé de constitution de servitude ne vaut que pour celles qui sont apparentes et continues.

Ils ajoutent que l'autorisation donnée par M. J. selon acte sous seing privé ne vaut pas titre puisqu'elle ne comporte qu'une simple tolérance et ne vaudrait en tout état de cause pas pour Mme C.

Ils précisent qu'ils n'acceptent pas l'instauration d'une telle servitude sur leur terrain constructible et demandent réparation de leur préjudice lié à la renonciation à leur projet de construction compte tenu des difficultés qu'ils ont rencontrées alors qu'ils avaient immobilisé une somme importante; ils demandent 20 000€ à ce titre de dommages intérêts autres ainsi que 3 000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Les époux I. ont régularisé un appel provoqué de leurs vendeurs, des époux C. R., à l'encontre desquels ils demandent, s'il s'avérait que le terrain acquis était grevé d'une servitude, la résiliation de la vente sur le fondement de l'article 1648 du code civil et précisent avoir formulé cette demande dans le délai de deux ans à compter de la découverte du vice ; ils demandent le remboursement du prix outre tous les frais pour la somme de 56 721,42 € outre le coût de la taxe foncière de 2011.

M. N. L. et son épouse Mme Aline A., auteurs des époux F. I. auxquels ils ont vendu une maison d'habitation et un terrain pour une superficie de 357 m² selon acte du 6 août 1991, sollicitent la réformation du jugement au motif que les premiers juges ont fait une mauvaise appréciation en considérant que la lettre datée du 30 mai 1991 concédait une autorisation personnelle à leur profit pour établir un épandage sur la propriété de M. J. alors qu'il s'agissait d'une véritable servitude car l'assainissement ne peut avoir qu'un caractère réel ; que dès lors en application de l'article 1322 du code civil l'acte sous seing privé a la même foi que l'acte authentique en raison de sa reconnaissance par celui auquel on l'oppose ; ils précisent qu'ils ne sont pas responsables de la réalisation du réseau d'assainissement.

Les époux L. sollicitent la garantie de Me REY et MAFFRE et de la SCP REY et MAFFRE qui n'ont pas respecté leur devoir de conseil et n'ont pas su assuré la validité et l'efficacité de l'acte de vente et demandent condamnation à leur verser 5.000 € sur le fondement l'article 700 du code de procédure civile.

Vu les conclusions signifiées le 8 septembre 2011 par M. Frank C. et son ex épouse Mme Karine R. qui sollicitent la confirmation du jugement et subsidiairement que soit déclarées irrecevables comme prescrites les demandes présentées à leur encontre par les époux I. dont ils demandent la condamnation à leur verser 4.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ; subsidiairement ils demandent la garantie de leur auteur, M. Patrick J. et sa condamnation à leur verser 5.000 € à titre de titre de dommages intérêts.

Ils font valoir que le problème concernant l'épandage en provenance des fonds voisins a été découvert dès janvier 2006 et qu'à la suite de discussions avec les consorts C., les époux I. ont signé une convention aux termes de laquelle les époux C. et F. s'engageaient à refaire le système d'assainissement ; que dès lors l'action engagée à leur encontre le 6 novembre 2008 est prescrite alors qu'en tout état de cause ils ignoraient totalement l'existence d'une quelconque servitude.

Vu les conclusions signifiées le 30 mars 2011 par M. Patrick J. qui sollicite également la confirmation du jugement, faisant valoir qu'il appartient aux époux F. I. et Mme C. de se mettre en conformité avec la législation fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif dès lors qu'au jour de la vente qu'il a régularisée le 5 décembre 2011 avec les époux C. P. un certificat d'urbanisme était annexé au terme duquel il était spécifié que les acquéreurs devaient se conformer à ces prescriptions ; qu'ils n'ont pas respecté la législation applicable en matière de réseau public de collecte des eaux usées ; qu'il n'y a jamais eu de servitude conventionnelle publiée car l'autorisation ne concernait qu'une simple autorisation donnée à une seule personne à une date à laquelle la législation en matière d'assainissement n'était nullement développée.

Vu les conclusions signifiées par Me REY et MAFFRE et la SCP REY et MAFFRE le 14 février 2011 tendant à la confirmation du jugement et subsidiairement à ce que soit déclarée irrecevable l'assignation délivrée par les époux L. à Me Régis VEY et Me Pierre MAFFRE.

La SCP VEY MAFFRE fait valoir qu'aucune servitude d'épandage n'a été concédée lors de la vente L. FAURE qui ont expressément déclaré faire leur affaire personnelle de la question de l'épandage puisqu'il n'existait aucun droit immobilier mais seulement un droit personnel créé par M. Patrick J. et qui n'a donc pas été retranscrit dans un acte français type de propriété.

Ils ajoutent que la demande formulée par Mme C. constitue une prétention nouvelle.

Les intimés demandent la condamnation de la partie qui succombera à leur verser la somme de 2.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue par le conseiller de la mise en état le 12 janvier 2012.

SUR QUOI LA COUR

Sur l'existence d'une servitude d'épandage

Attendu que le document signé le 25 novembre 2006 par les époux F. et les époux C. en présence de l'adjoint au maire de la commune et de M. et Mme I. ne constitue pas une reconnaissance extrajudiciaire de l'absence de servitude à leur profit dès lors qu'il s'agissait de trouver une solution au problème de l'épandage des propriétés voisines de la parcelle C 2004 sur laquelle les époux I. souhaitaient édifier une construction et rencontraient des difficultés liés à l'épandage existant pour lequel il était prévu que l'assainissement se ferait en aval de la future construction dans la partie sud-est du terrain, ce qui a priori n'a pas été possible sans que des conséquences juridiques puissent être tirées dans le cadre du présent litige qui concerne la revendication d'une servitude ;

Attendu que c'est à bon droit que le premier juge a rappelé qu'une servitude d'assainissement était discontinuë et que dès lors en application des dispositions de l'article 691 du code civil elle ne pouvait s'établir que par titre authentique ou non mais qui devait trouver son fondement dans le titre du fonds servant ; il sera ajouté, en réponse aux moyens développés par époux F. I. et Mme C. qu'un certificat d'urbanisme n'est pas un titre constitutif de droits

réels mais un document délivré sous réserve des droits des tiers et ne saurait en conséquence constituer de servitude conventionnelle d'épandage ;

Attendu qu'il est constant que le titre des époux I. ne comporte aucune mention de servitude et que dès lors le courrier signé par M. Patrick J., sur demande du notaire qui l'a préétabli, non seulement ne peut s'analyser en un titre reconnaissant de la servitude dans la mesure où il ne fait pas référence au titre constitutif de ladite servitude mais au surplus son impossibilité de publication consacre son inopposabilité aux époux I. qui sont en conséquence bien fondés à le contester ; qu' il ne s'agissait que d'une autorisation personnelle donnée à M. L. ne pouvant constituer un droit réel ;

Attendu qu'une servitude dite «sur destination du père de famille » ne peut qu'être apparente et continue, sauf s'il existe des signes apparents de servitude lors de la division, ce qui n'est pas le cas de l'espèce ;

Sur les conséquences

Attendu que le jugement sera en conséquence confirmé sur le rejet des prétentions des époux F. I. et de Mme C. tendant à voir reconnaître au profit de leurs fonds une servitude d'assainissement des eaux usées ;

Que le jugement sera également confirmé en ce qu'il a prononcé la condamnation de époux F. I. et de Mme C. à faire exécuter tous les travaux nécessaires à l'enlèvement des canalisations et aux ouvrages enterrés dans le sol sous astreinte de 100 € par jour de retard commençant à courir à l'issue d'un délai de trois mois suivant la signification du présent arrêt et pendant un délai de deux mois à l'issue duquel en cas de difficulté la partie la plus diligente saisira à nouveau la Cour qui se réserve la liquidation de cette astreinte ;

Attendu que la situation créée par l'épandage effectué sur leurs fonds a créé un préjudice particulier aux époux I. qui avaient obtenu un permis de construire et qui n'ont pu le mettre en oeuvre en raison de l'état du terrain ; que le permis est désormais périmé et qu'ils n'ont toujours pu édifier aucune construction sur leurs fonds ;

Attendu qu'il convient de leur allouer au titre de ce préjudice qui est en lien direct avec la situation créée par les fonds voisins la somme de 10.000 € à titre de dommages intérêts ;

Sur les appels en garantie

Attendu que les appels en garantie dirigés par les époux I. à l'encontre de M. Frank C. et son ex épouse Karine R. et les appels en garantie diligentés par ceux-ci à l'encontre de M. Patrick J. n'ont en conséquence pas à être examinés ;

Attendu que l'appel en garantie diligenté par les époux I. à l'encontre de M. et Mme C. R. était justifié compte tenu de la nature du litige, qu'il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande de dommages intérêts présentée par ceux-ci ;

Attendu que M. et Mme L. soutiennent que l'immeuble qu'ils ont vendu aux époux F. I. bénéficiait d'une servitude alors que tel n'est pas le cas et qu'en conséquence cette non-conformité justifie que les acquéreurs obtiennent réparation du préjudice qu'ils subissent ;

Que le jugement sera donc réformé en ce que les premiers juges ont débouté les époux F. I. de leur appel en garantie présenté à l'encontre de leurs vendeurs ;

Attendu en revanche que M. Patrick J. se défend d'avoir vendu aux époux C. un fonds bénéficiaire d'une servitude sur un fonds voisin et cela est confirmé par la lecture de l'acte de vente passée de 5 décembre 2001 qui comporte en page 5 une clause dénommée « urbanisme » au terme de laquelle il est expressément stipulé que le nouveau propriétaire qui reconnaît expressément que le notaire a donné lecture du certificat d'urbanisme qui demeurera en annexe, s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au

droit de propriété mentionnées en ce certificat dont l'original restera annexé à la minute après que le nouveau propriétaire les ait signés avec mention manuscrite «pris connaissance» ; qu'il résulte effectivement de ce certificat d'urbanisme en page trois qu'il est prévu dans le cadre des prescriptions liées aux équipements, qu'en l'absence de réseau collectif d'assainissement aboutissant à une installation agréée de traitement des eaux usées, le pétitionnaire devra réaliser un système individuel d'assainissement non collectif réglementaire sur la parcelle 311 comportant une fosse septique, après filtre de protection, un champ d'épandage en réseau maillé en aval du bâtiment et que l'habitabilité reste toutefois subordonnée à la réalisation d'un assainissement non collectif satisfaisant aux prescriptions réglementaires en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) ;

Mais attendu que si le titre de propriété était en conséquence clair en ce qui concernait le vendeur qui ne déclarait aucune servitude et qui ne se référait pas au droit personnel qu'il avait consenti sur la parcelle appartenant désormais aux époux I. au profit personnel de l'ancien propriétaire de la parcelle appartenant aujourd'hui aux époux F. I., il convient de relever que la parcelle 311 était toujours propriété de M. J. et que dès lors le problème de la servitude devait obligatoirement se poser à la date de la vente et non ultérieurement, car le certificat d'urbanisme spécifiait bien que l'immeuble était inhabitable à défaut de création de l'épandage sur la parcelle 311 ; qu'en ne réglant pas le problème et en laissant les difficultés apparaître plusieurs années plus tard, le vendeur, qui avait déjà été sollicité en 1991 pour le problème d'assainissement de la propriété voisine, ne pouvait laisser à sa pure discrétion d'autoriser ou non ultérieurement une servitude, voire que cette autorisation soit laissée ensuite à la discrétion des acquéreurs de sa parcelle 311, comme cela est le cas aujourd'hui ;

Attendu que les conventions devant être exécutées de bonne foi, M. J. a engagé sa responsabilité contractuelle à l'égard des époux C. ;

Attendu qu'il sera condamné à réparer les conséquences subies aujourd'hui par Mme C. du fait de l'absence d'assainissement rendant la maison inhabitable ;

Attendu que la responsabilité notariale ne peut être retenue qu'à l'encontre de la SCP, dès lors qu'il résulte de l'article 15 de la loi du 29 novembre 1966 que les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement mis en demeure la société à condition de la mettre en cause ;

Que les demandes présentées sont en conséquence irrecevables en ce qu'elles sont dirigées à l'encontre de Me Régis VEY et Pierre MAFFRE ;

Attendu que dans le cadre de la vente passée le 6 août 1991 entre les époux L. et époux F. I., il résulte du courrier adressé par le notaire instrumentaire, le 30 mai 1991 à M. Patrick J., que le notaire a commis une erreur de droit en sollicitant de celui-ci la signature d'une simple autorisation, que le notaire avait d'ailleurs lui-même préparée, permettant au fonds voisin d'épandre les eaux usées avec réalisation d'un réseau maillé et sur une surface de 1000 m² dès lors que cette autorisation ne valait pas servitude et qu'à défaut d'être publiée elle n'était pas opposable aux propriétaires successifs du fonds qui aurait dû être un fonds servant ; qu'il importe peu que la demande qui avait été faite au notaire par la direction départementale de l'équipement de la Haute Loire par courrier du 23 mai 1991 visait l'obtention d'une vraie autorisation écrite ou justificative d'une servitude d'épandage sur la parcelle 311 appartenant à M. Patrick J. dès lors que le notaire devait ne pas se contenter de cette simple autorisation écrite mais en tant que professionnel du droit apprécier la nécessité de la création d'une servitude et la solliciter de M. J. et en cas de refus attirer l'attention des acquéreurs sur les difficultés liées à l'établissement du réseau d'assainissement sur le fonds vendu afin que ceux-ci puissent en toute connaissance de cause donner leur consentement éclairé ;

Attendu dès lors que la SCP VEY et MAFFRE devra double garantie, sur le fondement des dispositions de l'article 1147 du code civil au titre de l'acte du six août 1991 :

- garantie des condamnations prononcées à l'encontre des époux F. I. en tant qu'acquéreurs pour les condamnations prononcées à leur encontre au profit des époux I.

- garantie de M. et Mme L., vendeurs, qui eux même garantissent le préjudice subi par leurs acquéreurs les époux F. I. du fait des conséquences de l'absence de servitude d'épandage au profit de leurs fonds ;

Que le jugement sera en conséquence infirmé sur ce point ;

Attendu que les demandes présentées par Mme C. sont parfaitement recevables à l'encontre du notaire, pour avoir fait l'objet du débat en première instance,

les époux C. ayant demandé la garantie du notaire ;

Attendu que dans le cadre de la vente J. - C. du 5 décembre 2001 les mentions de l'acte qui se réfèrent à l'obligation de réaliser l'épandage sur la parcelle 311 engagent la responsabilité du notaire dès lors que, comme indiqué ci-dessus, M. J. était propriétaire de cette parcelle (ce que la SCP indique d'ailleurs dans ses conclusions) et qu'en l'absence de conseil des parties sur la nécessité de créer une servitude, il a manqué à son obligation d'efficacité et validité de la convention signée en laissant le vendeur libre d'accepter après la servitude ;

Attendu en conséquence que la SCP MAFFRE VEY sera condamnée in solidum avec M. J. à indemniser Mme C. du préjudice subi et d'autre part à garantir intégralement M. J., non professionnel, qui pouvait légitimement ignorer les conséquences des mentions du certificat d'urbanisme ;

Attendu que M. Patrick J. qui ne justifie aucun préjudice sera débouté de sa demande de dommages et intérêts;

Sur le préjudice des époux F. I. et de Mme Géraldine C.

Attendu qu'outre le coût des travaux de remise en état de la propriété I., les époux F. I. et Mme C. vont également devoir effectuer sur leurs fonds les travaux nécessaires à la réalisation de la création du réseau d'assainissement conforme à la législation en vigueur à savoir l'article L. 1331 - 1. 1 issu de la loi du 30 décembre 2006 applicables à tous les immeubles non raccordés aux réseaux publics de collecte des eaux usées qui doivent être équipés des installations d'assainissement non collectif ;

Attendu qu'ils subissent un préjudice du fait de la découverte de ce que le système d'épandage de leur habitation n'était pas conforme et que celle-ci devient dès lors inhabitable et qu'il convient de leur allouer à ce titre la somme de 10.000 € à titre de dommages intérêts et de condamner les époux L. et la SCP VEY MAFFRE in solidum au paiement de cette somme à M. et Mme F., ainsi que la même somme à la charge de M. J. et de la SCP VEY MAFFRE au profit de Mme C., la SCP notariale devant garantir des vendeurs ;

Attendu dès lors que les époux L. et M. J. et la SCP VEY MAFFRE devront non seulement garantir des travaux de remise en état de la propriété I. mais aussi assurer la réparation de l'entier préjudice subi par époux F. I. qui ne peut être constitué de la somme nécessaire à l'achat de la parcelle C 2004 ;

Attendu en effet que M. MAZOYER, qui a effectué un rapport amiable à la requête de époux F. I. et de Mme C., a préconisé diverses solutions privilégiant la cinquième possibilité qui consiste en l'achat de la parcelle C 2004 mais qu'en l'absence de tout accord formellement donné dans le cadre de la précédente procédure par les époux I. pour vendre cette parcelle à leurs voisins, il est nécessaire au vu des observations formulées quant aux quatre autres solutions évoquées de recueillir un avis technique contradictoire entre M. et Mme L. , la SCP VEY MAFFRE et les époux F. I. ;

Que contrairement à la motivation adoptée par les premiers juges, cette mesure instruction est bien en lien direct avec le litige puisqu'elle doit permettre l'indemnisation du préjudice des parties ;

Qu'une expertise sera en conséquence ordonnée avec pour mission :

- se rendre sur les lieux
- se faire remettre tous documents utiles
- entendre tout sachant
- se transporter dans toute administration utile décrire les solutions techniques nécessaires à la création d'un réseau d'assainissement du fonds appartenant aux époux F. I. en conformité avec les règles d'urbanisme et aux PLU applicable sur la commune du MONASTIER sur GAZEILLE et en chiffrer le coût ;
- du tout dresser rapport ;

Attendu que la consignation de la somme de 800 € devra être effectuée par époux F. I. et Mme Géraldine C. ;

Sur les mesures accessoires

Attendu qu'il convient de réformer le jugement en ce qui concerne les mesures accessoires qui ont été arbitrées sauf sur la condamnation in solidum des époux F. I. et des époux C. - P. à payer aux époux I. la somme de 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile à laquelle il sera ajoutée une somme de 2.000 € au titre des frais irrépétibles engagés par ceux-ci en cause d'appel ;

Attendu que les époux F. I. et Mme C. seront également garantis de ces condamnations par la SCP VEY MAFFRE ;

Attendu que la SCP VEY MAFFRE sera également condamnée à payer aux époux C., que les époux I. se devaient d'appeler en la cause, la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Attendu que la SCP VEY MAFFRE sera également condamnée à payer la somme de 2.000 € sur le même fondement aux époux F. I. et Mme C. qui ont obtenu sa garantie ;

Attendu que l'équité ne commande pas d'allouer à M. Patrick J. d'indemnité sur ce fondement alors que son appel dans la cause était nécessaire à la solution du litige et alors qu'il ne formule sa demande qu'à l'égard des époux F. I. et de Mme C. et non du notaire ;

Attendu que la SCP VEY MAFFRE sera condamnée aux entiers dépens comprenant le coût de l'expertise amiable MAZOYER qui était nécessaire pour faire le point sur la situation des différents fonds ;

Que seuls seront réservés les dépens concernant l'expertise ordonnée dans le cadre de la présente instance et ceux qui seront engagés par les 3 parties et Mme C. restant dans la procédure, soit la SCP VEY MAFFRE et époux F. I. afin de liquider le préjudice de ceux-ci ;

PAR CES MOTIFS

La cour statuant publiquement et contradictoirement par arrêt mixte,

Au fond,

Confirme le jugement déféré en ce qui concerne l'absence de servitude d'épandage grevant la parcelle section C N° 2004 lieudit Meyzoux appartenant aux époux I. - D. et sur la condamnation à exécuter ou faire exécuter aux frais des époux F. I. et de Mme C. tous les travaux aux conditions énoncées sous astreinte de 100 € par jour de retard commençant à courir dans un délai de six mois à compter de la signification du présent arrêt et pendant un délai de deux mois à l'issue duquel en cas de difficulté la partie la plus diligente saisira la cour qui se réserve la liquidation de l'astreinte ;

Confirme le jugement quant aux condamnations prononcées à l'encontre de époux F. I. et de M. et Mme C. au titre de l'article 700 code de procédure civile

Ajoutant,

Condamne les époux F. I. et Mme C. à payer aux époux I. la somme de 10.000 € à titre de dommages intérêts ;

Condamne in solidum la SCP VEY MAFFRE, les époux L. et M. J. à payer aux époux F. I. et Mme C. la somme de 10.000 € à titre de dommages intérêts ;

Réformant pour le surplus,

Dit que M. et Mme L. et la SCP VEY et MAFFRE devront in solidum garantir les époux F. I. des condamnations prononcées à leur encontre et que la SCP VEY et MAFFRE devra elle-même garantir les époux L. des sommes qui seraient versées par eux ;

Dit que M. J. et la SCP VEY MAFFRE devront in solidum garantir Mme G. C. des condamnations prononcées à son encontre et que la SCP VEY MAFFRE devra elle-même garantir M. J. ;

Dit que M. et Mme L., M. J. et la SCP VEY et MAFFRE sont tenus in solidum de réparer l'entier préjudice subi par les époux F. I. et Mme C. consistant en la création d'un système d'épandage sur leurs fonds ;

Déboute les époux C. de leur demande de dommages intérêts ;

Déboute M. Patrick J. de sa demande de dommages intérêts ;

Condamne in solidum les époux F. I. et Mme C. - P. à payer aux époux I. la somme de 2.000 € complémentaires au titre des frais irrépétibles engagés par ceux-ci en cause d'appel ;

Condamne in solidum la SCP VEY MAFFRE, M. J. et M. et Mme L. à garantir les époux F. I. au paiement de cette somme et condamne la SCP VEY MAFFRE à garantir M. et Mme L. et M. J. de celles qui seraient versées à ce titre ;

Condamne la SCP VEY MAFFRE à payer aux époux C., la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la SCP VEY MAFFRE à payer la somme de 2.000 € sur le même fondement aux époux F. I. ;

Déboute M. Patrick J. de la demande d'indemnité présentée à l'encontre des époux F. I. et de Mme C. ;

Condamne la SCP VEY MAFFRE aux dépens de première instance et d'appel exposés à ce jour comprenant le coût de l'expertise amiable MAZOYER et dit qu'il sera fait application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Avant dire droit sur l'évaluation du préjudice des époux F. I. et de Mme Géraldine C.

Ordonne une expertise confiée à :

M. Christian H. demeurant Bema Urba & Infra 2 bis, rue des Moulins 43700 BRIVES CHARENSAC

ou à défaut

M. Bernard M. demeurant B. C.M. 43260 SAINT ETIENNE LARDEYROL,

avec pour mission, en s'entourant de tous renseignements, à charge d'en indiquer la source, en entendant au besoin tous sachants utiles, en précisant leurs nom, prénom, demeure et profession, ainsi que, s'il y a lieu, leur lien de parenté ou d'alliance avec les parties, ou de subordination à leur égard, ou de communauté d'intérêts, après avoir entendu les parties en leurs explications et pris connaissance des documents qui lui seront remis, de :

- se rendre sur les lieux et convoquer les parties à savoir, les époux F. I. la SCP VEY MAFFRE , les époux L.,
- se faire remettre tous documents utiles,
- entendre tout sachant,
- se transporter dans toute administration utile,
- décrire les solutions techniques nécessaires à la création d'un réseau d'assainissement du fonds appartenant aux époux F. I. ainsi que du fonds appartenant à Mme Géraldine C. en conformité avec les règles d'urbanisme et aux PLU applicable sur la commune du MONASTIER sur GAZEILLE et en chiffrer le coût ;

Dit que l'expert commis, saisi par le greffe, devra déposer rapport de ses opérations avant le 31 mai 2012.

Dit que les époux F. I. et Mme Géraldine C. devront consigner la somme de 800 € entre les mains du Régisseur d'Avance et de Recette de la Cour avant le 15 mars 2012.

Réserve les dépens concernant la suite de cette procédure ;

Le présent arrêt a été signé par M. BAUDRON, président, et par Mme PHILIPPE, greffier présent lors du prononcé. le greffier le président

Décision attaquée : TGI Le Puy-en-Velay, Riom 25 juin 2010