



30^{ème} VEILLE JURIDIQUE

Du 1^{er} avril 2021 au 1^{er} novembre 2021

Master II Droit Notarial

Promotion 2021 - 2022



**PARTIE I : LA RESPONSABILITE CIVILE
NOTARIALE**

1. L'obligation de vérification du caractère actuel de la résidence principale

Cass. Civ. 1^{ère}, 22 septembre 2021 n° 19-23.506

Par acte authentique reçu le 12 août 2011, deux lots d'un ensemble immobilier d'une société civile immobilière ont été vendus. L'acte mentionnait que le bien vendu constituait la résidence principale de la venderesse. Dès lors, la mutation était exonérée d'impôt sur la plus-value.

Le 11 décembre 2014 la venderesse a été notifiée d'un redressement fiscal aux motifs que, à la date de la vente, ce bien ne constituait plus sa résidence principale. Cette dernière assigne les notaires en responsabilité et indemnisation du préjudice résultant du redressement. La venderesse leur reproche d'avoir mentionné dans l'acte que le bien vendu constituait sa résidence principale.

Par un arrêt du 8 octobre 2019, la Cour d'appel de Nancy rejette les demandes de la venderesse. Les juges considèrent qu'en signant l'acte authentique de vente, celle-ci était « à l'origine de son propre redressement fiscal sans qu'elle puisse imputer celui-ci à une faute du notaire ». Ainsi, le notaire n'a pas de devoir de conseil absolu à sa charge dès lors qu'il n'est pas comptable du lieu d'établissement de sa cliente.

La venderesse forme un pourvoi en cassation en se fondant sur l'article 1382, devenu 1240 du Code civil.

D'une part, elle estime que les notaires avaient connaissance du fait que le bien objet de la vente n'était pas sa résidence principale. Dans la mention de ses coordonnées à l'acte, la venderesse n'occupait pas le bien objet de la vente, raison pour laquelle les notaires ont sollicité une attestation établie la veille de la vente. Celle-ci stipulait que le bien en question était son domicile jusqu'au 31 mars 2010, soit plus d'un an avant la vente. En d'autres termes, les notaires savaient que la mention de ce que le bien vendu constituait le bien principal de la venderesse était fautive.

D'autre part, la venderesse reproche aux notaires de ne pas l'avoir éclairée quant aux incidences fiscales de l'acte auquel ils ont prêté leur concours.

La simple connaissance par le notaire de la fausseté d'une affirmation dans l'acte instrumenté suffit-elle à engager sa responsabilité ?

Par un arrêt en date du 22 septembre 2021, la première chambre civile de la Cour de cassation casse et annule l'arrêt rendu par la Cour d'appel au visa de l'article 1382 devenu 1240 du Code civil.

Les juges rappellent que « le notaire rédacteur d'acte doit mentionner les coordonnées des parties, conformément aux éléments dont il a connaissance ». La venderesse ayant déclaré préalablement à la vente que l'immeuble n'était plus sa résidence principale, les notaires ont commis une faute au

sens de l'article précité. Ainsi, il « résulte des constatations de la Cour d'appel que les notaires avaient connaissance avant la vente de la fausseté de l'affirmation », raison pour laquelle leur responsabilité se doit d'être retenue.

A RETENIR

Toute faute d'imprudence ou de négligence, si légère soit-elle, peut amener à ce que la responsabilité du notaire soit mise en œuvre dès lors que le client prouve que cette faute lui a causé un dommage (article 1240 du Code civil).

Dans le cadre de l'établissement d'un acte de vente, le notaire se doit d'être vigilant quant aux éventuelles modifications tardives du domicile principal des parties. Cela vaut même lorsque la preuve de ces modifications a été apportée la veille de la vente.

2. L'obligation de délivrance d'informations déterminantes dans l'établissement de l'acte

Cass. Civ. 1^{ère}, 13 octobre 2021 n° 20-13.526

Par acte notarié reçu le 23 octobre 1995, une société fit l'acquisition d'un fonds de commerce. Cette acquisition fut financée en partie par un prêt bancaire. Le 23 octobre 1996, un jugement retient l'existence d'une dissimulation d'une partie du prix lors de l'acquisition du fonds de commerce.

Le 23 juin 1997, le même notaire dresse un acte notarié dans le cadre duquel Mme H et sa belle-fille (ci-après « les consorts H »), cèdent l'ensemble des parts sociales de la société à M. C et M. O ainsi qu'une créance correspondant à un compte courant d'associé. Or, l'acte fut rédigé par la belle-fille de Mme H, clerc de l'étude.

A compter de septembre 1997, la société acquéreuse cessa de rembourser l'emprunt et l'établissement de crédit prononça l'exigibilité anticipée du solde du prêt le 12 décembre suivant.

M. O décède en 1998. De fait, ses ayants-droits et les consorts H conviennent en mai 1998 de résilier la cession initiale et de « régulariser une rétrocession des parts avec remboursement du compte courant d'associé de M. O ». Les ayants-droits assignent le notaire en responsabilité et indemnisation.

D'une part, les demandeurs estiment que le notaire a commis une faute en ne mentionnant pas le jugement constatant la dissimulation d'une partie du prix du fonds de commerce qu'ils entendaient acquérir. Or, ce jugement était frappé d'appel depuis le 29 novembre 1996 et, en cas d'infirmité,

une action en remboursement contre la société pouvait être redoutée. Les demandeurs soutiennent que le notaire a manqué à son obligation d'information et de conseil.

D'autre part, celui-ci se serait rendu complice d'agissements de son clerc salarié : en laissant ce dernier rédiger l'acte dont il était pourtant partie, le notaire a eu pour objectif de tromper le consentement de M. O.

La Cour d'appel de Montpellier, par un arrêt en date du 19 décembre 2019, rejette la demande d'indemnisation mais reconnaît que le notaire a manqué à son obligation d'information et de conseil.

En effet, lors de la signature de l'acte de cessions des parts sociales de la société, le notaire a omis de révéler aux héritiers une information relative à une dissimulation d'une partie du prix lors de l'acquisition du fonds de commerce. Pour autant, les juges estiment que les fautes commises par le notaire ne présentent aucun lien de causalité avec les dommages dont les requérants se prévalent pour demander indemnisation.

En revanche, la Cour ne se prononce pas sur la question de la rédaction de l'acte litigieux par le clerc salarié, partie à l'acte.

Les ayants-droits se pourvoient en cassation. Ils estiment que, dès lors que les juges constatent l'existence d'un dommage, ils ne peuvent refuser de l'évaluer. Les héritiers considèrent que la seule connaissance de l'information dissimulée aurait pu les dissuader de s'engager dans cet acte litigieux. Le notaire leur aurait ainsi fait perdre une chance de ne pas contracter.

La réparation d'une perte de chance par le notaire peut-elle être indemnisée dès lors que seule une réparation intégrale a été demandée ?

Le notaire faisant sciemment rédiger un acte par un clerc salarié, partie à l'acte et dissimulant une information déterminante, peut-il voir sa responsabilité engagée ?

Dans son arrêt en date du 13 octobre 2021, la première chambre civile de la Cour de cassation casse et annule partiellement l'arrêt de la Cour d'appel au visa des articles 4 et 1382 devenu 1240 du Code civil.

Sur le premier moyen, elle rappelle que « le juge ne peut refuser d'indemniser une perte de chance de ne pas subir un dommage, dont il constate l'existence, en se fondant sur le fait que seule une réparation intégrale de ce dommage lui a été demandée. » En exonérant le notaire de toute responsabilité, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations.

Sur le second moyen, les juges de la Haute Cour considèrent que le dol ne peut être reproché au notaire, mais uniquement au cocontractant. En l'occurrence, les demandeurs ne justifient pas d'une décision de justice irrévocable retenant le dol commis par les consorts H lors de la cession de leurs parts sociales.

En somme, la Cour retient la responsabilité du notaire en ce qu'il a manqué à son obligation d'information et de conseil. Si le juge constate l'existence d'une perte de chance, il se doit de l'indemniser, même si seule une réparation intégrale de ce dommage lui a été demandée. En revanche, la dissimulation dolosive ne peut être retenue à charge du notaire mais uniquement au cocontractant.

A RETENIR

Au moment de la signature d'un acte de cessions de parts sociales, le notaire se doit de révéler aux bénéficiaires toute information relative à une dissimulation d'une partie du prix lors de l'acquisition d'un fonds. Le notaire ne peut être protégé par le simple fait qu'une réparation intégrale a été demandée plutôt qu'une réparation d'une perte de chance.

CONSEIL PRATIQUE

Dès lors que le notaire a connaissance d'informations déterminantes dans l'établissement d'un acte, il doit tout mettre en œuvre afin de régulariser l'acte. A défaut, une faute peut être mise à la charge de l'officier public et ministériel.