



LOU NOTARI
MONTPELLIER

XXVIX^{ème} VEILLE JURIDIQUE

Période du 1^{er} novembre 2020 au 1^{er} mars 2021

Master II Droit Notarial
Promotion 2020-2021



REMERCIEMENTS

L'ensemble de la Promotion du Master II Droit Notarial et l'association Lou Notari remercient leurs sponsors pour leur confiance et leur soutien à la réalisation de la XXVIII^{ème} veille juridique.



Généalogistes spécialisés dans la recherche d'héritiers, de vérification de dévolutions successorales et de localisation de personnes, au service des notaires et de tous.



Partenaire des notaires depuis plus de 30 ans, logiciels et services répondants aux besoins spécifiques de la profession notariale. Premier éditeur français de logiciels pour le notariat.

PARTIE I : LA RESPONSABILITE CIVILE NOTARIALE

A. La limitation du devoir de conseil

1. L'absence d'obligation pour le notaire d'annexer à l'acte de vente le rapport d'expertise faisant état de désordres antérieurs affectant le bien

➤ *Cass. Civ. 3^{ème}, 28 janvier 2021, n° 19-17.574*

Le 2 septembre 2005, M. et Mme L ont vendu une maison d'habitation à M. et Mme S. À l'acte de vente était annexé un rapport d'expertise judiciaire, déposé le 10 mai 2003 dans le cadre d'une instance que les époux L avaient engagé contre leur assureur en raison de l'apparition de fissures apparues suite à un épisode de sécheresse. L'expert avait établi que les fissures étaient imputables à l'insuffisance des fondations au regard de la nature du sol. Les époux S... ont dès lors

fait réaliser des travaux de confortement des fondations. Le 3 janvier 2008, les époux S, vendeurs, assistés de leur notaire, Maître D, ont vendu par acte authentique cette maison d'habitation aux époux Y, acquéreurs, assistés de la SCP M I B (la SCP).

À l'été 2009, les acquéreurs ont constaté l'apparition de nouvelles fissures sur l'une des façades de la maison.

Eu égard à ces désordres, les acquéreurs ont assigné les vendeurs, leurs assureurs et les notaires ayant concouru à l'acte de vente en réparation de leur préjudice.

Par un *arrêt en date du 4 avril 2019*, la cour d'appel de Versailles a débouté les acquéreurs de leur demande en indemnisation contre les notaires au motif que le rapport d'expertise faisant état des désordres inhérents au bien avait été communiqué aux acquéreurs.

Mécontents de cette décision, les acquéreurs ont formé un pourvoi en cassation, estimant que les notaires n'avaient pas satisfait à leur obligation d'information et de conseil.

Les époux Y, demandeurs au pourvoi, reprochent à la cour d'appel de ne pas avoir engagé la responsabilité des notaires ayant concourus à l'acte et estiment que le notaire rédacteur aurait dû annexer le rapport d'expertise à l'acte de vente et s'assurer qu'ils en avaient mesuré la portée.

La question posée à la Cour est la suivante : ***Le notaire est-il dans l'obligation, au titre de son devoir de conseil, d'annexer à l'acte de vente le rapport d'expertise faisant état des désordres ayant affectés le bien vendu ?***

Le 28 janvier dernier, la Haute Juridiction rejette le pourvoi formé par les acquéreurs du bien. Les juges de cassation reprennent ici le raisonnement des juges du fond qui ont estimé qu'en l'espèce les notaires n'avaient pas manqué à leur devoir de conseil en n'ayant pas annexé à l'acte de vente le rapport d'expertise. En effet, ils ont considéré que les mentions insérées dans la promesse de vente et dans l'acte authentique de vente, des sinistres antérieurs ayant affectés le bien et de leurs conséquences ainsi que la reconnaissance par les acheteurs qu'il leur avait été communiqué le rapport d'expertise, avaient permis d'alerter les acquéreurs sur les risques pesant sur le bien vendu.

CONSEIL PRATIQUE

Même si en l'espèce, la responsabilité des notaires n'a pas été retenue, il est conseillé au notaire rédacteur d'insérer une clause précise et détaillée de reconnaissance de conseils donnés lorsque le bien est affecté de désordres importants, et ce, afin de se ménager la preuve que les parties ont suffisamment été alertées et ont pris pleinement conscience des risques liés à l'opération.

2. Le risque d'interprétation des juges du fonds des termes obscurs et ambigus d'une convention d'indivision

➤ *Cass. Civ. 1^{ère}, 2 décembre 2020, n°19-21.136*

Les époux D, mariés sous le régime de la séparation de biens, avaient acquis pour moitié chacun en indivision un immeuble financé partiellement par un emprunt. Une convention d'indivision en date du 19 mars 2014, rédigée par le notaire et annexée à la convention de divorce par consentement mutuel du même jour, est homologuée par un jugement devenu irrévocable. Aux termes de la convention d'indivision, celle-ci prévoit que l'immeuble a été financé par Mme D à concurrence de 68,40% de sorte que l'époux doit 18,80% de la valeur de l'immeuble à l'épouse. Les époux s'opposent quant à savoir si ces pourcentages s'appliquent sur le prix de vente avant ou après déduction de l'emprunt. De ce fait, le notaire a séquestré la somme correspondant à la différence entre les deux modes de calcul. L'époux a assigné son épouse, le notaire, ainsi que son avocate dans la procédure de divorce afin d'obtenir, principalement, l'attribution de la somme séquestrée, et subsidiairement, la condamnation du notaire et de l'avocate au paiement de dommages et intérêts.

La cour d'appel de Paris, le 29 mai 2019, condamne l'épouse à verser la somme de 136.455,43 euros à son époux et de lui payer cette somme avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt.

Aux termes d'un premier moyen, l'épouse reproche à la cour d'appel de l'avoir condamnée en arguant que le juge ne peut interpréter des clauses dont les termes sont clairs et précis en recherchant l'intention commune des parties. Elle invoque que la clause relative à la répartition du

prix de vente de l'immeuble indivis prévoyait le remboursement de 18,40% devait lui revenir eu égard à « la valeur de l'immeuble » et ce « en fonction du prix de vente ».

La cour d'appel, qui a interprété cette clause comme marquant l'intention commune des parties d'appliquer le pourcentage sur le prix après déduction du remboursement du prêt, aurait ainsi dénaturé les termes clairs et précis de la convention d'indivision.

La convention d'indivision prévoyant une répartition « en fonction du prix de vente » doit-elle être interprétée comme faisant référence au prix de vente brut ou au prix de vente net après solde du prêt ?

La Cour de cassation, par une cassation partielle de l'arrêt, rejette le moyen exposé plus haut. Elle relève que l'arrêt avait constaté que la convention d'indivision avait été précédée d'un protocole d'accord en date du 15 novembre 2013 prévoyant que « le produit de la vente nette après remboursement des crédits en cours devrait être réparti entre eux (...) ».

Dès lors, l'arrêt relève que les termes de ce protocole sont parfaitement clairs et que leur interprétation ne pose aucune difficulté. De plus, l'arrêt ajoute que le premier décompte établi par l'étude notariale appliquait le pourcentage de 18,40% au prix net après remboursement du prêt et qu'en toute hypothèse, dès lors que le notaire devait nécessairement rembourser la banque du solde du prêt, il était logique que l'accord donné par l'époux de déduire de sa part 18,40% du prix de vente devait s'entendre comme s'appliquant sur le prix net.

Faisant ressortir que la convention d'indivision ne précisait pas si le pourcentage devait s'appliquer sur le prix de vente brut ou sur le prix net du solde de l'emprunt, c'est par une interprétation souveraine et sans dénaturation, rendue nécessaire par les termes obscurs et ambigus de l'acte, que la cour d'appel a estimé que les parties avaient voulu se référer au prix net.

CONSEIL PRATIQUE

Ici, la responsabilité du notaire n'a finalement pas été engagée. Néanmoins, pour se prémunir de toute action, il est nécessaire de faire en sorte que les clauses d'une convention d'indivision ne soient pas sujettes à interprétation.

Lorsqu'il s'agit de la répartition du prix de vente d'un bien indivis, il conviendra de préciser si cette répartition interviendra sur le prix brut ou net après solde de l'emprunt. Cette précision étant faite, les juges du fonds ne pourront pas user de leur pouvoir d'interprétation au motif que les termes de la convention sont obscurs et ambigus.

3. L'efficacité d'une clause de reconnaissance de conseil donné en cas de cession d'antériorité du privilège du vendeur à une banque

➤ Cour d'appel de Colmar, 18 décembre 2020, n° 19/00494

En l'espèce, par acte authentique reçu par Maître F (le notaire) le 30 décembre 2008, faisant suite à un compromis de vente sous signature privée du 18 novembre 2008 rédigé par lui-même, Mme A (le vendeur) a vendu à Monsieur C (l'acquéreur) un appartement et un garage pour un prix de 225 000 euros.

Ce prix était payable d'une part pour 86 000 euros au moyen de fonds provenant d'un emprunt hypothécaire contracté le même jour devant notaire par l'acquéreur et d'autre part pour 139 000 euros en un seul terme dans le délai de 3 ans. Il était prévu l'inscription du privilège du vendeur.

Le vendeur a consenti, dans l'acte de vente comme dans l'acte de prêt, une cession d'antériorité à la banque. Elle a signé à la même date une clause de reconnaissance de conseils donnés indiquant que le notaire l'avait, préalablement à la signature du compromis, alertée sur les conditions financières du paiement du prix ainsi que sur le fait que l'acquéreur n'était pas client de l'étude et que le notaire ignorait la consistance du patrimoine de l'acquéreur et donc de sa solvabilité.

La clause mentionne que la garantie telle que prévue au contrat définitif aggravait la situation du créancier vendeur du fait d'une cession de rang pour 50 000 euros de plus environ : le prêt ayant été octroyé pour 50 000 euros de plus que celui prévu au compromis afin de financer des travaux.

Suite à la défaillance de l'acquéreur dans le paiement du prêt, une procédure d'exécution forcée immobilière a été engagée par la banque.

Le vendeur a été informé par le notaire chargé de la distribution du prix qu'elle ne serait pas réglée de sa créance de 155 680 euros en raison du privilège spécial du syndic de copropriété et de la cession d'antériorité accordée à la banque : l'intégralité du prix ayant été absorbé.

N'ayant perçu que la partie du prix de vente et ayant été payé comptant de 86 000 euros, le vendeur saisit le tribunal de grande instance de Mulhouse en demande d'indemnisation à l'encontre du notaire pour manquement à son devoir de conseil et d'information, lequel n'avait pas compris les risques auxquels elle s'engageait avec cette cession d'antériorité.

Le tribunal a considéré que le document de reconnaissance de conseils donnés était particulièrement précis et circonstancié, rédigé en termes clairs et compréhensibles par tous, de sorte qu'aucun manquement à l'obligation d'information ne pouvait être reproché au notaire. Il a ajouté que celui-ci n'avait pas à « *contraindre Mme A à ne pas signer l'acte de vente, voire à lui interdire de le faire* ». Le vendeur a interjeté appel de ce jugement par déclaration en date du 16 janvier 2019.

La clause de reconnaissance de conseil donné concernant la cession d'antériorité du rang du privilège du vendeur permet-elle d'écarter la responsabilité du notaire lorsque le vendeur n'a pas pu percevoir la totalité du prix de vente ?

La cour d'appel de Colmar, dans une *décision du 18 décembre 2020* déclare qu'au vu du compromis de vente rédigé le 18 novembre 2008 et de l'acte authentique intervenu le 30 décembre suivant, la présence d'une cession d'antériorité et la présence d'une clause précise de reconnaissance de conseils donnés expliquant tous les risques au vendeur cédant l'antériorité de son privilège à la banque exonère le notaire de toute responsabilité.

En effet, il apparaît clairement dans la clause de reconnaissance de conseils donnés que le notaire déconseille à Mme A de passer l'acte de vente sans qu'il fût besoin d'être juriste pour comprendre le risque de non-paiement du prix différé et l'inutilité du privilège du vendeur du fait de la cession d'antériorité consentie à la banque en cas de non-paiement du prix de vente.

Mme A ne peut arguer de sa crédulité alors que le notaire l'a mise en garde et qu'elle avait sa pleine capacité juridique.

Il en résulte que le vendeur, Mme A, a pris le risque de signer l'acte en toute connaissance de cause, sans qu'une faute puisse être reprochée au notaire. C'est donc à juste titre que le jugement d'appel a débouté Mme A de sa demande.

A RETENIR

Insérer une clause précise de reconnaissance de conseils donnés permet au notaire de justifier qu'il a bien informé, voire même déconseillé les parties de conclure l'acte. Il ne pourra alors pas lui être reproché d'avoir manqué à son obligation de conseil si cette clause est suffisamment précise quant aux risques de l'opération envisagée.

B. Un devoir d'investigation limité sur la faisabilité du projet des acquéreurs

➤ Cour d'appel de Lyon, 8 décembre 2020, n° 19/05288

En l'espèce, le 26 mai 2011, un compromis de vente a été régularisé par les époux D vendeurs, puis ultérieurement le 17 juin 2011 par les époux F, acquéreurs.

Les acquéreurs avaient pour projet d'aménager le terrain acquis et notamment les granges se trouvant dessus pour en faire un gîte. Les époux F indiquant avoir appris que leur projet de gîte ne pouvait être régularisé en raison de l'inconstructibilité du terrain n'ont pas souhaité donner suite à l'acquisition.

Le notaire des vendeurs disait qu'aucune déclaration d'urbanisme n'était nécessaire pour l'aménagement des granges dont la destination d'habitation résultait du permis de construire de 1989. Une mention a tout de même été rédigée par Maître C, notaire des acquéreurs, en érigeant en condition suspensive la destination d'habitation des granges.

Ainsi, lorsque les vendeurs ont sollicité le bénéfice de la clause pénale, les juges ont pu prononcer la nullité du compromis pour erreur sur les qualités substantielles car le permis de construire de 1989 ne sollicitait aucun changement de destination pour les granges.

Les époux F, acquéreurs, ont assigné leur notaire, Maître C en responsabilité devant le tribunal de grande instance de Lyon qui les a déboutés de leur demande. Les époux F ont donc interjeté appel.

Le notaire est-il tenu d'un devoir d'investigation illimité afin de réaliser les buts poursuivis par ses clients ?

La cour d'appel de Lyon rappelle que le notaire doit construire des actes qui réalisent exactement les buts poursuivis par ses clients. Cette exigence d'efficacité et de sécurité impose au notaire de rechercher la volonté des parties, de prendre toutes les initiatives nécessaires et de se renseigner avec précision afin de déceler les obstacles juridiques qui pourraient s'opposer à l'efficacité de l'acte qu'il instrumente. Elle énonce que toutefois, tenu d'une obligation de moyen, le notaire n'est pas soumis à une obligation d'investigation illimitée.

En l'espèce, au vu des déclarations des vendeurs et de leur notaire, sur la possibilité d'aménagement d'un gîte, il ne peut pas être reproché à Maître C de ne pas avoir conseillé à ses clients, les acquéreurs F, de prévoir un compromis avec une condition suspensive relative à l'obtention d'un permis de construire.

En effet, le compromis constitue seulement un acte préparatoire à la vente dans l'attente de la réalisation des conditions de fond et de forme nécessaires à la validité ou à l'efficacité de la vente.

En l'espèce, d'une part en insérant une condition suspensive relative à la destination d'habitation des granges permettant l'annulation du compromis et de la clause pénale, et d'autre part, en interrogeant la mairie sur la possibilité d'aménager les logements indépendants et en informant les acquéreurs que les vendeurs revenaient sur leurs déclarations au compromis selon laquelle les granges avaient pour destination l'habitation depuis le permis de construire de 1989, le notaire Maître C a permis aux acquéreurs d'être pleinement informés sur l'impossibilité du projet de gîte qu'ils envisageaient et ainsi de ne pas réitérer leur consentement pour la signature de l'acte authentique.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de constater qu'aucune faute ne peut être reprochée à Maître C.