Image not found or type unknown

Absence de responsabilité du notaire dans la rédaction du projet d'acte

publié le **11/12/2012**, vu **2417 fois**, Auteur : Maître Caroline YADAN PESAH

La responsabilité du notaire n'est pas engagée dans le cas où il aide pro bono les parties à la réaction d'acte sous seing privé de cession de bail et ne participe pas à la signature de l'acte.

La responsabilité du notaire n'est pas engagée dans le cas où il aide pro bono les parties à la réaction d'acte sous seing privé de cession de bail et ne participe pas à la signature de l'acte. Les manquements du notaire à l'occasion de la rédaction d'un projet de bail commercial à titre gracieux ne peuvent pas engager sa responsabilité sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.
Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 30 mai 2012, 11-18.166, Publié au bulletin
REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen, pris en sa seconde branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par acte reçu le 30 septembre 1988 par M. X..., notaire, la SCI Erromardie, propriétaire à Saint-Jean-de-Luz d'un ensemble immobilier aménagé en terrain de camping l'a donné à bail commercial à la société Poulou et fils pour une durée de neuf années expirant le 29 septembre 1997 ; qu'après plusieurs changements de locataires, le dernier en date, la société Cofival, a, par acte authentique reçu le 6 mai 1997 par M. Y..., notaire à Castets des Landes, cédé son droit au bail à la société Camping international Erromardie qui a sollicité le renouvellement du bail en sa faveur ; qu'un bail commercial, rédigé gracieusement par M. Y..., a été signé entre les sociétés intéressées le 5 juin 1998, hors la présence du notaire, avec effet rétroactif au 1er octobre 1997 ; que reprochant à M. Y... d'avoir établi un nouveau bail, et non un avenant au précédent, les époux Z..., représentants de la SCI, l'ont assigné en responsabilité et en indemnisation du préjudice fiscal subi par la société à la suite des redressements fiscaux dont elle a été l'objet ;

Attendu que pour juger que M. Y... a engagé sa responsabilité professionnelle et le condamner à indemniser les époux Z... au titre du préjudice fiscal subi par la SCI Erromardie, l'arrêt, après avoir constaté que le notaire a adressé à l'expert-comptable de la SCI Erromardie, le 3 novembre 1997, un projet de bail commercial entièrement rédigé par ses soins, dont les termes ont été repris fidèlement dans l'acte sous-seing privé signé le 5 juin 1998, retient que M. Y..., chargé de veiller à la sécurité juridique et à l'efficacité des actes auxquels il accepte de prêter son concours, fût-ce à

titre gracieux, était tenu d'un devoir de conseil et d'information à l'égard de l'ensemble des parties à l'acte, peu important que celui-ci ait été signé hors sa présence ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses constatations que l'acte devait initialement être reçu en la forme authentique, que plusieurs mois s'étaient écoulés entre l'envoi du projet à l'expert-comptable de la SCI Erromardie et la signature hors la présence du notaire de l'acte sous-seing privé le 5 juillet 1998 et que ce dernier n'avait perçu aucune rémunération, les parties s'étant ravisées sur l'étendue de sa mission, ce dont il se déduisait que M. Y... n'avait pas été mis en mesure d'exercer pleinement son devoir de conseil et d'information dont il n'était libéré qu'à la signature de l'acte authentique, tel qu'initialement prévu, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs du pourvoi :

CASSE ET ANNULE, sauf en qu'il juge régulier l'appel formé par les époux Z..., l'arrêt rendu le 3 mars 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ; remet, en conséquence, sauf sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ;

Condamne M. et Mme Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme Z... à payer à M. Y... la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente mai deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils pour M. Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que Monsieur Jean-Michel Y... avait commis une faute en manquant à son devoir de conseil en qualité de notaire et avait engagé sa responsabilité professionnelle, et d'AVOIR condamné Monsieur Y... à payer Monsieur Z... et Madame A... la somme de 15 000 euros en réparation du préjudice subi du fait de la perte de chance de voir reporter l'exigibilité de l'imposition au titre du profit réalisé du fait des constructions et aménagements sur le camping D'ERROMARDIE dont ils sont devenus propriétaires ;

AUX MOTIFS QUE « la responsabilité professionnelle du notaire de nature délictuelle peut être recherchée pour manquement au devoir de conseil à raison des actes passés par lui, même s'il s'agit d'un acte sous-seing privé et qui n'a pas donné lieu à rémunération, dès lors qu'il a été sollicité pour établir un acte juridique, le notaire étant professionnellement tenu d'éclairer les parties sur la portée des actes par eux dressés ; qu'il est constant que le notaire doit assurer la sécurité juridique et l'efficacité des actes qu'il établit au regard des buts poursuivis par les clients et que son obligation professionnelle provient de son intervention même et non de la nature de l'acte qu'il rédige ; que, en premier lieu il est indéniable que Me Y... est bien l'auteur du projet de bail commercial qu'il a adressé par courrier du 3 novembre 1997 au cabinet d'expertise-comptable CBLEC de la SCI ERROMARDIE, l'acte portant de surcroît l'indication qu'il est établi à Castets des Landes, au siège de l'office notarial par Me Jean-Michel Y..., notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à Castets des Landes ; qu'il ne fait pas non plus de doute que l'acte sous-seing privé intitulé " bail commercial " finalement signé par

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

les parties le 5 juin 1998 est la reprise exacte page par page, paragraphe par paragraphe, ligne par ligne, avec une police identique, du projet établi par Me Y..., à l'exception de :- l'en-tête à laquelle il est substitué la mention " entre les soussignés ci-après nommés il a été convenu et arrêté ce qui suit " au lieu de " L'an 1997 A Castets des Landes au siège de l'Office notarial, Maître Jean Michel Y..., notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à Castets des Landes, a reçu en la forme authentique le présent acte de bail commercial à la requête des personnes ci-après dénommées. Les engagements pris en vertu de la convention sont stipulés solidaires et indivisibles ",- la dernière mention à laquelle il est substitué " Fait à Saint-Jean de Luz le 5 juin 1998 " au lieu de " Le présent acte rédigé sur cinq pages, a été signé par les parties et le notaire après lecture. Aux lieu et date indiqués en tête des présentes " ; que, en second lieu, la responsabilité de Me Y... qui est l'auteur du projet de bail commercial doit être recherchée au regard de la connaissance qu'il avait non seulement de la commune intention des parties mais aussi des éléments connus sur la situation qui lui était soumise, le notaire étant tenu de s'assurer des droits des parties en se référant aux actes de son étude ; que, si aucun courrier n'est produit de nature à rapporter la preuve de la mission exacte donnée à Me Y... pour la rédaction d'un projet d'acte, il ressort des éléments constants du dossier que Me Y... connaissait parfaitement la situation des parties puisqu'il avait lui même dressé le 6 mai 1997, soit moins de 6 mois auparavant, l'acte authentique de cession du fonds de commerce entre la SA COFIVAL et la SARL CAMPING INTERNATIONAL ERROMARDIE, en ce compris le bail du 30 septembre 1988 ; que, en effet, ledit acte de cession du fonds de commerce mentionnant en page 3 au paragraphe DROIT AU BAIL : « Le vendeur précise que les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ont fait l'objet d'un bail à loyer à titre commercial par la SCI AIR HOTEL ERROMARDIE, société civile dont le siège est à... au profit de la SARL POULOU ET FILS dont le siège est à..., suivant acte reçu par Me Philippe G., notaire à Saint-Jean-de-Luz, le 30 septembre 1988. Ce bail a été conclu pour une durée de neuf années qui ont commencé à courir le 30 septembre 1988 pour se terminer le 29 septembre 1997 et moyennant pour l'année 1988 un loyer de CENT TRENTE MILLE FRANCS hors taxes.... Aux termes de l'acte de cession de fonds de commerce des 18 septembre et 1er octobre 1990, sus énoncé, la société COFIVAL alors dénommée SA C. PARTICIPATION, a acquis ledit droit au bail, de la société POULOU ET FILS SARL.... Une copie du bail et de ses éventuelles modifications restera annexée aux présentes après visa des parties. L'acquéreur reconnaît que le notaire lui a donné lecture de ce document et qu'une copie lui a été remise » ; qu'il est donc clair que Me Y... qui rappelait lui-même dans l'acte de cession du fonds de commerce qu'il a dressé le 6 mai 1997 que le bail se terminait le 29 septembre 1997 était parfaitement informé de l'existence du bail en cours, étant précisé que le bail commercial est un élément essentiel du fonds de commerce et que l'acte de cession du fonds devait impérativement reprendre les éléments afférents au bail en vertu des dispositions de l'article L. 141-1 5 du Code de commerce, à peine de nullité de l'acte de vente ; que de ce fait Me Y... connaissait parfaitement les dispositions contractuelles quant au bail des locaux en question et devait nécessairement tenir compte du bail initial pour établir l'acte dont il était en charge, à savoir établir un avenant au bail et non un nouveau bail commercial commençant à courir ; que Me Y... était d'autant plus au courant de l'existence d'un bail continuant à courir qu'il a lui-même indiqué dans ses conclusions d'incident devant le juge de la mise en état en première instance signifiées le 14 septembre 2005 : « Contrairement à la position réservée des époux Z..., Me Y... est optimiste quant au sort de l'appel. En effet les faits de l'espèce démontrent qu'il n'y a jamais eu de fin d'occupation, la cession du fonds de commerce a eu lieu avec tous éléments y attachés, dont le droit au bail, le nouveau bail effectué par acte sous seing privé est entre les mêmes parties, sans changement d'occupants, les modifications au RCS », ce qui constitue un véritable aveu judiciaire conformément aux dispositions de l'article 1356 du Code civil ; qu'en conséquence en rédigeant l'acte qu'il a dénommé " bail commercial " entre la SCI ERROMARDIE PLAGE, le bailleur, et la SARL CAMPING INTERNATIONAL ERROMARDIE, le

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

locataire, laquelle était propriétaire du fonds cédé et titulaire du bail jusqu'au 29 septembre 1997 comme Me Y... l'indiquait lui-même dans l'acte de cession du fonds établi par lui le 6 mai 1997, et en établissant un nouveau bail à compter du 1er octobre 1997 mettant ainsi fin au bail initial, au lieu d'un avenant au bail, le notaire a commis une faute, dont les conséquence fiscales étaient connues au regard des dispositions de l'article 10 du bail dont la copie était annexée à l'acte de cession du fonds du 6 mai 1997, ainsi rédigé : " Toute construction nouvelle qui serait faite par les preneurs ne deviendra la propriété du bailleur qu'en fin d'occupation. L'accession du bailleur quand elle se réalisera donnera lieu au paiement d'une indemnité aux preneurs égale, au choix du bailleur, à l'une des deux sommes prévues à l'article 555 alinéa 3 du Code civil " ; que dès lors la responsabilité de Me Y... est engagée pour avoir manqué à son obligation de conseil et d'information en ne tenant pas compte de l'intention réelle des parties nécessairement connue de lui qui était de poursuivre le bail initial du 30 septembre 1988 mais de modifier le montant du loyer, la connaissance par Me Y... des clauses du bail initial obligeant celui-ci à attirer l'attention des parties sur les conséquences fiscales inéluctables de la signature d'un " nouveau " bail et sur la nécessité de conclure un simple avenant au bail en cours, lequel ne mettait pas fin au bail antérieur et ne générait pas de situation de redressement fiscal » ;

1° ALORS QUE la responsabilité des notaires, normalement engagée par les actes de leur ministère et par les fautes commises dans l'exercice de leur activité professionnelle, ne s'étend pas au cas où le notaire agit à titre bénévole et sans dresser aucun acte authentique ; qu'en affirmant cependant que « la responsabilité professionnelle du notaire de nature délictuelle peut être recherchée pour manquement au devoir de conseil à raison des actes passés par lui, même s'il s'agit d'un acte sous-seing privé et qui n'a pas donné lieu à rémunération », la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2° ALORS QU'aucun manquement au devoir de conseil ne saurait être imputé au notaire dont la mission a été interrompue par les parties à l'acte, de sorte qu'elles l'ont ellesmêmes empêché d'exécuter ses obligations ; qu'en imputant à faute à Monsieur Y... d'avoir manqué à son devoir de conseil, tout en constatant qu'il projetait de recevoir l'acte en sa forme authentique, et bien qu'il ait été constant que ses clients avaient mis fin à sa mission avant qu'il ait pu exercer pleinement son devoir de conseil, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Monsieur Y... à payer Monsieur Z... et Madame A... la somme de 15 000 euros en réparation du préjudice subi du fait de la perte de chance de voir reporter l'exigibilité de l'imposition au titre du profit réalisé du fait des constructions et aménagements sur le camping D'ERROMARDIE dont ils sont devenus propriétaires ;

AUX MOTIFS QUE « il importe de rappeler que les conditions de mise en oeuvre de l'article 1382 du Code civil imposent que soit établi non seulement l'existence d'une faute mais également d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ; que les époux Z... ne peuvent demander à l'encontre de Maître Y... réparation de leur préjudice à hauteur des sommes faisant l'objet des montants mis en recouvrement par l'administration fiscale augmentées des majorations, intérêts moratoires et tous accessoires soit une somme totale de 111 382, 09 euros ; qu'en effet, le préjudice invoqué par les appelants consiste en une perte de chance de report d'imposition, mécanisme inéluctable au regard de la rédaction de l'article 10 du contrat de bail initial en l'absence de clause de tacite reconduction, dès lors que l'administration fiscale a rejeté la réclamation des époux Z... le 26 juin 2001 sur la base des motifs suivants : « selon l'arrêt rendu par le conseil d'État le 12 février 1986... lorsqu'un bail qui ne comporte aucune clause de tacite reconduction prévoit que les aménagements et constructions reviendront gratuitement au propriétaire en fin de bail, l'avantage ainsi procuré au propriétaire constitue un revenu foncier

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

imposable l'année d'expiration du bail initial » ; que, par ailleurs il n'est pas contestable que le patrimoine immobilier des époux Z... a bénéficié des travaux évalués à la somme de 1 million de francs ; qu'il est donc constant que le principe du redressement fiscal était acquis et que le patrimoine des époux Z... s'est trouvé accru du fait des aménagements et constructions financées par le preneur ; que, en définitive il ne peut être retenu qu'un préjudice financier du fait de la perte d'une chance de voir reporter dans le temps l'imposition à raison de l'avantage procuré au bailleur par les aménagements et constructions dont il est devenu propriétaire, sans pour autant connaître la date à laquelle l'imposition aurait été réellement exigible ; dès lors la Cour procédera à une évaluation forfaitaire du préjudice financier estimé à la somme de 15 000 euros que Maître Y..., notaire, devra payer à M. Jean-Louis Z... et Mme Jeanne Marie A..., divorcée Z... » ;

ALORS QUE la réparation doit être à la stricte mesure du préjudice, de sorte que son évaluation ne saurait être forfaitaire ; qu'en procédant cependant à une évaluation forfaitaire du préjudice subi par Monsieur Z... et Madame A..., sans rechercher quel avait été réellement le montant du dommage, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil, ensemble le principe de réparation intégrale.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés