


RTD Civ. 2006 p.580

Le notaire et l'agent immobilier auraient dû mieux connaître l'évolution de la Cour de cassation, dans l'intérêt de leur client(Civ. 1^{re}, 7 mars 2006, Bull. civ. I, n° 136 ; D. 2006.IR.947 ; *supra* p. 521, obs. P. Deumier )

Pierre-Yves Gautier, Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris II)

Les professionnels du droit, toutes catégories confondues, doivent faire face à un double phénomène qui les touche directement : d'une part, l'explosion des sources normatives : droit dérivé CE, lois incessantes au Parlement, jurisprudence abondante, revirements fréquents ; d'autre part, la multiplication des revues papier et des modes d'accès numérique à l'information juridique (CD Rom, bases de données en ligne).

Il ne se passe guère un mois sans qu'intervienne un arrêt important, une nouvelle réforme dans des lois fleuve, qui touchent chacune, au-delà de leur trompeuse unicité, des dizaines de matières.

De sorte qu'il devient difficile, voire impossible à la fois de connaître cette masse exponentielle d'informations et de la « digérer ».

Pour les professeurs, ce n'est pas trop grave, d'abord, parce que passant beaucoup de temps à dépouiller les revues, chez eux ou en bibliothèque, le risque est moins élevé, ensuite, parce que si par extraordinaire, ils manquent un arrêt ou une loi toute récente, la probabilité que les étudiants de leurs amphithéâtres le remarquent, n'est pas considérable et de toute façon, n'a pas de grande incidence pratique (mais tel n'est pas le cas dans leur activité de consultation : V. Renaux, *op. cit.* p. 108-109).


En revanche, pour les praticiens, donnant des conseils à leurs clients, rédigeant pour eux des actes juridiques sous seing privé ou authentiques, plaidant devant les juridictions, c'est évidemment beaucoup plus embêtant.

Une chose est claire : compte précisément tenu de l'inflation normative et jurisprudentielle, il ne serait pas sérieux de les ensermer dans une obligation de résultat de connaissance des textes et des arrêts, fussent-ils dans leur champ direct de compétence. Me *Primus* rédige des promesses de vente, doit-il nécessairement connaître tel arrêt rendu par la chambre commerciale de la Cour de cassation ou la Cour d'Aix-en-Provence la semaine dernière, qui a effectivement des incidences sur le contrat signé aujourd'hui par son client, ou tel article d'une loi « MURCEF » ?

De sorte que s'il y a une difficulté, le client devra prouver sa faute, obligation de moyens.

Il reste à savoir à partir de quel moment l'ignorance du droit contemporain, en perpétuelle mutation, cesse d'être légitime, pour devenir fautive.

Tout dépendra des diligences du professionnel du droit, des modes d'accès à l'information juridique litigieuse et de la date de celle-ci : plus elle est « fraîche », moins son ignorance sera fautive - il y a un *élément temporel* déterminant, dans la recherche du manquement du professionnel péchant par ignorance juridique.

Arrêtons-nous à la jurisprudence, avec un arrêt rendu le 7 mars 2006 par la première chambre civile : le fermier d'un domaine agricole envisage de céder son bail à un tiers, avec l'accord du propriétaire ; son agent immobilier lui trouve un successeur et un 28 mai, les actes sont régularisés, dont certains avec le concours d'un notaire ; à cette occasion, le fermier entrant lui paie un droit de reprise au titre des investissements qu'il a faits, désignés en milieu rural sous le terme de « fumures et arrière fumures » (essentiellement : améliorations culturales et engrais ayant enrichi durablement la terre, V. chron. RTD civ. 1994.377 )

Cependant, le 27 mars précédent, la troisième chambre civile de la Cour de cassation avait rendu un arrêt déclarant ce type de reprise illicite : en effet, si le fermier sortant a effectivement droit à une indemnité, le débiteur de celle-ci est aux termes de l'article L. 411-69 du code rural, *le propriétaire de l'immeuble* et lui seul.

Le cessionnaire du bail demande donc au cédant le remboursement des sommes, sur le fondement de la répétition de l'indu, ce que ce dernier refuse ; mais il se trouve condamné par les juges à opérer la restitution de l'indemnité.

Le cédant se retourne alors contre le notaire et l'agent, en responsabilité civile, pour faute dans l'ignorance de l'arrêt du 27 mars, antérieur de deux mois à la conclusion des actes.

La cour d'appel le déboute, au motif de la force de la coutume dans la région agricole où se trouve l'immeuble, corroborée par une jurisprudence locale de juges du fond (not. Cour de Douai), allant dans le sens de la légitimité du paiement ; cette jurisprudence était certes démentie par l'arrêt du 27 mars, mais au jour des actes, cette décision n'était pas encore publiée.


Sur pourvoi, c'est la cassation, au visa des articles 1147 et 1382 du code civil (l'art. 1710 préc. aurait pu aussi être visé) : « en se déterminant ainsi, sans rechercher si, eu égard aux textes applicables, *l'état du droit positif existant à l'époque de l'intervention* du notaire et de l'agent immobilier, fixé par l'arrêt du 27 mars 1985, ne procédait pas d'une évolution antérieure apparue dès un arrêt de la Cour de cassation du 7 décembre 1983, arrêts selon lesquels les fumures et arrière fumures constituaient des améliorations culturales susceptibles d'une indemnisation par le seul bailleur, de sorte qu'il leur incombait soit de déconseiller l'opération litigieuse, soit à tout le moins d'avertir le preneur sortant des incertitudes de la jurisprudence quant à la validité d'un paiement mis à la charge du preneur entrant, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision... ».

On voit que l'arrêt se place ainsi sur le terrain de la méconnaissance du devoir de conseil des professionnels du droit. Et qu'il ne conteste pas le caractère d'obligation de moyens à la charge des professionnels du droit, quant à la connaissance de la jurisprudence, ce qui est sage.

On commencera par ouvrir une parenthèse de documentation juridique : certes, l'arrêt ne reproche pas au notaire d'avoir ignoré l'arrêt du 27 mars, non publié en mai dans les revues généralistes ou spécialisées (pour lui, le

Deffrénois). Cependant, il est clair qu'il aurait évité la condamnation s'il l'avait connu. De sorte qu'aujourd'hui, il vaut mieux ne plus se contenter d'attendre de recevoir le vénérable Bulletin de la Cour de cassation, publié entre quatre et cinq mois après l'intervention des arrêts (ce qui n'est déjà pas si mal), mais scruter régulièrement les pages de sommaires, « flash », « informations rapides », « Actualité juridique », etc., publiés par les principales revues juridiques, dans les semaines suivant l'intervention des arrêts (V. Les auteurs du recueil Dalloz, RRJ 2006.445). Après quoi, il suffira de se rendre sur le site de Légifrance (devenu incontournable pour les juristes), afin d'en avoir le texte intégral.

On observera également avec intérêt qu'en 2006, certaines coutumes locales, relayées par des juridictions régionales, subsistent encore, ce qui a son parfum d'ancien droit, pré-code civil.

On notera enfin que si on avait encore des doutes sur le caractère normatif de la jurisprudence, ceux-ci sont levés (rapp. N. Molfessis, obs. RTD civ. 1998.211 )

Envisageons maintenant les arguments pour et contre l'arrêt commenté.

- *Pour* : pour reprendre le critère temporel, il est clair que si l'arrêt rendu en mars et non publié au Bulletin civil en mai suivant, avait été un revirement complet, une « surprise », les juges n'auraient pu imputer une faute au notaire et à l'agent immobilier (au premier, surtout). Mais s'il n'a fait que parachever une évolution de plusieurs années, qui pouvait être décelable, palpable, en ce cas, il y a faute. C'est le raisonnement de notre arrêt.

La première chambre civile avait déjà eu l'occasion de se prononcer sur ce point, précisément au sujet d'un notaire, mais cette fois dans le sens de l'absence de faute, pour n'avoir pu prévoir un revirement de jurisprudence relatif au formalisme de la caution, postérieur de deux ans à l'acte : « les éventuels manquements d'un notaire à ses obligations professionnelles ne peuvent s'apprécier qu'au regard du droit positif existant à l'époque de son intervention, sans qu'on puisse lui imputer à faute de n'avoir pas prévu une évolution ultérieure du droit » (Civ. 1^{re}, 25 nov. 1997, Bull. civ. I, n° 328 ; RTD civ. 1998.210, obs. préc. N. Molfessis).

En d'autres termes, le critère est celui de la « prévisibilité raisonnable », annoncée par des précédents, de fortes critiques doctrinales, des arrêts dissidents de juges du fond, etc. Autant de signes prémonitoires, qui auraient existé ici.


A l'attention des praticiens, on peut alors donner le conseil suivant : plutôt que de se noyer dans les bases de données, mieux vaut avoir dans leurs bibliothèques les dernières éditions des manuels relevant directement ou indirectement de leur spécialité. Les ouvrages de doctrine ne sont pas destinés uniquement aux étudiants, ils constituent une sorte de « formation permanente » imprimée des praticiens, ce que certains ont parfois tendance à oublier. S'il y a eu évolution sur tel ou tel point de droit, elle sera *forcément* consignée dans le Manuel, *a fortiori* dans un Traité.

- *Contre* : la solution de l'arrêt commenté suppose que l'évolution était effectivement décelable.

Est-ce que tout professionnel du droit doit alors se transformer en devin, chercher à prévoir les évolutions de la jurisprudence, de plus en plus fluctuante ? (Rapp. N. Molfessis, obs. préc.).

Est-ce qu'il ne vaudrait mieux pas au contraire ne tenir le professionnel responsable que pour sa seule ignorance des « jurisprudences bien assises » (J. Ghestin et G. Goubeaux, Traité de droit civil, Introduction générale, 4^e éd. avec M. Fabre-Magnan, LGDJ, 1994, n° 518 ; V. égal. Ph. Le Tourneau *et al.*, Dalloz Action Droit de la responsabilité et des contrats, 2006-2007, § 4945, notaire et 4978, avocat).

Le point de droit de l'espèce atteste de la prudence qu'il vaut peut-être mieux avoir sur ce registre : en effet, si l'arrêt de mars 1985 est parfaitement clair sur le caractère illicite de l'indemnité de reprise (publié au Bull. civ. III, n° 62, « *illicéité de la cause* »), on est plus étonné par la référence au supposé précédent de 1983 (publié au Bull. civ. III, n° 256 et donc accessible au jour de la conclusion des actes, près de deux ans plus tard) : cette décision ne statue pas sur un différend entre cédant et cessionnaire d'un bail rural, relativement à la validité du droit de reprise, mais sur un contentieux assez banal, opposant un bailleur au preneur sortant sur les conditions de paiement par le premier au second de l'indemnité pour amélioration culturale de fumures et arrière fumures.

Ce qui n'a rien de révolutionnaire : cette indemnité est prévue depuis une « loi » de Pétain du 15 juill. 1942 (DA 1942.L.139), transposée dans les articles L. 411-69 à 78, du code rural (V. chron. préc. RTD civ. 1994.377, avec les réf. )

La question était de savoir si ce mécanisme interdit au preneur sortant de préférer se faire indemniser sans doute de façon plus libérale par le cessionnaire du bail, à défaut de toucher deux fois.

En mars 1985, la troisième chambre civile a clairement dit non. Mais en 1983, elle n'avait fait que statuer sur les rapports bailleur-preneur, ce qui ne préjugait pas de la question susvisée, contrairement à ce que laisse penser de façon un peu catégorique la décision commentée.

De sorte que la première chambre civile se montre finalement assez sévère avec le notaire et l'agent.

Quoi qu'il en soit, la leçon de l'arrêt est claire : « à vos rubriques d'information rapides hebdomadaires ! » C'est une invitation à s'abonner aux périodiques juridiques (et à les lire !). Après tout, c'est très bien.

Mots clés :

NOTAIRE * Responsabilité * Jurisprudence * Connaissance * Bail rural