

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 15 avril 1980

N° de pourvoi: 78-16143

Non publié au bulletin

REJET

Pdt M. Charliac, président

Rpr M. Jégu, conseiller apporteur

Av.Gén. M. Aymond, avocat général

Av. Demandeur : M. Boré, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Sur le premier moyen pris en ses quatre branches :

Attendu que, selon l'arrêt attaqué, Léonard Y..., de nationalité britannique, a créé, au profit de ses trois enfants, Andréa, Nigel et Amanda, deux sociétés de droit anglais, la société "Benfield Estates Limited" et la société "Scotia Caribbean Corporation Limited" ; que, par acte dressé les 19 avril et 7 mai 1973 par la société civile professionnelle Reine, Lacorne et Guigou, notaires associés, la société Benfield Estates Limited a acquis, pour le prix de 750000 frs, représentant alors 75000 livres sterling, un appartement de la Résidence Port Gallice à Antibes, qui sert, en fait, de résidence secondaire à la famille Y... ; qu'au début de l'année 1975, la société "Benfield Estates Limited", ayant besoin de liquidités, a décidé de vendre l'appartement, sans en modifier la destination, à la société "Scotia Caribbean Corporation Limited" ; que les deux sociétés ont pris contact, en vue de la réalisation de cette vente, avec le cabinet d'avocats anglais "Law Offices of S.G. X...", qui, le 22 janvier 1975, après s'être mis en relation par téléphone avec la société civile professionnelle Reine, Lacorne et Guigou, lui a adressé une demande de renseignements ainsi libellée ; "ainsi que nous nous en sommes entretenus, du fait que cette vente est la première dans les cinq ans suivant l'acquisition par Benfield, elle sera soumise à la TVA, mais, du fait que le prix de vente, qui devrait se situer aux environs de 75000 livres sterling, ne fera apparaître aucune plus value, il ne devrait y avoir aucune incidence fiscale pour nos clients ; nous vous serions reconnaissants de nous confirmer que le point de vue exposé ci-dessus ne soulève aucune objection de votre part" ; que la société civile professionnelle de notaires a répondu, par lettre du 30 janvier 1975, que "la société vendeuse ne réalisant pas de bénéfice en revendant l'appartement, il n'y a pas de TVA à acquitter" ;

Que l'acte de vente a été dressé par la société civile professionnelle Reine, Lacorne et Guigou le 1er août 1975 pour le prix de 702750 francs correspondant alors à 75000 livres sterling ; que le 10 novembre 1975, l'Administration fiscale a notifié aux parties qu'en application de l'article 608 du Code général des impôts et en raison de ce que le prix était estimé par elle insuffisant, elle exerçait son droit de préemption sur l'appartement vendu à la société "Scotia Caribbean Corporation Limited" ; que, sur adjudication effectuée à la requête du Trésor public, l'appartement a été vendu pour le prix de 1199000 frs et que l'administration fiscale a versé à la société "Scotia Caribbean Corporation Limited", la somme de 792040 francs représentant le prix payé par cette société augmenté de 10 % et des frais d'acte ; que Léonard Y..., son épouse et ses trois enfants, ainsi que les sociétés "Benfield Estates Limited" et "Scotia Caribbean Corporation Limited" ont assigné la société civile professionnelle Reine, Lacorne et Guigou en paiement de dommages-intérêts, comprenant notamment la somme de 406959 francs, représentant la différence entre le prix d'adjudication de l'appartement et le prix versé par le Trésor public à la société "Scotia Caribbean Corporation Limited" ; que l'arrêt attaqué a fait droit à cette demande ;

Attendu qu'il est fait grief à la Cour d'appel d'avoir retenu la responsabilité de la société civile professionnelle Reine, Lacorne et Guigou, alors que, d'une part, le notaire, s'il est tenu d'éclairer son client sur les incidences fiscales de l'acte qu'il dresse, n'est pas tenu de le mettre en garde contre les conséquences d'une fraude fiscale et de lui dénoncer tous les procédés dont le fisc dispose pour la combattre ; qu'en estimant, dès lors, que le notaire avait manqué à son devoir de conseil en ne signalant pas à son client l'éventualité de l'exercice, par l'administration fiscale, de son droit de préemption, la Cour d'appel aurait violé l'article 1382 du Code civil, alors que, d'autre part, l'obligation de conseil a un caractère relatif et que le notaire n'est pas tenu d'informer son client de ce que celui-ci sait ou doit savoir, notamment, lorsqu'il est assisté par un praticien expérimenté ; que, dans ce cas, la question n'est pas de savoir si ce praticien est plus compétent que le notaire, mais de savoir si, grâce à ce praticien, le client a pu être informé de toutes les conséquences de l'acte ; qu'en relevant, pour retenir la faute des notaires, que le cabinet d'avoués anglais était moins bien informé du droit français que les notaires, la Cour d'appel aurait privé sa décision de base légale, alors que, au surplus, dès lors que le client est assisté d'un praticien expérimenté, le notaire est délié de son obligation de conseil, sans qu'on puisse lui opposer la confirmation que le praticien a sollicité de lui sur tel ou tel point ; qu'en relevant, pour retenir la faute du notaire, que le praticien avait sollicité du notaire une confirmation sur une disposition de législation fiscale immobilière, la Cour d'appel aurait privé encore sa décision de base légale, alors que, enfin, si, lorsque le client est assisté d'un praticien expérimenté, le notaire échappe à toute responsabilité, ce n'est pas parce que la faute du praticien a un effet exonératoire, mais parce que, délié de son obligation de conseil, le notaire n'a commis aucune faute ; qu'en relevant que la faute du cabinet d'avoués anglais ne pouvait exonérer le notaire de sa responsabilité, la Cour d'appel aurait méconnu le caractère relatif du devoir de conseil du notaire et violé l'article 1382 du Code civil ;

Mais attendu que la Cour d'appel, qui n'a retenu aucune fraude fiscale, relève que la société civile professionnelle Reine, Lacorne et Guigou, qui était parfaitement informée de la valeur des appartements de la Résidence Port Gallice d'Antibes, pour avoir dressé, peu de temps auparavant, des actes de vente d'appartements identiques aux prix de 1233000 frs et 1112500 francs, connaissait l'insuffisance du prix de 702750 francs stipulé dans l'acte du 1er août 1975 et ne pouvait ignorer l'article 668 du Code général des impôts qui

prévoit, au profit du Trésor public, la faculté d'exercer un droit de préemption sur les immeubles dont il estime le prix de vente insuffisant ; qu'elle retient encore que le cabinet d'avocats anglais "Law Offices of S.G. X..." était insuffisamment informé de la législation française en matière de fiscalité immobilière puisqu'il avait pris soin de solliciter l'avis de la société civile professionnelle Reine, Lacorne et Guigou sur les incidences fiscales du contrat en projet ; qu'en l'état de ces constatations, la Cour d'appel a pu estimer que, bien que leurs clients aient été assistés d'un conseil étranger, qui lui-même s'en était remis, quant aux incidences fiscales de l'acte, à l'avis des notaires, ceux-ci avaient l'obligation d'informer les parties du risque qu'elles couraient en fixant un prix de vente insuffisant et qu'en omettant de les en informer, ils avaient engagé leur responsabilité ; qu'elle a ainsi légalement justifié sa décision, abstraction faite du motif surabondant critiqué par la quatrième branche du moyen ; que dès lors, le moyen ne peut être accueilli en aucune de ses branches ;

Sur le second moyen, pris en ses trois branches :

Attendu qu'il est encore reproché à l'arrêt attaqué d'avoir décidé que la faute des notaires avait occasionné aux consorts Y... et aux sociétés "Benfield Estates Limited" et "Scotia Caribbean Corporation Limited" un préjudice certain comprenant la perte subie sur la valeur réelle des droits immobiliers dont ils ont été dépossédés, alors que, d'une part, la Cour d'appel, constatant que les membres de la famille Y... n'avaient pas été parties à l'acte, le droit de préemption n'aurait pu leur causer un préjudice, de même que la faute du notaire ; qu'ainsi, la Cour d'appel n'aurait pas tiré les conséquences légales de ses constatations, alors que, d'autre part, la société Benfield, venderesse, qui a perçu le prix stipulé et accepté par elle dans l'acte de vente, n'aurait pas, non plus, subi de préjudice du fait de la préemption ou de la faute du notaire et qu'en lui accordant réparation, la Cour d'appel aurait violé l'article 1382 du Code civil, alors que, enfin, si la société Scotia, acquéreur, a pu, du fait de la préemption, manquer le gain en capital que lui procurait la vente, le préjudice qu'elle a ainsi subi serait sans relation avec la faute du notaire ; que, dans le cas, en effet, où le notaire lui aurait signalé le risque de préemption, elle aurait pu, soit renoncer à l'acquisition, ce qui l'aurait empêché de percevoir le gain qu'elle prétend avoir perdu, soit passer outre au conseil du notaire, ce qui l'aurait empêchée d'imputer la perte à celui-ci, soit modifier le prix de vente, ce qui l'aurait également empêchée de percevoir le gain qu'elle prétend avoir perdu puisque le prix aurait été fixé à la valeur de l'immeuble ; qu'ainsi le gain manqué ne serait pas la suite de la faute du notaire et qu'en omettant de s'expliquer sur ce point, la Cour d'appel aurait violé l'article 1382 du Code civil et privé sa décision de base légale ;

Mais attendu qu'en constatant que les consorts Y... et les sociétés "Benfield Estates Limited" et "Scotia Caribbean Corporation Limited" avaient subi une perte sur la valeur des droits immobiliers dont ils avaient été dépossédés, et en évaluant cette perte à la somme de 406959,54 francs, la Cour d'appel a justifié l'existence du préjudice subi par les consorts Y... et les deux sociétés ; que la société civile professionnelle Reine, Lacorne et Guigou n'a pas soutenu, dans ses conclusions, que ce préjudice était sans relation de cause à effet avec la faute qu'elle avait pu commettre ; qu'ainsi le grief tiré de l'absence de lien de causalité avec la faute des notaires est nouveau et que, mélangé de fait et de droit, il est irrecevable ; que le moyen ne peut être accueilli en aucune de ses branches ;

PAR CES MOTIFS :

Rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 3 juillet 1978 par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Condamne la demanderesse, envers les défendeurs, aux dépens liquidés à la somme de trois francs, en ce non compris le coût des significations du présent arrêt ;

Décision attaquée : Cour d'appel Aix-en-Provence (Chambre 1) du 3 juillet 1978

Titrages et résumés : OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Etendue - Incidences fiscales de l'acte - Défaut d'avertissement du client - Immeuble - Vente - Insuffisance de prix - Droit de préemption de l'administration. Justifie légalement sa décision retenant la responsabilité d'un notaire rédacteur de l'acte de vente d'un appartement, à la suite de l'exercice de son droit de préemption par l'administration fiscale, pour insuffisance du prix, la Cour d'appel qui relève que le notaire était parfaitement informé de la valeur de l'appartement et qu'il avait l'obligation de connaître l'article 668 du Code général des impôts, et estime que, bien que le client fut assisté d'un conseil qui lui-même s'en était remis à l'avis du notaire quant aux incidences fiscales de l'acte, ce notaire avait l'obligation d'informer les parties du risque qu'elles couraient en fixant un prix de vente insuffisant, et, qu'en omettant de les en informer, il avait engagé sa responsabilité.

* RESPONSABILITE CONTRACTUELLE - Obligation de renseigner - Notaire - Vente d'immeuble - Incidences fiscales de l'acte.

Textes appliqués :

- CGI 668