

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 28 avril 2011

N° de pourvoi: 10-14809

Non publié au bulletin

Cassation

M. Charruault (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que le notaire, tenu professionnellement d'éclairer les parties sur les incidences fiscales des actes qu'il a reçus ainsi que de s'assurer de leur validité et de leur efficacité, ne peut décliner le principe de sa responsabilité en alléguant qu'il n'a fait qu'authentifier l'acte établi par les parties ;

Attendu qu'ayant acquis de la société Ucabail un bien immobilier par acte reçu, le 5 juillet 2004, par la société civile professionnelle notariale X...- Y...- Z...- A... (la SCP) mentionnant que l'acquéreur, la société Production d'accumulateurs (la société PAC 16) bénéficiant des dispositions de l'article 210 de l'annexe II du code général des impôts versait un crédit de TVA de 69 648, 12 euros, cette société, en exécution d'une promesse de vente sous seing privé, l'a revendu, par acte du 19 juillet 2004 de ce même notaire, ne contenant aucune référence à la TVA ; qu'ayant été l'objet d'un redressement pour non versement de la TVA sur cette vente, la société PAC 16 a recherché la responsabilité du notaire ;

Attendu que pour la débouter de sa demande, l'arrêt retient qu'ayant pris le risque de négocier l'acte sous seing privé sans le concours d'un notaire qui n'a pu intervenir ultérieurement que pour se borner à conférer un caractère authentique à la convention, la société PAC 16 ne saurait reprocher à la SCP un quelconque manquement à son devoir de conseil qui ne pouvait s'appliquer à un acte qu'elle n'avait ni élaboré, ni négocié ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 1er février 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, 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 la SCP X...- Y...- Z...- A... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCP X...- Y...- Z...- A..., la condamne à payer à la société PAC 16 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit avril deux mille onze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat aux Conseils, pour la société Production d'accumulateurs

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir rejeté les demandes présentées par la SARL PAC 16 tendant à voir constater que la SCP X... – Y... – Z...- A... avait engagé sa responsabilité civile à son égard et à la voir, en conséquence, condamner à lui verser la somme de 75. 742, 71 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE si le devoir de conseil des notaires subsiste en dépit d'une mission limitée à l'authentification de conventions directement arrêtées par les parties, la mesure et la portée dudit devoir doivent être appréciées selon les circonstances et selon notamment que le notaire a participé directement aux tractations relatives aux stipulations de la convention ; en l'espèce, il est constant que la SCP de notaires X... – Y... – Z... – A... avait dans le premier acte de cession du bien immobilier consenti par la société UCABAIL à la Société PAC 16 rappelé in extenso page 5 et 6 les dispositions de l'article 210 de l'annexe II du Code général des impôts tels que modifiés par décrets subséquents, l'obligation du vendeur de reverser à l'administration fiscale une fraction de la taxe sur la valeur ajoutée effectivement déduite pendant toute la durée d'utilisation des biens vendus ; il est toutefois établi que la seconde vente du même ensemble immobilier consentie par la Société PAC 16 au profit de la Société IMMOC, si elle a également fait l'objet de la passation d'un acte authentique par la SCP X... – Y... – Z... – A..., avait été précédée de la signature d'un acte sous seing privé en date du 30 janvier 2004 négocié sans intervention du notaire qualifié « promesse de vente – promesse d'achat » qui consacrait d'ores et déjà le caractère parfait de la cession qui s'imposait aux parties, notamment quant au prix stipulé et aux obligations incombant au vendeur et à l'acquéreur ; ce document ne faisait toutefois aucune référence à l'application des dispositions de l'article 210 de l'annexe II du Code général des impôts ; la Société PAC 16 ayant pris le risque de négocier cet acte sous seing privé sans le concours d'un notaire qui n'a pu intervenir ultérieurement que pour se borner à conférer un caractère authentique à la convention arrêtée par les parties qui s'imposait en toutes ses composantes à leur égard, ne saurait reprocher à la SCP X... – Y... – Z... – A... un quelconque manquement à son devoir de conseil qui ne pouvait s'appliquer à un acte qu'il n'avait ni élaboré ni négocié ; en conséquence, la SARL PAC 16, qui au demeurant a bénéficié de la possibilité d'une revente immédiate de l'immeuble acquis auprès de la Société UCABAIL à un prix particulièrement avantageux, sera déboutée de l'ensemble de ses demandes dirigées à l'encontre de la SCP X... – Y... – Z... – A... ; le jugement sera donc infirmé ;

1) ALORS QUE le notaire, professionnellement tenu d'informer et d'éclairer les parties sur les incidences fiscales des actes auxquels il prête son concours, ne peut décliner le principe de sa responsabilité en alléguant qu'il n'a fait qu'authentifier l'acte établi par les parties ; qu'en l'espèce, comme le soutenait la SARL PAC 16 dans ses conclusions d'appel (cf. p. 5 et p. 6, al. 1 et 2), même si elle n'avait pas été le négociateur de la cession litigieuse, la SCP de notaires X... – Y... – Z... – A... avait engagé sa responsabilité à son égard en omettant de mentionner dans l'acte authentique du 19 juillet 2004 que cette seconde cession était soumise aux dispositions de l'article 210 de l'annexe II du

Code général des impôts, qui fait obligation au vendeur de reverser à l'administration fiscale une fraction de la TVA effectivement déduite pendant toute la durée d'utilisation des biens vendus, ainsi que de la mettre en garde contre les risques encourus en cas de non-reversement de ladite taxe à l'administration fiscale ; que dès lors, en écartant le principe même de la responsabilité du notaire, aux motifs erronés que la Société PAC 16, qui avait pris le risque de négocier un acte sous seing privé sans le concours d'un notaire intervenu ultérieurement pour se borner à conférer un caractère authentique à la convention arrêtée par les parties qui s'imposait en toutes ses composantes à leur égard, ne pouvait reprocher à la SCP X... – Y... – Z... – A... un manquement à son devoir de conseil ne pouvant s'appliquer à un acte qu'il n'avait ni élaboré ni négocier, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2) ALORS, EN TOUT ÉTAT DE CAUSE, QUE dans ses conclusions d'appel (cf. p. 7, al. 4 et s.), la SARL PAC 16 soutenait qu'il était clairement indiqué dans l'acte sous seing privé du 30 janvier 2004 ayant précédé l'acte authentique du 19 juillet 2004, que le prix de vente convenu entre les parties était de « 747. 000 € Hors Taxes, payable au comptant au jour de la signature des actes, tous frais à la charge de l'acquéreur », de sorte que si le notaire avait rempli son office et informé les parties de ce que par application de l'article 210 de l'annexe II du Code général des impôts, l'acquéreur devait s'acquitter de la TVA immobilière en sus du prix de vente hors taxes convenu et se voir remettre par le vendeur une attestation de paiement lui permettant d'exercer ses droits à déduction, ledit vendeur étant -quant à lui- tenu de reverser cette taxe à l'administration fiscale sous peine de redressement, l'exposante aurait intégralement perçu le prix de vente de 747. 000 €, au lieu de voir amputé ledit prix, en raison de la faute commise par le notaire et du redressement fiscal subséquent, de la somme de 66. 165, 71 €, montant de la TVA immobilière, outre 9. 577 € de pénalités ; que dès lors, en ne répondant pas à ce moyen pertinent, propre à démontrer qu'en toute hypothèse, l'acte sous seing privé litigieux ne faisait pas obstacle à l'application des dispositions fiscales susvisées, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

3) ALORS, AU SURPLUS, QU'il résultait des propres constatations de l'arrêt selon lesquelles, « la SARL PAC 16 a fait l'objet d'un contrôle fiscal qui a abouti à un redressement pour non versement de la TVA sur la vente du 19 juillet 2004 pour un montant de 66. 165, 71 € », que la faute commise par la SCP X... – Y... – Z... – A... avait causé à l'exposante un préjudice ; que dès lors, en se bornant à affirmer, pour écarter la responsabilité du notaire, qu'au demeurant la SARL PAC 16 avait bénéficié de la possibilité d'une revente immédiate de l'immeuble acquis auprès de la Société UCABAIL à un prix particulièrement avantageux, la Cour d'appel a statué par un motif inopérant et a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux du 1 février 2010