

Texte de la décision

CIV. 1

MY1

COUR DE CASSATION

Audience publique du 22 septembre 2021

Cassation partielle

Mme DUVAL-ARNOULD, conseiller doyen
faisant fonction de président

Arrêt n° 546 F-D

Pourvoi n° T 19-23.506

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 22 SEPTEMBRE 2021

Mme [Q] [V], divorcée [N], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° T 19-23.506 contre l'arrêt rendu le 8 octobre 2019 par la cour d'appel de Nancy (1^{re} chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [H] [D], domicilié [Adresse 3],

2°/ à M. [U] [E], domicilié [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Darret-Courgeon, conseiller, les observations de la SCP Bouilloche, avocat de Mme [V], de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de MM. [D] et [E], et l'avis de M. Lavigne, avocat général, après débats en l'audience publique du 15 juin 2021 où étaient présents Mme Duval-Arnould, conseiller doyen faisant fonction de président, Mme Darret-Courgeon, conseiller rapporteur, M. Girardet, conseiller, et Mme Tinchon,

greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nancy, 08 octobre 2019), par acte authentique reçu le 12 août 2011 par M. [D], avec la participation de M. [E] (les notaires), Mme [V] a vendu à la société civile immobilière ALT 2 deux lots d'un ensemble immobilier. L'acte mentionnait au paragraphe « déclarations fiscales » que le bien vendu constituait la résidence principale de Mme [V] et qu'en conséquence la mutation était exonérée d'impôt sur la plus-value. Le 11 décembre 2014, un redressement fiscal a été notifié à Mme [V] aux motifs, qu'à la date de la vente, ce bien ne constituait plus sa résidence principale.

2. Reprochant notamment aux notaires d'avoir mentionné dans l'acte que le bien vendu constituait sa résidence principale et que la cession était exonérée de l'impôt sur la plus-value, Mme [V] les a assignés en responsabilité et indemnisation du préjudice résultant du redressement subi.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses première, quatrième, cinquième, sixième et septième branches, ci-après annexé

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le moyen, pris en ses deuxième et troisième branches

Enoncé du moyen

4. Mme [V] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors :

« 2°/ que le notaire rédacteur d'acte doit mentionner les coordonnées de ses clients dont il a eu connaissance ; qu'en l'espèce, selon les écritures des notaires, Mme [V] n'occupant pas le bien objet de la vente au jour de la cession, ils ont sollicité une attestation que cette dernière a établie, la veille de la vente, où elle a déclaré avoir été domiciliée [Adresse 5], jusqu'au 31 mars 2010, soit plus d'un an avant la vente dudit bien immobilier ; qu'en exonérant les notaires de toute responsabilité résultant de la mention erronée de ce que le bien vendu constituait la résidence principale de la venderesse alors qu'ils avaient eu connaissance de la fausseté de cette affirmation avant la vente, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

3°/ que le notaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties, de manière complète et circonstanciée, sur la portée et les effets, notamment quant aux incidences fiscales, de l'acte auquel il prête son concours ; qu'en l'espèce, pour exonérer les notaires de toute responsabilité résultant de la mention erronée dans l'acte de vente de ce que le bien vendu constituait la résidence principale de la venderesse, la cour d'appel a considéré qu'en signant un tel acte de vente, Mme [V] était à l'origine de son propre redressement fiscal sans qu'elle puisse imputer celui-ci à une faute du notaire, qui en la matière n'a pas de devoir de conseil absolu à sa charge, n'étant pas comptable du lieu d'établissement réel de sa cliente ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1382, devenu 1240 du code civil ;

5. Il résulte de ce texte que le notaire rédacteur d'acte doit mentionner les coordonnées des parties, conformément aux éléments dont il a connaissance.

6. Pour rejeter les demandes de Mme [V], l'arrêt retient qu'après avoir, la veille de la vente, déclaré aux notaires

qu'elle avait établi son domicile dans le bien vendu jusqu'au 31 mars 2010, elle avait signé le 12 août 2011 l'acte de vente mentionnant que l'immeuble cédé était son domicile, alors qu'il ne l'était plus depuis plus d'une année, que l'intéressée est à l'origine de son redressement fiscal et qu'elle ne peut l'imputer à une faute des notaires qui n'ont pas de devoir de conseil absolu à leur charge, n'étant pas comptables du lieu d'établissement réel de leur cliente.

7. En statuant ainsi, alors qu'il résultait de ces constatations que les notaires avaient connaissance avant la vente de la fausseté de l'affirmation selon laquelle le bien constituait à cette date la résidence principale de Mme [V], la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette la demande en paiement formée par Mme [V] d'une somme de 10 008,28 euros au titre des sommes réglées à la société Hanalix, l'arrêt rendu le 08 octobre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Nancy ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Metz ;

Condamne MM. [D] et [E] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 vingt-deux septembre deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bouulloche, avocat aux Conseils, pour Mme [V].

Le moyen de cassation fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté Mme [V] de ses demandes à l'encontre de Mes [D] et [E] en paiement de dommages et intérêts ;

Aux motifs que « les appelants contestent l'existence d'une faute qui leur est reprochée dans le cadre de la réalisation d'un acte de vente immobilière ;

Ils affirment que l'indication d'un domicile erroné par [Q] [V] ne leur est pas imputable alors que cette démarche incombe à cette dernière, ce à des fins d'exonération fiscale ;

Ainsi ils indiquent précisément que Mme [V] n'occupant pas le bien objet de la vente au jour de la cession, les notaires ont dès lors pris la précaution de solliciter de Mme [V] une attestation que cette dernière a établi (pièce n° 1) ; ainsi l'étude notariale a pleinement respecté ses obligations en informant précisément, bien que verbalement, Mme [V], des risques fiscaux de voir l'administration fiscale refuser la qualification de résidence principale du bien immobilier objet de la vente ;

Me [E] a ainsi précisément informé Mme [V] de ce que si une vente se réalisait plus d'un an après sa mise en vente, le trésor public pouvait remettre en question sa déclaration ;

Ils indiquent en tout état de cause s'agissant d'une taxation notifiée en raison de la plus-value due sur la vente de l'immeuble, que la condamnation au paiement de l'impôt ne constitue pas un préjudice indemnifiable, ce qui justifie leur appel ;

Enfin ils contestent la demande d'indemnisation faite au titre de l'opposition au paiement du prix de vente de l'immeuble, exécutée par la société Hannalix dès lors que l'intimé a reconnu le bien fondé de cette dette (Nancy 31 mars 2017) ;

En réponse, [Q] [V] prétend que dans l'acte de vente, les appelants se sont mépris sur l'adresse de son domicile, en mentionnant une adresse inexistante à [Localité 1] alors qu'elle était domiciliée à [Localité 3] ;

Elle affirme qu'elle a subi un redressement fiscal de ce fait alors que le bien immobilier vendu était sa résidence principale, ce qui justifie son action en responsabilité contre les notaires chargés d'assurer l'utilité et l'efficacité des actes ;

Elle leur fait également grief de ne pas avoir valablement accompli leur devoir de conseil quant aux conséquences fiscales de la vente, ce qui justifie de l'indemniser de son préjudice économique, ou pour le moins d'une perte de chance ;

Elle fait également grief aux appelants de ne pas avoir vérifié la régularité de l'opposition au prix de vente formée par la société Hannalix, alors que la condamnation n'est pas définitive et que la société ne disposait pas d'un mandat pour la faire ;

Il est constant que "les notaires institués pour donner aux conventions des parties les formes légales et l'authenticité, ont également pour mission de renseigner leurs clients sur les conséquences des engagements qu'ils contractent ; ils sont responsables, en vertu de l'article 1382 du code civil" ;

En l'espèce, Me [D], notaire associé à [Localité 3] avec la participation de [U] [E], notaire à [Localité 1], ont reçu le 12 août 2011, un acte authentique de vente de locaux en copropriété, conclu entre [Q] [V] et la SCI Alt 2 ayant son siège social à [Localité 2] ; la Caisse d'épargne et de prévoyance de Lorraine Champagne Ardenne est intervenue à l'acte en qualité de prêteur de deniers ;

Les lots 14 et 18 du bien sis à [Adresse 5] ont été cédés pour la somme de 150 000 € ; ce bien était grevé d'inscriptions ;

En outre la société Hannalix a formé opposition au prix de vente de ce bien ; une somme de 10 008,28 €, correspondant à des charges de copropriété, de travaux et d'assurance, a été retenue sur le prix de vente et payée ;

Par décision du 31 mars 2017, [Q] [V] s'est vue débouter de sa contestation quant à la régularité de cette opposition, au double motif qu'elle avait au cours de l'instance, admis être débitrice de cette somme et ne subir aucun préjudice ;

Dès lors cette contestation ne saurait prospérer ;

De plus il est constant que l'officier ministériel en charge de l'authentification et de l'efficacité d'un acte, est comptable d'un devoir absolu de conseil envers ses clients, il ne lui incombe pas de vérifier la validité du mandat du syndic ou de l'existence d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires ;

Par conséquent le jugement déféré sera confirmé à cet égard ;

S'agissant de l'erreur d'adresse, il apparaît que l'acte litigieux domicilie [Q] [V] à [Adresse 4] ; l'intimée conteste l'existence même de cette adresse ainsi que sa réalité ; il apparaît que l'erreur est matérielle ;

En effet il est mentionné au § "déclarations fiscales" que "le bien présentement vendu sis à [Adresse 5] - constitue sa résidence principale.

En conséquence la présente mutation est exonérée d'impôt sur la plus-value conformément aux dispositions de l'article 150 U-II du code général des impôts" ;

Cette affirmation est confortée par les mentions de l'acte sous seing privé du 3 février 2011 passé avec la SCI Alt 2 en cours de formation ;

En outre l'intimée produit une attestation établie le 11 août 10(11) illisible, qui précise qu'elle a été domiciliée à [Adresse 5] jusqu'au 31 mars 2010 ;

Par conséquent, il n'est pas établi que le paiement de l'impôt sur la plusvalue de 21 522 € génère un droit à indemnisation pour Mme [V] ;

En tout état de cause, elle est sans lien avec l'erreur matérielle portant sur l'adresse de la venderesse ;

En effet cette imposition est exigible et a été notifiée à l'intimée, eu égard à la date d'occupation du bien vendu et à la perte de sa qualité de domicile au moment de l'acte authentique soit le 12 août 2011 ;

En effet, il est constant que le redressement fiscal a été notifié le 11 décembre 2014, dès lors que le domicile a été déclaré par Mme [V] au moment de la vente n'était plus celui objet de la vente et qu'à ce titre, il ne bénéficiait plus d'une exonération de l'imposition sur la plus-value ;

De plus Mes [D] et [E] indiquent à cet égard que l'administration fiscale, ainsi qu'il résulte de la motivation du redressement fiscal, admet l'application de l'exonération prévue à l'article 150 U II-1 du code général des impôts lorsque l'immeuble était occupé par le cédant jusqu'à sa mise en vente, que l'exonération reste acquise si la cession intervient dans des délais normaux et sous réserve que le logement n'ait pas, pendant cette période, été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers ;

En l'espèce, il n'est pas démontré que la reprise de cette mention résultait des déclarations de l'intimée, dans l'acte authentique du 12 août 2011 soit constitutive d'un manquement fautif du notaire, en ce qu'il s'est abstenu

de vérifier la réalité et la véracité de cette adresse ;

Ainsi en déclarant avoir établi son domicile dans le bien vendu jusqu'au 31 mars 2010 puis en signant le 12 août 2011, un acte de vente qui mentionne que le bien vendu "est son domicile" alors qu'il ne l'est plus depuis plus d'une année, il y a lieu de considérer que l'intimée est à l'origine de son propre redressement fiscal, sans qu'elle puisse imputer celui-ci à une faute du notaire, qui en la matière n'a pas de devoir de conseil absolu à sa charge, n'étant pas comptable du lieu d'établissement réel de sa cliente ;

De manière surabondante, il sera relevé que Mme [V] n'a subi aucun préjudice indemnisable, dès lors qu'elle a uniquement été taxée au titre de l'impôt, préjudice non indemnisable en soit, à l'exclusion de toute pénalité de quelque nature que ce soit ;

Par conséquent, le jugement déféré sera infirmé en ce qu'il a retenu l'existence d'une faute imputable à Mes [D] et [E], à l'origine d'un préjudice constitué par une perte de chance de ne pas vendre ; en effet aucun lien de causalité n'est établi, entre la prétendue faute portant sur l'adresse de [Q] [V] à [Localité 1] et sur le fait d'encourir un redressement fiscal en cas d'énonciations inexactes sur la qualité de domicile du bien cédé ;

Au surplus, il sera rappelé qu'il n'appartient pas à la cour de statuer sur les demandes de "constatation" ou de "donner acte" qui ne sont pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile » (arrêt p 5, § 3 et suiv.) ;

1°) Alors que pour assurer la validité des actes qu'il dresse, le notaire doit vérifier l'identité et domicile des parties par la production de documents justificatifs ; qu'à défaut, il engage sa responsabilité ; qu'en l'espèce, pour exonérer Mes [D] et [E] de toute responsabilité dans les conséquences des mentions erronées dans l'acte de vente du 12 août 2011 relatives au domicile de Mme [V] et du fait que le bien vendu constituait la résidence principale de la venderesse, la cour d'appel a considéré que l'erreur de domicile était purement matérielle et sans lien avec le redressement fiscal dont a fait l'objet Mme [V], qui lui était imputable, dès lors qu'elle avait signé l'acte de vente mentionnant que le bien vendu était son domicile, alors qu'elle avait déclaré avoir établi son domicile dans le bien vendu jusqu'au 31 mars 2010, soit plus d'un an avant la vente ; qu'en statuant ainsi, sans constater que Mes [D] et [E] avaient vérifié le domicile de Mme [V] par la production de documents justificatifs, ce que contestait Mme [V] (conclusions p 4, § 5), la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et 5 du décret du 26 novembre 1971 ;

2°) Alors que le notaire rédacteur d'acte doit mentionner les coordonnées de ses clients dont il a eu connaissance ; qu'en l'espèce, selon les écritures de Mes [D] et [E], Mme [V] n'occupant pas le bien objet de la vente au jour de la cession, ils ont sollicité une attestation que cette dernière a établie, la veille de la vente, où elle a déclaré avoir été domiciliée [Adresse 5], jusqu'au 31 mars 2010, soit plus d'un an avant la vente dudit bien immobilier ; qu'en exonérant Mes [D] et [E] de toute responsabilité résultant de la mention erronée de ce que le bien vendu constituait la résidence principale de la venderesse alors qu'ils avaient eu connaissance de la fausseté de cette affirmation avant la vente, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

3°) Alors que le notaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties, de manière complète et circonstanciée, sur la portée et les effets, notamment quant aux incidences fiscales, de l'acte auquel il prête son concours ; qu'en l'espèce, pour exonérer les notaires de toute responsabilité résultant de la mention erronée dans l'acte de vente de ce que le bien vendu constituait la résidence principale de la venderesse, la cour d'appel a considéré qu'en signant un tel acte de vente, Mme [V] était à l'origine de son propre redressement fiscal sans qu'elle puisse imputer celui-ci à une faute du notaire, qui en la matière n'a pas de devoir de conseil absolu à sa charge, n'étant pas comptable du lieu d'établissement réel de sa cliente ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

4°) Alors que le paiement de l'impôt mis à la charge d'un contribuable à la suite d'un redressement fiscal ne constitue pas un dommage indemnisable sauf lorsqu'il est établi que, dûment informé, il n'aurait pas été exposé au paiement de l'impôt rappelé ou aurait acquitté un impôt moindre ; que dans ses conclusions d'appel, Mme [V] a soutenu que si elle avait été informée des conséquences fiscales de cette domiciliation, elle aurait pu renoncer à l'opération ou rechercher une solution fiscale plus avantageuse (conclusions p 21, § 4 et suiv.) ; qu'en rejetant sa

demande d'indemnisation sans répondre à ce moyen pertinent, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°) Alors que Mme [V] a fait valoir que le jugement du 31 mars 2017 du tribunal de grande instance de Nancy l'ayant déboutée de sa contestation de l'opposition formée par la société Hannalix sur le prix de vente du 12 août 2011 n'était pas définitif ; que le tribunal ne s'était pas prononcé sur la qualité de syndic de la société Hannalix que Mme [V] a toujours contestée et qui n'autorisait pas cette société à former opposition ; qu'en l'espèce, pour exonérer Mes [D] et [E] de toute responsabilité dans la rétention et le versement de la somme revendiquée par la société Hannalix à titre de charges de copropriété demeurées impayées, la cour d'appel a considéré que Mme [V] avait été déboutée de sa contestation de l'opposition car elle avait admis en cours d'instance être débitrice de cette somme et ne subir aucun préjudice, si bien que cette contestation ne pouvait pas prospérer ; qu'en statuant ainsi par une pétition de principe, sans répondre au moyen pertinent de Mme [V], la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

6°) Alors qu'engage sa responsabilité le notaire qui retient sur le prix de vente une somme au titre des charges de copropriété au profit d'une personne qui n'a pas la qualité de syndic et a fortiori le lui verse sans son accord ; qu'en l'espèce, après avoir constaté qu'une somme de 10 008,28 € correspondant aux charges de propriété avait été retenue puis versée à la société Hannalix, qui avait formé opposition et dont Mme [V] contestait la qualité de syndic, la cour d'appel a exonéré Me [D] et [E] de toute responsabilité sur ce point parce qu'il n'incombe pas au notaire de vérifier la validité du mandat du syndic ou de l'existence d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 et l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 ;

7°) Alors qu'engage sa responsabilité le notaire rédacteur d'actes qui indique comme syndic une personne sans avoir vérifié sa qualité ; qu'en l'espèce, Mme [V] a fait valoir qu'en page 14 de l'acte de vente du 12 août 2011, les notaires avaient indiqué que « le syndic actuel de l'immeuble [était] la SARL Hannalix » et a contesté qu'ils aient procédé à la vérification de cette qualité contestée par elle ; que la cour d'appel a débouté Mme [V] de son action en responsabilité à l'encontre de Mes [D] et [E], notaires rédacteurs de l'acte du 12 août 2011 sans répondre à ce moyen pertinent, violant ainsi l'article 455 du code de procédure civile.