

21 mars 2023

Cour d'appel de Versailles

RG n° 21/03971

1re chambre 1re section

Texte de la **décision**

Entête

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

1ère chambre 1ère section

ARRÊT N°

CONTRADICTOIRE

Code nac : 63B

DU 21 MARS 2023

N° RG 21/03971

N° Portalis DBV3-V-B7F-US26

AFFAIRE :

[T] [A]-[J]

C/

[Z] [N]

S.C.P. CMB NOTAIRES

Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 29 Avril 2021 par le Tribunal Judiciaire de NANTERRE

N° Chambre :

N° Section :

N° RG :

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

-Me Clémentine TELLIER MAZUREK,

-Me Barthélemy LACAN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE VINGT ET UN MARS DEUX MILLE VINGT TROIS,

La cour d'appel de Versailles a rendu l'arrêt suivant dont le délibéré a été prorogé le 14 mars 2023, les parties en ayant été informées, dans l'affaire entre :

Monsieur [T] [A]-[J] dit [Y] [X]

agissant en sa double qualité de victime personnelle et ayant droit de son père décédé, M. [U] [J]

né le [Date naissance 1] 1974 à [Localité 9]

de nationalité Française

[Adresse 4]

[Localité 5]

représenté par Me Clémentine TELLIER MAZUREK, avocat postulant - barreau de VERSAILLES, vestiaire : 579 - N° du dossier [X]

Me Sarah PINEAU, avocat - barreau de PARIS, vestiaire : E0247

APPELANT

Monsieur [Z] [N]

né le [Date naissance 3] 1949 à [Localité 11]

de nationalité Française

[Adresse 2]

[Localité 6]

S.C.P. CMB NOTAIRES, anciennement dénommée '[N] - [I] - BABUSIAUX'

représentée par son gérant domicilié en cette qualité au siège social

N° SIRET : D 3 23 858 860

[Adresse 2]

[Localité 6]

représentés par Me Barthélemy LACAN, avocat - barreau de PARIS, vestiaire : E0435

INTIMÉS

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 08 Décembre 2022 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Sixtine DU CREST, Conseiller chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Anna MANES, Présidente,

Madame Nathalie LAUER, Conseiller,

Madame Sixtine DU CREST, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Natacha BOURGUEIL,

Exposé du litige

FAITS ET PROCÉDURE

M. [H] [N], notaire, a dressé, le 30 mai 1980, un acte modificatif de règlement de copropriété de l'immeuble sis au [Adresse 4] à [Localité 5], créant les lots 20 et 21 issus des parties communes, puis un acte de vente au profit de M. [U] [J], dit [Y] [X], du lot 21 de cet immeuble.

Par acte authentique du 11 février 2002, M. [U] [J] a donné à son fils, M. [T] [A]-[J], la nue-propiété des lots n° 1 et 21 de cet immeuble. Au décès de M. [U] [J] survenu le 11 mars 2014, M. [A]-[J] est devenu pleinement propriétaire de ces lots n° 1 et 21.

L'acte de donation n'a pu être publié en raison du défaut de publication de l'acte de vente et de l'acte modificatif du règlement de copropriété du 30 mai 1980.

M. [T] [A]-[J] a, par l'intermédiaire de ses notaires, demandé à M. [Z] [N], notaire successeur de M. [H] [N], de procéder à la publication de ces actes, puis mis en demeure celui-ci de publier l'acte de vente ainsi que l'acte modificatif du règlement de copropriété du 30 mai 1980 par lettre recommandée avec accusé de réception du 31 janvier 2017.

Le 18 octobre 2017, la société d'investissement Beauvau Capital a fait une proposition d'acquisition du local sis au [Adresse 4] à [Localité 8], pour un prix net vendeur de 1 000 000 d'euros. Cette proposition d'achat n'a pas eu de suite.

C'est dans ces circonstances que M. [A]-[J] a, par acte introductif d'instance du 27 février 2019, fait assigner Me [Z] [N] ainsi que la SCP [N] - [I]-Babusiaux, devant le tribunal de grande instance de Nanterre, aux fins d'obtenir réparation des préjudices subis du fait des manquements du notaire.

Par un jugement contradictoire rendu le 29 avril 2021, le tribunal judiciaire de Nanterre a :

- Condamné in solidum M. [Z] [N] et la SCP [N] - [I] - Babusiaux à payer à M. [T] [A]-[J] la somme de 5000 euros en réparation de son préjudice moral causé directement par la faute de M. [Z] [N], en sa qualité de notaire instrumentaire devant procéder aux formalités de publicité,
- Ordonné la capitalisation des intérêts produits par ces sommes dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil,
- Rejeté les autres demandes indemnitaires de M. [A]-[J],
- Rejeté la demande de M. [Z] [N] et de la SCP [N] - [I] - Babusiaux au titre des frais irrépétibles,
- Condamné in solidum M. [Z] [N] et la SCP [N] -[I] - Babusiaux à payer à M. [T] [A]-[J] la somme de 3000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamné in solidum M. [Z] [N] et la SCP [N] - [I] - Babusiaux à supporter les entiers dépens de l'instance,
- Ordonné l'exécution provisoire du jugement en toutes ses dispositions.

M. [A]-[J] a interjeté appel de ce jugement le 23 juin 2021 à l'encontre de M. [N] et de la société SCP [N] -[I] - Babusiaux.

Par conclusions notifiées le 21 octobre 2021, M. [A]-[J], dit [Y] [X], agissant en sa double qualité de victime personnelle et ayant droit de son père décédé, [U] [J] demande à la cour, au fondement de l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, de l'article 1240, du code civil, de l'article 16 et suivants de la loi n° 66-879 du 29 novembre 1966, de l'article 47 et suivants du décret n° 67-868 du 2 octobre 1967, de l'article 28 et suivants du décret n°55-22 du 4 janvier 1955, de :

- Constater que Me [H] [N] et Me [Z] [N] ont commis des fautes professionnelles en ne faisant pas procéder à la publication de l'acte de vente et de l'acte modificatif de règlement de copropriété,
- Constater que ces fautes sont directement à l'origine des préjudices subis par M. [A]-[J], dit [Y] [X],
- Condamner solidairement, à titre principal sur le fondement de l'article 1382 devenu l'article 1240 du code civil, à titre subsidiaire sur le fondement de l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, Me [Z] [N], en son nom personnel et en sa qualité d'ayant droit de Me [H] [N], ainsi que la SCP [Z] [N], [D] [I] et Guillaume Babusiaux à payer à M. [A]-[J], dit [Y] [X], la somme de 410 000 euros à titre de dommages-intérêts, en réparation du préjudice subi résultant du défaut de publication de l'acte de vente et de l'acte modificatif de règlement de copropriété,
- Condamner solidairement, à titre principal sur le fondement de l'article 1382 devenu l'article 1240 du code civil, à titre subsidiaire sur le fondement de l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, Me [Z] [N], en son nom personnel et en sa qualité d'ayant droit de Me [H] [N], et la SCP [Z] [N], [D] [I] et Guillaume Babusiaux à payer à M. [A]-[J], dit [Y] [X] la somme de 10.000 euros à titre de dommages-intérêts, en réparation de son préjudice moral,
- Condamner solidairement, sur le fondement de l'article 1382 devenu l'article 1240 du code civil Me [Z] [N], en son nom personnel et en sa qualité d'ayant droit de Me [H] [N], et la SCP [Z] [N], [D] [I] et Guillaume Babusiaux à payer à M. [A]-[J],

dit [Y] [X] la somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts, pour résistance abusive,

- Condamner solidairement, à titre principal sur le fondement de l'article 1382 devenu l'article 1240 du code civil, à titre subsidiaire sur le fondement de l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, Me [Z] [N], en son nom personnel et en sa qualité d'ayant droit de Me [H] [N], Me [D] [I] et la SCP [Z] [N], [D] [I] et Guillaume Babusiaux à payer à M. [A]-[J], dit [Y] [X] la somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts, en réparation du préjudice résultant de la violation de leur obligation d'information et conseil,

- Dire que les condamnations porteront intérêt au taux légal à compter de la date de la mise en demeure du 31 janvier 2017,

- Ordonner la capitalisation des intérêts,

- Condamner solidairement Me [Z] [N] et la SCP [Z] [N], [D] [I] et Guillaume Babusiaux à payer à M. [A]-[J], dit [Y] [X] la somme de 8.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- Condamner solidairement Me [Z] [N] et la SCP [Z] [N], [D] [I] et Guillaume Babusiaux au paiement des entiers frais et dépens de première instance, comme d'appel.

Par conclusions notifiées le 5 novembre 2021, M. [Z] [N] et la SCP [N] - [I] - Babusiaux, devenue SCP CMB Notaires, demande à la cour de :

Confirmant le jugement entrepris,

- Limiter à 5 000 euros l'évaluation du préjudice moral allégué par l'appelant, à la réparation duquel les concluants ont été condamnés,

- Débouter l'appelant de tout le surplus de ses demandes,

Y ajoutant,

- Condamner l'appelant à payer aux concluants la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

- Condamner l'appelant aux entiers dépens, de première instance et d'appel, et dire que Me Lacan, avocat, pourra, en application de l'article 699 code de procédure civile, recouvrer sur la partie condamnée ceux des dépens dont il déclarera avoir fait l'avance sans avoir reçu provision.

La clôture de l'instruction a été ordonnée le 3 novembre 2022.

Motivation

SUR CE, LA COUR

Sur les limites de l'appel et à titre liminaire

La cour rappelle qu'il résulte des articles 542 et 954 du code de procédure civile que l'appelant doit, au dispositif de ses dernières conclusions, mentionner qu'il demande l'infirmerie des chefs du dispositif du jugement dont il recherche l'anéantissement. En cas de non respect de cette règle, la cour d'appel ne peut que confirmer le jugement (2e Civ., 17 septembre 2020, pourvoi n° 18-23.626, Publié au Bulletin, BICC, WWW. ; 2e Civ., 4 novembre 2021, pourvoi n° 20-16.208).

En l'espèce, les intimés sollicitent la confirmation du jugement, sauf en ses dispositions relatives aux dépens de première instance.

L'appelant emploie au dispositif de ses conclusions la formulation suivante : « Il est demandé à la cour, y ajoutant ou réformant toutes dispositions contraires de (') » puis énumère ses prétentions. La cour en déduit qu'il sollicite l'infirmerie du jugement, sauf en ce qu'il a ordonné la capitalisation des intérêts et en ce qu'il a condamné M. [Z] [N] et la SCP [N] - [I] - Babusiaux au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens de première instance.

Il en résulte que le jugement est querellé en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il a ordonné la capitalisation des intérêts et en ce qu'il a condamné M. [Z] [N] et la SCP [N] - [I] - Babusiaux au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ces deux chefs de dispositif étant désormais irrévocables.

En outre, la cour relève que la faute de M. [Z] [N], tant à titre personnel qu'en qualité de successeur de M. [H] [N], en ne procédant pas aux formalités obligatoires de publicité de l'acte, et la responsabilité solidaire de la SCP [N] - [I] - Babusiaux, ne sont pas contestées. Il s'ensuit que la cour n'est saisie que de la question du lien de causalité et des préjudices indemnisables, outre les frais irrépétibles et les dépens de première instance et d'appel.

Par ailleurs, la cour rappelle que l'article 954 du code de procédure civile oblige les parties à énoncer leurs prétentions dans le dispositif de leurs conclusions et que la cour ne statue que sur celles-ci.

Par prétention, il faut entendre, au sens de l'article 4 du code de procédure civile, une demande en justice tendant à ce qu'il soit tranché un point litigieux.

Par voie de conséquence, les « dire » et les « constater » ne constituent pas des prétentions, mais en réalité des moyens

qui ont leur place dans le corps des écritures, plus précisément dans la partie consacrée à l'examen des griefs formulés contre le jugement et à la discussion des prétentions et moyens, pas dans le dispositif. La cour ne répondra de ce fait à de tels « dire » et « constater » qu'à condition qu'ils viennent au soutien de la prétention formulée en appel et énoncée dans le dispositif des conclusions et, en tout état de cause, pas dans le dispositif de son arrêt, mais dans ses motifs.

Sur les préjudices et le lien de causalité

Après avoir rappelé les obligations pesant sur le notaire qui doit veiller à l'utilité et à l'efficacité de l'acte qu'il reçoit et le devoir de conseil qui lui incombe, au risque d'engager sa responsabilité délictuelle et celle, solidaire, de la société civile professionnelle à laquelle il appartient, au fondement de l'article 16 de la loi n°66-879 du 29 novembre 1966 relative aux sociétés civiles professionnelles, le jugement a retenu la faute de M. [Z] [N], tant à titre personnel qu'en qualité de successeur de M. [H] [N], et la responsabilité solidaire de la SCP [N] - [I] - Babusiaux, en ne procédant pas aux formalités obligatoires de publicité de l'acte.

Le jugement a considéré que M. [A]-[J] n'établissait pas le préjudice patrimonial tenant au gain manqué dans l'opération de revente du bien qu'il allègue aux motifs que l'offre d'acquisition de la société Beauvau Capital n'avait pas été formellement acceptée par son destinataire, que la rétractation de l'intéressé à raison de ce seul motif n'était pas démontrée, d'autant que l'offre comportait de nombreuses conditions suspensives, que l'estimation fournie par le demandeur pour justifier de la dépréciation du bien n'était pas datée, et qu'il ne produisait pas d'autres avis de valeur comparatifs. Le jugement en a déduit que tant le principe de la perte de chance que son quantum n'était pas établi et a rejeté la demande d'indemnisation du préjudice patrimonial.

Par ailleurs, le jugement a rejeté la demande d'indemnisation du préjudice au titre de la résistance abusive du notaire au motif qu'il faisait double emploi avec le préjudice moral.

En outre, le jugement a rejeté la demande d'indemnisation du préjudice au titre du manquement au devoir d'information et de conseil estimant sur ce point qu'aucune faute ni aucun préjudice distinct n'étaient démontrés.

En revanche, le tribunal a alloué au demandeur 5000 euros en réparation de son préjudice moral lié à la longueur d'au moins quinze années de la carence du notaire (entre 2002 et 2017), sans explication avancée de sa part, et à l'incertitude sur la situation juridique de son bien et sa capacité à en disposer librement, préjudice directement causé par la faute des défendeurs.

Moyens des parties

Poursuivant l'infirmerie du jugement en ce qu'il ne lui a alloué qu'une indemnisation de 5000 euros en réparation de son préjudice moral, M. [A]-[J] demande à la cour, au fondement de l'article 1240 du code civil, une indemnisation de 410 000 euros en réparation de son préjudice patrimonial, lié à la perte de chance d'avoir réalisé la vente avec la société Beauvau Capital, une indemnisation de 10 000 euros au titre de son préjudice moral, une indemnisation de 5000 euros

pour résistance abusive, et une indemnisation de 5000 euros en réparation du préjudice résultant de la violation de l'obligation d'information et de conseil.

S'agissant du préjudice patrimonial, M. [A]-[J] expose que l'offre d'acquisition de la société Beauvau Capital était signée par l'acquéreur, que les démarches pour régulariser la promesse de vente avaient été entreprises et qu'il n'a pas pu s'engager en raison de la faute du notaire. Selon lui, si le notaire avait procédé à la publication des actes, la vente aurait été parfaite puisqu'il y avait acceptation de la chose et du prix. Il estime donc avoir subi un préjudice directement causé par cette faute, correspondant à la différence entre la valeur du bien au jour de l'offre et sa valeur actuelle, qu'il considère largement dépréciée depuis les manifestations des « gilets jaunes » et la crise sanitaire de la covid 19. Il verse aux débats trois estimations du local entre 390 000 euros et 600 000 euros (soit une moyenne de 458 000 euros), et conteste les estimations produites par les intimés dans la mesure où elles ne correspondent pas aux caractéristiques du bien qui est un théâtre. Il soutient que l'offre d'octobre 2017 ne se renouvellera plus. Il ajoute qu'il a, par la faute du notaire, perdu une chance sérieuse et certaine de réaliser une vente au prix de 1 000 000 d'euros et de racheter un théâtre plus grand, dans le [Localité 10], au prix de 485 000 euros, opération qui lui aurait permis de continuer son activité et financer d'autres projets. Il considère que son préjudice est une perte de chance de sorte qu'il ne peut correspondre à la différence « entre le gain occasionné par la vente et le rachat successif du théâtre [7] » mais qu'il est bien fondé à solliciter « la réparation des préjudices subis à hauteur de 410 000 euros ».

M. [A]-[J] justifie ensuite son préjudice moral par le fait qu'il a subi les conséquences de l'insécurité juridique née de l'absence de publication. Il indique avoir été contraint de faire appel à plusieurs notaires, de multiplier les réclamations, de mettre en demeure M. [N] et d'introduire la présente instance pour obtenir gain de cause. Selon lui, trente-neuf ans après, les actes ne sont toujours pas publiés. Il précise avoir été soumis aux invectives des copropriétaires auprès de qui il ne pouvait pas justifier son titre de propriété, avoir été privé de son droit de vote lors des assemblées générales, et être débiteur de charges de copropriété à hauteur de 8 111 euros. Il réclame par conséquent que lui soit alloué 10 000 euros en réparation de son préjudice moral.

Il sollicite en outre que lui soit alloué 5000 euros en raison de la résistance abusive des notaires qu'il estime constituée par une inertie et un refus persistant, pendant plusieurs années, en toute mauvaise foi, de faire publier les actes litigieux.

Enfin, il considère que ni lui ni son père n'ont été informés du rôle de la publicité foncière, des effets attachés à la publication des actes et des conséquences en cas d'absence de publication. Il sollicite en conséquence 5000 euros au titre du préjudice né de cette absence d'information.

Poursuivant la confirmation du jugement en ce qu'il a indemnisé M. [A]-[J] au titre de son préjudice moral à hauteur de 5000 euros, M. [Z] [N] et la SCP [N] - [I] - Babusiaux, devenue SCP CMB Notaires, demandent à la cour de débouter l'appelant de ses demandes d'indemnisation.

Ils estiment tout d'abord que le préjudice patrimonial lié à la perte de chance d'avoir réalisé la vente avec la société Beauvau Capital n'est pas démontré en ce que la perte de chance n'est pas réelle. Ils font valoir que l'appelant n'a pas accepté l'offre de la société Beauvau Capital, qu'il était très attaché à ce théâtre dont il avait hérité de son père et dont il est directeur artistique, que le projet de rachat du théâtre [7] ([Localité 10]) n'apparaît pas sincère puisqu'il n'a pas été évoqué en première instance, que M. [A]-[J] reste taisant quant aux raisons qui le motive à vendre un bien dont il a besoin pour réaliser ses projets artistiques, et qu'une vente à une société de gestion de fonds paraît peu compatible avec

la dimension artistique du bien.

En outre, ils versent aux débats plusieurs estimations immobilières faisant état d'une valeur comprise entre 13 462 euros et 15 412 euros par mètre carré, de sorte que la dépréciation du bien ne serait pas établie.

Ils contestent devoir indemniser un préjudice né d'un manque d'information au motif que l'appelant a eu connaissance dès l'acte de donation des conséquences de l'absence de publication et qu'il n'établirait pas un préjudice distinct de celui né de l'absence de publication.

Ils répliquent par ailleurs qu'il ne peut leur être reprochés aucune résistance abusive dans la mesure où, dès qu'ils ont été informés du défaut de publication en 2002, ils ont rédigé trois actes rectificatifs dont le dernier, du 9 avril 2019, n'a pas fait l'objet d'une lettre de refus de publication. Selon eux, ce préjudice n'est pas distinct du préjudice moral et patrimonial allégué par l'appelant.

Enfin, ils contestent le préjudice moral dont la consistance n'est pas, selon eux, désignée. Estimant avoir 'uvré à réparer l'erreur de leur prédécesseur, ils considèrent que les difficultés nées avec le syndicat des copropriétaires sont liées à la qualité d'héritier de son père de M. [A]-[J] et non à sa qualité de propriétaire du bien. Ils précisent acquiescer à une indemnisation de 5000 euros « par esprit de tempérance ».

Appréciation de la cour

Le notaire doit, en sa qualité d'officier public et par le seul effet de la loi, veiller à l'utilité et à l'efficacité de l'acte qu'il reçoit et est tenu d'une obligation de conseil et de mise en garde envers les parties afin que les droits et obligations réciproquement contractés par elles répondent aux finalités révélées de leur engagement et soient assortis des stipulations propres à leur conférer leur efficacité (1ère Civ., 3 mai 2018, n°16-21.872). Si les obligations du notaire, qui ne tendent qu'à assurer l'efficacité d'un acte instrumenté par lui et qui ne constituent que le prolongement de sa mission de rédacteur d'acte, relèvent de sa responsabilité délictuelle, il en va différemment lorsque celui-ci a souscrit une obligation contractuelle à l'égard de son client (1ère Civ., 12 avril 2005 ; n°03-14.842). A son tour, le devoir de conseil est un devoir professionnel du notaire en raison de sa qualité d'officier public au sens de l'article 1 de l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945 et est consubstantiel à l'exercice de ses missions légales : sa violation engage sa responsabilité extracontractuelle.

L'article 1240 du code civil dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

En application des articles 9 du code de procédure civile et 1353 du code civil, celui qui s'estime lésé doit démontrer, outre la faute du notaire, un préjudice en lien causal avec cette faute.

Le professionnel qui a manqué à son obligation de compétence, de diligence, d'information et de conseil sera condamné à réparer le préjudice en résultant de manière certaine.

En revanche, toute incertitude sur l'existence du préjudice et/ou sur le lien de causalité entre les fautes commises et les préjudices allégués ne peut donner lieu à réparation qu'au titre d'une perte de chance, entendue comme la disparition actuelle et certaine d'une éventualité favorable, qui doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée (1^{re} Civ., 15 janvier 2002, 98-15247).

Sur le préjudice patrimonial

En l'espèce, la faute du notaire liée au défaut de publication de l'acte modificatif du règlement de copropriété et de l'acte de vente n'étant pas contestée, M. [A]-[J] fait valoir tout d'abord avoir subi un préjudice patrimonial né de la perte de chance d'avoir mené à son terme la vente du bien avec la société Beauvau Capital au prix de 1 000 000 euros. Il soutient d'une part que le processus de vente s'est interrompu en raison de l'absence de publication des actes antérieurs, et d'autre part que depuis octobre 2017, la valeur du bien s'est dépréciée de sorte qu'il a perdu toute chance de vendre le bien à un prix aussi élevé. Il précise qu'il n'a pu conclure en parallèle l'achat du théâtre [7] au prix de 485 000 euros.

Il est constant que la société Beauvau Capital a fait une proposition d'achat signée au prix de 1 000 000 d'euros nets vendeur le 18 octobre 2017, portant sur une boutique au rez-de-chaussée (environ 35 mètres carré), une réserve en sous-sol (environ 20 mètres carré) et un bureau (environ 10 mètres carré), soit une surface de 65 mètres carré (pièce 9 appelant).

Les intimés objectent que cette proposition d'achat n'a pas été signée par M. [A]-[J].

Il résulte cependant des productions de M. [A]-[J] et notamment des pièces nouvelles produites en appel, qu'en février 2002, soit quinze ans avant la vente, l'étude de notaires de M. [N] et M. [I] a été informée du défaut de publication et a indiqué « faire le nécessaire afin de publier les actes de vente et modificatif du RCP en date du 30 mai 1980 » (ainsi qu'en attestent les lettres de M. [S], notaire, du 21 août 2002 et du 23 janvier 2017, pièces 3 et 4 appelant). M. [A]-[J] avait donc toutes les raisons de penser, plusieurs années plus tard, pouvoir disposer de son bien.

Or, le 18 octobre 2017, cette publication n'avait toujours pas eu lieu de sorte que M. [A]-[J] ne pouvait justifier d'un titre de propriété opposable aux tiers.

Le courrier du 20 novembre 2018 de M. [S], notaire de M. [A]-[J] qui a été en lien avec le notaire de la société Beauvau Capital, fait état lors de la préparation de la promesse de vente d'une « difficulté du fait que votre titre de propriété

n'avait pas pu être publié » (pièce 10)..

Parmi les quinze nouvelles pièces produites à hauteur d'appel par l'appelant, figure une lettre du 30 juin 2021 de la société Premium Retail, dont la société Beauvau Capital était le client, indiquant que la vente n'a pu aboutir « en raison de l'impossibilité pour le propriétaire Mr [Y] [X] (sic) de justifier de sa qualité auprès notamment du notaire de l'acquéreur en charge de la vente, du fait de l'absence de publicité au registre des hypothèques et de l'absence de diligence visant à régulariser cette situation auprès de son auteur, Maîtres [N] et [I] ('') Pour conclure, mon client n'était pas en mesure de continuer d'avancer sur le dossier car en termes de délai ceci était vraiment compliqué et leurs investissements sur l'année 2017 devait être bouclé rapidement » (pièce 23 appelant).

Le défaut de publication du notaire a donc eu pour conséquence d'empêcher M. [A]-[J] de pouvoir justifier de son titre de propriété. Remédier à ce défaut de publication nécessitait un temps long, incompatible avec le souhait de la société Beauvau Capital de conclure rapidement la vente. Par voie de conséquence, il est établi que la faute du notaire a contribué de façon certaine à l'échec de la vente.

Les intimés soutiennent que la proposition d'achat du 18 octobre 2017 était assortie de nombreuses conditions suspensives parmi lesquelles l'absence de contentieux et/ou de litige relatifs au bien vendu et/ou impliquant la copropriété (pièce 9).

La lettre du 10 mars 2017, retraçant les échanges de M. [A]-[J] avec le syndic, n'évoque que le problème des convocations aux assemblées générales et non une difficulté liée au règlement des charges (pièces 25, 26).

Et à supposer que des charges demeurent impayées au moment de la vente, le syndic pouvait aisément faire séquestrer le prix de vente entre les mains du notaire afin d'en apurer le solde. Cet élément ne constitue donc pas un obstacle dirimant à la vente.

En outre, le fait que l'attachement de l'appelant au théâtre du petit monde (qui était situé dans le bien) dont il assurait la direction artistique ait pu constituer un empêchement à la vente n'est qu'une allégation des intimés, allégation d'autant plus infondée qu'en cause d'appel M. [A]-[J] démontre par trois pièces qu'il envisageait d'acquérir un autre théâtre dans le 15ème arrondissement au prix de 485 000 euros et de poursuivre son activité artistique (pièces 16, 18 et 29).

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la faute du notaire a, de façon certaine, contribué à faire échouer la vente et fait perdre à M. [A]-[J] une chance certaine de conclure la vente de son bien au prix d'un millions d'euros.

Il est constant que ce prix était au-dessus de celui du marché à l'époque.

Pour démontrer une dépréciation des prix dans le secteur, M. [A]-[J] verse aux débats, en plus d'une évaluation non datée de l'agence La Tour Immo produite en première instance au prix de 590 000 euros (pièces 11 et 17), trois estimations supplémentaires d'un local commercial de 60 mètres carré dans lequel des travaux seraient à prévoir :

Une estimation de l'agence Vaneau, non datée, à 390 000 euros (pièce 19),

Une estimation de l'agence HM Immo du 11 juin 2021 entre 550 000 euros et 600 000 euros (pièce 20),

Une estimation de la société Saint Ferdinand Immobilier entre 400 000 euros et 420 000 euros (pièce 32).

Il ressort cependant des photographies apparaissant sur la première estimation qu'il ne s'agit pas de travaux d'ampleur car les locaux apparaissent en bon état. En outre, ces estimations, théoriques et n'ayant pas donné lieu à une visite sur place, sont peu précises.

Les intimés produisent quant à eux plusieurs estimations de locaux commerciaux similaires à vendre dans le même secteur ([Localité 5]) (pièce 3 des intimés). Ces estimations révèlent un prix au mètre carré oscillant entre 13 462 euros et 15 412 euros.

Toutefois, ces estimations ne concernent que des locaux commerciaux qui n'ont aucun sous-sol, alors que le bien immobilier de M. [A]-[J] comprend 20 mètres carré en sous-sol sur une surface totale de 65 mètres carré.

Dès lors, la cour retiendra une valeur moyenne de 11 000 euros du mètre carré, et évalue par conséquent le bien au jour où elle statue à 715 000 euros.

Ainsi, il résulte de l'ensemble de ces éléments que si le notaire avait procédé à la publication des actes litigieux, M. [A]-[J] aurait eu une chance, estimée à 70% de conclure la vente de son bien. La société Beauvau Capital ayant signé sa proposition d'achat (pièce 9 appelant), la chance de M. [A]-[J] de conclure la vente au prix de 1 million d'euros était de 100%. M. [A]-[J] a donc subi un préjudice correspondant à 70% de la différence entre d'une part, prix auquel il aurait pu prétendre (1 million d'euros) et, d'autre part, la valeur actualisée de son bien au jour où la cour statue (715 000 euros).

Il s'ensuit que son préjudice doit être apprécié de la façon suivante :

$70 \% \times (1\,000\,000 \text{ euros} - 715\,000 \text{ euros}) = 199\,500 \text{ euros}.$

En application de l'article 16 de la loi n°66-879 du 29 novembre 1966 relative aux sociétés civiles professionnelles, chaque associé répond sur l'ensemble de son patrimoine, des actes professionnels qu'il accomplit et la société est solidairement responsable avec lui des conséquences dommageables de ces actes (3ème Civ., 24 avril 2003, n°01-12.658 ; 1ère Civ., 13 juillet 2016, n°15-21.527).

Par conséquent, le jugement sera infirmé et M. [Z] [N] et la SCP [N] - [I] - Babusiaux, devenue SCP CMB Notaires, seront condamnés solidairement à verser à M. [A]-[J] la somme de 199 500 euros en réparation de son préjudice patrimonial.

Sur le préjudice né d'un manquement à l'obligation d'information et au devoir de conseil

C'est par d'exacts motifs, adoptés par la cour, que le jugement a considéré qu'aucune obligation d'information relative à la publication des actes ne pesait sur le notaire. Il sera simplement ajouté que cette formalité d'usage, technique, est incluse dans l'obligation du notaire d'assurer l'efficacité de l'acte et notamment son opposabilité au tiers.

En l'absence de faute spécifique sur ce point, il ne peut être alloué d'indemnisation d'un préjudice.

Au surplus, pas plus qu'en première instance, M. [A]-[J] ne démontre un préjudice distinct de celui né du défaut de publication lui-même.

La demande de M. [A]-[J] à ce titre sera donc rejetée, et le jugement sur ce point confirmé.

Sur la résistance abusive et le préjudice moral

Dans ses écritures, M. [A]-[J] ne décrit pas un préjudice au titre de la résistance abusive des intimés qui serait distinct de son préjudice moral. Il allègue de deux chefs de préjudice qui en réalité recouvrent la même chose : l'inertie pendant trente-neuf ans des intimés et la nécessité de multiplier les réclamations pour obtenir la publication des actes.

Par conséquent, le rejet de la demande d'indemnisation au titre de la résistance abusive, qui fait double emploi avec le préjudice moral, sera confirmé.

Il résulte des productions de M. [A]-[J] et notamment des pièces nouvelles produites en appel, que c'est en février 2002 que l'étude de notaire de M. [N] et M. [I] a été informée du défaut de publication et a indiqué « faire le nécessaire afin de

publier les actes de vente et modificatif du RCP en date du 30 mai 1980 » (ainsi qu'en atteste les lettres de M. [S], notaire, du 21 août 2002 et du 23 janvier 2017, pièces 3 et 4 appelant).

Or, il ressort de l'acte rectificatif du 9 avril 2019, confirmé par les écritures des intimés (page 7), que le premier acte rectificatif n'a été déposé que le 8 février 2017 (pièce 1 des intimés page 3). Il a d'ailleurs fait l'objet d'un refus et de deux autres actes rectificatifs, dont le dernier du 9 avril 2019, n'a pas, d'après les intimés, fait l'objet d'un refus de publication.

Ainsi que l'ont constaté les premiers juges, M. [A]-[J] a donc dû attendre quinze ans, multiplier les réclamations, par le biais de plusieurs notaires, pour que M. [N] réagisse, alors qu'il était parfaitement informé de ce que les actes n'avaient pas été publiés et n'étaient pas opposables au tiers dès 2002 (pièces 3 à 8 de l'appelant).

A ce jour, M. [N] se contente d'affirmer que le dernier acte rectificatif du 9 avril 2019 n'a pas fait l'objet d'un rejet, mais il n'établit toujours pas avoir procédé à la publication des actes.

Il en est résulté pour M. [A]-[J] un préjudice moral lié à l'incertitude sur la situation juridique de son bien et à sa capacité à en disposer librement, incertitude qui a notamment entravé ses relations avec le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] (pièces 25, 26 et 27 de l'appelant).

Par conséquent, l'indemnisation allouée à M. [A]-[J] à hauteur de 5000 euros sera confirmée.

Sur les frais irrépétibles et les dépens

Le jugement qui a exactement statué sur les dépens sera confirmé de ces chefs.

M. [Z] [N] et la SCP [N] - [I] - Babusiaux, devenue SCP CMB Notaires, parties perdantes, seront condamnés aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile. Leur demande fondée sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile sera de ce fait rejetée.

Il apparaît équitable d'allouer M. [A]-[J] la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. M. [Z] [N] et la SCP [N] - [I] - Babusiaux, devenue SCP CMB Notaires, seront dès lors condamnés à verser chacun 2000 euros à M. [A]-[J].

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour statuant par arrêt contradictoire et mis à disposition,

Dans les limites de l'appel,

CONFIRME le jugement, sauf en ce qu'il a rejeté les autres demandes indemnitaires de M. [A]-[J] ;

Statuant à nouveau sur le chef infirmé,

CONDAMNE solidairement M. [Z] [N] et la SCP [N] - [I] - Babusiaux, devenue SCP CMB Notaires, à verser à M. [A]-[J]
199 500 euros en réparation de son préjudice patrimonial ;

Y ajoutant,

CONDAMNE M. [Z] [N] et la SCP [N] - [I] - Babusiaux, devenue SCP CMB Notaires, à verser chacun 2000 euros à M. [A]-[J]
au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE M. [Z] [N] et la SCP [N] - [I] - Babusiaux, devenue SCP CMB Notaires, parties perdantes, aux dépens d'appel
qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

REJETTE toutes autres demandes.

- prononcé par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile,

- signé par Madame Anna MANES, présidente, et par Madame Natacha BOURGUEIL, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier, La Présidente,

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Première présidence (Ordonnance) 23 novembre 2023

Les dates clés

- Cour de cassation Première présidence (Ordonnance) 23-11-2023
- Cour d'appel de Versailles 1A 21-03-2023