RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE COMPIÈGNE

MINUTE N° : 007 /2026

N° RG 25/00364 - N° Portalis DBZV-W-B7J-CP22
CONTENTIEUX - Chambre 1 Section 1

JUGEMENT DU 13 Janvier 2026

Entre :

Monsieur [O] [Y] [W] [T]
né le [Date naissance 2] 1976 à [Localité 20] (AISNE)
[Adresse 12]
[Localité 1]
Rep/assistant : Maître Léa DAMERY, avocat au barreau de COMPIEGNE, avocat postulant
Rep/assistant : Maître Perrine FOURTINES ROCHET de la SELAS ACG, avocat au barreau de REIMS, avocat plaidant

Et :

SELARL [B] [C], [S] [K], [J] [R] ET [Z] [A], NOTAIRES ASSOCIES
enregistrée au RCS de [Localité 9] sous le numéro [N° SIREN/SIRET 6]
[Adresse 3]
[Localité 4]
Non constituée

Maître [J] [R] notaire associé au sein de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée "[B] [C], [S] [K], [J] [R] et [Z] [A], notaires associés"
[Adresse 3]
[Localité 5]
Non constitué

Expédition et Formule exécutoire le :
à Me Léa DAMERY

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Madame Hélène JOURDAIN, magistrat chargé du rapport

Magistrats ayant délibéré :

Président : Madame Hélène JOURDAIN
Assesseurs : Monsieur [M] ROSSI et Madame Margot MARTINS, juge placé
Magistrat rédacteur : Madame Hélène JOURDAIN

Greffier : Madame Angélique LALOYER

DEBATS :

A l'audience du 04 Novembre 2025, tenue publiquement devant Madame JOURDAIN, magistrat chargé du rapport, qui, sans opposition des avocats, a tenu seule l'audience et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 805 du code de procédure civile ;

N° RG 25/00364 - N° Portalis DBZV-W-B7J-CP22 - jugement du 13 Janvier 2026

Avis a été donné que l'affaire était mise en délibéré au 13 Janvier 2026 ;

JUGEMENT :

Mis à disposition au greffe, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile ;

****
EXPOSE DU LITIGE
Monsieur [O] [T] était exploitant agricole et associé unique de l'EARL [11].
Il était également propriétaire de diverses parcelles de terre exploitées par l'EARL [11].

En 2019, Monsieur [O] [T] a décidé de céder son exploitation à un voisin, Monsieur [N] [H].

Suivant acte sous-seing privé en date du 7 février 2019, un accord a été conclu entre Monsieur [O] [T] et Monsieur [N] [H] en vue de la reprise de l'exploitation par Monsieur [H], en ce compris l'acquisition de la totalité des parts de l'EARL [11], selon un processus progressif dont les premières étapes étaient les suivantes :

Cession par Monsieur [O] [T] au profit de Monsieur [N] [H] (avec faculté de substitution) de 1006 parts sociales de l'EARL [11] au prix provisoire de 979 844 euros,Conclusion au profit de l'EARL [11] de deux baux ruraux cessibles hors cadre familial : l'un, par Monsieur [O] [T], portant sur 144 ha 65 a 89 ca, et l'autre, par Madame [P] [E] [L], portant sur 28 ha 48 a 87 ca, aux conditions suivantes : durée de 24 ans, fermage de 320 euros par hectare, quote-part de 60% de la taxe foncière à la charge du preneur, et fixation par avance dans le bail de l'indemnité due au preneur en cas de reprise de bail à hauteur de 14 000 euros par hectare.
Le même jour, Monsieur [O] [T] a consenti à Monsieur [N] [H] une promesse de cession portant sur 1714 parts sociales de l'EARL [11] expirant le 31 mai 2020.

Monsieur [O] [T] a pris l'attache de Maître [J] [R] s'agissant de la rédaction des baux ruraux visés dans l'accord du 7 février 2019.

Suivant acte authentique reçu le 24 avril 2019 par Maître [J] [R], associé au sein de la SCP « [B] [C], [S] [K], [J] [R] et [U] FIXOIS », un bail rural à long terme d'une durée de 24 ans portant sur une superficie de 144 ha 65 a et 89 ca de terres situées sur les communes de Billy-Sur-Aisne, Septmonts et Bellieu a été consenti par Monsieur [O] [T] à l'EARL [11].

Par acte authentique reçu le même jour par Maître [J] [R], Madame [P] [E] [L] a consenti à l'EARL [11] un bail à long terme d'une durée de 24 ans sur des terres situées à [Localité 19] et [Localité 7] pour une contenance totale de 28 ha 48 a 87 ca.

Suivant délibération en date du 25 avril 2019, Monsieur [O] [T], en sa qualité d'associé unique de l'EARL [11], a transformé ladite société en société civile d'exploitation agricole dénommée [18], dont le capital a été fixé à 272 000 € et divisé en 2720 parts sociales de 100 euros.

Aux termes d'un acte authentique, reçu le 25 avril 2019 par Maître de [G] [F], notaire à [Localité 8], Monsieur [O] [T] a cédé à la société [15] 1006 parts sociales de la SCEA [10], numérotées 1715 à 2720, moyennant un prix provisoire de 979 844 euros.

Le 30 octobre 2019, Maître [J] [R] a dressé deux actes « complémentaires » aux actes authentiques portant baux ruraux à long terme signés le 24 avril 2019. Ces actes comportaient la stipulation suivante :
« Le bailleur et le preneur veulent asseoir le caractère cessible du bail, comme condition essentielle et déterminante dudit acte sans lequel il n'aurait pas contracté celui-ci, cela rétroactivement dès sa date d'effet.
Aussi en tant que de besoin le caractère cessible dudit contrat va être réitéré aux présentes.
Il y a lieu de dire que le présent acte contient bail rural à long terme cessible.
Le caractère « cessible » rétroagit bien sûre à la date d'effet du bail ».

Suivant acte authentique reçu le 31 août 2020 par Maître [G] [F], le prix définitif de la cession des 1006 parts de la SCEA de [11] intervenue le 25 avril 2019 a été fixé à la somme de 998 958 €, soit 993 € parts sociales. La société [15] a ainsi réglé à Monsieur [O] [T] un complément de prix de 19 114 €.

Parallèlement, et par actes reçus le 31 août 2020 par Maître [G] [F], la [14] a cédé :
340 parts sociales de la SCEA [10] à Monsieur [N] [V] parts de la SCEA [10] à Madame [D] [H], Monsieur [M] [H] et la société [17],au prix de 993 euros par part sociale, après les avoir elle-même acquises auprès de Monsieur [O] [T] et de la société [15] pour le même prix.

Un différend est ensuite intervenu entre Monsieur [O] [T] et les consorts [H], lesquels ont remis en cause le caractère cessible des baux conclus le 24 avril 2019 et se sont prévalus, par suite, d'une surévaluation du montant du prix de cession. Les consorts [H] ont, dans ces conditions, sollicité une diminution du prix par courrier de leur conseil en date du 28 avril 2021.

Les parties se sont rapprochés et une solution amiable a été trouvée prévoyant notamment la réduction du prix de cession des parts cédées par Monsieur [O] [T] à la société [15] par acte du 25 avril 2019.

Par acte authentique en date du 28 octobre 2022, reçu par Maître [X] [I], en la présence de Messieurs [N] et [M] [H], Monsieur [O] [T] a cédé aux sociétés [16] 407 parts sociales de la SCEA [10] au prix de 927 euros la part. L'acte prévoyait que le prix était réglé « à concurrence de CENT CINQUANTE DEUX MILLE CINQ CENT CIQUANTE DEUX EUROS (152 552 euros), pour la société [15] par compensation avec la réduction de prix du même montant dû par le cédant ».

Se prévalant d'une faute du notaire, Monsieur [O] [T] a, par l'intermédiaire de son conseil, adressé un courrier en date du 2 septembre 2022 à Maître [J] [R], lui indiquant qu'il considérait que sa responsabilité professionnelle était engagée.

Ce courrier étant resté sans réponse, Monsieur [O] [T] a adressé un courrier de relance au notaire en date du 13 décembre 2024.

Par acte de commissaire de justice en date du 10 avril 2025, Monsieur [O] [T] a fait assigner Maître [J] [R] et la SELARL [13] devant le tribunal judiciaire de COMPIEGNE aux fins d'obtenir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, leur condamnation in solidum au paiement de la somme de 152 552 euros en réparation de son préjudice, 5000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Bien que régulièrement cités, respectivement par acte remis à personne physique et par acte remis à personne habilitée, Maître [J] [R] et la SELARL [C]-[K]-[R]-[A] n'ont pas constitué avocat.
La décision, qui est susceptible d'appel, sera réputée contradictoire sur le fondement de l'article 473 du code de procédure civile
Comme l'y autorisent les dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, le tribunal renvoie, pour l'exposé des moyens développés par la partie demanderesse, à la lecture de l'acte introductif d'instance tel que susmentionné.
L'ordonnance de clôture est intervenue le 23 septembre 2025, fixant l'audience de plaidoiries au 4 novembre 2025.
La décision a été mise en délibéré au 13 janvier 2026.

MOTIFS
Sur la demande principale :
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 ».
Conformément au droit commun de la responsabilité civile, trois conditions sont nécessaires pour mettre en œuvre la responsabilité du notaire : il faut une faute, un dommage et un lien de causalité entre la faute et le dommage.
Le notaire est tenu d'un devoir d'information et de conseil à l'égard de toutes les parties à l'acte pour lequel il prête son concours. Il est également tenu d'assurer la validité, l'efficacité et la sécurité de l'acte juridique dressé, avec pour corollaire une obligation de procéder à des vérifications avant d'instrumenter.
En l'espèce, il est constant qu'envisageant de céder son exploitation agricole, Monsieur [O] [T] a conclu, le 7 février 2019, un accord avec Monsieur [N] [H] en vue de l'acquisition par celui-ci de la totalité des parts de l'EARL [11] selon un processus prévoyant notamment :

La cession par Monsieur [O] [T] au profit de Monsieur [N] [H] (avec faculté de substitution) de 1006 parts sociales de l'EARL [11] au prix provisoire de 979 844 euros,
La conclusion au profit de l'EARL [11] de deux baux ruraux cessibles hors cadre familial : l'un, par Monsieur [O] [T], portant sur 144 ha 65 a 89 ca, et l'autre, par Madame [P] [E] [L], portant sur 28 ha 48 a 87 ca, aux conditions suivantes : durée de 24 ans, fermage de 320 euros par hectare, quote-part de 60% de la taxe foncière à la charge du preneur, et fixation par avance dans le bail de l'indemnité due au preneur en cas de reprise de bail à hauteur de 14 000 euros par hectare.
Il est tout aussi constant que la rédaction de ces baux ruraux a été confiée à Maître [J] [R], Notaire associé au sein de la SELARL [13].

Les actes reçus par Maître [J] [R] le 24 avril 2019 sont des baux ruraux à long terme soumis aux dispositions des articles L 416-1 à L416-9 du code rural et de la pêche maritime et ne font pas expressément mention de la cessibilité des baux hors cadre familial dans les conditions des articles L 418-1 à L418-5 du même code.

Or, aux termes de l'article L. 418-1 du Code rural et de la pêche maritime : « L'insertion dans le contrat de bail d'une clause autorisant le locataire à céder son bail à d'autres personnes que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 411-35 [conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés] est subordonnée à la condition que ce contrat soit passé en la forme authentique et mentionne expressément que chacune des parties entend qu'il soit soumis aux dispositions du présent chapitre [chapitre VIII du titre Ier relatif aux dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial].
À défaut, la clause est réputée nulle et le bail n'est pas un bail cessible hors du cadre familial ».
Les baux reçus par Maître [J] [R] le 24 avril 2019 ne comportent pas la mention prescrite à peine de nullité par l'article susmentionné.
Les actes complémentaires reçus le 30 octobre 2024 par Maître [J] [R], et dont la régularité est questionnée par le demandeur dès lors qu'ils ont été signés par un notaire assistant et un clerc de notaire dépourvus de pouvoirs spéciaux à cet effet, apparaissent également lacunaires dès lors qu'ils ne mentionnent pas non plus expressément que chacune des parties entend que le bail soit soumis aux dispositions du chapitre VIII du titre Ier du rural et de la pêche maritime relatif aux dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial.
Ces actes complémentaires se contentent, en effet, de stipuler :

« Le bailleur et le preneur veulent asseoir le caractère cessible du bail, comme condition essentielle et déterminante dudit acte sans lequel il n'aurait pas contracté celui-ci, cela rétroactivement dès sa date d'effet.
Aussi en tant que de besoin le caractère cessible dudit contrat va être réitéré aux présentes.
Il y a lieu de dire que le présent acte contient bail rural à long terme cessible.
Le caractère « cessible » rétroagit bien sûr à la date d'effet du bail ».
Cette stipulation, qui évoque la « réitération » de la volonté initiale des parties, ne laisse, par ailleurs, pas de doute sur la connaissance qu'avait le notaire instrumentaire du type de bail que les parties à l'acte entendaient originellement conclure, à savoir un bail rural cessible hors du cadre familial.
Le notaire instrumentaire a ainsi manqué à son obligation d'assurer l'efficacité et la validité de l'acte juridique dressé.
S'agissant du préjudice, les pièces versées aux débats démontrent qu'un différend est, par suite, intervenu entre Monsieur [O] [T] et les consorts [H], lesquels ont remis en cause le caractère cessible des baux conclus le 24 avril 2019, se sont prévalus d'une surévaluation du montant du prix de cession prévu par l'acte du 31 août 2020 et ont sollicité, par courrier de leur conseil en date du 28 avril 2021, une diminution du prix, étant précisé qu'il n'est pas discuté que le prix de cession des parts de l'EARL [11], devenue SCEA de [11], a été valorisé en considération notamment de la conclusion de baux cessibles hors cadre familial au profit de ladite société.

Pour rappel, dans le cadre de l'acte authentique reçu le 31 août 2020 par Maître [G] [F], le prix définitif de la cession des 1006 parts de la SCEA de [11] intervenue le 25 avril 2019 a été fixé à la somme de 998 958 €, soit 993 € parts sociales.
Aux termes de l'acte authentique en date du 28 octobre 2022 reçu par Maître [X] [I], portant cession au profit des sociétés [15] et [17] de 407 parts sociales de la SCEA [10], il apparaît que Monsieur [O] [T] a concédé une réduction du prix de vente fixé dans l'acte du 31 août 2020 à hauteur de 152 552 euros, cette somme ayant été déduite, par compensation, du prix de cession prévu dans l'acte du 28 octobre 2022.
Le préjudice subi par Monsieur [O] [T] du fait de la faute commise par le notaire instrumentaire peut donc être fixé à la somme de 152 552 euros.
Dès lors, il convient de faire droit à la demande principale et de condamner in solidum Maître [J] [R] et la SELARL [13] à payer à Monsieur [O] [T] la somme de 152 552 euros en réparation de son préjudice matériel.

Sur les demandes accessoires :
Maître [J] [R] et la SELARL [13] succombant, ils devront supporter les dépens et se trouvent redevables de ce fait, envers Monsieur [O] [T], en application de l'article 700 du Code de procédure civile, d'une indemnité qu'il est équitable de chiffrer à 1500 euros.

Sur l'exécution provisoire :
En application de l'article 514 du Code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.
L'article 514-1 du même Code précise que le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire.
En l'espèce, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit, cette mesure n'étant pas incompatible avec la nature de l'affaire.

DECISION

PAR CES MOTIFS
Le Tribunal statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,
CONDAMNE in solidum Maître [J] [R] et la SELARL [13] à payer à Monsieur [O] [T] la somme de 152 552 euros en réparation de son préjudice matériel ;
REJETTE les autres demandes, les demandes contraires ou plus amples ;
RAPPELLE que la présente décision est de droit exécutoire à titre provisoire ;
CONDAMNE in solidum Maître [J] [R] et la SELARL [13] à payer à Monsieur [O] [T] la somme de 1500 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;
CONDAMNE in solidum Maître [J] [R] et la SELARL [13] à payer à Monsieur [O] [T] aux entiers dépens.
Ainsi jugé et remis au greffe le 13 janvier 2026.
Et ont signé Hélène JOURDAIN, Président et Angélique LALOYER, Greffier

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT