

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU

NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

1ère chambre civile B

ARRET DU 10 Mars 2020

APPELANT :

Me Pierre X... Notaire associé au sein de la SCP Claude et Pierre X...

INTIMÉ :

M. Jean Pierre Y...

* * * *

EXPOSÉ DE L'AFFAIRE

M. Y... Jean-Pierre était propriétaire de biens immobiliers sis à DOMPIERRE SUR VEYLE et à TRANCLIERE(AIN) et avait consenti à Mme Brigitte Y..., son épouse, un bail à ferme sur le domaine agricole.

Mme Brigitte Y... a fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire en date du 15 avril 2005.

Par une promesse de vente en date du 27 janvier 2006, M. Jean-Pierre Y... s'est obligé envers la SAFER à vendre les biens immobiliers dont il était propriétaire, au prix de 500 000 euros.

Par un acte sous seing-privé en date du 9 mai 2007 :

- Les parties ont convenu d'annuler la promesse du 27 janvier 2006 ;
- M. Y... s'est engagé à payer à la SAFER une somme forfaitaire de 50 000 euros HT (59 800 euros TTC) et dans le cadre de leur accord la SARL EQUILAND s'est substituée à lui pour le paiement de la somme ;
- La SAFER a autorisé M. Y... à vendre à la SARL EQUILAND les biens immobiliers enrenonçant à son droit de préemption.

Par un acte sous seing privé en date du 5 juin 2007, M. Jean-Pierre Y... a conclu un compromis de vente avec la société EQUILAND concernant ses biens immobiliers pour un prix de 668 000 euros outre différents frais dont la commission due à la SAFER.

Par ailleurs, le compromis prévoyait le versement d'un dépôt de garantie de 50 000 euros, somme qui a été remise directement entre les mains de Maître B..., le liquidateur judiciaire de Mme Brigitte Y..., aux fins d'apurer le passif de cette dernière. La date de réitération devait intervenir au plus tard le 30 septembre 2007.

Cette réitération n'est pas survenue.

Deux compromis de vente reçus le 13 mai 2013, par Me Pierre X..., notaire à PRIAY ont été conclus entre M. Y... et les époux Z... portant sur la vente en viager du domaine agricole, et au comptant des terres agricoles.

Les deux compromis contenaient une clause relative à la promesse de vente Y.../société EQUILAND et mentionnaient la demande de remboursement par cette dernière de la somme de 109 800 euros, somme séquestrée dans l'attente d'un accord des parties ou d'une décision judiciaire.

Par un protocole d'accord en date du 13 juin 2013, M. Y... a accepté de rembourser à la société EQUILAND la somme de 95 000 euros.

Le même jour, le compromis de vente entre M. Y... et les époux Z... a été réitéré.

Par acte en date du 7 janvier 2017, M. Y... a assigné Me X... devant le tribunal de grande instance de BOURG EN BRESSE mettant en jeu sa responsabilité professionnelle pour fautes.

Le tribunal de grande instance de BOURG EN BRESSE a, par jugement du 17 mai 2018 :

' DÉCLARE irrecevable l'exception de nullité de l'assignation soulevée par Maître Pierre X...,

' CONDAMNE Maître Pierre X... à payer à M. Jean Pierre Y... la somme de 76 000 euros de dommages et intérêts,

' CONDAMNE Maître Pierre X... à payer à M. Jean Pierre Y... la somme de 15 809,98 au titre du solde de sa créance,

' DÉBOUTE M. Jean Pierre Y... de sa demande de dommages et intérêts au titre du manquement de Maître Pierre X... à l'obligation de reddition de compte,

' DÉBOUTE M. Jean Pierre Y... de sa demande tendant à la condamnation de Maître Pierre X... à lui rendre compte,

' DÉBOUTE Maître Pierre X... de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive,

' CONDAMNE Maître Pierre X... à payer à M. Jean Pierre Y... la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

' CONDAMNE Maître Pierre X... aux entiers dépens,

' ORDONNE l'exécution provisoire.

Me X... a interjeté appel.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'étendue de la saisine :

Attendu qu'en application de l'article 954 du code de procédure civile, la cour ne doit statuer que sur les prétentions énoncées au dispositif ;

Attendu que ne constituent pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile les demandes des parties tendant à voir 'constater' ou 'donner acte' ;

Sur le fond :

Attendu que l'ensemble de la mission officielle du notaire agissant en vertu de son devoir de conseil se situe dans le contexte général des principes de la responsabilité délictuelle ou quasi délictuelle,

Sur le manquement à l'obligation de conseil et d'information au titre du règlement de la somme de 95 000 euros :

Attendu que pour examiner si une faute a été commise par le notaire au titre du règlement de la somme de 95 000 euros, il est nécessaire d'examiner les actes en vertu desquels cette somme serait dûe, aucune prescription ne pouvant être retenue s'agissant d'un protocole en date du 12 juin 2013 et l'action ayant été engagée en 2017, soit dans le délai de cinq ans de l'art. 2224 du code civil,

Attendu que l'obligation de conseil ne peut pas être supprimée ou atténuée en raison de la présence, imposée par le client, d'un autre conseiller (comme un avocat, par exemple),

Attendu que le fait que M. Y... ait été assisté par Me C..., avocat, n'est donc pas de nature à atténuer une faute éventuelle de la part du notaire,

Attendu que Me X... ne conteste pas avoir assisté M. Y... lors de la signature du protocole d'accord en date du 12 juin 2013, que le compromis en date du 13 mai 2013 mentionnait la réclamation de la société EQUILAND au titre du compromis du 5 juin 2007, sa demande de remboursement de la somme de 109.800 euros et du séquestre de la somme correspondant, indiquant le caractère 'légitime' des règlements effectués par la société EQUILAND,

Attendu que cependant le compromis en date du 5 juin 2007 précisait que le dépôt de garantie ne pourrait être restitué qu'en cas de non réalisation des conditions suspensives hors la responsabilité de l'acquéreur, et que concernant la somme payée à la SAFER, aucune modalité de remboursement n'était prévue,

qu'au regard de ces éléments et du délai écoulé, la créance de la société EQUILAND était pour le moins sujette à discussion,

Attendu que c'est à juste titre que le premier juge a retenu un manquement de Me X... à l'obligation de conseil et d'information au titre du règlement de la somme de 95 000 euros,

que le premier juge a justement évalué à 80% la perte de chance subie, que la décision déferée est confirmée de ce chef,

Sur le manquement à l'obligation de conseil par rapport à la plus value :

Attendu que M. Y... s'était engagé à affecter sur la part qui lui reviendrait suite à la vente de son domaine agricole, un montant suffisant pour éteindre le passif de la liquidation judiciaire de son épouse, comme cela résulte de l'ordonnance en date du 8 juillet 2005 du juge commissaire,

Attendu que selon les dires de l'appelant, il n'aurait pu éviter cet impôt qu'en conservant la propriété des biens durant 5 années supplémentaires,

Attendu que l'acte de vente fait état d'un assujettissement à plus value pour les terres agricoles reçues en héritage,

Attendu que s'il n'est pas démontré qu'une information plus complète ait été donnée sur une possibilité d'exonération, en conservant le bien plus longtemps, au vu de la nécessité pour M. Y... de vendre, la perte de chance alléguée est purement hypothétique et non susceptible de donner lieu à indemnisation,

Attendu que la décision déférée est confirmée en ce qu'elle l'a déboutée de sa demande de ce chef, Sur le manquement à l'obligation de reddition de comptes :

Attendu que le notaire a déjà communiqué un certain nombre de pièces dans le cadre de la présente procédure, que la demande, devant la cour, de M. Y... de délivrer au notaire une injonction de communiquer des pièces est tardive, devait être adressée au conseiller de la mise en état et qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit,

Attendu qu'en mai 2014, puis en 2016, le notaire a procédé par courrier à un compte provisoire et sollicité les instructions de M. Y... et de son conseil concernant les 3 créances non réglées d'un montant total de 28 168,71 euros, dont celle de l'URSSAF qui bénéficie d'une hypothèque provisoire,

Attendu que ces courriers sont restés sans réponse, que dès lors, un compte définitif ne pouvant être établi, aucune faute ne peut être reprochée au notaire au titre de la reddition de comptes en lien avec un préjudice direct et certain démontré,

Attendu que Me X... allègue que la somme à libérer ne s'élève qu'à 2 809,98 euros après déduction des sommes consignées au titre des oppositions (notamment de l'URSSAF), qu'il produit en ce sens un 'relevé de compte' en date du 28 juin 2018, postérieur à la décision du tribunal de grande instance, faisant état du prélèvement d'une somme de 13 000 euros correspondant à la mention 'vente Y.../Z..., cab.0026 C..., virement CARPA' en date du 6 juin 2014 qui explique cette différence,

Attendu que ce décompte n'est pas contesté par M. Y..., qui n'allègue pas que son conseil n'a pas reçu la somme de 13 000 euros sur son compte CARPA,

que dès lors la décision déférée est infirmée en ce que le solde à restituer à M. Y... après apurement du passif faisant l'objet des oppositions est de 2 809,98 euros,

que la preuve du préjudice moral allégué, n'étant pas rapportée, ni celle de la faute relative à un comportement procédural prétendument 'méprisant' qui est insuffisamment caractérisée, le comportement décrit respectant les règles procédurales, sa demande de ce chef est rejetée,

Sur la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive :

Attendu que l'exercice d'une action en justice constitue un droit et ne dégénère en abus pouvant donner naissance à une dette de dommages et intérêts que dans le cas de malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équivalente au dol, dont la preuve n'est pas rapportée en l'espèce,

Attendu que Me X... est débouté de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive,

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile :

Attendu que Me X... est condamné aux dépens d'appel et à payer à M. Y... la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Confirme la décision entreprise sauf en ce qui concerne le solde à restituer à M. Y... après apurement du passif faisant l'objet des oppositions,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Déboute M. Y... de sa demande d'injonction de communiquer des pièces,

Fixe le solde à restituer par Me X... à M. Y... après apurement du passif faisant l'objet des oppositions à la somme de 2 809,98 euros,

Condamne Me X... à verser à M. Y... une indemnité de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne Me X... aux dépens de l'appel,

Déboute les parties de toutes demandes plus amples ou contraires.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE