

DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 1^{re} civ., 28 juin 2023, n° 21-21249, F-D, *bjda.fr* 2023 n° 88, note M.- L. Cognon

Le notaire, la responsabilité et les opérations de défiscalisation immobilières

Cass. 1^{re} civ., 28 juin 2023, n° 21-21249

Assureur RC notaire – Actes de vente de lots immobiliers

7. La cour d'appel a retenu, d'abord, que le notaire avait commis une faute en mentionnant de manière erronée dans les actes que les transformations étaient réalisées et que le statut de résidence service était acquis, ensuite, qu'il n'était pas démontré ni que ces éléments aient été de nature à éveiller les soupçons du notaire sur la faisabilité de l'opération de défiscalisation ni qu'il en soit résulté un préjudice, dès lors que les acquéreurs n'alléguaient ni ne justifiaient n'avoir pu bénéficier du dispositif de défiscalisation et que l'insolvabilité du vendeur n'était apparue que cinq années après les actes de vente.

8. Elle a ainsi légalement justifié sa décision de rejet de la demande d'indemnisation des acquéreurs contre le notaire.

Les opérations de défiscalisation immobilières attirent les investisseurs qui espèrent faire une bonne affaire. Cependant, il y a toujours un risque que l'opération ne se passe pas comme prévu. L'investisseur déçu va alors chercher un responsable et les intervenants dans l'opération immobilière, dont la responsabilité est susceptible d'être recherchée, sont nombreux : vendeur, agent immobilier, banquier, notaire, etc....

Professionnel du droit investi d'un devoir de conseil qualifié d'absolu¹ et garanti par une assurance de responsabilité civile professionnelle, le notaire apparaît rapidement comme le responsable tout trouvé aux yeux des investisseurs déçus. Ces derniers devront cependant se rappeler que la responsabilité du notaire n'est heureusement pas systématique, comme a eu l'occasion de le confirmer la Cour de cassation dans un arrêt rendu le 28 juin 2023.

La société Résidences Pasteur a fait l'acquisition de divers ensembles immobiliers exploités sous formes d'hôtels. Elle les a divisés en lots de copropriété qu'elle a revendus à des investisseurs entre 2005 et 2007. Ces investisseurs ont donné à bail leurs lots à une société exploitante chargée de leur exploitation comme résidences services pour étudiants ou seniors. Cependant, la société venderesse et la société exploitante sont tombées en liquidation judiciaire et les investisseurs ont saisi la justice afin de voir engager la responsabilité du notaire instrumentaire et de le voir condamner avec son assureur de responsabilité civile à les indemniser des préjudices qu'ils estimaient avoir subis.

¹ Jurisclasseur Responsabilité civile et Assurances, fasc. 420-30

Par arrêt en date du 25 mai 2011, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a confirmé le jugement dont appel qui avait notamment débouté les demandeurs de l'intégralité de leurs demandes à l'encontre du notaire et de la société notariale.

Mécontents, les investisseurs ont formé un pourvoi en cassation qui est rejeté également. La Cour de cassation valide l'analyse des juges du fond : le notaire a certes commis une faute en mentionnant de façon erronée dans les actes de vente que les transformations des chambres d'hôtel en appartement étaient réalisées et que le statut de résidence-services était acquis. Cependant, d'une part, il n'est pas démontré que ces éléments étaient de nature à éveiller les soupçons du notaire au moment de la signature des actes sur la faisabilité de l'opération de défiscalisation. D'autre part, il n'est pas démontré un préjudice résultant de cette faute, puisque les investisseurs n'alléguent pas ne pas avoir bénéficié du dispositif de défiscalisation et que l'insolvabilité du vendeur n'était apparue que cinq années après les actes de vente.

Cet arrêt rappelle ainsi que toute action en indemnisation implique la preuve d'un préjudice certain et limite également l'étendue du devoir de conseil du notaire.

Les principes de la responsabilité civile supposent la démonstration d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité. L'existence d'une faute ne suffit heureusement pas pour voir aboutir un action indemnitaire. Encore faut-il justifier que les investisseurs n'ont pu bénéficier de l'opération de défiscalisation envisagée. Les chambres d'hôtels n'étaient pas transformées en appartement et le statut de résidence-services, dont le régime juridique est prévu aux articles L.631-13 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, n'étaient pas encore acquis au moment de la vente. Cependant, dès lors que les investisseurs ont pu finalement bénéficier de l'opération de défiscalisation, ils ne peuvent se prévaloir d'un préjudice.

S'agissant de l'étendue du devoir de conseil du notaire, les limites ont déjà été fixées par la Cour de cassation². Le notaire instrumentaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties sur la portée, les effets et les risques, notamment juridiques et fiscaux, de l'acte par lequel elles s'engagent, dans la limite des possibilités de contrôle et de vérification qui lui sont offertes, des informations connues des parties et sans avoir à porter d'appréciation sur l'opportunité économique de l'opération.³ Son devoir de conseil s'apprécie également au regard des éléments du dossier qui seraient de nature à éveiller ou non ses soupçons, au moment de la signature de l'acte, sur la faisabilité de l'opération de défiscalisation envisagée. Il ne peut être reproché au notaire de ne pas avoir attiré l'attention de l'investisseur sur le risque lié à la non réalisation d'une opération de défiscalisation, dès lors qu'aucun élément n'était de nature à attirer ses soupçons.

Les investisseurs ont certainement été déçus de voir échouer leur procédure à l'issue d'une bataille juridique qui a duré dix ans. Cette décision doit cependant être saluée. En effet, il ne faut pas perdre de vue que tout investissement immobilier - qu'il s'inscrive ou non dans une opération de défiscalisation - implique un risque.

M.-L. Cognon,
Avocat au Barreau de Lyon,
Chargée de cours magistraux en droit civil à
l'IAE LYON School of Management-Université LYON 3

² Cass. 1re civ., 10 oct. 2019, n° 18-21.593 ; Cass. 1re civ., 26 sept. 2019, n° 18-17.074 et 18-17.402,

³ Cass. 3e civ., 20 avr. 2022, n° 21-12.304

L'arrêt :

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 25 mai 2021), la société Résidences Pasteur a fait l'acquisition de cinq ensemble immobiliers exploités sous formes d'hôtels.

3. Elle les a divisés en lots, soumis au statut de la copropriété, revendus à des acheteurs qui les ont donnés en location à une société commerciale en vue de leur exploitation comme résidences services pour étudiants ou seniors.

4. Les actes de vente ont été reçus par M. [OF] (le notaire), notaire associé au sein de la société [OF] & Michel & de Boysson-Ferre & Damiano-Conynck & Fioroni (la société notariale), entre 2005 et 2007.

5. Après le prononcé de la liquidation judiciaire des sociétés exploitantes, 56 acheteurs, auxquels s'est ajoutée une intervenante volontaire, (les investisseurs), ont, le 17 juin 2013, assigné le notaire, la société notariale et leur assureur, la société MMA Iard (l'assureur), en responsabilité et indemnisation de leurs préjudices, en invoquant divers manquements du notaire à ses obligations.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

6. Les investisseurs font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes contre le notaire et la société notariale, alors « que le notaire est tenu d'informer l'acquéreur sur le risque, qu'il peut suspecter au jour de la signature de la vente, lié à la faisabilité juridique et financière de l'opération de défiscalisation immobilière poursuivie ; qu'en se bornant à relever, pour débouter les acquéreurs de leur demande indemnitaire, qu'ils n'apportaient par aucune pièce la preuve de l'existence d'un indice de nature à éveiller les soupçons du notaire au moment de la signature des actes sur les risques de non réalisation de l'opération litigieuse, sans rechercher, comme elle y était invitée, si les circonstances, reconnues à faute contre le notaire, que les ventes avaient été conclues avant la transformation des chambres d'hôtel en appartements et avant que le statut de résidence service ne soit acquis, n'étaient pas de nature à éveiller de tels soupçons, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil. »

Réponse de la Cour

7. La cour d'appel a retenu, d'abord, que le notaire avait commis une faute en mentionnant de manière erronée dans les actes que les transformations étaient réalisées et que le statut de résidence service était acquis, ensuite, qu'il n'était pas démontré ni que ces éléments aient été de nature à éveiller les soupçons du notaire sur la faisabilité de l'opération de défiscalisation ni qu'il en soit résulté un préjudice, dès lors que les acquéreurs n'alléguent ni ne justifiaient n'avoir pu bénéficier du dispositif de défiscalisation et que l'insolvabilité du vendeur n'était apparue que cinq années après les actes de vente.

8. Elle a ainsi légalement justifié sa décision de rejet de la demande d'indemnisation des acquéreurs contre le notaire.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

9. Les investisseurs font grief à l'arrêt de les déclarer irrecevables en leur action formée contre l'assureur alors « qu'en déclarant irrecevable l'action formée par les acquéreurs à l'encontre de l'assureur, après avoir relevé, dans ses motifs, que la demande de condamnation de cette société était sans objet compte tenu du rejet des demandes formées à l'égard du notaire, la cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction entre les motifs et le dispositif et ainsi violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

10. Sous le couvert du grief non fondé de contradiction entre les motifs et le dispositif, le moyen ne tend qu'à dénoncer une erreur matérielle qui, pouvant être réparée par la procédure prévue à l'article 462 du code de procédure civile, ne donne pas ouverture à cassation.

PAR CES MOTIFS, la Cour :
REJETTE le pourvoi ;