

# COUR D'APPEL DE BORDEAUX

## PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE

---

**ARRÊT DU : 20 JUILLET 2017**

(Rédacteur : Elisabeth LARSABAL, président,)

N° de rôle : **16/02827**

**Pascal DROFF**

c/

**Alexandre MOREAU-LESPINARD**

**Stéphane MASSIE**

**SCP DUCOURAU, DURON, LABACHE, LANDAIS, MOREAU-LESPINARD**

**SCP MASSIE, DELPERIER, BALLADE**

**SA MMA IARD**

Nature de la décision : **AU FOND**

Grosse délivrée le :

aux avocats

Décision déferée à la cour : jugement rendu le 08 mars 2016 par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX (chambre : 1, RG : 12/10695) suivant déclaration d'appel du 28 avril 2016

**APPELANT :**

**Pascal DROFF**

né le 30 Octobre 1961 à SAINT RENAN (FINISTERE)  
de nationalité Française  
demeurant 25bis rue Pierre et Marie Curie - 33130 BEGLES

Représenté par Maître Claire LE BARAZER de la SCP CLAIRE LE BARAZER & LAURÈNE D'AMIENS, avocat postulant au barreau de BORDEAUX  
Représenté par Maître BEAUCHAMP substituant Maître Michel SAUBOLE, avocat plaidant au barreau de POITIERS

**INTIMÉS :**

**Alexandre MOREAU-LESPINARD**

né le 06 Avril 1972 à ANGOULEME  
de nationalité Française  
Profession : Notaire, demeurant 169 Boulevard de la Plage - 33120 ARCACHON

Représenté par Maître Xavier LAYDEKER de la SCPLAYDEKER - SAMMARCELLI, avocat au barreau de BORDEAUX

**Stéphane MASSIE**

né le 24 Octobre 1950 à BORDEAUX  
de nationalité Française  
Profession : Notaire, demeurant 15 Route de Léognan - 33170 GRADIGNAN

Représenté par Maître Xavier LAYDEKER de la SCPLAYDEKER - SAMMARCELLI, avocat au barreau de BORDEAUX

**SCP DUCOURAU, DURON, LABACHE, LANDAIS, MOREAU-LESPINARD prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social, 169 Boulevard de la Plage - 33120 ARCACHON**

Représentée par Maître Xavier LAYDEKER de la SCP LAYDEKER - SAMMARCELLI, avocat au barreau de BORDEAUX

**SCP MASSIE, DELPERIER, BALLADE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social, 15 Route de Léognan - 33170 GRADIGNAN**

Représentée par Maître Xavier LAYDEKER de la SCP LAYDEKER - SAMMARCELLI, avocat au barreau de BORDEAUX

**SA MMA IARD prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social**, 14 Boulevard Marie et Alexandre OYON - Oyon  
- 72030 LE MANS CEDEX 9

Représentée par Maître Xavier LAYDEKER de la SCP LAYDEKER - SAMMARCELLI, avocat au barreau de BORDEAUX

**COMPOSITION DE LA COUR :**

L'affaire a été débattue le 19 juin 2017 en audience publique, devant la cour composée de :

Elisabeth LARSABAL, président,  
Catherine COUDY, conseiller,  
Catherine BRISSET, conseiller,

qui en ont délibéré.

**Greffier** lors des débats : Irène CHAUVIRE

**ARRÊT :**

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

\* \* \*

**EXPOSE DU LITIGE :**

M. et Mme Balbiano, vendeurs, et M. Droff, acquéreur, ont signé le 13 février 2008 un acte qualifié de compromis de vente portant sur une propriété de 29 hectares située à Cestas, 58 avenue Saint Jacques de Compostelle lieu dit "Bellevue-Sud" dont le prix était de 2.500.000€.

Cet acte a été rédigé par maître Moreau Lespinard, notaire des vendeurs, avec le concours de maître Massie, notaire de l'acquéreur.

La vente portait sur la pleine propriété de la partie habitation sur la nue propriété de la partie agricole sur laquelle était exploité un haras.

Ces deux parties étaient définies par référence à un plan annexé à l'acte sur lequel elles figuraient sous des couleurs différentes.

Il était précisé que les vendeurs se réservaient l'usufruit leur vie durant et pour le survivant d'eux sur la partie agricole, cédée en nue propriété, pour une période limitée à quinze années consécutives à compter de la signature de l'acte authentique.

La vente était conclue sous la conditions suspensives d'usage, et notamment le non exercice des droits de préemption de la commune de Cestas ou de la SAFER.

L'acquéreur déclarait ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement du prix et reconnaissait que si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un

prêt, il ne pourrait en aucun cas se prévaloir des dispositions protectrices de la loi du 13 juillet 1979 et notamment de la condition suspensive prévue aux articles L312-1 à L312-36 du code de la consommation.

La vente devrait être réitérée en la forme authentique au plus tard le 30 juin 2008, délai qui pourrait être prorogé sans dépasser la date du 10 juillet 2008.

Il était stipulé que les parties soumettaient formellement la réalisation des présentes et le transfert de propriété au paiement par l'acquéreur au plus tard au moment de l'acte authentique de vente de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

L'acte prévoyait par ailleurs au titre dit "clause pénale" qu'au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étaient remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisfait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devrait verser à l'autre la somme de 250.000€ à titre de clause pénale conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du code civil, "indépendamment de tous dommages et intérêts".

M. Droff a versé le jour de la signature de cet acte un dépôt de garantie de 50.000€ entre les mains du caissier de l'office notarial rédacteur désigné séquestre.

La commune de Cestas ayant décidé de préempter une parcelle de forêt d'environ un hectare 60 centiares, les signataires de l'acte ont convenu de maintenir la vente en réduisant le prix de 50.000€.

Toutefois, début avril 2008, M. Droff faisait savoir par l'intermédiaire de son notaire que, compte tenu de ce qu'il comptait désormais recourir à deux prêts immobiliers, il convenait de ventiler le prix stipulé globalement à hauteur d'un million d'euros pour la partie en pleine propriété et de un million et demi d'euros pour la partie en nue propriété.

Les époux Balbiano ne se sont pas opposés au principe d'une ventilation mais, estimant la proposition de l'acquéreur incohérente, ils ont souhaité que la partie conservée par eux en usufruit soit évaluée à la somme de 300.000€ en pleine propriété, soit 195.000€ pour l'usufruit.

Aucun accord n'ayant pu être dégagé sur cette question, M. Droff a refusé de réaliser la vente, refus que, sommé de comparaître devant le notaire par acte du 6 août 2008, il a confirmé devant celui-ci en considérant la vente résiliée et en réclamant la restitution du dépôt de garantie.

Les déclarations des deux parties ont été transcrites dans le procès verbal de difficulté que le notaire chargé de rédiger l'acte authentique a établi le 14 août 2008.

Par acte du 27 août 2008, M. et Mme Balbiano ont fait assigner M. Droff devant le tribunal de grande instance de Bordeaux aux fins de constatation de la vente, de résolution judiciaire de celle-ci aux torts de l'acquéreur et de paiement de la somme de 250.000€ à titre de clause pénale, ce avec intérêts au taux légal à compter du 6 août 2008.

Il réclamaient en outre des dommages-intérêts complémentaires de 21.933€ en réparation des préjudices subis, notamment sur le plan locatif, avec intérêts au taux légal à compter de la même date.

Par jugement du 30 mars 2010, le tribunal a :

- prononcé la résolution de la vente objet de l'acte sous seing privé du 13 février 2008,
- condamné M. Droff à payer à M. et Mme Balbiano la somme de 250.000€ au titre de la clause pénale,
- débouté M. et Mme Balbiano de leur demande de dommages-intérêts complémentaires,
- ordonné au profit de ces derniers la déconsignation du dépôt de garantie séquestré en

l'étude de maître Moreau Lespinard, notaire à Arcachon,  
 - condamné M. Droff aux dépens et au paiement d'une indemnité de 2.500€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur appel de M. Droff, par arrêt en date du 20 septembre 2011, la cour d'appel de Bordeaux a :

- confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résolution de la vente aux torts de M. Droff et dit que celui-ci était tenu au paiement de la clause pénale,
- l'a confirmé également en ses dispositions relatives aux dépens et à l'application de l'article 700 du code de procédure civile,
- réformant pour le surplus le jugement, condamné M. Droff à payer à M. Balbiano et Mme Troadec épouse Balbiano:

\* au titre de la clause pénale, la somme de 90.000€ avec intérêts au taux légal à compter du 27 août 2008, date de l'assignation,

\* des dommages-intérêts complémentaires de 21.933€ en réparation du préjudice locatif, avec intérêts au taux légal à compter de la même date, et capitalisation de ceux-ci,

- condamné M. Droff à payer à M. et Mme Balbiano une indemnité complémentaire de 3.000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- l'a condamné aux dépens d'appel.

Par acte d'huissier en date du 9 novembre 2012, M. Droff a assigné maître Moreau-Lespinard, maître Massie et les sociétés civiles professionnelles au sein desquelles ils sont chacun associés, ainsi que leur assureur commun, la cie MMA IARD, afin de voir engager leur responsabilité civile professionnelle sur le fondement de l'article 1382 du code civil et obtenir indemnisation de préjudices qu'il estime avoir subis du fait de leur faute.

Par jugement en date du 8 mars 2016, le tribunal de grande instance de Bordeaux a :

- débouté M. Droff de l'intégralité de ses demandes à l'encontre de maître Moreau Lespinard, la société Ducoureau Duron Labache Landais Moreau Lespinard, maître Massie, la société Massie Stephane Massie Mathieu Delperier Loïc et la société MMA IARD IARD,

- condamné M. Droff à payer à maître Moreau Lespinard, la société Ducoureau Duron Labache Landais Moreau-Lespinard, maître Massie, la société Massie Stephane Massie Mathieu Delperier Loïc, et la société MMA IARD IARD la somme globale de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné M. Droff aux dépens de l'instance, avec droit de recouvrement direct au profit des avocats de la cause en application de l'article 699 du code de procédure civile,

- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire du jugement,
- rejeté toutes autres demandes comme non fondées.

Pour statuer comme il l'a fait, le tribunal a considéré que :

- sur la responsabilité des notaires, la question de la ventilation du prix de vente entre l'immeuble d'habitation vendu en pleine propriété et la partie agricole vendue en nue-propriété était à cette date totalement indifférente pour M. Droff et n'était susceptible d'avoir de conséquences au plan fiscal que pour époux Balbiano, l'immeuble d'habitation étant pour eux exonéré d'imposition au titre de la plus-value immobilière, que dans de telles conditions, les notaires ne pouvaient prévoir qu'un désaccord susceptible de faire échec à la vente survienne postérieurement sur ce point entre les

parties, et n'étaient pas tenus d'effectuer d'autres formalités pour assurer leur devoir de conseil et garantir l'efficacité de leur acte,

- il ne peut manifestement être reproché aux notaires de ne pas avoir anticipé cette difficulté qui n'avait pas lieu de survenir si le demandeur n'avait pas changé sa position relative au financement de l'acquisition sur ses deniers personnels postérieurement à la signature du compromis de vente, et en l'absence de faute, leur responsabilité civile professionnelle ne saurait être engagée.

M. Droff a relevé appel de ce jugement par déclaration au greffe de son avocat en date du 28 avril 2016, ce dans des conditions de régularité non contestées.

Par conclusions signifiées par RPVA le 27 juillet 2016, M. Droff demande à la cour de :

- réformer en toutes ses dispositions le jugement dont appel.

Et statuant à nouveau :

- dire qu'en ne prévoyant pas la ventilation du prix de cession au compromis de vente du 13 février 2008, les notaires n'ont pas assuré l'efficacité de leur acte et ont manqué à leur obligation de conseil,

- dire que ce faisant, ils ont commis une faute ayant des conséquences préjudiciables pour lui.

En conséquence :

- condamner solidairement maître Moreau-Lespinard et la société Frédéric Ducourau - Jérôme Duron - Philippe Labache - Pierre Landais & Alexandre Moreau-Lespinard, in solidum avec maître Stéphane Massie lui-même solidairement avec la société Stéphane Massie - Mathieu Massie et Loïc Delperier à lui payer en réparation de son préjudice :

- la somme de .....124.436,91€  
correspondant aux indemnités mises à sa charge par la cour d'appel de Bordeaux,

- la somme de ..... 20.252,58€  
correspondant aux frais exposés par le requérant dans le cadre de la procédure contre les époux Balbiano,

Soit un total de ..... 144.689,49 €,

- les condamner chacun au paiement d'une indemnité de 3.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- dire et juger que la Compagnie Mutuelle du Mans Assurances devra garantir, à son profit, les condamnations prononcées contre les notaires défendeurs en application du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dont elle est l'émetteur,

- condamner in solidum les défendeurs aux dépens ainsi qu'à ceux de première instance, dont distraction au profit de la société Le Barazer & d'Amiens, avocat, conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions signifiées par RPVA le 26 septembre 2016, maître Moreau-Lespinard, la société Ducourau Duron Labache Landais Moreau-Lespinard, maître Massie, la société Massie Stéphane Massie Mathieu Delperier Loïc, la société MMA IARD IARD demandent à la cour de :

- confirmer en toutes ses dispositions le jugement du 8 mars 2016.

En conséquence :

- débouter M. Droff de l'ensemble de ses demandes à leur encontre.

Statuant à nouveau :

- condamner M. Droff à leur payer ensemble la somme de 4.000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner M. Droff aux entiers dépens, dont distraction au profit de la société

Laydeker-Sammarcelli, avocat, sur ses affirmations de droit.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 6 juin 2017.

Pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens, et des prétentions et de l'argumentation des parties, il est expressément renvoyé au jugement déferé et aux dernières conclusions écrites déposées en application de l'article 455 du code de procédure civile.

### MOTIFS DE LA DÉCISION

La responsabilité professionnelle des notaires peut être recherchée sur le fondement de l'article 1382 ancien du code civil, et il appartient en cette hypothèse au demandeur d'apporter la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice.

Le notaire doit s'assurer non seulement de la validité de l'acte authentique mais également de son efficacité et est à ce titre débiteur d'un devoir de conseil, qui ne porte pas sur l'opportunité de l'acte envisagé.

Il est constant que la mention d'une ventilation du prix de vente entre la partie vendue en pleine propriété et celle vendue en nue propriété n'était pas une condition de validité de l'acte de vente.

Le compromis de vente ne porte pas mention de cette ventilation, mais il est affirmé par les notaires intimés que cette ventilation avait été envisagée et que les parties ne l'ont finalement pas souhaitée, sans qu'il soit indiqué sur quelles bases la ventilation avait été prévue.

La question de celle-ci ne s'est posée et n'est devenue difficile que lorsque M. Pascal Droff a contrairement à ce qu'il avait initialement déclaré, décidé de recourir à deux emprunts représentant la totalité du prix de vente, ce qui impliquait qu'il donne une garantie bancaire ; il a souhaité ne donner celle-ci que sur la partie acquise en nue-propriété, qu'il estimait à 1.500 000 € pour 1.000 000 € pour la partie en pleine propriété, ventilation que n'ont pas acceptée les vendeurs, qui proposaient 2.395 000 € pour la partie en pleine propriété ; ce désaccord résultait de ce que la partie vendue en pleine propriété constituant leur habitation principale était exonérée de plus value d'où l'intérêt pour eux de la fixer le plus haut possible ; ce dont il ressort que le caractère déraisonnable de leur propre proposition est pour partie à l'origine du désaccord .

Il appartenait aux notaires, quand bien même la vente se faisait sans condition suspensive d'obtention d'un prêt par M. Pascal Droff, de s'assurer de la pleine efficacité de l'acte non seulement quant à l'acte de vente strict, mais quant à ses suites notamment fiscales, et de se prémunir contre le risque d'une mauvaise foi a posteriori de l'une des parties ; les incidences fiscales de la cession étaient immédiates pour les vendeurs, s'agissant de la plus value sur la vente de leur maison d'habitation principale, et à terme éventuel pour l'acquéreur dans l'hypothèse d'une revente du bien immobilier.

Or, s'il est allégué, sans preuve, que la mention de la ventilation avait été envisagée dans le compromis de vente et a été abandonnée, les notaires n'établissent pas qu'ils aient avisé et ce par écrit, les parties des risques qu'impliquait cette absence de mention, tant dans le compromis que dans l'hypothèse où elle serait devenue nécessaire dans l'acte de vente et aurait été à l'origine d'un désaccord, ce qui s'est finalement réalisé et a fait échouer la vente.

Il apparaît en conséquence que les notaires ont commis une faute.

Cette faute a causé à M. Droff un préjudice, qui est caractérisé par le fait qu'il a été condamné à payer aux époux Balbiano les sommes arbitrées par la cour d'appel de Bordeaux dans son arrêt du 20 septembre 2011, en application notamment de la clause pénale contenue à l'acte du 13 février 2008.

Le lien de causalité entre cette faute et ce préjudice résulte de ce que si la ventilation entre les prix de vente de la partie pleine propriété et de la partie nue propriété avait été envisagée dès l'acte du 13 février 2008, ce qui était matériellement réalisable, ou bien les parties n'auraient pas trouvé d'accord sur ce point, et le compromis n'aurait pas été signé, de sorte que la finalisation de la vente n'aurait pas eu de raison d'être, ou bien, en présence d'une ventilation actée, la question de la garantie offerte par M. Pascal Droff à la banque à laquelle il recourait finalement aurait été quant à sa valeur d'ores et déjà déterminée.

Il s'ensuit que le jugement sera réformé et que la responsabilité des deux notaires et des SCP auxquelles ils appartiennent est engagée.

S'agissant du préjudice, il relève de la perte de chance de ne pas être condamné au paiement de partie de la clause pénale et de dommages intérêts au profit des vendeurs, préjudice avéré par l'effet de la décision judiciaire, mais l'indemnisation de la perte de chance n'est pas une indemnisation intégrale ; la cour trouve dans les éléments du dossier les éléments pour fixer l'indemnisation accordée à M. Pascal Droff à la somme de 20 000 €, étant rappelé que la cause essentielle du litige initial résulte de la volte-face de M. Pascal Droff quant au financement du bien immobilier, qui a généré la question de la ventilation des deux prix.

Les dépens de première instance et d'appel seront mis à la charge in solidum des deux notaires et des deux SCP intimées, qui seront déboutés de leur demande en application de l'article 700 du code de procédure civile, et condamnés à payer à M. Pascal Droff une somme de 2500 € à ce même titre.

La compagnie MMA IARD assureur des deux notaires, qui ne conteste pas sa garantie, devra garantir ceux-ci des condamnations prononcées contre eux.

## **PAR CES MOTIFS**

### **LA COUR**

Infirmes le jugement déféré ;

Statuant à nouveau, dit que maître Stéphane Massie et maître Alexandre Morau-Lespinard ont engagé leur responsabilité professionnelle à l'occasion de la vente d'un bien immobilier entre M. Pascal Droff et les époux Balbiano ;

Condamne in solidum maître Stéphane Massie solidairement avec la SCP Massie Stephane Massie Mathieu Delperier Loïc, et in solidum avec maître Alexandre Morau-Lespinard, ce dernier solidairement avec la SCP Ducourau Duron Labache Landais Moreau-Lespinard à payer à M. Pascal Droff la somme de 20 000 € à titre de dommages intérêts, et celle de 2500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Dit que la compagnie MMA IARD devra garantir maître Stéphane Massie, la SCP Massie Stephane Massie Mathieu Delperier Loïc, maître Alexandre Morau-Lespinard, et la SCP Ducourau Duron Labache Landais Moreau-Lespinard des condamnations prononcées contre eux ;

Condamne in solidum maître Stéphane Massie, la SCP Massie Stephane Massie Mathieu Delperier Loïc, maître Alexandre Morau-Lespinard, et la SCP Ducourau Duron Labache Landais Moreau-Lespinard aux dépens de première instance et d'appel et en ordonne la distraction au profit de la SCP Le Barazer d'Amiens.

**Le présent arrêt a été signé par Elisabeth LARSABAL, président, et par Madame Irène CHAUVIRE, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.**

**Le Greffier,**

**Le Président,**