Arrêt civil

Audience publique du douze novembre deux mille quatorze

Numéros 40203 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Lotty PRUSSEN, premier conseiller,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Pascale BIRDEN, greffier.

E n t r e :

A)

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 22 avril 2013,

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B)

intimée aux fins du prédit exploit MULLER,

comparant par Maître Nicolas SCHAEFFER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Par exploit d'huissier du 16 septembre 2011, A) a assigné le notaire B) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir constater qu'elle a failli à ses obligations de conseil et d'efficacité dans le cadre de la rédaction d'un acte de vente immobilière en date du 19 novembre 2009 en omettant d'y faire figurer et de tenir compte de la TVA due sur l'opération immobilière réalisée et aux fins de l'entendre condamner à lui payer la somme de 32.111,53 euros, outre les intérêts et une indemnité de procédure, au titre de la TVA réclamée par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines relative à ladite vente.

Par jugement contradictoire du 6 février 2013, le tribunal a déclaré la demande non fondée.

Pour statuer ainsi, le tribunal, après avoir retenu que la responsabilité du notaire C) était valablement recherchée sur la base délictuelle et que, partant, il appartenait au demandeur de rapporter la preuve de l'existence d'un manquement du notaire à son obligation d'information et de conseil, a constaté qu'une telle preuve n'était pas rapportée, A) ayant laissé le notaire dans l'ignorance des conditions dans lesquelles il avait acquis le bien immobilier en question, notamment qu'il avait, lors de cette acquisition, bénéficié du taux de TVA réduit de 3%, et de la circonstance qu'il n'avait pas établi son domicile à ladite adresse, de sorte qu'il ne saurait être reproché au notaire de ne pas avoir informé A) d'un éventuel redressement fiscal à venir.

A) a régulièrement relevé appel de ce jugement, signifié en date du 15 mars 2013, par exploit d'huissier du 22 avril 2013.

L'appelant soutient que le notaire B) était informée, avant la passation de l'acte notarié du 19 novembre 2009, qu'il n'était pas domicilié à l'adresse du bien immobilier vendu et qu'il n'entendait conclure la vente qu'à la double condition de ne pas avoir à rembourser de TVA et de ne pas subir, après la vente, de redressement fiscal. Ces affirmations seraient confirmées par l'attestation testimoniale de l'agent immobilier D) qui aurait assisté à toutes les discussions et négociations entre parties et avec le notaire.

Le notaire aurait une obligation d'informer le client, notamment concernant la TVA et le calcul des plus-values, et il ne saurait se décharger de cette obligation sur l'agent immobilier, ni sur le client en soutenant que ce dernier ne lui aurait pas fourni les informations utiles ou posé de questions. La loi du 30 juillet 2002 relative à l'acquisition de terrains et biens immobiliers étant mentionnée à l'acte de vente, le notaire aurait dû fournir les explications nécessaires relatives à cette loi lors de la passation de l'acte. Le notaire aurait, dans le cadre de sa mission de conseil et d'information, un devoir d'investigation et devrait rechercher toutes les données utiles à la mission lui confiée, la simple preuve de renseignements inexacts fournis par un tiers ou par l'une des parties n'étant pas exonératoire de sa responsabilité. L'obligation de réception d'un acte du notaire serait assimilée par la jurisprudence à une obligation de résultat.

En outre, le décompte-vente adressé par le notaire à l'appelant ne renseignerait pas de dette dans le chef de A) à l'égard de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

L'appelant conclut, dès lors, par réformation du jugement entrepris, à voir déclarer sa demande fondée.

B) explique que A) ne l'a consultée qu'après qu'il avait signé un compromis de vente de son appartement avec E). A) n'aurait posé aucune question précise concernant les conditions d'obtention du taux réduit de TVA, il aurait seulement demandé s'il devait payer la TVA, il n'aurait fourni aucune information au sujet des conditions d'acquisition par lui de l'appartement vendu. Le compromis n'aurait pas davantage contenu de mention à ce sujet.

Le notaire explique encore que, d'après la loi du 30 juillet 2002, dans l'hypothèse d'une revente du bien immobilier acquis moyennant un taux réduit de TVA avant l'écoulement d'un délai de cinq ans, soit le remboursement de la TVA est dû, soit l'acquéreur s'engage à ne pas demander le taux réduit, et dans ce dernier cas, le compromis et l'acte notarié doivent mentionner que l'acheteur continue le délai ouvrant droit au bénéfice du taux réduit. A) aurait été informé, lors de la signature du compromis, par le père de la partie acquéreuse, que celle-ci entendait bénéficier du taux de TVA réduit et que, dès lors, il devrait rembourser la TVA. En plus, il aurait été informé par le notaire à l'époque de l'acquisition de son appartement des conditions dans lesquelles il pouvait bénéficier du taux de TVA réduit, conditions également énumérées à l'acte notarié du 4 décembre 2006, et son agent immobilier, qui a assisté à tout le processus de vente, aurait eu l'obligation de l'informer des conséquences d'une revente anticipée.

Le notaire fait encore valoir qu'aux termes de la lettre adressée à l'appelant, en date du 29 décembre 2009, par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, le retrait du bénéfice du crédit d'impôts serait uniquement dû au non-respect par A) de l'obligation d'occuper le logement, condition non encore remplie trois ans après l'acquisition de l'appartement.

Concernant l'obligation de résultat dont a fait état A), B) estime y avoir satisfait puisqu'elle a reçu l'acte de vente conformément à la volonté des parties exprimée au compromis.

La partie intimée estime, dès lors, qu'aucun manquement professionnel n'est établi dans son chef, de sorte que le jugement entrepris serait à confirmer.

Appréciation de la Cour

C'est tout d'abord à bon droit, et par une motivation à laquelle la Cour souscrit, que les premiers juges ont retenu que la responsabilité de B), qui a agi en qualité d'officier public chargé de l'authentification d'un acte de vente, est de nature délictuelle.

Le notaire est, en effet, tenu de toutes ses négligences et imprudences dans les conditions de droit commun des articles 1382 et 1383 du code civil lorsqu'il agit dans l'exercice de ses fonctions d'officier public. Il est toujours tenu de conseiller

les parties aux actes qu'il reçoit, même si les conventions qu'il authentifie ont été négociées en-dehors de lui.

Le notaire commet une faute chaque fois qu'il manque à l'une des deux grandes catégories d'obligations qui s'imposent à lui : l'obligation d'authentification d'un acte et l'obligation de conseil, la mission légale d'authentification entraînant comme préalable, un véritable devoir de conseil.

Toutes les obligations pesant sur le notaire pour parvenir à l'authentification d'un acte valable sont assimilées à des obligations de résultat, la preuve de leur inexécution suffit pour engager la responsabilité de l'officier public car elle porte, en elle-même, la preuve de la faute commise.

Le notaire a, outre l'obligation d'authentification, un devoir d'information et de conseil consistant dans la mission d'éclairer ses clients sur le contenu et les effets des engagements qu'ils souscrivent. Dans le cadre de son devoir de conseil, le notaire a l'obligation de construire des actes qui réalisent exactement les buts poursuivis par ses clients et dont les conséquences sont pleinement conformes à celles qu'ils se proposaient d'atteindre. Il doit éclairer les clients sur les conséquences de leurs engagements et suppléer à leur inexpérience. C'est dans ce cadre que son obligation est de moyens, c'est-à-dire que le notaire doit tout mettre en œuvre pour parvenir au but recherché. A ce titre, le notaire engage sa responsabilité en cas de faute légère.

Encore faut-il que la preuve d'un tel manquement du notaire à son obligation de conseil soit établie et la charge de la preuve en incombe à la partie qui s'en prévaut.

Dès lors, en l'occurrence, la charge de la preuve d'un manquement par B) à son obligation de conseil incombe à A).

A) reproche au notaire d'avoir omis de l'informer sur les conséquences fiscales de la vente du 19 novembre 2009 et, plus particulièrement, sur le remboursement de la TVA qui lui serait demandé.

Les premiers juges ont estimé que, A) n'établissant pas qu'il avait informé le notaire, au moment de la passation de l'acte notarié, des conditions dans lesquelles il avait acquis l'appartement, il ne saurait être reproché à B) de ne pas avoir averti le client des conséquences fiscales d'une vente anticipée.

La Cour ne partage pas ce raisonnement.

Aux termes de la loi du 30 juillet 2002, déterminant les différentes mesures fiscales, destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles, l'acquéreur d'un immeuble à usage d'habitation principale et personnelle peut obtenir une réduction des droits d'enregistrement et de transcription, sous forme de crédit d'impôt déductible des droits d'enregistrement et de transaction, à condition que l'immeuble serve de logement à l'acquéreur à titre d'habitation principale, personnelle et effective pendant au moins cinq ans et que l'acquéreur occupe personnellement l'immeuble endéans les deux ans suivant

l'acte notarié. Le non-respect des prédites conditions donne lieu au remboursement de l'abattement accordé.

En l'espèce, d'une part, le notaire ne pouvait ignorer, à la signature de l'acte, que A) n'occupait pas personnellement l'appartement, ni qu'il l'avait acquis moins de cinq ans plus tôt, ces mentions, ainsi que l'adresse actuelle du vendeur, figurant à l'acte même.

D'autre part, il résulte de l'attestation testimoniale de l'agent immobilier D) que B), lors de la passation de l'acte, sur question de A) s'il devait rembourser la TVA, a informé ce dernier qu'un crédit d'impôts était redu.

Contrairement à ce qu'ont admis les premiers juges, le notaire a, dès lors, informé le vendeur des conséquences fiscales découlant pour lui de la vente au regard de la loi de 2002. Il a, par ailleurs, également, ainsi que l'exige la loi et ainsi que cela résulte de l'acte de vente, fait acter que la partie acquéreuse avait demandé le bénéfice d'abattement et exposé à cette dernière les conditions légales y afférentes.

Mais, force est de relever que les informations fournies au vendeur par le notaire ont été sans incidence et n'ont pu empêcher les conséquences fiscales de la vente dans le chef du vendeur, à savoir qu'il a fait l'objet d'un redressement fiscal et a dû rembourser la TVA. En effet, il n'est pas contesté que A) n'a consulté le notaire au sujet de la TVA en relation avec les conditions d'application de la loi de 2002 qu'après la conclusion du compromis de vente. Or, la vente était parfaite entre parties dès la signature dudit compromis de vente, soit en date du 17 septembre 2009.

Par ailleurs, A) n'ayant jamais occupé personnellement l'appartement et celui-ci ayant été revendu avant l'écoulement d'un délai de cinq ans, l'intervention du notaire n'est pas en relation causale avec le dommage subi par A), le redressement fiscal et l'obligation de remboursement de la TVA étant imputables au non-respect par l'appelant des conditions d'octroi du bénéfice du crédit d'impôts et non pas à un supposé manquement du notaire à son devoir de conseil.

Aucune omission fautive en relation causale avec le dommage subi ne se trouve, dès lors, établie dans le chef de la partie intimée.

Le jugement entrepris est, partant, à confirmer, quoique pour des motifs légèrement différents.

A) succombant dans son appel est à débouter de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure.

Faute par B) d'établir qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge des frais non compris dans les dépens, elle est, de même, à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure;

condamne A) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.