

**Cour de cassation
CHAMBRE CIVILE**

N° de pourvoi : 19-20041

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Président
Mme Batut (président)

Avocat(s)
SCP Piwnica et Molinié

Audience publique du mercredi 16 juin 2021

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 16 JUIN 2021

M. [N] [G], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° B 19-20.041 contre la décision rendue le 29 mai 2019 par l'assemblée générale des magistrats du siège de la cour d'appel de Nouméa, dans le litige l'opposant au procureur général près la cour d'appel de Nouméa, domicilié en son parquet général, [Adresse 2], défendeur à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Chevalier, conseiller, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. [G], après débats en l'audience publique du 4 mai 2021 où étaient présents Mme Batut, président, M. Chevalier, conseiller rapporteur, Mme Duval-Arnould, conseiller doyen, et Mme Tinchon, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon la décision attaquée (Nouméa, 29 mai 2019), par requête du 6 février 2018, le procureur général près la cour d'appel de Nouméa a saisi cette juridiction réunie en assemblée générale, d'une demande de suspension de M. [G] (le notaire) d'une durée d'un mois, en application des dispositions de l'article 83 de la délibération n° 271/CP du 22 octobre 1993 relative au statut des notaires en Nouvelle Calédonie (la délibération n° 271/CP).

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa troisième branche

Enoncé du moyen

2. Le notaire fait grief à la décision de prononcer contre lui la sanction du rappel à l'ordre pour manquements au devoir de conseil, de prudence et de diligence prévus à l'article 9 du règlement intérieur de la chambre des notaires de Nouvelle Calédonie, conformément à l'article 80 de la délibération n° 271/CP, alors « que, dans ses conclusions devant la cour d'appel, [il] faisait valoir que lorsqu'il avait passé son acte authentique le 23 août 2012, le rattachement des parcelles, prévu dans l'acte sous seing privé du 1er août, n'avait pas eu lieu ; qu'il produisait, à l'appui de ses dires, un Etat sur transcription du service chargé de la publicité foncière de Nouméa établissant l'absence de toute inscription concernant l'apport des parcelles à la SCI Tiipoto ; qu'en affirmant cependant, pour condamner le notaire à une sanction disciplinaire, qu'« une consultation du bureau des hypothèques aurait permis à Maître [G] de découvrir le sort réservé trois semaines auparavant à ces parcelles », quand il ressortait de l'Etat sur transcription produit que l'apport prévu à l'acte sous seing privé n'avait pas été retranscrit au fichier de publicité foncière, la cour d'appel a dénaturé l'Etat sur transcription du service chargé de la publicité foncière de Nouméa, en violation du principe qui interdit au juge de dénaturer les écrits qui lui sont soumis. »

Réponse de la Cour

Vu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis :

3. Pour prononcer à l'encontre du notaire un rappel à l'ordre, la décision retient que celui-ci a établi, le 23 août 2012, un acte d'apport en nature de deux parcelles alors que ces dernières, par un acte sous seing privé du 1er août 2012 enregistré le lendemain, avaient été apportées au capital d'une autre SCI, ce qu'une consultation du bureau des hypothèques aurait permis à ce notaire de constater.

4. En statuant ainsi, alors qu'il ressortait de l'Etat sur transcription du service chargé de la publicité foncière de Nouméa versé aux débats qu'aucun enregistrement de cet apport n'avait été effectué, la cour d'appel, qui en a dénaturé les termes clairs et précis, a violé le principe susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, la décision rendue le 29 mai 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cette décision et les renvoie devant la cour d'appel de Nouméa autrement composée ;

Laisse les dépens à la charge du Trésor public ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de la décision cassée ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize juin deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour M. [G].

Il est fait grief à la décision attaquée d'avoir prononcé à l'encontre de Maître [N] [G], notaire à [Localité 1], pour manquements au devoir de conseil, de prudence et de diligence tels que prévus à l'article 9 du règlement intérieur de la Chambre de notaires de Nouvelle Calédonie, conformément aux dispositions de l'article 80 de la délibération n° 271/CP du 22 octobre 1993, la sanction disciplinaire du rappel à l'ordre,

AUX MOTIFS QUE Sur l'acte de constitution de la SCI DTL entre Monsieur [Q] et Monsieur [F] le 23 août 2012 Qu'à l'appui du grief de violation des règles professionnelles relatives au devoir de conseil, à l'efficacité et à la prudence, le ministère public fait observer que si l'acte mentionne la prescription acquisitive comme origine de la propriété, celui-ci ne fait pas état de l'opposition formulée par la Province Sud à tous les notaires de la place de la contestation de la propriété de Monsieur [Q] ; que Maître [G] fait de son côté observer que l'acte ne concerne que les parcelles [Cadastré 1] et [Cadastré 2], (pas la 820), comme devant être apportées au capital de la SCI DTL et que les contestations de la Mairie [Établissement 1] et de la société Fordom ne sont pas encore connues à cette époque ; que la preuve n'est donc pas rapportée que Maître [G] avait connaissance du caractère incertain de la propriété des parcelles [Cadastré 1] et [Cadastré 2] au moment de la passation de l'acte incriminé ; que, cependant, une lecture exhaustive de l'acte permet de relever que la parcelle [Cadastré 3], dont la propriété est contestée, est évoquée en page 4 comme devant supporter une servitude d'accès pour les parcelles [Cadastré 1] et [Cadastré 2] et en page 6 comme bénéficiaire d'une servitude de passage au profit des parcelles cédées [Cadastré 1] et [Cadastré 2] ; qu'il est même mentionné que ce sont Messieurs [Q] et [F] qui devront constituer ses servitudes au profit des parcelles de la société ; qu'il est alors fait observer que la constitution de cette servitude d'accès pourra être établie à l'amiable ou demandée en justice, à son légitime propriétaire, Monsieur [Q] ou la Province Sud ; qu'en ne mentionnant pas de façon exclusive le nom du propriétaire comme étant Monsieur [Q], Maître [G] n'encourt pas la critique d'un manquement à l'obligation de conseil, puisqu'il n'apporte aucun crédit aux revendications de Monsieur [Q] sur cette parcelle [Cadastré 3] ; que, par contre, encourt les griefs susmentionnés, le fait pour Maître [G] d'avoir établi cet acte d'apport en nature des deux parcelles au profit de la SCI DTL le 23 août alors qu'un acte de cession de parts, établi le 1er août et enregistré le 2 août, consistait à apporter au capital d'une SCI Tiipoto les trois parcelles appartenant à Monsieur [Q] avant le 1er août 2013, (page 4 dudit acte) ; que l'apport ne pouvait intervenir sans le renoncement de la SCI Tiipoto à cette clause, ce que le notaire n'a pas vérifié, alors même qu'une consultation du bureau des hypothèques aurait permis à Maître [G] de découvrir le sort réservé trois semaines auparavant à ces parcelles ; qu'il paraît inconcevable que cette diligence n'ait pas été faite par le notaire dès lors qu'il passait un acte concernant ces parcelles ; que ce devoir du notaire est rappelé par la Cour de cassation, (Cass 1ère 19 novembre 2009 : le notaire a l'obligation d'examiner les actes antérieurs en présence d'un lien de dépendance entre les différents actes) ; que c'est d'ailleurs le manquement retenu par la chambre qui lui reproche l'absence d'arrêté de division en présence d'une origine de propriété fragile et judiciairement contestée ; que, pour sa défense, Maître [G] précise que lorsqu'il a passé son acte authentique le 23 août 2012, le rattachement des parcelles prévues dans l'acte sous-seing privé du 1er août 2012 n'avait pas eu lieu et que les associés de la SCI Tiipoto étaient les seuls [Q] et [F] et qu'ils ont nécessairement et implicitement renoncé à cette clause dans l'acte authentique subséquent ; que, cependant, il n'existe dans l'acte aucune mention relative au caractère fragile de l'origine de propriété et de la possibilité d'une contestation qui aboutirait à une dépossession sans

garantie de l'acquéreur ; qu'ainsi, le grief de violation des règles professionnelles relatif au devoir de conseil, à l'efficacité et à la prudence est parfaitement justifiée et permet de retenir la faute disciplinaire ;

Sur l'acte de cession de parts de la SCI DTL du 23 août 2012

que le grief exprimé par le ministère public tient au fait que cet acte ne comporte aucune mention des contestations portant sur l'acte de notoriété, fondement du capital social de la SCI ; qu'à tout le moins, Maître [G] avait la même obligation que Maître [S] de mentionner le caractère fragile de cet acte et, comme l'observe la chambre des notaires, de dire qu'il devait être conforté par une décision de justice ; que ce manquement au devoir de conseil est du même ordre que celui reproché pour l'établissement de l'acte précédent du même jour ;

(?)

sur les fautes et la sanction

qu'il résulte de ce qui précède qu'à l'occasion de l'établissement de l'acte de constitution de la SCI DTL et de l'acte de cession de parts au sein de cette SCI du 23 août 2012, Maître [G], notaire à Nouméa, s'est rendu coupable de manquement à l'obligation de conseil, de prudence et de diligence constituant une faute disciplinaire ; que ce comportement constitue une violation des règles professionnelles visées par l'article 80 de la délibération n° 271/CP du 22 octobre 1993 ; que l'article 81 de la délibération susvisée prévoit que les peines encourues sont :

- 1) le rappel à l'ordre,
- 2) la censure,
- 3) le blâme,
- 4) la suspension,
- 5) la destitution ;

que les manquements de Maître [G] portent atteinte à l'image que le public est en droit d'attendre d'une profession qui doit incarner compétence et confiance pour apporter le plus de sécurité juridique aux actes notariés ; que, néanmoins, le degré de sanction devra tenir compte d'un long parcours professionnel antérieur sans ombre, de l'absence de plaintes et de poursuites abouties contre cet officier ministériel et du fait que la procédure, longue par sa durée, a constitué déjà pour lui une épreuve dans sa vie professionnelle et personnelle ; qu'un tel comportement justifie l'application de la peine disciplinaire du rappel à l'ordre.

1° - ALORS QUE par acte sous seing privé en date du 1er août 2012, M. [I] [Q] et sa fille, Mademoiselle [P], ont cédé à M. [F], moyennant le prix global de 1 franc symbolique, respectivement, 5 et 3 parts sociales de la SCI Tiipoto, de sorte que le capital social de la SCI s'est trouvé, en suite de la cession, réparti entre M. [Q], (22 parts) et M. [F] (8 parts) ; que l'acte mentionnait, sous l'intitulé « Condition particulière de la cession », qu'« A titre de condition essentielle et déterminante, M. [I] [Q] s'engage à rattacher les immeubles (Lot 820 ? Lot 766 ? Lot 711 ci-après décrit), sis [Adresse 3], qu'il possède à la SCI Tiipoto dans le délai d'un an à compter des présentes » ; qu'en affirmant, pour retenir une faute disciplinaire du notaire ayant instrumenté, le 23 août 2012, un acte d'apport en nature des parcelles [Cadastre 1] et [Cadastre 4] à la SCI DTL, qu'« un acte de cession de parts établi le 1er août et enregistré le 2 août consistait à apporter au capital d'une SCI Tiipoto les trois parcelles appartenant à Monsieur [Q] avant le 1er août 2013 », quand l'apport, à venir, des parcelles à la SCI était seulement la condition de la cession des parts sociales et ne créait aucun droit au profit de la société Tiipoto, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de l'acte de cession de parts sociales, en violation du principe qui interdit au juge de dénaturer les écrits qui lui sont soumis ;

2° - ALORS QU'en affirmant, pour condamner le notaire ayant instrumenté, le 23 août 2012, un acte d'apport en nature des parcelles [Cadastre 1] et [Cadastre 4] à la SCI DTL, à une sanction disciplinaire, que l'apport des parcelles à la SCI DTL « ne pouvait intervenir sans le renoncement de la SCI Tiipoto à cette clause, ce que le notaire n'a pas vérifié », quand la société Tiipoto

n'étant pas la bénéficiaire de la clause, le notaire n'avait pas à solliciter préalablement son renoncement, la cour d'appel a violé par fausse application l'article 80 de la délibération n°271/CP du 22 octobre 1993 relative au statut des notaires en Nouvelle-Calédonie ;

3° - ALORS, de surcroît, QUE dans ses conclusions devant la cour d'appel, M. [G] faisait valoir que lorsqu'il avait passé son acte authentique le 23 août 2012, le rattachement des parcelles, prévu dans l'acte sous seing privé du 1er août, n'avait pas eu lieu ; qu'il produisait, à l'appui de ses dires, un Etat sur transcription du service chargé de la publicité foncière de Nouméa établissant l'absence de toute inscription concernant l'apport des parcelles à la SCI Tiipoto ; qu'en affirmant cependant, pour condamner le notaire à une sanction disciplinaire, qu'« une consultation du bureau des hypothèques aurait permis à Maître [G] de découvrir le sort réservé trois semaines auparavant à ces parcelles », quand il ressortait de l'Etat sur transcription produit que l'apport prévu à l'acte sous seing privé n'avait pas été retranscrit au fichier de publicité foncière, la cour d'appel a dénaturé l'Etat sur transcription du service chargé de la publicité foncière de Nouméa, en violation du principe qui interdit au juge de dénaturer les écrits qui lui sont soumis ;

4° - ALORS QU'en affirmant, pour condamner le notaire ayant instrumenté, le 23 août 2012, un acte d'apport en nature des parcelles [Cadastre 2] et [Cadastre 1] à la SCI DTL, à une sanction disciplinaire, qu'« une consultation du bureau des hypothèques aurait permis à Maître [G] de découvrir le sort réservé trois semaines auparavant à ces parcelles » et qu'« il paraît inconcevable que cette diligence n'ait pas été faite par le notaire dès lors qu'il passait un acte concernant ces parcelles », quand, en l'absence de toute mention à l'Etat sur transcription du service chargé de la publicité foncière de Nouméa, de l'acte sous seing privé, l'absence de diligence du notaire n'était pas établie, la cour d'appel a violé par fausse application l'article 80 de la délibération n°271/CP du 22 octobre 1993 relative au statut des notaires en Nouvelle-Calédonie ;

5° - ALORS QUE nul ne peut être condamné à une sanction disciplinaire sans que ne soit établie la faute reprochée ; que ni le devoir de conseil, ni l'obligation d'assurer la validité et l'efficacité des actes qu'il instrumente, ni le devoir de prudence, qui pèsent sur le notaire, n'imposent à ce dernier d'insérer, dans l'écrit qu'il établit, une mention visant le « caractère fragile » de l'origine de propriété, acquise par usucapion, et la possibilité de sa contestation ; que l'acte d'apport en nature des parcelles [Cadastre 1] et [Cadastre 2] à la SCI DTL, instrumenté le 23 août 2012, mentionne expressément, l'origine de la propriété, énonçant que « les immeubles ci-dessus désignés appartiennent en propre à Monsieur [I] [Q], sus-nommé, ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître [Q] [S], notaire à [Localité 2], les 6, 10 et 12 mai 2011 contenant notoriété acquisitive (acquisition par prescription trentenaire) » ; qu'en affirmant, pour dire que le grief de violation des règles professionnelles relatives au devoir de conseil, à l'efficacité et à la prudence est justifié et permet de retenir la faute disciplinaire, qu'« il n'existe dans l'acte aucune mention relative au caractère fragile de l'origine de propriété et de la possibilité d'une contestation qui aboutirait à une dépossession sans garantie de l'acquéreur », quand le constat opéré ne caractérisait aucune faute du notaire, la cour d'appel a violé par fausse application l'article 80 de la délibération n°271/CP du 22 octobre 1993 relative au statut des notaires en Nouvelle-Calédonie ;

6° - ALORS QUE nul ne peut être condamné à une sanction disciplinaire sans que ne soit établie la faute reprochée ; que si le notaire est tenu d'un devoir de conseil, lui imposant d'avertir ses clients du caractère « fragile » de la propriété du cédant, acquise par usucapion, et de la possibilité d'une contestation, pouvant aboutir à une dépossession du cessionnaire sans garantie, et si, dans la relation qu'il a avec ses clients, il lui appartient de rapporter la preuve de ce qu'il a rempli son obligation, la charge de la preuve d'un manquement, en ce qu'il est constitutif d'une

faute disciplinaire, pèse sur l'accusation ; qu'en se bornant, pour condamner M. [G] à une sanction disciplinaire, à relever qu'« il n'existe dans l'acte aucune mention relative au caractère fragile de l'origine de propriété et de la possibilité d'une contestation qui aboutirait à une dépossession sans garantie de l'acquéreur », qu' « ainsi le grief de violation des règles professionnelles relatives au devoir de conseil, à l'efficacité et à la prudence est parfaitement justifié et permet de retenir la faute disciplinaire » et que, s'agissant de l'acte de cession de parts de la SCI DTL, M. [G] avait la même obligation « de mentionner le caractère fragile » de l'acte de notoriété acquisitive et de « dire qu'il devait être conforté par une décision de justice » et que « ce manquement au devoir de conseil est du même ordre que celui reproché » pour l'acte constitutif de la SCI DTL, quand il ne pouvait se déduire de la seule absence de mention dans les actes en cause, que le notaire n'avait pas effectivement averti ses clients du caractère « fragile » de la propriété de M. [Q] et du risque de contestation, la cour d'appel a encore violé par fausse application l'article 80 de la délibération n° 271/CP du 22 octobre 1993 relative au statut des notaires en Nouvelle-Calédonie.