

Tribunal de première instance, 25 février 2021, h. B. Y. c/ Maître a Z, Maître B W et I. B. Y.

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Tribunal de première instance
Date	25 février 2021
IDBD	19663
Matière	Civile
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématiques	Professions juridiques et judiciaires ; Droit des obligations - Responsabilité civile contractuelle

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2021/02-25-19663>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Notaire - Responsabilité civile - Devoir d'information et de conseil - Manquement fautif (oui) - Décision avant-dire-droit sur le préjudice résultant de cette faute - Réouverture des débats afin de déterminer les contours du préjudice actuel et certain de la victime - Sursis à statuer sur son indemnisation

Résumé

En l'espèce, la défunte avait cédé à son fils la nue-propriété d'un appartement. Lors des opérations de liquidation et de partage de la succession de sa mère, il s'est vu contraint de verser à sa sœur une indemnité de réduction d'un montant de 428 776,77 euros. Il recherche la responsabilité du notaire rédacteur de l'acte authentique de vente ainsi que celle de son successeur, rédacteur d'une correspondance relative à l'acte en cause.

La demande formée à l'encontre du rédacteur de cette correspondance est recevable dès lors que l'héritier requérant dispose d'un intérêt à agir, le risque d'une action en réduction pouvant être utilement révélé postérieurement à l'acte en cause. Le Tribunal relève toutefois que cette correspondance ne fait état que de faits constants sur les circonstances ayant entouré la conclusion de la cession et ne fournit que des précisions sur son contenu ainsi que l'évaluation qui pourrait désormais être faite du bien. Elle ne confirme aucunement la validité et l'efficacité de cet acte mais rappelle simplement son existence, une partie de son contenu et le contexte dans lequel il a été signé. Dans le cadre de cette intervention particulièrement limitée, fournie à titre manifestement bénévole, il ne peut être considéré que le notaire poursuivi était débiteur d'une obligation d'information et de conseil. Les prétentions indemnitaires formées à son encontre sont donc rejetées.

En revanche, le notaire, rédacteur de l'acte authentique litigieux, a manqué à son devoir d'information et de conseil en s'abstenant de faire intervenir à l'acte la sœur du cessionnaire ou d'obtenir son consentement de manière non équivoque. Il n'a pas davantage informé le cessionnaire du risque d'une action en réduction qui pourrait être formée par sa sœur, non partie ou consentante à l'acte de cession en cause, en application des dispositions de l'article 785 du Code civil qui édictent une présomption irréfragable de gratuité pour les ventes avec réserve d'usufruit.

Le préjudice subi par le cessionnaire s'analyse en une perte de chance de ne pas obtenir le consentement de sa sœur. Il n'est cependant pas possible en l'état d'évaluer cette perte de chance au regard des éléments de la cause et des positions des parties.

Il ne peut être soutenu que l'héritière aurait incontestablement consenti à l'acte litigieux eu égard « *au service rendu* » dès lors que la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété de l'appartement au décès de ses parents pouvait constituer un avantage important au profit de son frère, malgré le règlement par ce dernier de sommes non négligeables, compte tenu de l'augmentation significative de la valeur des biens immobiliers en Principauté, même si elle ne pouvait pas nécessairement être anticipée dans cette mesure à l'époque de l'acte en cause.

Au regard de la présomption irréfragable de libéralité pour le tout qui s'oppose à la restitution du prix payé pour l'achat de la nue-propriété (et l'abandon à titre onéreux de l'usufruit), il n'est pas certain que l'héritier requérant, mieux informé, n'aurait pas renoncé à l'acquisition litigieuse sans le consentement de sa sœur, tandis qu'il ne détient aucune créance à l'égard de la succession pour sa contribution de l'époque au paiement des dettes de sa mère, en particulier par rapport à la valeur actuelle du bien (420 000 euros) ou à l'inflation (145 446 euros).

Le Tribunal estime ainsi nécessaire d'ordonner la réouverture des débats, afin de déterminer les contours du préjudice actuel et certain de l'héritier requérant, et de sursoir à statuer sur ses demandes en paiement de dommages et intérêts.

Il lui demande de préciser s'il a exécuté le commandement de payer réglé l'indemnité de réduction qui y est visée ou si les héritiers ont convenu de reporter ce paiement en l'état du déroulement des opérations de liquidation et de partage, d'indiquer si les opérations de liquidation et de partage en cours sont susceptibles de faire évoluer le montant de l'indemnité de réduction résultant du jugement de condamnation et dans quelle mesure, en fournissant toute la documentation nécessaire à cet égard, de mentionner le montant de l'intégralité des sommes payées pour le compte de sa mère ayant permis d'éviter la saisie immobilière du bien en ce compris le coût du prêt.

Il demande au notaire instrumentaire d'évoquer l'ensemble des options envisagées par la famille (donation, reconnaissance de dette, prêt avec intérêts, garanties diverses...) et leurs conséquences juridiques différenciées notamment en termes de créances à l'égard de la succession, en effectuant toutes simulations utiles et d'apporter tous éclaircissements et justificatifs sur l'état du marché immobilier monégasque lors de la signature de l'acte et de son évolution prévisible à cette époque.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

N° 2019/000283 (assignation du 17 décembre 2018)

JUGEMENT DU 25 FÉVRIER 2021

En la cause de :

h. B. Y., né le 9 janvier 1962 à Paris (France), de nationalité française, demeurant X1 75116 Paris (France),

DEMANDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Maître Christine PASQUIER-CIULLA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par ledit avocat-défenseur ;

d'une part ;

Contre :

Maître a Z, anciennement notaire à Monaco, demeurant X2 à Monaco et en tant que de besoin en l'étude de son successeur Maître B W X 3à Monaco,

Maître B W, Notaire à Monaco, successeur de Maître a Z Notaire à Monaco, demeurant X3 à Monaco,

DÉFENDEURS, ayant élu domicile en l'étude de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par Maître Gaston CARRASCO, avocat au barreau de Nice ;

I. B. Y., née le 28 mai 1960 à Tunis (Tunisie), de nationalité française, demeurant X4à Levallois (Hauts de Seine), France,

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Patricia REY, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par Maître Irène AVGERINIDIS, avocat au barreau de Paris ;

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 17 décembre 2018, enregistré (n° 2019/000283) ;

Vu les conclusions de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de Maître B W et Maître a Z en date des 8 mai 2019, 5 juin 2019 et 17 juin 2019 et celles de Maître Christophe SOSSO au nom de Maître a Z en date du 13 décembre 2019 et au nom de Maître B W en date des 30 décembre 2019 et 16 juin 2020 ;

Vu les conclusions de Maître Patricia REY avocat-défenseur, au nom de I. B. Y. en date du 26 juillet 2019 ;

Vu les conclusions de Maître Christine PASQUIER-CIULLA avocat-défenseur, au nom de Hedi B. Y. en date des 20 septembre 2019 et 4 février 2020 ;

À l'audience publique du 26 novembre 2020, les conseils des parties ont déposé leurs dossiers et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé ce jour 25 février 2021 ;

FAITS ET PROCÉDURE

m-p. C. est décédée à Monaco le 10 janvier 2013 laissant pour lui succéder ab intestat son époux, m. Habib B. Y. décédé le 13 mars 2017 en Tunisie, ainsi que leurs deux enfants communs, I. B. Y. et h. B. Y.

Par un acte reçu par Maître a Z alors notaire à Monaco, le 28 novembre 2000, m-p. C. épouse B. Y. avait cédé à son fils, h. B. Y. la nue-propriété d'un appartement formant la totalité du lot n° 145 du cahier des charges de l'immeuble dénommé « D » sis à Monaco moyennant le prix de 1.420.650 francs. Aux termes dudit acte, la venderesse s'était réservé, sa vie durant, l'usufruit de l'immeuble vendu et avait stipulé réversible cet usufruit dudit immeuble, à compter de son décès, au profit de son époux, m. B. Y. s'il devait lui survivre, jusqu'à son propre décès.

Suite aux assignations des 24 février 2015 et 17 novembre 2017, ce Tribunal a, par jugement du 17 janvier 2019, auquel il convient de se référer pour un plus ample exposé des faits, ordonné l'ouverture des opérations de liquidation et partage de la succession de feu m-p. C. épouse B. Y. et désigné Maître E, notaire, pour y procéder, condamné d'ores et déjà h. B. Y. à verser à I. B. Y. une indemnité de réduction d'un montant de 428.776,77 euros, sauf à parfaire, le cas échéant au jour du partage.

Cette décision signifiée le 7 février 2019 est désormais définitive et a donné lieu à un commandement de payer du 24 avril 2019.

Selon exploit en date du 17 décembre 2018, h. B. Y. a fait assigner :

- Maître a Z et son successeur, Maître B W notaires, aux fins de leur condamnation solidaire au paiement des sommes de 678.776,77 euros à titre de dommages et intérêts, dans l'hypothèse d'une condamnation par le Tribunal de première instance au paiement d'une indemnité de réduction et de dommages et intérêts au profit de I. B. Y. ou de la somme de 100.000 euros en l'absence d'une telle condamnation,
- I. B. Y.

Aux termes de ses écritures judiciaires, h. B. Y. sollicite finalement la condamnation solidaire de Maître a Z et Maître B W au paiement de la somme de 428.776,77 euros à parfaire au jour du partage, au titre de l'indemnité de réduction à laquelle il a été condamné par jugement définitif du 17 janvier 2019, ainsi que la somme de 100.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral et financier subi depuis plus de deux années, et à titre subsidiaire, de condamner Maître a Z au paiement desdites sommes, en déboutant les parties adverses de leurs prétentions et moyens.

À l'appui de ses prétentions, il fait valoir pour l'essentiel que :

- La prescription quinquennale réduite instaurée par la loi n° 1.401 de 5 décembre 2013, publiée au *Journal Officiel* du 20 décembre 2013, n'a commencé à courir que le jour de son entrée en vigueur,
- L'acte du 28 novembre 2000 a été passé par devant Maître a Z dans le contexte suivant : la situation financière de ses parents s'était tellement dégradée que les banques, qui avaient souscrit quatre hypothèques sur l'appartement qu'ils occupaient, avaient menacé de faire saisir et vendre ledit bien immobilier ; face à la détresse de ses parents, il a ainsi décidé d'acquérir en toute bonne foi et par acte notarié, la nue-propriété dudit immeuble, en versant la somme de 770.000 francs provenant de ses deniers personnels suite à la vente de son propre bien immobilier, ainsi que la somme de 650.000 francs au titre d'un prêt souscrit auprès de la banque H ; sa sœur était parfaitement informée de la cession et a refusé de réaliser un tel effort,
- Par courrier du 6 octobre 2009, Jérôme D. clerc en l'étude de Maître B W successeur de Maître a Z et également clerc en charge de l'acte du 28 novembre 2000 et de ses suites, lui a confirmé la vente dont s'agit sans émettre aucune réserve,
- Le devoir de conseil, d'assistance et d'information qui s'impose au notaire en toutes circonstances l'oblige à éclairer les parties à un acte sur les conséquences des conventions qu'elles pourraient être amenées à passer et à prendre toutes les initiatives nécessaires pour assurer la validité et l'efficacité de l'acte,
- L'obligation de validité est assimilée à une obligation de résultat, de sorte que son inexécution suffit à établir la faute du notaire,
- Le Tribunal de première instance a retenu, par son jugement du 17 janvier 2019 désormais définitif, que le consentement de sa sœur, cas de renonciation par avance d'un héritier présomptif à une demande ultérieure de réduction des libéralités irréfragablement présumées, ne se résumait pas à la simple connaissance de l'aliénation et devait comporter une manifestation non équivoque de volonté de renoncer à l'avenir à l'action en réduction ; qu'à cet égard, la volonté explicite de I. B. Y. de renoncer aux droits tirés de l'article 785 du Code civil n'était pas établie, si bien qu'il a été condamné au paiement d'une indemnité de réduction,
- Or, Maître p-I A. n'a fait aucune mention du consentement de sa sœur aux termes de l'acte de vente du 28 novembre 2000 et ne l'a pas fait intervenir pour consentir à cette aliénation, alors qu'il ne l'a pas informé du risque d'une action en réduction,
- Ce dernier ne démontre pas l'accomplissement de son obligation de conseil, d'assistance et d'information du risque d'une action en réduction,
- Ces manquements sont constitutifs d'une faute au sens de l'article 1229 du code civil et sont directement à l'origine de l'action en réduction qui a été admise, laquelle lui cause un lourd préjudice financier, actuel et certain, outre qu'il a dû faire face à d'importants frais pour assurer sa défense en justice,
- Les affirmations de Maître a Z selon lesquelles il n'aurait pas renoncé à l'acquisition même s'il avait été mieux informé ou I. B. Y. aurait consenti sans condition si elle avait été appelée à intervenir à l'acte ne constituent que des hypothèses ou suppositions et non des faits,
- Le défendeur tente de minimiser le préjudice en se prévalant d'une perte de chance,
- Or, s'il avait été informé du risque, il n'aurait pas acheté ou aurait conditionné son acquisition à l'intervention de sa sœur,
- À l'époque, il rendait un fier service à toute la famille et n'aurait pas eu de mal à solliciter et obtenir l'intervention de sa sœur,
- Mais dès lors qu'il ne l'a pas fait, ce n'est pas la perte de chance qui constitue le préjudice mais bien l'action en réduction elle-même qui aurait été évitée si le notaire avait rempli son obligation,
- L'indemnisation portera ainsi sur la somme de 428.776,77 euros à laquelle il a été condamné au titre de l'indemnité de réduction par la décision précitée, à parfaire au jour du partage, la condamnation dans le cadre de la présente instance étant également à parfaire au jour du partage, dans l'attente de la liquidation de la succession,
- Cette faute professionnelle lui cause également un lourd préjudice moral et financier subi depuis plus de deux ans et demi, qui sera évalué à la somme de 100.000 euros,
- le préjudice est totalement et uniquement en rapport avec les fautes commises par le ou les notaires successifs indépendamment du fait qu'il s'est heurté à sa sœur en refusant tout arrangement amiable ou de procéder aux opérations de liquidation et partage,
- Par ailleurs, il a fait confiance au successeur dudit notaire, Maître B W qui a, par la suite, confirmé la validité et l'efficacité de l'acte du 28 novembre 2000 sans émettre de réserve et toujours sans l'informer du risque d'action en réduction, poursuivant le manquement au devoir de conseil et d'informer de son prédécesseur, ce qui est bien constitutif d'une faute,
- Le courrier du 6 octobre 2009 a été établi sous l'entête de Maître B W et signé pour son compte, de sorte qu'elle ne peut prétendre ne pas en avoir été l'auteur ou ne pas en avoir été avisée,
- En tout état de cause, elle est responsable en qualité de commettant des agissements de ses préposés,
- La jurisprudence monégasque récente admet une responsabilité partagée des notaires successifs lorsque notamment des négligences se poursuivent dans la transmission des dossiers en cours, ce qui est le cas en l'espèce dès lors que la correspondance litigieuse ne fait pas que confirmer l'acte de vente mais donne des

informations complémentaires sur les circonstances de la passation de l'acte ainsi que des informations actualisées notamment sur la valeur du bien immobilier,

- La condamnation solidaire des notaires successifs aux sommes précitées devra dès lors être prononcée,
- La demande reconventionnelle disproportionnée de Maître B W ne pourra être admise dès lors qu'il ne cherchait pas à porter atteinte à sa réputation mais à obtenir réparation, en l'état de la lourde condamnation prononcée à son encontre, et ce d'autant qu'il est un justiciable profane qui ne peut se voir reprocher de ne pas avoir trouvé d'accord avec sa sœur.

Par ses ultimes conclusions, Maître a Z demande à être mis hors de cause et de rejeter la prétention principale, à titre subsidiaire, si sa responsabilité était retenue, de dire que la somme de 420.000 euros viendra en déduction du montant de celle à laquelle il serait condamné, à titre encore plus subsidiaire, de dire que la somme de 145.446 euros viendra en déduction de celle à laquelle il serait condamné, et de rejeter la demande en paiement de dommages et intérêts.

Il soutient en substance que :

- m-p. B. Y. est devenue seule propriétaire de l'appartement litigieux en 1989 à la suite de la dissolution de la SCI F qu'elle avait initialement créée avec son époux,
- Elle a souscrit divers emprunts en donnant en garantie le bien immobilier en cause,
- Ne parvenant plus à faire face à leurs dettes au début de l'année 1998, les époux B. Y. et leurs deux enfants (qui demeuraient à Paris) se sont concertés pour parvenir à une solution permettant d'éviter la saisie immobilière et surtout l'expulsion du domicile familial, en évoquant toutes les possibilités envisageables y compris la donation,
- Sur ses conseils, il a été évoqué, au sein de la famille, la vente de la nue-propriété et après de multiples discussions, les quatre sont tombés d'accord sur cette option avec usufruit au dernier vivant des parents,
- I. B. Y. ne disposant pas des fonds nécessaires pour participer à une telle acquisition, c'est son frère, médecin à Paris, qui, avec le consentement de tous, s'est dévoué pour faire ladite acquisition,
- Dans ces conditions, le demandeur lui avait fait parvenir le 29 juin 1999, 730.000 francs, le 12 mai 2000, 200.000 francs et le 1er août 2000, 150.000 francs pour qu'il soit procédé par sa mère au rachat des grosses au porteur détenues par les créanciers les plus rétifs et faire en sorte qu'aucune procédure de saisie ne soit engagée,
- Celui-ci a également réglé les intérêts échus générés par les grosses au porteur pendant 7 trimestres, soit la somme de 257.250 francs,
- L'avance totale de h. B. Y. aura ainsi porté sur la somme totale de 1.657.250 francs,
- La valeur de la nue-propriété à racheter s'élevant à 1.420.650 francs (pour un bien évalué à l'époque à 2.750.000 francs), le prix payé comptant par h. B. Y. l'a été à concurrence de 770.650 francs par compensation des grosses rachetées et de 650.000 francs au moyen d'un prêt, ladite somme devant permettre à Madame B. Y. de rembourser le reliquat des grosses au porteur, ce qui a été fait le 18 mai 2001 pour un montant de 1.400.000 francs,
- I. B. Y. n'a pas été convoquée à la signature de l'acte dans la mesure où elle demeurait à Paris et il avait foi en son consentement pour le moins tacite,
- Or, si elle avait été appelée à intervenir à l'acte, elle y aurait consenti sans condition,
- Les conséquences du manquement au devoir de conseil et d'information qui lui est reproché ne peuvent dès lors s'analyser qu'en une perte de chance,
- De même, il est certain que même mieux informé, le demandeur n'aurait pas renoncé à l'acquisition de l'appartement ne serait-ce que pour éviter à ses parents de ne plus disposer de logement, et ce d'autant qu'à la date de la passation de l'acte, il avait déjà versé de sa propre initiative la somme totale de 1.080.000 euros, qui aurait été perdue,
- De plus, il convient de considérer, dès lors que la cession en cause s'analyse en une libéralité, en application des dispositions de l'article 785 du code civil, que les sommes avancées par h. B. Y. à sa mère pour un montant total de 1.657.250 francs s'analyse comme des créances à l'égard de cette dernière,
- Le projet d'état liquidatif, sur la base duquel le Tribunal a fondé sa décision du 17 janvier 2019 puisqu'il n'était pas contesté par les parties, ne fait toutefois pas référence à cette créance et comporte ainsi des montants inexacts à l'avantage de I. B. Y. et au détriment du demandeur, le montant de l'indemnité de réduction étant dès lors de plus du double de celle qui devait être prononcée,
- Le fait que ce dernier s'en satisfasse n'engage que lui,
- La somme précitée de 770.650 francs, représentant 28% de la valeur de l'appartement lors de son acquisition, cette participation ramenée à la valeur du bien au jour du décès correspond à la somme de 420.000 euros (1.500.000 x 28%), c'est-à-dire une somme vraisemblablement supérieure à l'indemnité de réduction réellement due,
- En tout état de cause, l'inflation cumulée entre le 28 novembre 2000 et le 10 janvier 2013 étant de 23,80%, la créance devrait être évaluée à la somme de 145.446 euros (770.650/ 6.55957 x 1,2380) et venir en déduction de l'indemnité de réduction réellement due,

- Le demandeur s'est, en toute connaissance de cause de l'ensemble de ces éléments, heurté à sa sœur en refusant tout arrangement amiable ou de procéder aux opérations d'ouverture et de liquidation partage de la succession,
- Le préjudice invoqué à l'appui de la demande en paiement de la somme de 100.000 euros résulte exclusivement des relations familiales particulièrement difficiles et certainement pas de sa prétendue intervention.

Aux termes de ses écritures judiciaires, Maître B W demande de déclarer irrecevable l'action engagée à son encontre et sollicite reconventionnellement la somme de 100.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Elle fait valoir en substance que :

- Conformément à l'article 56 de l'ordonnance du 4 mars 1886 sur le notariat, tout notaire n'a droit d'exercer qu'à compter du jour où il a prêté serment, ce qu'elle a fait le 7 octobre 2008 après avoir été nommée par Ordonnance Souveraine du X publiée au *Journal de Monaco* du X,
- Dès lors qu'elle est totalement étrangère aux faits qui lui sont imputés à tort par h. B. Y. les demandes formées à son encontre doivent être déclarées irrecevables,
- Début octobre 2009, le demandeur a contacté téléphoniquement son clerc, Jérôme D. qu'il connaissait personnellement pour lui demander s'il pouvait lui confirmer qu'il avait bien acheté à sa mère la nue-propriété de son appartement,
- C'est donc en réponse à sa requête téléphonique que son clerc lui a adressé la lettre datée du 6 octobre 2009 laquelle ne fait que rappeler les circonstances dans lesquelles la vente a eu lieu et le prix a été payé,
- Il est inexact d'affirmer qu'elle aurait confirmé la validité ou l'efficacité de la vente et ce d'autant qu'elle n'est nullement l'auteur de la correspondance en cause et en ignorait l'existence,
- Il n'est pas davantage possible de reprocher la moindre faute à son clerc qui a simplement confirmé l'existence de l'acte en précisant certains éléments, alors que le demandeur n'était pas client de l'étude de Maître B W
- Le courrier litigieux n'est qu'un acte accessoire à la vente, établi à la demande d h. B. Y. sans impliquer aucunement le devoir de conseil et d'information,
- À supposer que Maître a Z ait commis en 2000 les faits qui lui sont reprochés, la faute instantanée, se consommant lors de la signature de l'acte, n'était pas susceptible de se prolonger dans le temps,
- La mise en cause de sa responsabilité est d'autant plus abusive que la responsabilité du notaire est personnelle, tout comme l'obligation de conseil, et ne peut être transmise passivement à l'occasion de la cession de la valeur patrimoniale de l'étude,
- Les griefs formulés jettent sur la place de Monaco le discrédit tant sur son professionnalisme que sur son étude notariale, ce qui n'est pas sans conséquences négatives sur ses clients actuels et sa clientèle potentielle.

I. B. Y. s'en rapporte en justice.

SUR QUOI

Sur les demandes formées à l'encontre de Maître B W et sa demande reconventionnelle

La responsabilité du notaire est personnelle en ce qu'il est responsable des fautes qu'il commet dans l'exercice de ses fonctions d'officier public.

Dans l'hypothèse d'une cessation d'activité, le notaire qui cesse ses fonctions continue d'être responsable des fautes commises pendant le temps de son exercice, tandis que son successeur est personnellement tenu de ses propres actes dommageables.

Toutefois, l'un et l'autre peuvent encourir une responsabilité partagée lorsque notamment se produisent des négligences dans la transmission des dossiers en cours (TPI, 25 janvier 2018, A c/ M).

Il est constant que Maître B W a été nommée Notaire en remplacement de Maître a Z par Ordonnance Souveraine du X et a prêté serment devant la Cour d'appel de la Principauté de Monaco le X.

En l'espèce, les griefs invoqués par le demandeur portent sur un acte reçu par Maître a Z le 28 novembre 2000 mais également sur une correspondance du 6 octobre 2009 relative audit acte signée pour le compte de Maître B W par son clerc, Jérôme G. laquelle engagerait la responsabilité de cette dernière au titre du devoir de conseil, le risque d'une action en réduction pouvait être utilement révélé postérieurement à l'acte du 28 novembre 2000, ainsi que la présente juridiction l'a précisé dans sa décision définitive du 17 janvier 2019.

Les moyens ainsi développés par h. B. Y. suffisent à caractériser un intérêt à agir à l'encontre de Maître B W bien qu'il faille désormais analyser le contenu de cette correspondance pour en apprécier la portée en termes de faute dudit notaire.

Le courrier du 6 octobre 2009 portant l'entête « *B W notaire* » adressé à h. B. Y. est rédigé dans les termes suivants :

« Cher Monsieur,

Je fais suite à notre conversation téléphonique concernant la vente sus-référée.

Je vous confirme bien volontiers que vous avez acheté la nue-propriété de l'appartement de deux pièces situé dans l'immeuble dénommé D, sis à Monaco, X5 aux termes d'un acte reçu en nos minutes le 28 novembre 2000.

À l'époque, ledit appartement était grevé de quatre inscriptions d'hypothèque conventionnelle et d'une inscription judiciaire provisoire au profit de différents créanciers. Afin de sauvegarder l'appartement de votre mère de la saisie qu'allaient engager les créanciers, vous aviez décidé d'acheter la nue-propriété dudit bien afin que votre mère dispose des fonds suffisants pour rembourser lesdits créanciers et puisse conserver l'usufruit dudit bien. Il a même été prévu audit acte qu'en cas de décès de votre mère avant votre père ce dernier bénéficierait du même usufruit.

Le prix de vente, compte tenu de la réserve d'usufruit au profit de votre mère, avait été fixé au prix du marché de l'époque soit (...) (1.420.650,00 francs). Le paiement du prix avait été effectué de la manière suivante :

- À concurrence de (...) 770.650,00 francs au moyen de vos deniers personnels,*
- Quant au surplus, soit (...) 650.000,00 francs au moyen de deniers provenant d'un prêt souscrit par vos soins auprès de la banque H.*

Désormais ledit bien pourrait être évalué à environ (...) 1.000.000 euros en pleine propriété, soit (...) 900.000 euros avec la réserve d'usufruit, même si cette évaluation demeure une évaluation toute « théorique » dans la mesure où le marché immobilier monégasque est actuellement totalement atone (...) ».

Les éléments évoqués dans cette correspondance concernent des faits constants sur les circonstances ayant entouré la conclusion de l'acte du 28 novembre 2000 ainsi que des précisions sur son contenu ainsi que l'évaluation qui pourrait désormais être faite dudit bien.

Il n'est en aucun cas confirmé la validité et l'efficacité dudit acte - puisqu'aucune analyse juridique ne l'accompagne - mais simplement rappelé son existence, une partie de son contenu et le contexte dans lequel il a été signé.

Dans ces conditions, il ne peut être soutenu, au titre de cette intervention particulièrement limitée à titre manifestement bénévole, qui ne portait que sur un rappel d'un acte non reçu par Maître B W et une évaluation actuelle dudit appartement, que cette dernière a été amenée, par l'intermédiaire de son clerc, à fournir au client de son prédécesseur une quelconque appréciation sur la portée dudit acte, en réexaminant son efficacité, et à être débitrice d'une obligation de conseil et d'information.

En conséquence, sa responsabilité ne peut être recherchée en l'état de ce seul courrier du 6 octobre 2009.

Les demandes formées à son encontre doivent dès lors être rejetées.

Il ne peut toutefois être considéré qu'h. B. Y. aurait agi de manière abusive ou avec l'intention de nuire à la réputation de Maître B W celui-ci ayant pu se méprendre sur la portée de ses droits, en sorte que la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts n'a pas lieu d'être accueillie.

Sur les demandes formées à l'encontre de Maître a Z

Le notaire, par sa fonction, est tenu selon l'ordonnance du 4 mars 1886 sur le notariat et la jurisprudence, d'un devoir d'authentification des actes et a, à ce titre, l'obligation d'instrumenter et, dans le prolongement, celui d'exécuter certaines formalités postérieures à l'acte.

Il est également tenu, conformément à un devoir professionnel non écrit, d'une obligation de conseil, devoir absolu, qui le rend garant en tous circonstances de la validité des actes qu'il reçoit et de leur efficacité juridique (TPI, 26 avril 2012, société B c/ M.).

Il lui appartient à cet égard d'éclairer son client sur la portée, les conséquences et les risques des engagements et opérations juridiques auxquels il prête son concours (TPI, 3 octobre 2019, A c/ M.).

Le régime de la responsabilité s'envisage en l'espèce sur le fondement de l'article 1229 du Code civil et l'engagement de la responsabilité du défendeur suppose la démonstration de l'existence d'une faute de ce dernier, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre ces deux éléments.

Le jugement définitif de ce Tribunal du 17 janvier 2019 précise :

« Que l'article 785 du Code civil dispose :

« La valeur en pleine propriété des biens aliénés, soit à charge de rente viagère, soit à fonds perdu, ou avec réserve d'usufruit, à l'un des successibles en ligne directe, sera imputée sur la portion disponible et l'excédent, s'il y a lieu, sera rapporté à la masse. Cette imputation et ce rapport ne pourront être demandés par ceux des autres successibles en ligne directe qui auraient consenti à ces aliénations, ni, dans aucun des cas, par les successibles en ligne collatérale » ;

Qu'en l'espèce, la vente de la nue-propriété d'un immeuble, le 28 novembre 2000, de m-p. C. à son fils h. B. Y. entre bien dans le champ d'application de cette disposition ;

Que la présomption de gratuité posée par ce texte est d'une nature irréfragable et ne permet pas la preuve contraire, quand bien même, comme en l'espèce, il est acquis qu'h. B. Y. a payé cette acquisition ; qu'il est donc indifférent que ce paiement ait été conforme ou non au prix du marché de l'époque ;

Que seule demeure la question du consentement de I. B. Y. à cette cession, cas de renonciation par avance d'un héritier présomptif à une demande ultérieure de réduction des libéralités irréfragablement présumées résider sous l'aspect de l'aliénation faite à l'un des successibles du vendeur ;

Que la preuve de ce consentement, fait juridique, peut être rapportée par tout moyen et se trouve soumise à l'appréciation souveraine de la présente juridiction ;

Attendu que le consentement au sens de l'article 785 du Code civil ne se résume pas à la simple connaissance de l'aliénation mais doit comporter de manière non équivoque la manifestation d'une volonté de renoncer à l'avenir à l'action en réduction ;

Que la preuve de ce consentement peut être recherchée tant au moment de l'acte que postérieurement en cas de manifestation explicite de volonté du successible potentiellement lésé ;

Attendu en l'espèce, que si I. B. Y. apparaît manifestement avoir été au courant dès sa réalisation de la cession litigieuse, elle n'a pas été partie à l'acte de cession du 28 novembre 2000 et n'y a pas même été appelée ;

Que de même, les attestations produites aux débats par h. B. Y. se bornent à faire état de la connaissance par I. B. Y. de l'acte litigieux, mais nullement de sa volonté explicite de renoncer aux droits qu'elle tiendrait de l'article 785 du Code civil ;

Attendu en conséquence, qu'il y a lieu à la réduction de la libéralité présumée instaurée par ce texte ; »

Il résulte de ce qui précède ainsi que des faits constants de l'espèce que Maître a Z n'a même pas cherché à faire intervenir I. B. Y. à l'aliénation litigieuse ou à obtenir son consentement de manière non équivoque et n'a pas informé h. B. Y. du risque d'une action en réduction qui pourrait être formée par cette dernière, non partie ou consentante à l'acte de cession en cause, en application des dispositions de l'article 785 du Code civil qui édictent une présomption irréfragable de gratuité pour les ventes avec réserve d'usufruit.

Le notaire a ainsi manqué à son devoir de conseil et d'information, ce qu'il ne conteste pas réellement, peu important qu'il ait « eu foi en son consentement pour le moins tacite », dès lors qu'il n'a nullement été recueilli et a pu donner lieu à l'exercice d'une action en réduction, laquelle s'est soldée par le jugement précité.

Cette faute est bien en lien direct avec le préjudice subi par le demandeur du fait des conséquences de l'acte du 28 novembre 2000.

Cependant, la condamnation à l'indemnité de réduction par la décision définitive de ce Tribunal du 17 janvier 2019, outre que son montant n'est à ce jour pas définitivement connu, puisqu'il était à parfaire au jour du partage, en l'état de l'ouverture des opérations de liquidation et partage de la succession de feu m-p. C. ordonnée par le même jugement, ne peut constituer le préjudice actuel et certain susceptible d'être réparé.

En effet, h. B. Y. a seulement perdu une chance d'obtenir le consentement de sa sœur qui l'aurait protégé d'un recours ultérieur en réduction. Cependant, l'aléa, qui affecte la réalisation de la chance ainsi perdue, n'est pas en l'état susceptible d'être clairement déterminé au regard des éléments de la cause et des positions des parties.

Tout d'abord, il ne peut être soutenu que I. B. Y. aurait incontestablement consenti à l'acte du 28 novembre 2000 eu égard « au service rendu », la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété de l'appartement au décès de ses parents entre les mains de son frère pouvant constituer un avantage important au profit de ce dernier malgré le règlement des sommes non négligeables en cause en 2000, et ce, en l'état de l'augmentation significative de la valeur des biens immobiliers en Principauté, quand bien même elle ne pouvait pas nécessairement être anticipée dans cette mesure à l'époque de l'acte en cause.

De plus, il convient de noter que contrairement à la position du défendeur, et au regard de la présomption irréfragable de libéralité pour le tout qui s'oppose à la restitution du prix payé pour l'achat de la nue-propriété (et l'abandon à titre onéreux de l'usufruit), il ne peut nullement être considéré que même mieux informé, h. B. Y. n'aurait pas renoncé à l'acquisition litigieuse sans le consentement de sa sœur, tandis que ce dernier n'est nullement titulaire d'une quelconque créance à l'égard de la succession pour sa contribution de l'époque au paiement des dettes de sa mère, en particulier par rapport à la valeur actuelle du bien (420.000 euros) ou à l'inflation (145.446 euros).

Dans ses conditions, le Tribunal estime nécessaire d'ordonner la réouverture des débats, afin de déterminer les contours du préjudice actuel et certain d h. B. Y. et de sursoir à statuer sur ses demandes en paiement de dommages et intérêts, en sollicitant que :

- h. B. Y. précise s'il a exécuté le commandement de payer du 24 avril 2019 et a réglé l'indemnité de réduction qui y est visée ou si les héritiers ont convenu de reporter ce paiement en l'état du déroulement des opérations de liquidation et de partage ; indique si les opérations de liquidation et de partage en cours sont susceptibles de faire évoluer le montant de l'indemnité de réduction résultant du jugement du 17 janvier 2019 et dans quelle mesure, en fournissant toute la documentation nécessaire à cet égard ; mentionne le montant de l'intégralité des sommes payées pour le compte de sa mère ayant permis d'éviter la saisie immobilière du bien en ce compris le coût du prêt de la banque H ;
- Maître a Z évoque l'ensemble des options qui avaient été envisagées par la famille B. Y. (donation, reconnaissance de dette, prêt avec intérêts, garanties diverses...) et leurs conséquences juridiques différenciées notamment en termes de créances à l'égard de la succession, en effectuant toutes simulations utiles ; apporte tous éclaircissements et justificatifs sur l'état du marché immobilier monégasque lors de la signature de l'acte du 28 novembre 2000 et de son évolution prévisible à cette époque.

Les dépens seront réservés en fin de cause.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

Déclare recevables les demandes formées par h. B. Y. à l'encontre de Maître B W notaire, mais l'en déboute au fond ;

Déboute Maître B W de sa demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts ;

Dit que Maître a Z a manqué à son devoir de conseil et d'information à l'occasion de l'acte reçu le 28 novembre 2000 concernant l'aliénation de l'appartement de feu m-p. C. avec réserve d'usufruit ;

Avant-dire-droit sur le préjudice découlant de cette faute, ordonne la réouverture des débats afin que :

- h. B. Y. précise s'il a exécuté le commandement de payer du 24 avril 2019 et a réglé l'indemnité de réduction qui y est visée ou si les héritiers ont convenu de reporter ce paiement en l'état du déroulement des opérations de liquidation et de partage ; indique si les opérations de liquidation et de partage en cours sont susceptibles de faire évoluer le montant de l'indemnité de réduction résultant du jugement du 17 janvier 2019 et dans quelle mesure, en fournissant toute la documentation nécessaire à cet égard ; mentionne le montant de l'intégralité des sommes payées pour le compte de sa mère ayant permis d'éviter la saisie immobilière du bien en ce compris le coût du prêt de la banque H ;
- Maître a Z évoque l'ensemble des options qui avaient été envisagées par la famille B. Y. (donation, reconnaissance de dette, prêt avec intérêts, garanties diverses...) et leurs conséquences juridiques différenciées notamment en termes de créances à l'égard de la succession, en effectuant toutes simulations utiles ; apporte tous éclaircissements et justificatifs sur l'état du marché immobilier monégasque lors de la signature de l'acte du 28 novembre 2000 et de son évolution prévisible à cette époque ;

Sursoit à statuer sur les demandes en paiement de dommages et intérêts formées par h. B. Y. à l'encontre de Maître a Z;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du MARDI 11 MAI 2021 pour les conclusions et pièces d h. B. Y.;

Réserve les dépens en fin de cause ;

Ainsi jugé par Mademoiselle Magali GHENASSIA, Vice-Président, Madame Aline BROUSSE, Juge, Madame Virginie HOFLACK, Juge,, qui en ont délibéré conformément à la loi assistées, lors des débats seulement, de Mademoiselle Marine PISANI, Greffier en chef adjoint;

Lecture étant considérée comme donnée à l'audience du 25 FÉVRIER 2021, dont la date avait été annoncée lors de la clôture des débats, par Mademoiselle Magali GHENASSIA, Vice-Président, assistée de Mademoiselle Marine PISANI, Greffier en chef adjoint, en présence de Monsieur Olivier ZAMPHIROFF, Procureur Général Adjoint, le dispositif de la décision étant affiché dans la salle des pas perdus du Palais de Justice.