

TRIBUNAL D'INSTANCE  
D'ANTONY  
Place Auguste Mounié

92160 ANTONY  
☎ : 01.55.59.01.00

JUGEMENT

RG N° 11-12-000273

Minute : 181

JUGEMENT

Du : 28/02/2013



C/



Copie exécutoire délivrée  
à : Me SALMON Jean-Pierre  
le : 12.03.2013

Copie certifiée conforme délivrée  
à :



le : 12.03.2013

Copie certifiée conforme

Le Greffier



Par mise à disposition au greffe du Tribunal d'Instance le 28 Février 2013;

Sous la Présidence de Muriel PAGE, Vice-Président, assistée de Emmanuelle SEGUILLON, Greffier;

Après débats à l'audience du 17 janvier 2013, le jugement suivant a été rendu;

ENTRE :

DEMANDEURS :



Demeurant [redacted], 92600 ASNIERES SUR SEINE,

représentés par Me SALMON Jean-Pierre, avocat du barreau de NANTERRE substitué par Me Antoine CHRISTIN

ET :

DEFENDERESSES :



représentée par Me [redacted], avocat du barreau de Paris



représentée par Me [redacted], avocat du barreau de Paris

DECISION : contradictoire en premier ressort



### EXPOSE DU LITIGE

Par actes d'huissier de Justice en date du 26 et 28 mars 2012, [REDACTED], représenté par [REDACTED], sa tutrice et épouse, et [REDACTED] ont fait citer [REDACTED] et la SCP [REDACTED], représentée par Maître [REDACTED], Notaire, à comparaître devant ce Tribunal aux fins de les voir condamner solidairement à leur payer les sommes suivantes :

- 6038 euros au titre de la prise en charge des intérêts de retard
- 3500 euros à titre de dommages et intérêts complémentaires
- 2000 euros par application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

L'exécution provisoire outre la condamnation des défendeurs aux dépens étant requises.

L'affaire a été appelée à l'audience publique du 17 janvier 2013, au cours de laquelle les parties ont plaidé.

[REDACTED], représenté par [REDACTED], sa tutrice et épouse, et [REDACTED] ont sollicité le bénéfice de leur exploit introductif d'instance outre ont formé une demande additionnelle en paiement d'une somme supplémentaire de 7860 euros au titre de leur perte de chance de vendre le bien immobilier en temps utiles.

Ils ont également actualisé à hauteur de 3000 euros leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils ont exposé que dans le cadre de la succession de [REDACTED], alors hospitalisé, a signé un mandat notarié à sa soeur [REDACTED], par lequel il lui donnait tout pouvoir pour régler cette succession, que lors de la déclaration de succession, le bien immobilier dont [REDACTED] a hérité sis [REDACTED], a été sous-évalué, de sorte qu'un redressement fiscal est intervenu, entraînant le paiement de nouveaux droits d'enregistrement outre d'une majoration de 6038 euros.

Ils ont soutenu que [REDACTED] en s'abstenant de faire une nouvelle évaluation du bien immobilier qui revenait à [REDACTED] alors qu'elle en avait l'obligation et qu'elle n'a pas manqué d'y procéder s'agissant du bien immobilier qu'elle avait obtenu de la même succession, n'a pas respecté les termes du mandat qui lui était confié, a exécuté de mauvaise foi la procuration et a engagé sa responsabilité.

Ils ont soutenu que la responsabilité du Notaire qui avait établi la déclaration de succession, sans s'assurer de la valeur réelle du bien, était également engagée et ce d'autant, que d'une part ses obligations étaient accrues en raison de la présence d'un mandataire, et que d'autre part, une évaluation avait été réalisée s'agissant de l'autre bien immobilier dépendant de la même succession.

Ils ont donc sollicité la condamnation solidaire de [REDACTED] et de la SCP [REDACTED] à leur rembourser la somme de 6038 euros d'intérêts de retard, due en raison de leur négligence fautive.

S'agissant de l'indemnisation de leur perte de chance, ils ont fait valoir que la faute commise par les défenderesses, les a contraints à mettre en vente le bien immobilier reçu en donation non en 2006 ( date du recueil du bien) mais en 2010, (dès connaissance du redressement) alors que le marché immobilier était moins favorable et qu'il était obligatoire

de faire procéder à des travaux d'évacuation des eaux usées depuis une Loi du 25 décembre 2007, soit une charge supplémentaire de 8000 euros à 10 000 euros.

Enfin, ils ont sollicité l'indemnisation de leur préjudice tant moral, que constitué par les pertes de temps et soucis occasionnés par la présente affaire, outre ont sollicité le débouté de toutes les demandes reconventionnelles.

████████████████████ a soutenu à titre principal, que la demande des époux ██████████ était irrecevable.

Elle a fait valoir que les demandeurs n'établissent pas s'être acquittés de la somme dont ils réclament le remboursement au titre des intérêts de retard, qui en tout état de cause ne peuvent constituer un préjudice.

S'agissant de la perte de chance de vendre le bien à meilleur prix, elle a soutenu que le préjudice n'est pas démontré et qu'il ne pourrait en tout état de cause, lui être imputable.

S'agissant des dommages et intérêts, elle a fait valoir que de la même façon les demandeurs ne justifient nullement d'un préjudice moral ou matériel chiffrable.

A titre subsidiaire, elle a soutenu que son frère était lucide mais hospitalisé temporairement au moment de la succession, que la procuration invoquée était uniquement destinée à la signature des actes et non un mandat spécial la chargeant de faire évaluer le bien revenant à ██████████, et ce alors qu'il est établi que c'est ce dernier qui a fixé lui même une valeur faible du bien.

Enfin, si sa responsabilité était retenue, elle a sollicité la garantie de la SCP ██████████, en sa qualité de professionnel de l'immobilier et au titre du devoir de conseil, pour toutes condamnations prononcées à son encontre.

Reconventionnellement, elle a formé une demande en paiement d'une somme de 3000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et d'une somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle s'est opposée à l'exécution provisoire de la décision, hormis en ce qui concerne sa demande reconventionnelle.

La SCP ██████████ a sollicité le débouté de toutes les demandes de ██████████ outre de l'appel en garantie de ██████████ et a formé une demande reconventionnelle en paiement d'une somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et en paiement des dépens dont distraction au profit de l'avocat.

Elle a fait valoir que sa responsabilité ne pouvait être engagée à défaut de démonstration d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice.

Elle a soutenu que le Notaire n'avait pas l'obligation de déterminer lui même la valeur exacte du bien immobilier, la procuration donnant tous pouvoirs au mandataire pour procéder à cette évaluation.

Elle a exposé qu'en l'espèce, le Notaire avait indiqué aux parties dès le premier rendez-vous l'importance d'avoir une évaluation actuelle du bien, que ██████████ a entrepris de faire évaluer le bien mais a finalement fait le choix de se baser sur le montant inscrit sur la déclaration d'ISF, et ce malgré les risques encourus, dont il avait été informés, que ██████████ a fait application de ce conseil pour le bien qu'elle a reçu personnellement par legs.





Elle a précisé que le Notaire ne pouvait suspecter une sous-évaluation s'agissant du bien reçu par [REDACTED], situé dans l'Eure, loin de son périmètre d'intervention, et dont l'évaluation était cohérente avec celle faite à l'administration fiscale par le défunt lui-même, sans qu'il y ait lieu de soupçonner la moindre fraude.

Elle a fait valoir qu'aucun élément ne pouvait laisser supposer et alerter le notaire sur une erreur flagrante dans l'évaluation du bien déclaré, de sorte que la preuve d'une faute du Notaire n'est pas rapportée.

Sur le lien de causalité, elle a soutenu qu'il n'était pas démontré que [REDACTED] aurait renoncé à son héritage si le bien avait été évalué à une somme plus importante, et a précisé que l'imposition était due de toute façon.

S'agissant du préjudice, elle a fait valoir que [REDACTED] ont conservé pendant deux ans, une somme qui était due à l'administration fiscale, et qu'ils ne démontrent pas avoir acquitté de la somme qu'ils réclament.

Elle a soutenu également que les dommages et intérêts complémentaires n'étaient pas justifiés.

Enfin sur la perte de chance, elle a fait valoir que le préjudice n'était pas démontré, les requérants ne justifiant pas à quel prix ils auraient pu vendre le bien immobilier en 2006. Elle a soutenu que le préjudice était purement aléatoire et ne reposait sur aucun élément réel de fait, permettant de justifier de la réalité d'un préjudice.

## SUR QUOI LE TRIBUNAL

### **Sur l'irrecevabilité de la demande**

Aux termes de l'article 31 du code de procédure civile, l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention.

En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats et spécialement de l'acte de mainlevée totale établi le 27 décembre 2011, par le Trésor Public, que l'hypothèque légale sur les biens situés [REDACTED], pour sûreté de la somme de 61386 euros, se décomposant comme suit : 50316 euros de droits et 6038 euros d'intérêts légaux et 5032 euros de frais accessoires, a été levée.

Dès lors, il ne peut être contesté que [REDACTED] s'est acquitté de la somme qu'il réclame pour un montant de 6038 euros à titre d'intérêts légaux.

En effet, l'acte de mainlevée totale, établi postérieurement à la demande en recours gracieux de la majoration des intérêts de retard faite par [REDACTED] en date du 7 octobre 2011, ne porte mention d'aucune remise qui aurait été accordée à [REDACTED].

Dès lors, il convient de considérer que la preuve du paiement est établie.

Egalement, il convient de constater que [REDACTED] ne peuvent être déclarés ab initio irrecevables au titre de l'indemnisation de leur préjudice, dont [REDACTED] fait valoir qu'il ne serait pas fondé.

En conséquence, il n'y a pas lieu de juger la demande irrecevable.





### Sur la prise en charge des intérêts de retard

Aux termes de l'article 1991 du code civil, le mandataire est tenu d'accomplir le mandat tant qu'il en demeure chargé, et répond des dommages et intérêts qui pourraient résulter de son inexécution.

Aux termes de l'article 1992 du code civil, le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion. Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire.

Aux termes de l'article 1134 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Il ressort des pièces versées aux débats et notamment de l'attestation immobilière du 16 novembre 2006 et de la procuration signée le 3 août 2006, que [redacted] a, dans la cadre de la succession de [redacted], constitué pour mandataire spécial, [redacted], à qui il a donné pouvoir, pour lui et en son nom personnel, à l'effet d'accepter et de recueillir ladite succession, et ainsi de faire procéder à tous inventaires des biens dépendant de la succession dont s'agit.

Il ressort des pièces versées aux débats, que [redacted] était alors hospitalisé et ne pouvait se déplacer à l'Etude Notariale pour signer les actes de succession.

Il est établi que lors de la signature de cette procuration [redacted] n'était pas sous mesure de protection, son placement sous tutelle par le Juge des Tutelles d'Asnières étant en date du 18 septembre 2009.

Il n'est pas établi qu'il faisait l'objet d'une sauvegarde de justice temporaire.

Toutefois, même si l'absence de lucidité de [redacted], qui a souffert de troubles de comportement dès l'année 2004, ainsi qu'il ressort du certificat médical du Docteur [redacted] au moment des actes de succession en 2006, n'est pas établie, il ne peut être contesté qu'il a donné procuration à sa soeur [redacted], ladite procuration lui donnant expressément mission de faire évaluer le bien.

Or, il est versé aux débats, les courriers adressés à son frère en 2006, où elle mentionne une évaluation du bien fixée à 89 000 euros, soit le montant de l'évaluation ISF de [redacted], sans que la nécessité de faire une nouvelle évaluation ne soit évoquée.

Egalement dans le courrier du 25 juin 2010 adressé à [redacted], elle confirme que faute d'établissement d'une évaluation par une agence immobilière, l'estimation du bien a été faite sur la base des déclarations fiscales de son parrain.

L'attestation de [redacted] ne permet pas non plus d'exonérer [redacted] de sa responsabilité, puisque seule celle-ci avait l'obligation de faire évaluer le bien, pour le compte de son frère qui lui avait donné procuration.

Enfin, elle ne justifie pas avoir attiré l'attention de son frère sur une éventuelle sous évaluation alors qu'elle même a fait procéder à une évaluation du bien qu'elle a reçu.

Il convient donc d'apprécier que [redacted] a commis une faute dans l'exécution de ses obligations.

Aux termes de l'article 1382 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Le Notaire, recevant un acte en l'état de déclarations erronées d'une partie quant aux faits rapportés, engage sa responsabilité seulement s'il est établi qu'il disposait d'éléments de nature à faire douter de leur véracité ou de leur exactitude. Il est, en revanche, tenu, en cas de représentation de cette partie par un mandataire, de vérifier par toutes investigations utiles les déclarations faites en son nom.

Il ressort des pièces versées aux débats et des explications des parties, que dans le cadre de la succession de [REDACTED], [REDACTED] a sur les conseils du Notaire, fait procéder à une nouvelle évaluation du bien immobilier dont elle avait hérité, lequel avait été sous-évalué par le défunt lors de la déclaration ISF, alors que concernant le bien dont [REDACTED] avait hérité, aucune évaluation actualisée n'était effectuée et était déclarée une valeur identique à celle figurant sur la déclaration ISF.

Il convient d'apprécier que face à une première sous-évaluation importante d'un bien immobilier dépendant de la même succession, effectuée par le défunt, il appartenait au Notaire, professionnel de l'immobilier, d'attirer l'attention des parties, sur les risques particuliers de l'absence d'une nouvelle évaluation.

Aucune preuve de cet avertissement n'est produit aux débats.

Dès lors, la responsabilité du Notaire est engagée.

Il ne peut être contesté que la sous-évaluation du bien est à l'origine du redressement fiscal, dont a fait l'objet [REDACTED].

Si le bien n'avait pas été sous-évalué lors de la déclaration de succession, les droits de succession auraient été identiques à ceux qui ont finalement été réglés mais les intérêts de retard n'auraient pas été dus.

Le préjudice des requérants peut donc être évalué au montant total des intérêts de retard qu'ils ont dû régler soit la somme de 6038 euros.

En l'espèce, il ne doit pas être tenu compte du fait que [REDACTED] ont conservé une somme qu'ils auraient dû déboursier puisqu'ils n'ont jamais été en possession de cette somme et qu'en conséquence, ils n'ont pu la placer sur un compte rémunéré.

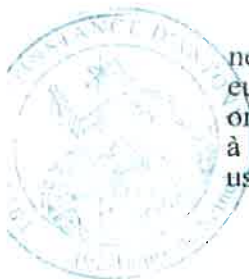
La faute de [REDACTED] et du Notaire ayant concouru indissociablement à la création du préjudice de [REDACTED], ils seront en conséquence, condamnés solidairement à payer à [REDACTED], la somme de 6038 euros.

### **Sur l'indemnisation de la perte de chance**

En l'espèce, il convient de constater qu'il n'est pas justifié de ce que le bien immobilier situé [REDACTED] aurait été vendu en 2006 à une valeur supérieure à celle obtenue en décembre 2011.

En effet, l'attestation produite de [REDACTED], agent immobilier, contient des affirmations générales qui ne peuvent être systématiquement appliquées à la vente d'un bien particulier.

Egalement il convient de constater que le prix de vente de 2011 soit 165 000 euros net vendeur, est quasiment similaire à celui de l'évaluation fiscale de 2006 soit 172 860 euros (valeur vénale réelle), frais d'agence éventuels compris, et ce alors que les requérants ont entendu préciser que le prix de vente a été minoré d'une somme approximative de 8000 à 10000 euros, pour tenir compte des travaux de raccordement à l'évacuation des eaux usées, rendus obligatoires par la loi de Finances rectificatives du 25 décembre 2007.



ER



La baisse des prix du marché n'a donc pas eu d'impact sur le bien en question.

Dès lors, le préjudice dont il est demandé réparation étant purement hypothétique, [REDACTED] seront déboutés de leur demande.

### Sur les dommages et intérêts complémentaires

Il convient de constater que cette demande n'est pas justifiée.

S'agissant du préjudice moral, il convient de constater qu'au contraire de ce qu'invoquent les requérants, la sous-évaluation du bien leur a permis de le conserver et d'en bénéficier plus longtemps.

Concernant les pertes de temps occasionnés, [REDACTED] ne justifie que de deux courriers adressés à sa belle-soeur, dont le dernier indique qu'elle se libère de la gestion du dossier en s'adressant aux services juridiques.

Il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande.

### Sur l'appel en garantie

En l'espèce, il convient de constater que le Notaire a manqué à son devoir de conseil et doit garantir [REDACTED] de toutes condamnations prononcées à son encontre.

En effet, l'examen de la procuration signée le 3 août 2006, permet de s'apercevoir qu'il s'agit d'une procuration pré-rédigée par le Notaire, soit un formulaire type, qui englobe toute une série d'actes.

Cette procuration est destinée à une personne en particulier, soit en l'espèce, [REDACTED], ou à tout clerc de l'Etude, ce qui ne permet pas à la personne désignée de prendre conscience de l'étendue de ses obligations.

En outre, le Notaire reconnaît aux termes de ses écritures que la procuration donnait tous pouvoirs au mandataire pour procéder à l'évaluation du bien, alors que la lettre d'accompagnement, produite aux débats, ne mentionne que la signature des actes,

En effet, le courrier du 28 juillet 2006 adressé à [REDACTED] était libellé de la façon suivante :

" dans le cadre de la succession de [REDACTED], je vous prie de trouver sous ce nli, une procuration vous permettant de vous faire représenter par Madame [REDACTED], votre soeur ou un clerc de l'Etude, pour la signature des actes de succession".

Il appartenait donc au Notaire d'attirer très spécifiquement l'attention de Madame [REDACTED] sur l'absence d'évaluation du bien revenant à [REDACTED] et les conséquences pouvant en découler et ce d'autant qu'il est établi que pour le bien dont [REDACTED] a hérité une évaluation actualisée avait démontré que le défunt l'avait sous-évalué.

Or, il n'est pas démontré que [REDACTED] ait été informée suffisamment par son Notaire de cette difficulté.

### Sur la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive

Il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande, qui n'est pas justifiée.

AR



### Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Il paraît inéquitable de laisser à la charge de la partie demanderesse les frais irrépétibles qu'elle s'est vue contrainte d'engager du fait de la présente instance, sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, il lui sera alloué une somme de 1000 euros.

En application de l'article 696 du Code de Procédure Civile, la partie perdante est condamnée aux dépens.

### Sur l'exécution provisoire

En raison de l'ancienneté de la créance et de son caractère incontestable, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

### PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, après en avoir délibéré et statuant publiquement par jugement contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe :

Dit n'y avoir lieu à irrecevabilité de la demande.

Condamne solidairement [redacted] et la SCP [redacted] à payer à [redacted], la somme de 6038 euros.

Condamne solidairement [redacted] et la SCP [redacted] à payer à [redacted], la somme de 1000 euros par application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Déboute [redacted] de leurs autres demandes.

Condamne la SCP [redacted] à garantir [redacted] de toutes condamnations prononcées contre elle.

Déboute [redacted] de ses autres demandes.

Déboute la SCP [redacted] de ses demandes.

Condamne la SCP [redacted] aux entiers dépens.

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement.

Et ont signé.

Le Greffier



En conséquence, le Président du Tribunal d'Antony a signé et a apposé son sceau sur le présent jugement. Le greffier a apposé son sceau sur le présent jugement. Pour première copie conforme de la formule exécutoire le greffier

Le Président

