

# Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 11 janvier 2023, 21-22.022, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

<b>Date</b>	11/01/2023
<b>Jurisdiction / Nature</b>	JURI
<b>ECLI</b>	ECLI:FR:CCASS:2023:C100034
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000046990227">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000046990227</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] l'arrêt retient que, si les actes authentiques de vente et de bail commercial, qui prévoyaient un versement direct du remboursement de TVA par l'administration fiscale entre les mains du notaire et la séquestration [...]

## SOLUTION / CONCLUSION

Cassation partielle

## TEXTE INTÉGRAL

---

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : CIV. 1 CF COUR DE CASSATION \_\_\_\_\_ Audience publique du 11 janvier 2023 Cassation partielle M. CHAUVIN, président Arrêt n° 34 F-D Pourvoi n° W 21-22.022 R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E \_\_\_\_\_ AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS \_\_\_\_\_ ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 11 JANVIER 2023 1° la société Accepa, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 30], 2° M. [NX] [M], domicilié [Adresse 37], 3° Mme [L] [K], domiciliée [Adresse 47], 4° la société Aupaval, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 49], 5° M. [I] [J], domicilié [Adresse 10], 6° la société Barjanis, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 15], 7° la société B2C, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 46], 8° la société Barradounnes, dont le siège est [Adresse 54], 9° la société BCSJ, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 50], 10° la société Cateo, dont le siège est [Adresse 35], 11° la société Celineric Airport, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 36], 12° la société Cacalou, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 28], 13° la société Chomarat LMP, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 8], 14° la société Evan, société à responsabilité limitée, dont le siège est chez M. [B] [AK], [Adresse 18], 15° la société Grancher, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 42], 16° la société Gralpigi patrimoine, dont le siège est [Adresse 3], 17° la société Goussard, dont le siège est [Adresse 16], 18° la société Grenier et fils, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 5], 19° la société Immolauze, dont le siège est [Adresse 45], 20° la société Jalnis immobilier, dont le siège est [Adresse 11], 21° la société JFB, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 20], 22° la société Lauderdale, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 52], 23° la société Le Saint-Germain, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 31], 24° M. [V] [X], domicilié [Adresse 39], 25° la société LMP des Kars, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 7], 26° la société Les Clarines, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 13], 27° la société Mairesse LMP, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 27], 28° la société Mieli LMP, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 14], 29° M. [Y] [SL], domicilié [Adresse 48], 30° la société Menim, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], 31° la société Indivision [RR] [U] [GA] [UK], dont le siège est [Adresse 6], représentée par Mme [U] [RR] [JE], Mme [GA] [RR] [A] et M. [UK] [RR], venant aux droits de [Y] [RR], 32° la société Renaudeau, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 4], 33° la société Seven Joval, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 32], 34° M. [S] [XO], domicilié [Adresse 26], 35° la société Turquin-Lucas LMP, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], 36° la société Tinon, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 19], 37° la société Philoucat, société à responsabilité limitée, dont le siège est

[Adresse 9], 38°/ la société CDRS, venant aux droits de la société RS3A, société à responsabilité limitée, dont le siège est chez M. [IU] [JO], [Adresse 53], 39°/ la société Romane, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 51], 40°/ la société Boisgrand, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 41], 41°/ la société Bel Enclos, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 33], 42°/ M. [Y] [EB], domicilié [Adresse 29], 43°/ la société Liesse patrimoine foncier, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 41], 44°/ la société Grichting LMP, société à responsabilité limitée, dont le siège est société Fiducys, [Adresse 41], 45°/ M. [IJ] [P], domicilié [Adresse 21], ont formé le pourvoi n° W 21-22.022 contre l'arrêt rendu le 22 juin 2021 par la cour d'appel de Bordeaux (1re chambre civile), dans le litige les opposant : 1°/ à M. [E] [R], domicilié [Adresse 25], 2°/ à la société [E] [R] et [T] [LN], anciennement dénommée société [R] [LY] [LN], notaires associés, société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 25], 3°/ à M. [SB] [D], domicilié [Adresse 57], 4°/ à [UA] [OH], ayant été domicilié [Adresse 58], décédé, 5°/ à M. [H] [BM], domicilié [Adresse 43], 6°/ à M. [N] [G], domicilié [Adresse 44], 7°/ à M. [W] [RG], domicilié [Adresse 12], 8°/ à la société Bougainvillée, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 22], 9°/ à la société Eden Life, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 34], 10°/ à la société Itineraire, société à responsabilité limitée, dont le siège est chez Mme [C] [GK], [Adresse 23], 11°/ à la société Istechtat, dont le siège est [Adresse 17], 12°/ à la société Jeanlyro, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 56], 13°/ à la société Lola, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 38], 14°/ à la société Les Prairies de Mansac, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 40], 15°/ à la société Nadehmag, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 55], 16°/ à la société [OH] [UA], société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 58], représentée par [UA] [OH], 17°/ à la société Pasbrin, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 59], 18°/ à Mme [Z] [F], veuve [OH], domiciliée [Adresse 24], venant aux droits de son époux [UA] [OH], décédé, 19°/ à Mme [XE] [OH], domiciliée [Adresse 24], venant aux droits de son père, [UA] [OH], décédé, défendeurs à la cassation. M. [BM], les sociétés Eden Life, Istechtat et Jeanlyro, Mme [Z] [F] veuve [OH] et Mme [XE] [OH], venant toutes deux aux droits de [UA] [OH] ont formé un pourvoi incident contre le même arrêt. Les demandeurs aux pourvois principal et incident invoquent, chacun, à l'appui de leur recours, un moyen unique de cassation identique annexé au présent arrêt. Le dossier a été communiqué au procureur général. Sur le rapport de Mme Robin-Raschel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat des sociétés Accepa, Aupaval, Barjanis, B2C, Barradounnes, BCSJ, Cateo, Celineric Airport, Cacalou, Chomarat LMP, Evan, Grancher, Gralpigi patrimoine, Goussard, Grenier et fils, Immolauze, Jalnis immobilier, JFB, Lauderdale, Le Saint-Germain, LMP des Kars, Les Clarines, Mairesse LMP, Mieli LMP, Menim, Indivision [RR] [U] [GA] [UK], venant aux droits de [Y] [RR], Renaudeau, Seven Joval, Turquin-Lucas LMP, Tinon, Philoucat, CDRS, Romane, Boisgrand, Bel Enclos, Liesse patrimoine foncier, Grichting LMP, Eden Life, Istechtat, Jeanlyro, MM. [M], [J], [X], [SL], [XO], [EB], [P], [UA] [OH], [BM], Mmes [K], [F], veuve [OH] et [OH], venant toutes

deux aux droits de [UA] [OH], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [R] et de la société [E] [WU] [R] et [T] [LN], et l'avis de Mme Cazaux-Charles, avocat général, après débats en l'audience publique du 22 novembre 2022 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Robin-Raschel, conseiller référendaire rapporteur, Mme Guihal, conseiller doyen, et Mme Vignes, 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. Désistement partiel 1. Il est donné acte à M. [J] du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. [R] et la SCP [E] [WU] [R] et [T] [LN]. Faits et procédure 2. Selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 22 juin 2021), la société Mérigest (le vendeur) a vendu en l'état futur d'achèvement des lots de copropriété dans une résidence de tourisme à des investisseurs qui s'engageaient à lui consentir un bail commercial sur les biens ainsi acquis. 3. Les actes authentiques de vente et de bail, dressés par M. [R] (le notaire), associé de la SCP [O] [R], [D] [LY] et [T] [LN] (la SCP), stipulaient que la dernière fraction du prix était payable lors du remboursement de la TVA et que le notaire constituait, avec les fonds provenant de ce remboursement, un compte séquestre garantissant au minimum le paiement d'une année de loyer hors taxes. 4. Toutefois, pour MM. [D], [P], [X], [XO], [RG], et pour les sociétés Accepta, Aupaval, Barjanis, Immolauze, Jeanlyro, Lola, Nadehmag, Philoucat, le notaire n'a dressé que l'acte authentique de vente qui prévoyait la constitution d'une garantie locative, sans préciser qu'elle serait constituée par les fonds provenant du remboursement de la TVA. 5. En vertu d'un mandat qui avait été consenti par les acquéreurs lors de la conclusion du contrat de réservation, le remboursement de la TVA a été versé par l'administration fiscale au vendeur, qui n'a pas constitué la garantie locative. Le vendeur ayant été placé en liquidation judiciaire, les acquéreurs ont déclaré des créances de loyers. 6. Invoquant des manquements du notaire à son obligation d'assurer l'efficacité des actes qu'il dresse, ainsi qu'à son devoir d'information et de conseil, les acquéreurs l'ont assigné en responsabilité avec la SCP. Examen des moyens Sur les moyens, pris en leur quatre branches, des pourvois principal et incident, rédigés en termes identiques et réunis, formés par M. [D], M. [P], M. [X], M. [XO], M. [RG], et les sociétés Accepta, Aupaval, Barjanis, Immolauze, Jeanlyro, Lola, Nadehmag, Philoucat, ci-après annexés 7. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation. Mais sur les moyens, pris en leur troisième branche, des pourvois principal et incident, rédigés en termes identiques et réunis, formés par M. [M], Mme [K], la société B2C, la société Barradounnes, la société BCSJ, la société Cateo, la société Celineric airport, la société Cacalou, la société Chomarar Lmp, la société Evan, la société Grancher, la société Gralpigi patrimoine, la société Goussard, la société Grenier et fils, la société Jalnis immobilier, la société JFB, la société Lauderdale, la société Le Saint Germain, la société Lmp Des Kars, la société les clarines, la société Mairesse Lmp, M. [SL], la société Mieli Lmp, la société Menim, Mme [U] [RR] [JE], Mme [GA] [RR] [A] et M. [UK] [RR] venant aux droits de [Y] [RR], la société Renaudeau, la société Seven Joval, la société Turquin-Lucas Lmp, la société Tinon, la

société CRDS, la société Romane, la société Bel enclos, M. [EB], la société Liesse patrimoine foncier, la société Grichting Lmp Enoncé des moyens 8. Les acquéreurs font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes d'indemnisation fondées sur la responsabilité délictuelle du notaire et de la SCP, alors « que le notaire qui instrumente un acte dans des conditions créant un lien de dépendance avec un acte antérieur est tenu d'examiner les termes de l'acte antérieur ; qu'en l'espèce la cour d'appel a constaté d'une part que le mandat donné au notaire, au sein de l'acte authentique, renvoyait aux instructions données au vendeur en application d'un mandat préalablement consenti, dans un acte antérieur, par les investisseurs et d'autre part qu'une contradiction était susceptible d'affecter les deux mandats consentis successivement par les investisseurs ; qu'il en résultait que le notaire avait manqué à son devoir de conseil en n'examinant pas les termes de l'acte antérieur auquel était lié l'acte de vente qu'il instrumentait ; qu'en décidant le contraire, au motif inopérant que le mandat antérieur n'avait pas été communiqué au notaire, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu l'article 1240, du code civil. » Réponse de la Cour Vu l'article 1382, devenu 1240, du code civil : 9. Il résulte de ce texte que le notaire qui prête son concours à l'établissement d'un acte dans des conditions créant un lien de dépendance avec un acte antérieur est tenu d'appeler l'attention des parties sur les stipulations de ce premier acte. 10. Pour écarter tout manquement du notaire à ses obligations, l'arrêt retient que, si les actes authentiques de vente et de bail commercial, qui prévoyaient un versement direct du remboursement de TVA par l'administration fiscale entre les mains du notaire et la séquestration par celui-ci de la part de ces fonds destinée à la constitution de la garantie locative, n'étaient pas compatibles avec les mandats donnés par les acquéreurs à un cabinet d'expertise comptable de procéder aux démarches de recouvrement de la TVA au bénéfice du vendeur, toutefois, d'une part, les acquéreurs ne démontraient pas que le notaire avait eu connaissance de ces mandats, qui n'étaient pas annexés aux contrats de réservation, d'autre part, le notaire avait inséré dans les actes de vente une clause purgeant toute contradiction éventuelle entre ceux-ci et les actes sous seing privé précédemment conclus. 11. En statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses propres constatations, d'une part, que, selon les termes de l'acte authentique de vente, les fonds provenant du remboursement de la TVA seraient versés au notaire par l'administration fiscale en vertu des instructions données par l'acquéreur aux termes du mandat conféré au vendeur, d'autre part, que l'article 23 du contrat de réservation mentionnait le pouvoir pour la récupération de la TVA parmi les pièces que le réservataire reconnaissait avoir reçu, de sorte qu'à supposer que ce pouvoir n'ait pas été annexé au contrat de réservation, le notaire ne pouvait en ignorer l'existence ni s'abstenir d'en demander la production, la cour d'appel, qui a statué par des motifs impropres à écarter le manquement du notaire à son obligation d'appeler l'attention des acquéreurs sur les stipulations des mandats antérieurs, a violé le texte susvisé. PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour : REJETTE le pourvoi principal formé par M. [D], M. [P], M. [X], M. [XO], M. [RG], et les sociétés Accepta, Aupaval, Barjanis, Immolauze, Lola, Nadehmag, Philoucat ; REJETTE le pourvoi incident formé par la société Jeanlyro ; CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce

qu'il rejette les demandes en paiement de dommages-intérêts formées à l'encontre de M. [R] et de la SCP [O] [R], [D] [LY] et [T] [LN] par M. [M], Mme [K], la société B2C, la société Barradounnes, la société BCSJ, la société Cateo, la société Celineric Airport, la société Cacalou, la société Chomarat Lmp, la société Evan, la société Grancher, la société Gralpigi patrimoine, la société Goussard, la société Grenier et fils, la société Jalnis immobilier, la société JFB, la société Lauderdale, la société Le Saint Germain, la société Lmp Des Kars, la société les clarines, la société Mairesse Lmp, M. [SL], la société Mieli Lmp, la société Menim, Mme [U] [RR] [JE], Mme [GA] [RR] [A] et M. [UK] [RR] venant aux droits de [Y] [RR], la société Renaudeau, la société Seven Joval, la société Turquin-Lucas Lmp, la société Tinon, la société CRDS, la société Romane, la société Bel enclos, M. [EB], la société Liesse patrimoine foncier, la société Grichting Lmp, l'arrêt rendu le 22 juin 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ; Condamne in solidum M. [R] et de la SCP [O] [R], [D] [LY] et [T] [LN] aux dépens ; En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par M. [D], M. [P], M. [X], M. [XO], M. [RG], et les sociétés Accepta, Aupaval, Barjanis, Immolauze, Jeanlyro, Lola, Nadehmag, Philoucat ; En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [R] et de la SCP [O] [R], [D] [LY] et [T] [LN] et les condamne in solidum à payer la somme de 100 euros à chacune des parties suivantes : - M. [M], - Mme [K], - la société B2C, - la société Barradounnes, - la société BCSJ, - la société Cateo, - la société Celineric Airport, - la société Cacalou, - la société Chomarat Lmp, - la société Evan, - la société Grancher, - la société Gralpigi patrimoine, - la société Goussard, - la société Grenier et fils, - la société Jalnis immobilier, - la société JFB, - la société Lauderdale, - la société Le Saint Germain, - la société Lmp Des Kars, - la société les Clarines, - la société Mairesse Lmp, - M. [SL], - la société Mieli Lmp, - la société Menim, - Mme [U] [RR] [JE], - Mme [GA] [RR] [A] et M. [UK] [RR] venant aux droits de [Y] [RR], - la société Renaudeau, - la société Seven Joval, - la société Turquin-Lucas Lmp, - la société Tinon, - la société CRDS, - la société Romane, - la société Bel enclos, - M. [EB], - la société Liesse patrimoine foncier, - la société Grichting Lmp ; 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 l'arrêt partiellement cassé ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze janvier deux mille vingt-trois. MOYEN ANNEXE au présent arrêt Moyen identique produit au pourvoi principal par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour les sociétés Acepa, Aupaval, Barjanis, B2C, Barradounnes, BCSJ, Cateo, Celineric Airport, Cacalou, Chomarat LMP, Evan, Grancher, Gralpigi patrimoine, Goussard, Grenier et fils, Immolauze, Jalnis immobilier, JFB, Lauderdale, Le Saint-Germain, LMP des Kars, Les Clarines, Mairesse LMP, Mieli LMP, Menim, Indivision [RR] [U] [GA] [UK], venant aux droits de [Y] [RR], Renaudeau, Seven Joval, Turquin-Lucas LMP, Tinon, Philoucat, CDRS, Romane, Boisgrand, Bel Enclos, Liesse patrimoine foncier, Grichting LMP, MM. [M], [J], [X], [SL], [XO], [EB], [P] [UA] [OH], Mmes [K], et au pourvoi incident pour les sociétés Eden Life, Jeanlyro,

Istechtat, M. [BM], Mmes [F], veuve [OH] et [OH], venant toutes deux aux droits de [UA] [OH] Les exposants font grief l'arrêt attaqué d'avoir rejeté leurs demandes de dommages et intérêts fondées sur la responsabilité délictuelle de Me [R] et de la SCP [R] [LN] ; 1°/ ALORS QUE le notaire doit veiller à l'utilité et à l'efficacité de l'acte qu'il reçoit et est tenu d'une obligation de conseil et de mise en garde envers les parties afin que les droits et obligations réciproquement contractés par elles répondent aux finalités révélées de leur engagement et soient assortis des stipulations propres à leur conférer leur efficacité ; qu'en l'espèce, il est constant d'une part que les parties s'étaient entendues pour qu'une garantie locative soit constituée entre les mains de Me [R] à partir des fonds provenant du remboursement par l'administration de la TVA et, d'autre part, que le vendeur a pu, conformément aux dispositions de l'acte, s'abstenir de constituer ladite garantie entre les mains de Me [R] ; qu'en s'abstenant de rechercher si le notaire n'avait pas manqué à son obligation d'assurer l'efficacité de l'acte en n'y insérant pas une clause de nature à priver le vendeur de la faculté de détourner les fonds reçus de l'administration et qui devaient être remis entre les mains du notaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil ; 2°/ ALORS QUE le notaire doit veiller à l'utilité et à l'efficacité de l'acte qu'il reçoit et est tenu d'une obligation de conseil et de mise en garde envers les parties afin que les droits et obligations réciproquement contractés par elles répondent aux finalités révélées de leur engagement et soient assortis des stipulations propres à leur conférer leur efficacité ; qu'en s'abstenant de rechercher si Me [R] avait mis en garde les exposants sur le risque de non constitution de la garantie en l'état de la rédaction de la clause insérée dans l'acte authentique, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil ; 3°/ ALORS QUE le notaire qui instrumente un acte dans des conditions créant un lien de dépendance avec un acte antérieur est tenu d'examiner les termes de l'acte antérieur ; qu'en l'espèce la cour d'appel a constaté d'une part que le mandat donné au notaire, au sein de l'acte authentique, renvoyait aux instructions données au vendeur en application d'un mandat préalablement consenti, dans un acte antérieur, par les investisseurs et d'autre part qu'une contradiction était susceptible d'affecter les deux mandats consentis successivement par les investisseurs ; qu'il en résultait que le notaire avait manqué à son devoir de conseil en n'examinant pas les termes de l'acte antérieur auquel était lié l'acte de vente qu'il instrumentait ; qu'en décidant le contraire, au motif inopérant que le mandat antérieur n'avait pas été communiqué au notaire, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu l'article 1240, du code civil ; 4°/ ALORS QUE le notaire qui instrumente un acte dans des conditions créant un lien de dépendance avec un acte antérieur est tenu d'examiner les termes de l'acte antérieur ; qu'en ajoutant pour écarter tout manquement du notaire que l'acte de vente prévoyait que ses stipulations « annuleront et remplaceront toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les parties .? et notamment les dispositions du contrat préliminaire éventuellement en contradiction avec le présent acte authentique » quand cette stipulation ne pouvait pas avoir pour effet d'annuler le premier mandat consenti par les investisseurs, lors de la conclusion des conclusions de réservation, dès lors que

l'acte authentique renvoyait expressément aux instructions contenues dans ce mandat, la cour d'appel qui s'est fondée sur une circonstance inopérante, a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil.ECLI:FR:CCASS:2023:C100034

---

## RÉFÉRENCE

---

JURI, 11 janvier 2023, ECLI:FR:CCASS:2023:C100034. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000046990227> (consulté le 22 juin 2026).