



**HAL**  
open science

## Commentaire de l'arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence (ch. 1-1) du 12 décembre 2023

Philippe Kaigl

► **To cite this version:**

Philippe Kaigl. Commentaire de l'arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence (ch. 1-1) du 12 décembre 2023. *Revue Lexsociété*, 2024, *Revue LexSociété*. hal-04492090

**HAL Id: hal-04492090**

**<https://hal.science/hal-04492090>**

Submitted on 6 Mar 2024

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - ShareAlike 4.0 International License



## Commentaire de l'arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence (ch. 1-1) du 12 décembre 2023 (RG n° 23.07694)

*in* Chronique Procédure (CERDP), juin-Décembre 2023, n° 1, 2023

**PHILIPPE KAIGL**

*Maître de conférence émérite*

*Laboratoire CERDP*

*Avocat au barreau de Grasse*

*Université Côte d'Azur*

**Résumé :** la recevabilité d'une procédure n'est pas conditionnée par la démonstration de la réalité d'un préjudice allégué, mais par la qualité pour agir du demandeur, laquelle ne doit pas être confondue avec l'intérêt à agir.

**Mots-clés :** fin de non-recevoir, intérêt à agir, qualité pour agir, négociateur, notaire, préjudice, recevabilité, tiers à un contrat.

**1. – Infirmer d’une ordonnance du juge de la mise en état.** La Cour d’appel d’Aix-en-Provence<sup>1</sup> a rendu le 12 décembre 2023 un arrêt<sup>2</sup> infirmant une ordonnance du juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Grasse du 26 mai 2023 qui avait déclaré irrecevables les demandes d’un justiciable formées dans le cadre d’une action en responsabilité civile professionnelle engagée contre un notaire dans les circonstances suivantes.

**2. – Les faits.** Le justiciable s’était porté acquéreur au prix de 221.000 euros d’un bien immobilier dont il était jusqu’alors locataire. La vente avait été précédée de son offre d’achat d’un montant de 210.000 euros.

La différence de prix s’expliquait par la volonté du vendeur de répercuter sur le prix de vente le montant des « honoraires de négociation » que lui avait facturés le notaire en vertu du mandat de vente que celui-ci avait fait signer au vendeur.

Il convient de rappeler que le décret n° 78-262 du 8 mars 1978<sup>3</sup> portant fixation du tarif des notaires autorise ceux-ci à « exercer une activité de négociation » et donc à facturer à ce titre la partie qu’ils ont mise en relation avec le cocontractant. En l’espèce, l’acquéreur contestait le surenchérissement du prix d’achat de l’immeuble au motif qu’il niait le rôle du notaire dans sa mise en relation avec le vendeur puisque les deux parties se connaissaient en raison du bail qui les liait. Le vendeur confirmait d’ailleurs dans une attestation avoir été contacté par son locataire désireux d’acheter et « avoir trouvé logique » de lui vendre le bien qu’il occupait jusqu’alors. En effet, le notaire n’est évidemment autorisé à facturer la négociation que s’il a effectivement rendu le service d’entremise consistant à « rechercher un cocontractant, le découvrir et le mettre en relation avec son mandant »<sup>4</sup>, comme le ferait une agence immobilière.

---

<sup>1</sup> Chambre 1-1.

<sup>2</sup> Dans la procédure RG n° 23/07694.

<sup>3</sup> Art. 11.

<sup>4</sup> Décret du 8 mars 1978, art. 11 al. 1<sup>er</sup>, dans sa version issue du décret n° 2016-230 du 26 février 2016.

**3. – Choix stratégique procédural de l'acquéreur.** Plutôt que d'agir contre son vendeur (sur quel fondement juridique ?), l'acquéreur a préféré engager une action en responsabilité civile professionnelle contre le notaire sur le fondement de l'article 1240 du code civil aux fins de le faire condamner à lui payer à titre de dommages-intérêts le surcoût du prix d'achat du bien à hauteur de 11.000 euros. Ce choix présentait l'avantage de faire du vendeur un tiers à cette procédure, l'autorisant ainsi à établir une attestation confirmant les circonstances dans lesquelles les deux parties au contrat de vente s'étaient rencontrées.

Au soutien de son action, outre l'absence d'entremise du notaire, l'acquéreur invoquait la déloyauté de ce professionnel auquel il reprochait de s'être indûment présenté comme le négociateur de la vente, en violation des exigences de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 27 mai 1982 annexé au règlement national du Conseil supérieur du notariat imposant aux notaires des règles déontologiques en ce domaine<sup>5</sup>.

Le notaire a saisi par des conclusions d'incident le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Grasse d'une fin de non-recevoir en vertu des dispositions de l'article 789, 6° du code de procédure civile en prétendant que l'acquéreur serait dépourvu du droit d'agir lorsqu'il se prévaut d'un contrat<sup>6</sup> auquel il n'est pas partie.

**4. – Rappel de la qualité d'un tiers à un contrat pour agir en justice.** Dans les premières lignes de son ordonnance, le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Grasse a pertinemment retenu que « cette qualité de tiers au contrat de mandat ne saurait suffire à lui ôter toute qualité pour agir dans le cadre d'une procédure devant la présente juridiction ; en effet le tiers lésé est légitime à agir sur le fondement de la responsabilité délictuelle, si le contrat auquel il n'était pas partie lui a causé un dommage ». Cette analyse rejoint avec raison la jurisprudence constante de la Cour de cassation, inaugurée par un arrêt

---

<sup>5</sup> « Dans l'exercice de ses activités de négociation, le notaire doit faire preuve d'indépendance, de loyauté, d'impartialité et d'objectivité ».

<sup>6</sup> Le mandat de mise en vente conclu entre le vendeur et le notaire.

de l'assemblée plénière du 6 octobre 2006<sup>7</sup>, selon laquelle « le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage ». Cet arrêt de principe a été confirmé par un nouvel arrêt d'assemblée plénière du 13 janvier 2020<sup>8</sup> et illustré à nouveau par la chambre commerciale de la Cour de cassation le 15 juin 2022<sup>9</sup>.

**5. – Irrecevabilité des demandes de l'acquéreur.** Pourtant, l'ordonnance d'incident a déclaré « irrecevables les demandes formées par l'acquéreur à l'encontre du notaire, du fait de son défaut de qualité pour agir » au motif que « force est de constater qu'il ne démontre pas l'existence d'un dommage », rien ne permettant d'affirmer que le surcoût du prix de vente de 11.000 euros s'expliquait par la répercussion de la commission de négociation payée par le vendeur au notaire.

La motivation retenue par le premier juge était manifestement induite par son initiative de se prononcer sur le fond du dossier alors qu'il n'était saisi que d'une fin de non-recevoir.

**6. – Arrêt infirmatif de la Cour.** Dans son arrêt infirmatif du 12 décembre 2023, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence reproche au juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Grasse d'avoir « tranché une question de fond à l'occasion de l'incident visant à trancher la fin de non-recevoir tirée « du défaut de qualité pour agir. En effet, il est entendu qu'un tiers lésé par un contrat est légitime à « agir sur le fondement de la responsabilité délictuelle si ce contrat auquel il n'était pas partie lui a « causé un dommage. Or l'analyse de la qualité pour agir, qui suppose que la partie demanderesse « invoque l'existence d'un tel dommage, s'apprécie au regard de la nature des demandes formées sans « qu'elle ait à démontrer, à ce stade de la procédure, leur bien-fondé. [L'acquéreur] invoque un « préjudice financier tendant au paiement d'un surcoût de 11.000 euros du prix de vente, ajouté pour « faire peser sur lui la

---

<sup>7</sup> n° 05-13.255, Bootshop Myr'ho.

<sup>8</sup> n° 17-19.963, Sucrerie de Bois Rouge.

<sup>9</sup> n° 19-25.750.

commission du notaire ». La Cour en déduit que l'acquéreur « justifie d'une qualité pour agir... sans qu'il appartienne à la Cour, statuant en qualité de juge de la mise en état, de se prononcer sur la caractérisation du dommage allégué ».

La réformation est justifiée. La Cour rappelle opportunément que « à ce stade de la procédure », la partie demanderesse n'a pas à « démontrer le bien-fondé de ses demandes » dans le cadre de l'examen d'une fin de non-recevoir.

**7. – Qualité et intérêt à agir.** Cependant, la Cour aurait dû affiner son analyse. En effet, en déclarant que l'acquéreur qui « invoque un préjudice financier » justifie d'une qualité pour agir, la Cour commet une confusion avec l'intérêt à agir. En l'espèce, seule relevait de la qualité pour agir le rappel « qu'un tiers lésé par un contrat est légitime à agir sur le fondement de la responsabilité délictuelle ». En revanche, le fait pour l'acquéreur d' « invoquer un préjudice financier » et d' « alléguer un dommage » caractérise son intérêt à agir.

L'action de l'acquéreur contre le notaire étant ainsi déclarée recevable, le tribunal judiciaire de Grasse se prononcera sur le fond puisque l'ordonnance du 26 mai 2023 disposait que « le rétablissement au rôle de la procédure pourra être effectué sur simple production d'un arrêt infirmatif ».