

# Responsabilité de l'avocat quant aux incidences de l'opération conçue et réalisée par le notaire ?

Date de mise en ligne : mercredi 15 février 2017

## Description :

... si le client avait confié à son avocat la mission de la conseiller sur les incidences fiscales de la convention d'apport recommandée par le notaire et dont celui-ci avait reçu l'acte qui la renfermait

---

Juris Prudentes - Droit Immobilier

---

Souhaitant se prémunir, en cas de changement d'actionnaire majoritaire, contre la vente d'un immeuble dont elle était propriétaire, une société immobilière s'est adressée, par l'intermédiaire d'un avocat exerçant au sein d'une société d'études fiscales et juridiques, à un notaire associé d'une société civile professionnelle (SCP). Le notaire lui a conseillé de faire apport de l'usufruit de l'immeuble à une société civile immobilière (SCI), puis a reçu l'acte d'apport.

L'opération a été soumise à une imposition que la société immobilière a éprouvé des difficultés à acquitter.

Reprochant au notaire d'avoir manqué à son devoir de conseil, la société immobilière a assigné le notaire et son assureur en responsabilité et indemnisation. Le notaire a, de son côté, appelé l'avocat et la société d'études fiscales et juridiques en garantie.

Pour condamner *in solidum* l'avocat et la société d'études fiscales et juridiques à garantir la SCP notariale et son assureur, à concurrence de la moitié des condamnations prononcées à l'encontre de celles-ci, la cour d'appel a retenu que *"l'avocat a été le seul interlocuteur du notaire dans le cadre de l'élaboration du projet, qu'en sa qualité de professionnel du droit, il pèse aussi sur lui un devoir d'information et de conseil de son client dont il ne peut se décharger sur le notaire, qu'il n'est pas sérieux pour un avocat exerçant au sein d'un cabinet se dénommant 'Société d'études fiscales et juridiques' de prétendre qu'il n'a aucune connaissance en matière fiscale, qu'en tout état de cause, il a suivi l'élaboration du projet, eu communication des travaux du notaire entre la consultation et la signature de l'acte d'apport et reçu le projet d'acte visant notamment la fiscalité applicable, qu'il n'a, à aucun moment, émis des réserves ou posé des questions sur l'aspect fiscal de l'opération de nature à garantir son client des conséquences du choix opéré, et qu'il a donc aussi manqué à son devoir de conseil et concouru au dommage"*.

Au visa de l'art. 1147 (ancien) du Code civil que la Cour de cassation (15-25327, 11/01/2017) censure sur ce point la décision : *"en se déterminant ainsi, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si la [société immobilière] avait confié à son avocat la mission de la conseiller sur les incidences fiscales de la convention d'apport recommandée par le notaire et dont celui-ci avait reçu l'acte qui la renfermait, la cour d'appel a privé sa décision de base légale"*.

### [Texte intégral de l'arrêt](#)

*Post-scriptum :*

*Référence :*

► Cass. Civ. 1re, 11 janvier 2017, pourvoi n° 15-25327, cassation, inédit