

Royal Formation a pour activités [le conseil](#) en gestion de patrimoine du chef d'entreprise et [la formation](#) des conseillers en gestion de patrimoine, avocats, experts comptables, notaires.

Spécialiste du pacte Dutreil, [Henry Royal](#) réunit les compétences en ingénierie patrimoniale du chef d'entreprise. Il forme à la gestion de patrimoine du chef d'entreprise les avocats, experts comptables, notaires ; il publie [des dossiers](#) et articles dédiés à la gestion de patrimoine du chef d'entreprise.

CA Montpellier, 1ère ch. 20 février 2014, n° 11/07790

Responsabilité professionnelle engagée pour défaut de conseil, faute d'avoir informé le client des avantages fiscaux du pacte Dutreil et des conditions à remplir.

Le conseil est tenu d'éclairer les parties sous peine de voir sa responsabilité professionnelle engagée. Le conseil devait donc informer son client de l'existence de la possibilité d'exonération fiscale du pacte Dutreil et des conditions à remplir, dès lors qu'il était susceptible d'en bénéficier.

En l'espèce, le défaut de conseil concerne le fait de ne pas avoir informé les héritiers de la possibilité de souscrire un engagement de conservation dans la déclaration de succession.

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

1° Chambre Section AO1

ARRÊT DU 20 FEVRIER 2014

Numéro d'inscription au répertoire général : 11/07790
auquel est joint par cet arrêt le n° 11/7846

Décision déferée à la Cour : Jugement du 8 NOVEMBRE 2011

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CARCASSONNE N° RG 10/01127

ORDONNANCE de CLOTURE du 2 JANVIER 2014

FAITS ET PROCEDURE

Marie-Thérèse Taillefer veuve Albiach est décédée le 19 avril 2007 en l'état d'un testament olographe laissant pour lui succéder ses trois enfants : Jacques, Anne-Marie et Françoise Albiach ; Anne-Marie Albiach a renoncé à la succession.

Aux termes du testament et du règlement successoral, Jacques Albiach s'est vu attribuer la propriété agricole 'La Choupe', des droits indivis dans les deux autres

domaines agricoles et diverses parcelles'; les droits de succession sur sa part ont été calculés à hauteur de 626 968 €.

Reprochant aux deux études notariales intervenues pour le règlement de la succession de sa mère de l'avoir mal conseillé sur l'option fiscale applicable à la transmission d'une exploitation agricole offerte par l'article 787 C du code des impôts, Monsieur Jacques Albiach a assigné les 22 et 25 juin 2010, en responsabilité professionnelle et indemnisation de ses préjudices la SCP Tétard et Dujardin et la SCP Gravillou.

Par jugement du 8 novembre 2011, le tribunal de grande instance de Carcassonne a débouté Monsieur Jacques Albiach de toutes ses demandes et l'a condamné à verser à la SCP Tétard et Dujardin et à la SCP Gravillou la somme de 1 000 € chacune au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Monsieur Jacques Albiach a régulièrement interjeté appel les 15 novembre 2011 et 17 novembre 2011.

Vu les conclusions du 4 février 2013 de Monsieur Albiach, Vu les conclusions du 25 février 2013 de la SCP Gravillou,

Vu les conclusions du 25 février 2013 de la SCP Tétard-Dujardin, Vu les avis du Ministère Public en date du 22 octobre 2013,

Vu l'ordonnance de clôture du 2 janvier 2014.

MOTIVATION

Il convient de statuer par un seul et même arrêt sur les deux appels interjetés par Monsieur Albiach du même jugement, les procédures enrôlées sous les n° 11/7790 et n° 11/7846 seront donc jointes.

Le premier juge a reconnu la faute des deux études de notaires pour ne pas avoir informé Monsieur Jacques Albiach sur les dispositions de l'article 787 C du code général des impôts, lequel permet d'exonérer de droits de mutation à concurrence de 75 % de leur valeur, la totalité ou une quote-part indivise de l'ensemble des biens meubles et immeubles, affectés à l'exploitation d'une entreprise individuelle agricole transmise par décès, mais a rejeté la demande de Monsieur Albiach en l'absence de lien de causalité entre la faute des notaires et l'absence d'application du régime fiscal le plus clément, puisque ce dernier ne remplissait pas les conditions pour en bénéficier.

A l'appui de son appel, Jacques Albiach fait valoir qu'il répondait aux conditions d'application de l'article 787 C du code général des impôts pour bénéficier d'une exonération de droits substantiels puisque ni lui, ni sa sœur Françoise n'ont vendu les domaines agricoles dont ils ont hérité et que les cessions ponctuelles ne portent que sur des biens non affectés à l'exploitation agricole et ont été rendues nécessaires pour les besoins de financement de l'exploitation viticole.

Sur la faute des notaires

Le notaire est tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes rédigés par lui, sous peine de voir sa responsabilité professionnelle engagée ; ce devoir général de conseil oblige le notaire à informer ses clients sur les conséquences fiscales et financières de l'acte qu'il dresse.

L'article 787 C du code général des impôts stipule que « sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit, à concurrence de 75% de leur valeur, la totalité ou une quote-part indivise de l'ensemble des meubles et immeubles, corporels ou incorporels affectés à l'exploitation d'une entreprise individuelle ayant une activité agricole transmis par décès si les conditions suivantes sont réunies :

- l'entreprise individuelle a été détenue depuis plus de deux ans par le défunt,
- chacun des héritiers prend l'engagement dans sa déclaration de succession pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, de conserver l'ensemble des biens affectés à l'exploitation de l'entreprise pendant une durée de 6 ans à compter de la transmission
- un des héritiers à titre gratuit poursuit effectivement pendant 5 ans qui suivent la date de la transmission l'exploitation de l'entreprise en cas de donation avec réserve d'usufruit, l'exonération n'est pas cumulable avec la réduction prévue à l'article 790 ».

Tant la SCP Gravillou, notaire de la famille Albiach, que la SCP Tétard et Dujardin puisqu'une entreprise agricole individuelle était transmise par le devaient savoir que les conditions de ce texte étaient susceptibles d'être remplies, décès de Marie-Thérèse Albiach à ses enfants, que cette entreprise était dans la famille depuis plusieurs générations, que les héritiers auraient pu prendre dans la déclaration de succession l'engagement de conserver pendant six ans les biens affectés à l'exploitation, et que Monsieur Jacques Albiach, le fils de la défunte assurait la gestion de l'ensemble de l'exploitation viticole de sa mère depuis plus de 20 ans.

Il leur appartenait donc d'informer Monsieur Albiach de l'existence de cette possibilité d'exonération fiscale qui s'offrait à lui et des conditions à remplir, sans présumer de ce que serait l'intention des héritiers, dès lors que Monsieur Albiach était susceptible de remplir les conditions de l'article 787 C du code général des impôts.

Par courrier du 16 novembre 2009 Maître Gravillou a reconnu ne pas avoir informé les héritiers de cette possibilité, au motif que les dispositions de l'article 787 C ne pouvaient pas trouver à s'appliquer car la famille Albiach n'avait aucunement l'intention de conserver pendant 6 ans la totalité des biens affectés à l'exploitation en l'état des promesses de vente en cours avec la SAFER.

Ainsi Maître Gravillou n'a pas informé Monsieur Albiach de l'option fiscale ouverte par l'article 787 C pacte dutreil transmission d'entreprise individuelle, quelle que soit la raison de ce défaut d'information, alors qu'il n'avait pas à supputer de l'intention des héritiers.

Maître Dujardin ne justifie pas de l'exécution de son devoir de conseil envers Monsieur Albiach.

En conséquence la faute de Monsieur Gravillou et de Maître Dujardin est établie car les notaires devaient informer leurs clients de l'option fiscale ouverte par l'article 787 C du code des Impôts, même s'ils estimaient qu'ils ne pouvaient en bénéficier.

Sur le lien de causalité

Pour contester leur responsabilité, Maître Gravillou et Maître Dujardin soutiennent que la famille Albiach n'a jamais eu l'intention de conserver l'exploitation agricole, puisque des ventes nombreuses et importantes sont intervenues du vivant comme après le décès de Madame Marie-Thérèse Taillefer veuve Albiach.

Seule la deuxième condition pour bénéficier de l'article 787 C pose difficulté, les conditions relatives à une détention de l'exploitation depuis plus de deux ans et celle afférente à la poursuite effective de la totalité de l'exploitation par monsieur Albiach sont remplies, sans contestation.

La 2ème condition exige que les héritiers prennent l'engagement de conserver les biens affectés à l'exploitation pendant 6 ans à compter de la transmission.

Il convient de relever qu'il s'agit d'un engagement qui doit être pris par les héritiers dans la déclaration de succession ; informés de cette option fiscale très avantageuse, les héritiers auraient pu souscrire l'engagement de ne pas céder des parcelles de

l'exploitation et respecter leurs engagements pendant 6 ans, même si auparavant ils n'en avaient pas eu l'intention, car il leur était loisible de modifier leur choix.

« La volonté affirmée de la famille Albiach » de vendre comme la qualifient Maître Gravillou et Maître Dujardin, à la supposer avérée, pouvait être remise en cause par les héritiers, s'ils avaient informés Monsieur Jacques Albiach qu'il pouvait obtenir une exonération des droits de mutation d'un montant de 588.789,56 € (75 % de 626.968 € de droits payés), ce qui pouvait influencer de façon décisive les héritiers.

Les notaires ne pouvaient supputer de ce qu'auraient décidé les héritiers dûment informés des conséquences fiscales de leur choix, d'autant que l'exonération de 75 % des droits de mutation leur aurait permis de bénéficier de capitaux pour investir dans l'exploitation, sans avoir besoin de se procurer des fonds par la vente de terres.

Maîtres Gravillou et Dujardin ne peuvent tirer aucune conséquence des ventes intervenues avant la transmission du patrimoine aux héritiers, puisque l'article 787 C pose comme condition l'engagement de conserver l'ensemble des biens affectés à l'exploitation de l'entreprise au jour de leur transmission.

Les ventes réalisées du vivant de Madame Marie-Thérèse Albiach sont donc sans incidence sur l'intention des héritiers de conserver l'intégralité de l'exploitation telle qu'elle leur est transmise par leur mère.

La volonté de Madame Marie-Thérèse Albiach de céder ou de poursuivre l'exploitation ne peut faire présumer de celle que pouvaient avoir ses héritiers, puisque ce sont leurs engagements de poursuivre l'exploitation qui sont requis par l'article 787 C pacte d'entreprise transmission d'entreprise individuelle.

Par déclaration du 27 février 2007 Madame Marie-Thérèse Albiach s'est engagée à vendre à la SAFER 74 hectares 15 ares 38 centiares sur la commune de Laure-Minervois.

Monsieur Jacques Albiach, agissant pour sa mère, a réitéré le 18 avril 2007 cette promesse unilatérale de vente, la SAFER ayant un délai pour lever l'option au 31 octobre 2007, sous peine « d'être déchu de plein droit de demander la réalisation de la vente ».

La SAFER n'a jamais levé l'option et la promesse est devenue caduque au 31 octobre 2007 et la vente n'a jamais eu lieu.

Conformément à l'article 787 C pacte d'entreprise transmission d'entreprise individuelle, les héritiers devaient prendre l'engagement de ne pas démembrer l'exploitation viticole dont ils héritaient, dans la déclaration de succession, et non lors de la déclaration de succession partielle du 30 octobre 2007, comme le prétendent à tort les notaires.

A la date de la déclaration de succession le 27 novembre 2007, ils auraient donc pu choisir l'option fiscale de l'article 787 C pacte d'entreprise transmission d'entreprise individuelle, puisqu'ils étaient définitivement déliés envers la SAFER de tout engagement, qui les aurait contraints de vendre des biens de l'exploitation viticole.

Monsieur Jacques Albiach a réalisé des ventes postérieurement au décès de sa mère :

- vente du 7 août 2008 au profit de Monsieur Bolano d'une parcelle de terrain 89 a 90 ca pour le prix de 1.575 €
- vente du 7 août 2008 au profit de Monsieur Bolano de parcelles en nature de landes terre et vignes d'un total de 5 ha 25 a 55 ca pour le prix de 25.355 €
- vente du 21 février 2008 au profit de Monsieur Galibert de parcelle en nature de terre, lande et vigne d'un total de 2 ha 36 a 60 ca pour le prix de 3.000 €
- vente du 29 octobre 2009 au profit de Monsieur Aranda d'une parcelle de terrain pour le prix de 45.000 €
- vente du 27 janvier 2010 au bénéfice des époux de Brito d'un terrain pour la somme de 43.000 €
- vente du 5 février 2010 au bénéfice des époux Muller
- vente du 20 février 2010 au bénéfice des consorts Egrot de terres pour la somme de 45.000 €
- vente du 9 août 2010 au bénéfice des consorts Martinet-Rerat sur une parcelle de terrain pour la somme de 43.000 €.

Il ne sera pas tenu compte des deux promesses unilatérales de vente consenties par l'indivision Albiach à la SAFER (promesse du 7 décembre 2008 à la SAFER de 19ha 73a 11ca à Laure-Minervois pour 175.000 € - promesse unilatérale de vente du 21 mai 2008 à SAFER de 54ha 73a 14ca à Laure-Minervois pour 175.000€) car aucune

des parties n'informe la cour de ce que les ventes ont effectivement été conclues avec la SAFER ou si les promesses sont devenues caduques comme les précédentes.

Il résulte de cette liste des ventes consenties par Monsieur Jacques Albiach qu'elles ne portent que sur des surfaces très réduites par rapport à l'importance du domaine reçu en héritage, qui était d'une surface totale de 195ha 34a 67ca'; ces cessions isolées d'éléments d'actifs sont insusceptibles de caractériser la rupture de l'engagement de conservation de l'article 787 C pacte de transmission d'entreprise individuelle.

Ces biens n'étaient pas affectés à l'exploitation viticole, puisque cette exploitation continue toujours actuellement et qu'elle prospère puisque le comptable atteste que l'exploitation a dégagé un excédent brut d'exploitation en 2011.

L'article 787 C impose à chacun des héritiers de prendre l'engagement de conserver l'ensemble des biens affectés à l'exploitation de l'entreprise.

L'exploitation de la propriété viticole de la famille Albiach n'a jamais porté sur la totalité des 195 ha des propriétés se répartissant sur les communes d'Azille et Rieux Minervois formant l'exploitation de la Choupe, sur la commune de Laure formant l'exploitation de Cadel, et sur les communes de Moux et Montbrun pour l'exploitation dite de Moul, situées entre Carcassonne et Narbonne mais seulement sur 77 ha environ plantés en vigne, les autres surfaces consistant en des bois, landes et des terres non exploitées.

L'association CER France, qui gère la comptabilité de l'exploitation de la famille Albiach depuis les années 1980, atteste le 16 octobre 2012, du manque de rentabilité de l'exploitation et de la nécessité de la restructurer par des arrachages (certaines parcelles ayant des rendements très bas) et des ventes de parcelles isolées ou de bâtiments inutiles au fonctionnement et vétustes qui entraînaient des charges supplémentaires et que ces ventes ont été effectuées pour combler partiellement les déficits de trésorerie et rentrent dans le fonctionnement normal d'une exploitation importante qui cherche à retrouver un équilibre et à moderniser l'outil de production'; et le comptable conclut que toutes ces modifications ont permis d'obtenir un excédent brut d'exploitation positif en 2011 et vont dans le sens d'une conservation d'un outil de production durablement rentable.

Ainsi ces ventes ponctuelles de parcelles de surface très réduites par rapport à la surface des propriétés ne portent pas sur les biens affectés à l'exploitation viticole, mais en revanche elles ont permis de pérenniser l'exploitation en la rentabilisant.

Madame Françoise Albiach, qui ne s'associe pas à la demande d'exonération de son frère, aurait vendu diverses parcelles lui appartenant, comme son frère.

Les notaires ne peuvent s'excuser de son inaction procédurale aux côtés de son frère de ce qu'elle n'aurait pas choisi cette option fiscale si elle en avait eu connaissance au moment de la déclaration de succession.

Madame Françoise Albiach atteste le 5 avril 2011 qu'elle n'a pas l'intention de vendre les propriétés qui sont dans la famille depuis plusieurs générations et auxquelles sa mère était viscéralement attachée pour y être née et avoir vécu de nombreuses années à Moux, et qu'elle veut les conserver au sein de la famille, continuant avec son frère à les développer.

L'engagement souscrit par chacun des héritiers est individuel et le non-respect de son engagement par Françoise Albiach, à le supposer établi, n'aurait pas été de nature à remettre en cause l'exonération partielle dont aurait pu bénéficier son frère.

De plus ces cessions de terres réalisées dans la parfaite ignorance de l'option fiscale de l'article 787 C ne peuvent laisser présumer de ce qu'aurait été le comportement des héritiers Albiach, s'ils avaient su qu'en conservant les biens six ans après la déclaration de succession ils auraient pu bénéficier d'une exonération de 75 % des droits de mutation.

Dans ces conditions, Monsieur Albiach aurait pu prétendre au bénéfice de l'exonération de droits de mutation de l'article 787 C si Maître Gravillou et Tétard lui avaient présenté l'option fiscale, qui s'offrait à lui et qu'il était le seul à pouvoir apprécier ; le lien de causalité entre la faute et le préjudice est donc établi.

Sur le préjudice

S'il avait opté pour l'exonération de l'article 787 C du code général des impôts, Monsieur Albiach aurait bénéficié d'un dégrèvement fiscal correspondant à 75 % des droits de mutation, qu'il a payés. Il chiffre son préjudice à la somme de 588.789,56 € alors qu'il a effectivement versé la somme de 626.968 € de droits à l'administration fiscale.

Monsieur Albiach ne demande pas le remboursement des impôts qu'il devait, mais le montant des impôts, dont il n'aurait pas dû acquitter s'il avait opté pour l'exonération de droits de mutation de l'article 787 C qui lui était ouverte, puisqu'il remplissait les conditions requises.

Son préjudice s'analyse donc en une perte de chance de choisir une option fiscale, et cette perte de chance doit être qualifiée de très importante puisque Monsieur Albiach remplissait les conditions pour prétendre à l'application de l'article 787 C pacte dutreil transmission d'entreprise individuelle.

Il résulte du calcul de Maître Gasté, notaire à Nantes que Monsieur Albiach aurait dû verser la somme de 124.535 € au titre des droits de mutation ; l'exonération de droit à laquelle pouvait prétendre Monsieur Albiach est de : $(626.968 - 124.535) 505 433$ €.

Contrairement à l'affirmation des notaires, il n'y a pas lieu de déduire les biens meubles de l'assiette de l'impôt, puisque l'ensemble des biens meubles et immeubles, corporels ou incorporels affectés à l'exploitation agricole est exonéré de droits à hauteur de 75% de leur valeur.

Ces meubles sont retenus par Maître Gasté pour la somme de 27.765,93 €. Contrairement à l'affirmation des notaires, Maître Gasté ne retient pas dans son calcul la somme de 96.333,31 € correspondant dans la déclaration de succession aux avoirs bancaires de la défunte.

Il n'y a pas lieu de retenir au titre du préjudice le montant des intérêts payés aux services fiscaux pour l'échelonnement du paiement de l'impôt, Monsieur Albiach ayant fait choix de ce mode de paiement onéreux.

Dans ces conditions, il convient de fixer le préjudice subi par Monsieur Albiach à la somme de 480 000 €.

PAR CES MOTIFS

La Cour

Ordonne la jonction des procédures enrôlées sous le n°11/7790 et le n°11/7846, Infirme le jugement en toutes ses dispositions,

Et statuant à nouveau,

Dit que la SCP Gravillou et la SCP Tétard et Dujardin ont engagé leur responsabilité professionnelle en ne conseillant pas à Monsieur Jacques Albiach l'option fiscale qui lui était ouverte par l'article 787 C du code général des Impôts,

Condamne la SCP Gravillou et la SCP Tétard et Dujardin à payer à Monsieur Jacques Albiach la somme de 480 000 € de dommages et intérêts,

Condamne la SCP Gravillou et la SCP Tétard et Dujardin à payer à Monsieur Albiach la somme de 6.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne la SCP Gravillou et la SCP Tétard et Dujardin en tous les dépens, qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.