

DÉCISION ANONYMISÉE

Les noms des parties, du notaire, des tiers, des magistrats et de la greffière ont été remplacés par des lettres ou des mentions génériques. Seuls les noms des avocats plaidant ou postulant dans l'instance ont été conservés. Les adresses personnelles et le nom de la commune de situation des biens ont été supprimés.

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CARCASSONNE

DOSSIER N° : RG 24/00928 - N° Portalis DBWW-W-B7I-DNXA

DATE : 19 août 2025

AFFAIRE :

Madame X, Monsieur Y, Madame Z

C/

Maître A, en sa qualité de Notaire

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE
CARCASSONNE (AUDE)**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal judiciaire de Carcassonne, département de l'Aude, siégeant au Palais de Justice a rendu la décision dont la teneur suit :

AUDIENCE DU 19 Août 2025

DOSSIER : N° RG 24/00928 - N° Portalis DBWW-W-B7I-DNXA

MINUTE : 25/00175

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CARCASSONNE

Le Tribunal judiciaire de Carcassonne, statuant après débats en audience publique le DIX NEUF AOUT DEUX MIL VINGT CINQ a rendu le jugement suivant :

ENTRE :

Madame X, demeurant [adresse non reproduite]

Monsieur Y, demeurant [adresse non reproduite]

Madame Z, demeurant [adresse non reproduite]

représentés par Me Mylène MARCHAND, avocat au barreau de CARCASSONNE

ET :

Maître A, en sa qualité de Notaire, demeurant [adresse non reproduite]

représentée par la SELARL SAINTE-CLUQUE - SARDA - LAURENS, avocats au barreau de CARCASSONNE

ORDONNANCE DE CLÔTURE : 1er Avril 2025

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DU DÉLIBÉRÉ

la Vice-Présidente

la Présidente

la Vice-Présidente, rédactrice

GREFFIÈRE : la greffière, lors des débats et du prononcé

DÉBATS : En audience publique du 13 Mai 2025 après rapport du juge de la mise en état conformément à l'article 785 du C.P.C.

JUGEMENT : Contradictoire et en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe le DIX NEUF AOUT DEUX MIL VINGT CINQ, par la Présidente, qui a signé avec la greffière.

RÉDACTEUR : la Vice-Présidente

EXPOSÉ DU LITIGE

Madame Z était propriétaire de parcelles de terrains cadastrées C 1401, C1402 et C1403 sur une commune de l'Aude.

Madame X, sa fille, est quant à elle propriétaire de parcelles de terrains cadastrées C1404, C1406, C1407, C1408 et C1409 sur la même commune.

Le 18 janvier 2023, un compromis de vente, rédigé par Maître A, notaire, a été signé entre Madame Z et les époux B en vue de la vente de la parcelle C 1402 et à titre indivis pour moitié de la parcelle C1403, correspondant à un chemin d'accès.

Le 6 avril 2023, un acte de vente de la parcelle C 1402 et de la moitié indivise de la parcelle C 1403 a été dressé par Maître C, notaire, avec participation de Maître A et signé par Madame Z et les époux B.

Le 7 novembre 2023, un compromis de vente a été signé entre Madame Z et Monsieur D concernant la parcelle C 1401 au prix de 50 000 €.

Par acte de commissaire de justice, Madame Z et Madame X ont fait assigner Maître A, ès qualité de Notaire associé de l'office notarial, devant le Tribunal judiciaire de Carcassonne en indemnisation sur le fondement de la responsabilité civile professionnelle du Notaire.

Maître A a constitué avocat.

Aux termes de leurs dernières écritures notifiées par voie électronique le 20 janvier 2025, les demanderesses demandent au tribunal, au visa des articles 1240 et suivants du code civil, de bien vouloir :

- Débouter Maître A de l'intégralité de ses demandes ;
- Constater que Maître A, ès qualité de Notaire associé de l'office notarial, a commis une faute dans l'établissement de l'acte de vente du 6 avril 2023 ;
- Constater que Maître A, ès qualité de Notaire associé de l'office notarial, engage sa responsabilité pour manquement à ses obligations de vigilance, de conseil et d'information envers Madame Z pour être à l'origine des incohérences de l'opération immobilière à laquelle elle a prêté son concours ;
- Condamner en conséquence Maître A, ès qualité de Notaire associé de l'office notarial, à verser la somme de 47 864 euros de dommages et intérêts à Madame Z au titre de la perte de chance de vendre des parcelles constructibles, à savoir la parcelle cadastrée section C 1401 d'une contenance de 916 m² et la parcelle cadastrée C 1403 pour moitié à titre indivis (304m²/2) ;
- Condamner en conséquence Maître A, ès qualité de Notaire associé de l'office notarial, à verser la somme de 202 517 euros de dommages et intérêts à Madame X au titre de la perte de chance de vendre des parcelles constructibles, à savoir les parcelles n°1406 d'une contenance de 1268 m², n°1407 de 525 m², n°1409 de 1800 m², n°1404 de 367 m², n°1408 de 173 m² ;

- Assortir les condamnations des intérêts au taux légal à compter de la délivrance de l'assignation ;
- Ordonner la capitalisation des intérêts ;
- Condamner l'office notarial au paiement de la somme de 2500 euros H.T. au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile et aux dépens.

Les demanderesses reprochent à Maître A de ne pas avoir vérifié les faits et les conditions nécessaires à la vente des parcelles C n°1402 et n°1403 et de ne pas avoir inclus une clause spécifique, dans le compromis de vente, relativement aux servitudes de canalisation et à une réservation de mitoyenneté dont elle avait pourtant connaissance. La seule clause insérée par Maître A concerne une servitude de passage alors que les demanderesses ont adressé plusieurs courriels à Maître A lui demandant expressément de prêter attention au droit de passage ainsi qu'aux différentes servitudes concernant les canalisations sur l'ensemble des parcelles qu'ils projetaient de vendre, et ce, avant et après réception du projet de compromis de vente.

À ce titre, Maître A a manqué à son devoir d'information, de conseil et de vigilance.

Le moyen de défense selon lequel Madame Z aurait vendu en parfaite connaissance de la situation n'est pas fondé puisqu'il appartenait au notaire de formaliser les conditions nécessaires pour sécuriser la vente et garantir la viabilité des terrains, conditions dont elle avait été précisément informée avant la signature.

Ces manquements du notaire ne sont pas régularisables puisqu'il est démontré que les époux B ont refusé de convenir d'une servitude de passage de canalisation sur le terrain qu'ils ont acquis, ce qui rend les terrains appartenant aux demanderesses non viabilisables, enclavés, inconstructibles et d'une valeur moindre, en tant que parcelles agricoles non constructibles. La servitude par destination du père de famille, invoquée comme solution par la défense, doit être constatée judiciairement, impliquant une nouvelle procédure, vu le désaccord des époux B. Cette procédure judiciaire constitue un aléa ne rendant pas certaine la mise en place in fine d'une servitude de canalisation et d'une réservation de mitoyenneté sur les parcelles concernées. Il en est de même concernant le désenclavement.

Les demanderesses font valoir que des acheteurs potentiels ont renoncé à l'acquisition des parcelles, devenues inconstructibles, ce qui constitue une perte de chance de les vendre au prix de terrains constructibles. Il en est ainsi concernant la vente qui devait intervenir avec Monsieur D, suite au compromis signé le 7 novembre 2023, qui a échoué en raison de l'impossibilité de viabiliser la parcelle C 1401. Les parcelles constructibles et viabilisables des demanderesses, d'une valeur initialement estimée à 51 euros/m², sont devenues des parcelles agricoles non constructibles d'une valeur de 2 euros/m². Concernant Madame Z, qui possède la parcelle cadastrée C 1401 d'une contenance de 916 m² et la parcelle cadastrée C 1403 pour moitié à titre indivis (304m²/2), son préjudice s'élève à la somme de 47 864 euros. Concernant Madame X, qui possède cinq parcelles pour un total de 4133 m², son préjudice s'élève à la somme de 202 517 euros. Madame X démontre qu'elle avait bien l'intention de vendre ses parcelles au juste prix, vu les mandats de vente signés avec une agence immobilière concernant les parcelles C1406 et C1409. Elle produit également un devis d'une société de BTP pour la pose de canalisations, la recherche de conduites d'eau et travaux de terrassement sur ses parcelles, afin de les viabiliser, travaux bloqués par le refus des époux B de convenir d'une servitude conventionnelle. Le préjudice des demanderesses est bien direct et certain, résultant de la dévalorisation irréversible des parcelles. Enfin, l'évaluation des parcelles est fondée sur les prix pratiqués pour des terrains constructibles dans la région.

Aux termes de ses dernières écritures notifiées par voie électronique le 10 octobre 2024, Maître A demande au tribunal de bien vouloir :

- Juger que Madame Z a vendu en connaissance parfaite de la teneur de l'acte relatif à la servitude de passage ;
- Juger que Maître A n'a pas commis de faute ;
- Juger que Monsieur Y, Madame Z et Madame X ne peuvent invoquer un préjudice en relation directe de causalité ;
- Les débouter de leurs demandes ;
- Les condamner à payer à Maître A la somme de 3700 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Les condamner aux entiers dépens ;
- Dire n'y avoir lieu à exécution provisoire.

Maître A fait valoir que le compromis du 18 janvier 2023 et l'acte de vente du 6 avril 2023 font référence à la servitude de passage au profit de la parcelle C 1405 ayant appartenu à Madame X, constituée par l'acte qu'elle a dressé en 2012. Elle considère que Madame Z a vendu en connaissant parfaitement la nature et les conditions d'exercice de la servitude et qu'elle n'est pas débitrice d'un devoir de conseil à l'égard de la fille de Madame Z, Madame X, tiers à l'acte.

Maître A affirme que la renonciation de plusieurs acheteurs n'est pas justifiée, un seul compromis de vente n'ayant pas abouti étant produit en demande, que la vente de terrains viabilisés n'est pas certaine et que la démonstration n'est pas faite de l'impossibilité de vendre les parcelles comme terrains à bâtir, de sorte que le préjudice n'est pas certain et la perte de chance alléguée n'est pas démontrée. S'agissant de la servitude de canalisations, Maître A évoque la possibilité d'une reconnaissance de la servitude du bon père de famille, résultant des articles 692 et suivants du code civil, dont les critères sont remplis au cas d'espèce mais aussi la possibilité d'une indivision forcée de sorte que le caractère non viabilisable des parcelles n'est pas irréversible. S'agissant de l'enclavement des parcelles, Maître A rappelle qu'il appartient aux demandeurs de saisir la juridiction compétente pour faire reconnaître leur droit à réclamer un passage suffisant pour assurer la desserte complète de leurs fonds et qu'au surplus, des projets de desserte sont envisagés par la commune.

Concernant ensuite l'indemnisation sollicitée, celle-ci ne repose sur aucun élément chiffré objectif. Il n'est pas justifié de la volonté de Madame X de vendre ses terrains et les parcelles C 1404 et 1408 sont visées sur le plan de bornage comme assiette du passage et ne peuvent être comptabilisées dans la surface constructible dans une valorisation des parcelles.

Enfin, le contentieux relatif à la mise en cause de la responsabilité du notaire pour manquement à son obligation de conseil n'est pas compatible avec l'exécution provisoire qui devra être écartée, en l'absence d'élément sur la solvabilité des demanderesses en cas de réformation du jugement.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est expressément renvoyé aux écritures des parties pour un exposé exhaustif des arguments et moyens soulevés au soutien de leurs demandes.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 1er avril 2025 et l'affaire fixée à l'audience de plaidoirie du 13 mai 2025, à l'issue de laquelle elle a été mise en délibéré au 19 août 2025.

MOTIFS

A titre liminaire, les demandes des parties tendant à voir le tribunal « juger » ne constituent pas des prétentions au sens des articles 4, 5, 31 du code de procédure civile mais des moyens ou arguments au soutien des véritables prétentions, il n'y a pas lieu de statuer sur celles-ci.

I. Sur la responsabilité du notaire

En vertu de l'article 1240 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.

Les obligations professionnelles des notaires, pris en leur qualité de rédacteurs et d'authentificateurs d'actes sont des obligations statutaires issues de la loi du 25 ventôse an XI et des textes ultérieurs régissant le notariat. En leur qualité d'officiers ministériels, spécialistes du droit, ils se doivent, en toutes circonstances, et donc même dans le cadre de la rédaction, de l'assistance ou du conseil à la rédaction d'actes sous seing privé, à leur clientèle d'exercer avec conscience professionnelle, impartialité et probité.

Ils sont également investis d'une obligation de conseil et de loyauté, leur imposant d'informer complètement leurs clients sur la portée juridique et économique de l'acte. Les notaires doivent donc, avant de dresser les actes, procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires pour assurer l'utilité et l'efficacité de ces actes en même temps qu'ils doivent éclairer les parties et attirer leur attention sur les conséquences, la portée et les risques des actes qu'ils authentifient.

Tout manquement aux devoirs de leur charge est susceptible d'être sanctionné sur le terrain de la responsabilité délictuelle. La preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité certain doit être rapportée.

Celui qui est légalement ou contractuellement tenu d'une obligation particulière d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation de sorte qu'il appartient au notaire de démontrer le respect de son obligation d'information de ses clients.

En l'espèce, il est constant que l'acte de vente du 6 avril 2023 des parcelles C1402 et C1403 comprend une clause de servitude de passage, le fonds servant étant constitué des parcelles C 1403, objet de la vente, et C 1404 appartenant à Madame X, au profit du fonds dominant constitué de la parcelle C 1405. Cette servitude ne concerne qu'un droit de passage par tout moyen de locomotion sur l'assiette du chemin. Aucune clause de servitude de canalisation ou de réservation de mitoyenneté n'est insérée à l'acte. Cet acte a été reçu en l'étude de Maître C, notaire des acquéreurs, avec la participation à distance de Maître A, assistant le vendeur, Madame Z. Cette dernière, qui a signé une procuration pour vendre à tout collaborateur de l'étude de Maître A pour conclure l'avant-contrat et la vente des parcelles C1402 et C1403, est notée comme présente à l'acte pour le compromis comme pour la vente.

Les demandeurs produisent un courriel adressé par Madame X à Maître A, relatif à la vente envisagée des parcelles C 1401, C 1402 et C1403 de ses parents, contenant un droit de passage, indiquant qu'ils souhaitent inclure dans l'acte de vente C1403 la continuité du droit de passage de la parcelle-chemin pour desservir les parcelles C1406 et C1409 appartenant à Madame X « entre autres pour pouvoir faire passer les tuyaux d'eau, assainissement etc ». Puis, avant la signature du compromis de vente, Madame X a adressé un deuxième courriel à l'étude de Maître A, précisément à son clerc de notaire, indiquant : « mon père voudrait vérifier si tout est bon concernant mon droit de passage (chemin C1403) en continuité avec mon chemin C1404 et C1408 jusqu'à mes parcelles C1406, C1407, C1409. Il s'agit donc de bien préciser le droit de

passage déjà effectif C1403 pour le chemin C1404 et C1408 jusqu'à mes parcelles, car c'est la seule issue. J'ajoute que le droit de passage est aussi valable pour amener les tuyaux (eau, téléphone, autres) sur mes parcelles ». Enfin, Madame X écrit, de nouveau, à l'étude de Maître A pour indiquer qu'elle n'a pas vu le droit de passage concernant le chemin C1403 pour le chemin C1404 et C1408 jusqu'aux parcelles de Madame X. Elle ajoute que le droit de passage est aussi valable pour amener les tuyaux (eau, téléphone, autres) sur ses parcelles. Elle demande que ce droit de passage soit signalé dans le « sous seing privé avant de le signer ».

Il ressort des pièces jointes à l'acte de vente, et notamment du plan cadastral, que les parcelles C1401 à C1409 sont interdépendantes les unes des autres et qu'il n'existe qu'un seul chemin d'accès commun à ces parcelles.

Si Madame X n'était pas venderesse des parcelles C1402 et C1403, et n'était ainsi pas la cliente de Maître A, il est démontré que la servitude de passage insérée à l'acte de vente du 6 avril 2023 concernait directement ses parcelles et qu'elle a écrit à Maître A au nom de la famille mentionnant ses parents en tant que vendeurs. À compter de ce courriel, Maître A a été informée de la spécificité des parcelles concernées et sa vigilance a été appelée sur le risque d'enclavement et de non viabilisation des parcelles de Madame X en l'absence d'insertion d'une clause spécifique. Malgré les courriels adressés en ce sens, Maître A n'a pas procédé à la vérification des faits et conditions nécessaires pour assurer l'utilité et l'efficacité de l'acte de vente du 6 avril 2023 puisqu'elle n'a pas conseillé à sa cliente, Madame Z, qu'elle assistait lors de l'acte de vente, de faire insérer, a minima, une clause spécifique de servitude de canalisations. Son devoir de conseil à l'égard de Madame Z comportait l'obligation de l'informer de la portée juridique de l'acte, dans le cadre d'une indivision familiale et alors que son clerc de notaire avait accepté d'échanger directement avec Madame X, sa fille, et de lui transmettre une copie du projet de compromis de vente.

La compréhension de la clause de servitude de passage insérée à l'acte de vente du 6 avril 2023 n'est pas aisée pour un profane, comme Madame Z qui, assistée de son notaire dûment informé par sa fille de la nécessité de prévoir une clause spécifique, a signé l'acte de vente sans vérification préalable.

Il appartenait à Maître A, dans le cadre de ses obligations professionnelles de conseil et de loyauté, de formaliser les conditions nécessaires pour sécuriser la vente, selon les besoins de sa cliente, et en l'occurrence pour garantir la viabilité des terrains expressément cités dans les courriels précités.

Le manquement du notaire à son obligation d'information et de conseil est caractérisé.

Il est établi que l'établissement d'une servitude de canalisations conventionnelle a été refusée par les acquéreurs des parcelles C 1402 et C1403 pour moitié de sorte que seule la voie judiciaire est ouverte aux demanderesses pour tenter d'obtenir la reconnaissance d'une servitude de bon père de famille et le désenclavement des parcelles appartenant à Madame X. En effet, il est produit un courrier d'un notaire associé de Maître A relatif au refus des époux B d'élargir la servitude de passage en surface et de créer une servitude de passage de canalisations, ces derniers refusant tout empiètement sur leur terrain. Aucune viabilisation des parcelles restantes ne peut donc être réalisée en l'état des actes juridiques signés et les possibilités pour Madame Z et Madame X d'obtenir judiciairement la reconnaissance d'une servitude de canalisations ou le désenclavement des parcelles concernées n'est ni actuelle ni certaine.

Concernant Madame Z, celle-ci produit un compromis de vente signé le 7 novembre 2023 avec Monsieur D visant les parcelles C1401 et C1403, au prix de 50 000 euros, qui n'a pas abouti en raison de l'impossibilité de viabilisation des parcelles. Il n'est pas contesté que c'est l'absence de possibilité de viabilisation qui a empêché la réitération de l'acte. Cet échec de la vente est donc en

lien de causalité directe avec l'absence d'insertion dans l'acte de vente du 6 avril 2023 d'une clause spécifique de canalisations de sorte qu'il est démontré l'existence d'une faute du notaire, d'un préjudice subi par Madame Z et d'un lien de causalité entre les deux. Dès lors, la responsabilité civile professionnelle de Maître A est engagée à son égard.

Concernant Madame X, celle-ci verse aux débats les mandats de vente confiés à une agence immobilière pour la vente de ses parcelles C1406 et C1409, d'une contenance respective de 1268 m² et 1800 m². Ces mandats ont été signés avant la connaissance du refus des époux B de permettre le passage de canalisations et l'élargissement du chemin. L'absence d'insertion d'une clause spécifique a rendu impossible la viabilisation des parcelles de Madame X mises en vente, celles-ci n'étant plus constructibles. Le manquement de Maître A à ses obligations professionnelles est en lien de causalité direct avec le préjudice démontré par Madame X constitué par la perte de chance de vendre ses parcelles, au moins celles faisant l'objet des mandats de vente, au prix de terrains constructibles. Dès lors, Maître A engage sa responsabilité civile professionnelle à son égard.

II. Sur l'indemnisation

Le manquement du notaire est sanctionné au titre de la perte de chance d'échapper au préjudice qui s'est finalement réalisé, de sorte que le dommage correspond alors à une fraction des différents chefs de préjudices subis déterminée en mesurant la chance perdue.

En cas de perte de chance, la réparation du dommage ne peut être que partielle, doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée. L'existence d'une perte de chance relève de l'appréciation souveraine des juges du fond.

Il ressort de l'article 1231-6 du code civil que les intérêts au taux légal ne courent à compter de la mise en demeure que lorsque leur principe et leur montant résultent de la loi ou du contrat, et non de l'appréciation du juge. Dans cette dernière hypothèse, les intérêts ne courent qu'à compter de la décision judiciaire qui les fixe.

En vertu de l'article 1343-2 du code civil, les intérêts échus, dus au moins pour une année entière, produisent intérêt si le contrat l'a prévu ou si une décision de justice le précise.

A. À l'égard de Madame Z

La perte de chance de vendre les parcelles C1401, de 916 m², et C1403 pour moitié (304 m²/2) à Monsieur D est démontrée dès lors qu'un compromis de vente était signé et qu'il n'est pas contesté que c'est l'absence de possibilité de viabilisation qui a fait échec à la vente.

La perte de chance doit être indemnisée à hauteur de 75 % du prix de vente, la faute du Notaire ayant empêché Madame Z de percevoir la somme de 50 000 € mais la réitération de l'acte de vente par Monsieur D n'étant pas totalement certaine puisqu'un aléa persiste toujours au stade de l'avant-contrat.

Aucun autre préjudice n'est démontré à l'égard de Madame Z.

Ainsi, Maître A sera condamnée à lui verser la somme de 37 500 € en indemnisation de son préjudice, avec intérêts au taux légal à compter de la notification du présent jugement.

Il y a lieu d'ordonner la capitalisation des intérêts en application de l'article 1343-2 du code civil.

B. À l'égard de Madame X

La jurisprudence rappelle de manière constante qu'une perte de chance n'est réparable qu'à supposer que soit rapportée la preuve de la disparition actuelle et certaine de l'avantage visé. La chance perdue, pour ouvrir droit à réparation, doit être réelle et sérieuse et, fût-elle minime, à tout le moins raisonnable.

La perte de chance actuelle et certaine de Madame X n'existe que concernant les parcelles qui ont été effectivement mises en vente soit les parcelles C1406 et C1409, d'une contenance respective de 1268 m² et 1800 m². Aucun compromis de vente n'a néanmoins été signé et il n'est produit aucun élément relatif à l'existence de négociations en cours avec d'éventuels acquéreurs. La perte de chance de vendre ces parcelles à un prix au m² similaire à celui des parcelles limitrophes constructibles est ainsi évaluée à 50 %.

La perte de chance concernant l'éventualité d'une mise en vente future des autres parcelles n'est pas indemnisable en l'absence de caractère actuel et certain.

L'évaluation proposée par les demanderesses des parcelles constructibles est fondée sur le prix au m² des parcelles limitrophes vendues aux époux B puis objet du compromis de vente du 7 novembre 2023. Néanmoins, l'évaluation des parcelles devenues agricoles est déclarative et ne repose sur aucune pièce.

Il convient donc de retenir la valeur au m² des parcelles, avant manquement de Maître A entraînant l'impossibilité de viabilisation, soit environ 64 000 € pour la parcelle C1406 et environ 91 000 € pour la parcelle C1409 et de retenir une perte de chance de 50 % de les vendre à ces prix.

Ainsi, Maître A sera condamnée à verser à Madame X la somme de 77 900 € en indemnisation de son préjudice, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement. Il y a lieu d'ordonner la capitalisation des intérêts en application de l'article 1343-2 du code civil.

III. Sur les demandes accessoires

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, Maître A, qui succombe, sera condamnée aux dépens.

L'article 700 du code de procédure civile dispose que dans toutes les instances le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

Maître A sera condamnée à payer à Madame Z et Madame X une somme que l'équité commande de fixer à 2000 euros au titre des frais avancés par elles et non compris dans les dépens.

Aux termes de l'article 514 du code de procédure civile dans sa rédaction issue du décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019 réformant la procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

Selon l'article 514-1 du code précité, le juge peut d'office ou à la demande d'une des parties, par décision spécialement motivée, écarter l'exécution provisoire de droit en tout ou partie s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire.

En l'espèce, eu égard à la contestation du principe de la responsabilité, aux montants alloués et à l'absence d'éléments sur les capacités financières des demandresses en cas de réformation de la décision, il convient d'écarter l'exécution provisoire de droit attachée à la décision.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal statuant publiquement par jugement contradictoire, susceptible d'appel, rendu par mise à disposition au greffe,

DIT que Maître A, ès qualités de Notaire associé de l'office notarial, engage sa responsabilité civile professionnelle à l'égard de Madame Z et Madame X pour manquements à ses obligations d'information et de conseil ;

CONDAMNE Maître A, ès qualités de Notaire associé de l'office notarial, à payer à Madame Z la somme de 37 500 € (trente-sept-mille cinq-cents euros) en indemnisation de son préjudice, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;

CONDAMNE Maître A, ès qualités de Notaire associé de l'office notarial, à payer à Madame X la somme de 77 900 € (soixante-dix-sept mille neuf-cents euros) en indemnisation de son préjudice, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;

ORDONNE la capitalisation des intérêts ;

DÉBOUTE Madame Z et Madame X du surplus de leurs demandes d'indemnisation ;

CONDAMNE Maître A, ès qualités de Notaire associé de l'office notarial, à payer à Madame Z et Madame X la somme de 2000 € (deux mille euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Maître A, ès qualités de Notaire associé de l'office notarial, aux dépens ;

ÉCARTE l'exécution provisoire de droit.

Ainsi jugé et prononcé le DIX-NEUF AOÛT DEUX MILLE VINGT-CINQ par la mise à disposition du présent jugement au greffe civil du tribunal judiciaire de Carcassonne.

LA GREFFIÈRE

LA PRÉSIDENTE

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CARCASSONNE
DOSSIER N° : RG 24/00928 - N° Portalis DBWW-W-B7I-DNXA

DATE : 19 Août 2025

AFFAIRE :

Madame X, Monsieur Y, Madame Z

C/

Maître A en sa qualité de Notaire

EN CONSÉQUENCE
LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mande et Ordonne

- à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre ce présent jugement à exécution
- aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main
- à tous Commandants et Officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis :

En foi de quoi la présente décision a été signée sur la minute par le Président et par le Greffier.

POUR EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME

[Lieu non reproduit], le 19 Août 2025