

N° de pourvoi : 70-13130
Publié au bulletin

. PDT M. DE MONTERA
. RPR M. DECAUDIN
. AV.GEN. M. TUNC
Demandeur AV. MM. DE SEGOGNE,
Défenseur CALON

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

sur le moyen unique : attendu qu'il résulte des énonciations de l'arrêt attaqué que la société civile immobilière "résidence martine", constituée au capital de 1.000 francs, s'est lancée dans un ambitieux programme de constructions, désirant édifier un ensemble immobilier de 156 lots ;
qu'elle a fait acquisition du terrain nécessaire grâce au prêt qui lui a été consenti, devant Bouteiller, notaire, par deux agences immobilières dont l'une était dirigée par Guy Gauthier-Lafond, et l'autre par Georges Gauthier-Lafond ;
que, manquant de ressources, la société civile a recherché immédiatement des acquéreurs auxquels elle a fait verser le prix des appartements, les compromis de vente étant établis par le notaire Bouteiller qui en conservait un exemplaire ;
que la construction n'a pu commencer que grâce à d'autres prêts, certains garantis par une hypothèque sur l'immeuble, et que Georges Gauthier-Lafond représentait un groupe de prêteurs importants ;
qu'à la suite de premières difficultés, des mesures de contrôle de la société ont été imposées par les prêteurs ;
qu'après un nouvel arrêt des travaux, la société a été pourvue d'un administrateur judiciaire et que les acquéreurs d'appartements ont été amenés à verser un complément de prix ;
que, cependant, les travaux ont été à nouveau arrêtés et que la société "résidence martine" a, d'abord, été mise en état de règlement judiciaire par jugement du tribunal de commerce, puis, en état de liquidation de biens ;
que Thomas, acquéreur de deux appartements, suivant actes sous seings privés des 20 décembre 1962 et 23 janvier 1963 a assigné la société "résidence martine", l'administrateur à son règlement judiciaire, le notaire Bouteiller, Georges Gauthier-Lafond et diverses autres personnes qui étaient intervenues dans le fonctionnement de la société ;
attendu que Bouteiller fait grief à l'arrêt de l'avoir condamné, in solidum avec la société "résidence martine", Georges Gauthier-Lafond, Assada et Massignac, au paiement des sommes allouées à Thomas, aux motifs qu'il n'avait jamais averti les acquéreurs des appartements des risques auxquels ils s'exposaient et qu'il avait délibérément sacrifié leurs intérêts en acceptant de passer des actes de prêts, avec constitution d'hypothèques sur l'ensemble immobilier de la société, en connaissance des ventes d'appartements déjà intervenues aux termes de compromis sous seing privé qui avaient été déposés en son étude, ventes qui avaient fait sortir lesdits appartements du patrimoine social, alors, selon le

pourvoi, que, d'une part, un notaire n'a nullement a renseigner l'une des parties sur la solvabilite ni les aptitudes financieres ou autres de son cocontractant, que, d'autre part, l'arret a lui-meme constate que bouteiller avait fait en sorte de liberer les appartements vendus des hypotheques qui les grevaient ; qu'ainsi, la faute commise n'avait eu d'autre consequence que l'existence temporaire d'une inscription sur les appartements de thomas, mais n'avait pu etre a l'origine du retard de livraison et de l'inachevement desdits appartements, le lien de causalite entre ladite faute et le praejudice, dont la reparation a ete mise a la charge de bouteiller, etant formellement denie par celui-ci dans des conclusions laissees sans reponse ; mais attendu que le notaire a l'obligation d'eclairer les parties non seulement sur la portee et la consequence des actes auxquels il prete son ministere mais sur les risques qu'elles courent, lorsqu'il en a connaissance ; que l'arret souligne que le notaire n'ignorait rien de la situation precarie de la societe "residence martine" et n'en a pas moins recu les actes de vente sans prevenir les acquereurs des risques certains qu'ils couraient ; que la cour d'appel a ainsi caracterise, a l'encontre de l'office public, une faute generatrice du seul dommage dont elle ait accorde reparation ; d'ou il suit que l'arret attaque, qui repond aux conclusions pretendument delaissees, est legalement justifie ; par ces motifs : rejette le pourvoi forme contre l'arret rendu le 5 mai 1970 par la cour d'appel d'aix-en-provence.

Publication : Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 3 N. 559 P. 399
Décision attaquée : Cour d'Appel AIX-EN-PROVENCE 1970-05-05
Titrages et résumés NOTAIRE - RESPONSABILITE - REDACTION DES ACTES AUTHENTIQUES - VENTE D'IMMEUBLE - IMMEUBLE EN COURS DE CONSTRUCTION - CONNAISSANCE DE LA SITUATION PRECAIRE DU CONSTRUCTEUR - NON REVELATION DES RISQUES A L'ACQUEREUR.

le notaire a l'obligation d'eclairer les parties, non seulement sur la portee et la consequence des actes auxquels il prete son ministere, mais encore sur les risques qu'elles courent, lorsqu'il en a connaissance. c'est ainsi que commet une faute, le notaire qui, n'ignorant rien de la situation precarie d'une societe qui a entrepris la construction d'un ensemble immobilier, n'en recoit pas moins les actes de vente des appartements sans prevenir les acquereurs des risques certains qu'ils courent.

* NOTAIRE - RESPONSABILITE - OBLIGATION D'ECLAIRER LES PARTIES - REVELATION AUX PARTIES A L'ACTE QU'IL REDIGE DES RISQUES DONT IL A CONNAISSANCE.

* CONSTRUCTION IMMOBILIERE - IMMEUBLE A CONSTRUIRE OU EN COURS DE CONSTRUCTION - VENTE - ACTE AUTHENTIQUE - RESPONSABILITE DU NOTAIRE REDACTEUR - NON REVELATION DES RISQUES DONT IL A CONNAISSANCE.

* NOTAIRE - RESPONSABILITE - FAUTE - VENTE - IMMEUBLE - IMMEUBLE EN COURS DE CONSTRUCTION - CONNAISSANCE DE LA SITUATION PRECAIRE DU CONSTRUCTEUR - NON REVELATION DES RISQUES A L'ACQUEREUR.

* RESPONSABILITE CONTRACTUELLE - OBLIGATION DE RENSEIGNER - NOTAIRE - REVELATION DES RISQUES DONT IL A CONNAISSANCE.

* VENTE - IMMEUBLE - IMMEUBLE A CONSTRUIRE OU EN COURS DE CONSTRUCTION -
NOTAIRE REDACTEUR - CONNAISSANCE DE LA SITUATION PRECAIRE DU
CONSTRUCTEUR - NON REVELATION DES RISQUES A L 'ACQUEREUR.

Précédents jurisprudentiels : . CF. Cour de Cassation (Chambre civile 1) 1966-10-11 Bulletin
1966 I N. 455 P. 352 (REJET) . CF. Cour de Cassation (Chambre civile 1) 1968-03-11 Bulletin
1968 I N. 91 P. 72 (REJET) . CF. Cour de Cassation (Chambre civile 1) 1969-06-09 Bulletin 1969
I N. 213 P. 173 (REJET)

Codes cités : . Code civil 1147

Cour de Cassation

Chambre commerciale

Audience publique du 9 novembre 1971 Cassation partielle REJET Cassation