

N° de pourvoi : 71-12868
Publié au bulletin

PDT M. BELLET
RPR M. DEDIEU
AV.GEN. M. SCHMELCK
Demandeur AV. MM. ROUSSEAU
Défenseur GOUTET

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

sur le moyen unique : attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué que petitguyot qui avait déjà prêté aux époux flattot 40000 francs suivant acte reçu par blanc, notaire, le 21 novembre 1962 puis 58400 francs par acte sous-seings privés du 1er juillet 1964 a, sur les conseils du notaire qui lui fournissait à cet effet la liste des autres créanciers, décidé de les rembourser pour rester seul prêteur, que ce projet fut réalisé et qu'aux termes d'un nouvel acte reçu par blanc le 21 juin 1965 les époux flattot se sont reconnus débiteurs envers petitguyot de la somme de 220984 francs comprenant leur dette antérieure en principal et lui ont consenti un nantissement sur leur fonds de commerce déclarant dans l'acte qu'aucune inscription ne le grevait, que ce prêt n'a jamais été remboursé, deux inscriptions pour des sommes supérieures à sa valeur s'étant révélées et flattot ayant été déclaré en faillite ;

que petitguyot a alors formé contre le notaire une action en paiement de 300000 francs de dommages-intérêts pour réparer le préjudice qui lui avait été causé par les fautes professionnelles qu'il lui imputait ;

que les premiers juges ont fait droit à cette demande ;

que la cour d'appel tout en la déclarant fondée a réduit la condamnation à 160000 francs ;

attendu qu'il lui est fait grief d'avoir ainsi statué, alors, selon le pourvoi, qu'en l'état de ses constatations " selon lesquelles blanc avait manqué à son devoir de conseil en ne levant pas l'état des inscriptions sur le fonds et en laissant petitguyot augmenter ses prêts sous la garantie illusoire d'un nantissement, la cour ne pouvait, sans se contredire et manquer de tirer les conséquences légales qui s'imposaient de ses constatations, limiter le préjudice à l'augmentation du prêt et ne pas tenir compte de l'intégralité des sommes mentionnées à l'acte, que si petitguyot était en droit de se considérer comme étant garanti par la valeur du fonds " ;

mais attendu que les juges d'appel ne se sont pas contredits lorsqu'ils ont retenu, d'une part, que le notaire blanc avait manqué à son devoir de conseil en n'attirant pas l'attention de petitguyot sur le risque qu'il courait en élevant le montant de ses prêts à une somme voisine de la valeur du fonds de commerce, en lui fournissant une liste incomplète des créanciers de flattot et, en définitive, en le laissant " augmenter ses prêts sous la garantie illusoire d'un nantissement inefficace ", d'autre part, que le montant du prêt du 21 juin 1965 comprenait les sommes déjà dues avant cette date et qu'aucun grief n'étant fait à blanc quant au

role qu'il a pu jouer en ce qui concerne les prêts antérieurs, c'est seulement de la perte des sommes nouvellement prêtées que le notaire devait indemniser petitguyot ;
qu'ils ont, des lors, souverainement fixé l'étendue du préjudice à 160000 francs ;
que le moyen n'est donc pas fondé ;
par ces motifs : rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 21 janvier 1971 par la cour d'appel de Paris

Publication : Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 1 N. 256 P. 223

Décision attaquée : Cour d'Appel PARIS 1971-01-21

Titrages et résumés NOTAIRE - RESPONSABILITE - OBLIGATION D'ECLAIRER LES PARTIES - PRET HYPOTHECAIRE - GARANTIES INSUFFISANTES - FONDS DE COMMERCE - NANTISSEMENT - MONTANT DES PRETS PROCHE DE LA VALEUR DU FONDS.

saisis de l'action formée contre un notaire par un client de l'étude qui, ayant prêté diverses sommes à un tiers, a, sur les conseils de cet officier public, payé, pour rester seul prêteur, les autres dettes de son débiteur, en obtenant un nantissement sur le fonds de commerce de celui-ci, mais n'a pu être remboursé en raison d'autres inscriptions pour des sommes supérieures à la valeur du fonds, les juges du fond qui, après avoir retenu les fautes professionnelles alléguées, limitent les condamnations qu'ils prononcent au seul montant des créances rachetées, ne se contredisent pas en retenant, d'une part, que le notaire avait manqué à son devoir de conseil en n'attirant pas l'attention de son client sur le risque qu'il courait en élevant le montant de ses prêts à une somme voisine de la valeur du fonds, en fournissant une liste incomplète des créanciers et en laissant ce client augmenter ses prêts sous la garantie illusoire d'un nantissement inefficace et, d'autre part, que le montant total des prêts mentionné dans une reconnaissance de dette globale, comprenait les sommes déjà dues avant la signature de cet acte et qu'aucun grief n'étant fait au notaire quant au rôle qu'il a pu jouer en ce qui concerne les prêts antérieurs, c'est seulement de la perte des sommes nouvellement prêtées que ledit notaire devait indemniser son client.

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

* JUGEMENTS ET ARRÊTS - MOTIFS - CONTRADICTION - NOTAIRE - RESPONSABILITE - PRET HYPOTHECAIRE - GARANTIES INSUFFISANTES - INSUFFISANCE DUE A L'EXISTENCE DE PRETS ANTERIEURS - PRETS ANTERIEURS NON NEGOCIES PAR LE NOTAIRE - FAUTE DU NOTAIRE - CONSTATATION.

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

Précédents jurisprudentiels : CF. Cour de Cassation (Chambre civile 1) 1971-11-16 Bulletin 1971 I N.559 P.399 (REJET)

Codes cités : Code civil 1147

Cour de Cassation
Chambre civile 1

Audience publique du 3 octobre 1973 REJET

N° de pourvoi : 72-12267

Publié au bulletin

PDT M. BELLET
RPR M. DEDIEU
AV.GEN. M. SCHMELCK
Demandeur AV. MM. LEDIEU, TALAMON

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

sur le premier moyen : attendu qu'il résulte de l'arrêt confirmatif attaqué que par acte de poulet, notaire, des 11 et 13 mars 1964, dame bouroumeau a fait à la société anonyme nouvelles entreprises générales un prêt de 100 000 francs, productif d'intérêts au taux de 12% et remboursable dans le délai d'un an, que l'acte indique que les conventions avaient été arrêtées directement entre les parties, sans le concours ni la participation du notaire, qu'à la garantie du prêt une hypothèque était concédée sur un immeuble acheté par la société aux époux mikaelian et sur les constructions " déjà édifiées et à édifier ", que l'acte énonce que cet immeuble était grevé d'une inscription de privilège de vendeur pour la totalité du prix de 200 000 francs productif d'intérêts au taux de 12% primant l'inscription à prendre au nom de dame bouroumeau et réservée à la société la faculté d'emprunter encore 200 000 francs avec une hypothèque qui viendrait en concours avec celle de dame bouroumeau ;

que cette dernière après avoir consenti une prorogation du prêt, a dû faire assigner la société en réalisation du gage pour tenter d'obtenir paiement du principal et des intérêts dus, que n'ayant rien touché à la suite de cette procédure, elle a intenté une action en paiement de dommages-intérêts contre le notaire et la caisse régionale de garantie des notaires de la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

attendu qu'il est reproché à la cour d'appel d'avoir décidé que le notaire avait manqué à son devoir de conseil et de l'avoir en conséquence condamné à réparer le préjudice alors que l'inscription du privilège de vendeur et le non-paiement du prix par la société acheteuse, qui l'avait conservé à valoir sur le prix de dix appartements qu'elle s'engageait à construire pour le compte du vendeur, faisaient l'objet de mentions explicites dans l'acte de prêt, que de la sorte, selon le moyen, la prêteuse " était parfaitement en mesure de contrôler elle-même la valeur de l'hypothèque qui lui était consentie dans l'acte et que l'on ne pouvait reprocher au notaire qui était resté à l'écart des transactions de ne pas avoir avisé la dame bouroumeau de ce que la décision attaquée appelle inexactement " l'insuffisance ou l'inexistence du gage " alors que la valeur du gage résultait d'opérations complexes dont la non-réalisation ne dépendait pas du notaire et qui ne relevaient que des prévisions des parties contractantes " ;

mais attendu que le notaire est toujours tenu de conseiller les parties aux actes qu'il reçoit même si les conventions qu'il authentifie ont été négociées en dehors

de lui, que les juges d'appel se referant a ce principe ont souligne que le notaire poulet avait recu lui-meme quelques jours avant l'acte de pret l'acte de vente du terrain a la societe, qu'il n'ignorait donc pas que la brieve de ce delai n'avait pas permis l'edification sur le terrain acquis de constructions de nature a accroitre sa valeur, qu'ils ont souverainement apprecie que cette valeur etait " quasi inexistante ", en tous cas sans rapport avec la somme de 100 000 francs pretee et la charge representee par les interets, qu'ils ont enfin releve que le notaire s'etait abstenu d'attirer l'attention de dame bouroumeau sur l'insuffisance du gage et ont pu deduire de cet ensemble d'elements qu'il avait manque a son devoir de conseil et commis ainsi une faute en rapport direct avec le prejudice subi par la creanciere ;
que le moyen n'est donc pas fonde ;
sur le second moyen : attendu qu'il est encore vainement fait grief a l'arret attaque d'avoir omis de repondre aux conclusions faisant valoir que si " la preteuse avait realise son gage a l'echeance prevue et si elle n'avait pas accepte un ordre amiable auquel le notaire n'a pas ete appele, elle n'aurait subi aucun prejudice et que d'autre part, l'hypothecation entrainant une garantie de trois ans, ledit notaire ne pouvait etre responsable que dans la mesure de cette garantie " ;
qu'en effet la cour d'appel a enonce que le notaire " est en raison de sa faute dans l'obligation de reparer l'integralite du prejudice subi " et d'autre part " que le reproche apparait sans fondement des lors que le prix d'adjudication de 270 000 francs etait insuffisant pour permettre de desinteresser le vendeur et qu'il est constant que dame bouroumeau ne peut pretendre a aucune distribution sur ce prix " ;
d'ou il suit que le moyen ne saurait etre accueilli ;
par ces motifs : rejette le pourvoi forme contre l'arret rendu le 7 mars 1972 par la cour d'appel d'aix-en-provence ;

Publication : Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 1 N. 263 P. 232

Note Jean-Luc AUBERT D 1974 p. 737 (3p)

Décision attaquée : Cour d'Appel AIX-EN-PROVENCE 1972-03-07

Titrages et résumés NOTAIRE - RESPONSABILITE - FAUTE - PRET HYPOTHECAIRE - GARANTIES INSUFFISANTES - VALEUR DU GAGE - TERRAIN NON CONSTRUIT.

le notaire est tenu de conseiller les parties aux actes qu'il recoit, meme si les conventions qu'il authentifie ont ete negociees en dehors de lui. saisis d'une action en responsabilite contre le notaire qui a etabli un contrat de pret assorti d'une garantie hypothecaire sur un terrain que l'emprunteur venait d'acquérir, ainsi que sur les constructions a y edifier, les juges, qui soulignent que le notaire savait que la brieve du delai ecoule entre l'achat du terrain et la conclusion du pret n'avait pas permis l'edification sur ce terrain de constructions de nature a accroitre sa valeur, laquelle etait sans rapport avec la somme pretee et qui relevent que le meme notaire s'etait abstenu d'attirer l'attention du preteur sur l'insuffisance du gage, peuvent en deduire qu'il avait manque a son devoir de conseil et commis une faute en rapport direct avec le prejudice subi par le creancier mis dans l'impossibilite de recouvrer les fonds qu'il avait pretes.

* NOTAIRE - RESPONSABILITE - OBLIGATION D'ECLAIRER LES PARTIES - PRET HYPOTHECAIRE - GARANTIES INSUFFISANTES - VALEUR DU GAGE - TERRAIN NON CONSTRUIT.

* RESPONSABILITE CONTRACTUELLE - OBLIGATION DE RENSEIGNER - NOTAIRE - PRET HYPOTHECAIRE - GARANTIES INSUFFISANTES - VALEUR DU GAGE - TERRAIN NON CONSTRUIT.

* RESPONSABILITE CONTRACTUELLE - FAUTE - NOTAIRE - PRET HYPOTHECAIRE - GARANTIES INSUFFISANTES - VALEUR DU GAGE - TERRAIN NON CONSTRUIT.

Précédents jurisprudentiels : CF. Cour de Cassation (Chambre civile 1) 1970-10-15 Bulletin 1970 I N. 268 (1) P. 219 (REJET) ET LES ARRETS CITES. (1) CF. Cour de Cassation (Chambre civile 1) 1972-11-21 Bulletin 1972 I N. 255 P. 223 (REJET) . (1) CF. Cour de Cassation (Chambre civile 1) 1973-01-30 Bulletin 1973 I N. 38 (1) P. 35 (REJET). (1) CF. Cour de Cassation (Chambre civile 1) 1973-06-26 Bulletin 1973 I N. 214 (1) P.188 (CASSATION) ET LES ARRETS CITES. (1)

Codes cités : Code civil 1382. (1) Code civil 1147

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 6 juin 1974

REJET