

republique francaise

au nom du peuple francais

sur le moyen unique, pris en ses diverses branches : attendu que des enonciations de l'arret infirmatif attaque, il resulte que les epoux lunel se sont rendus acquereurs d'une maison sise a alencon, appartenant a vincent, suivant acte dresse le 25 novembre 1959, par me leveneur, notaire ; que n'ayant pu faire face a leurs engagements relatifs au prix et aux frais de la vente, ils ont du contracter divers emprunts ; que reprochant a ce notaire de ne pas les avoir conseilles utilement, et de leur avoir laisse acheter un immeuble pour un prix qu'ils ne pourraient manifestement pas acquitter, les epoux lunel l'ont assigne en paiement de dommages-interets ; qu'il est fait grief a la cour d'appel d'avoir rejete cette demande, alors que, d'une part, le role du notaire comporte le devoir d'eclairer les parties en qualite de conseil, de les renseigner completement sur les consequences de leurs engagements, et de suppléer, par son initiative, a leur inexperience ; que, d'autre part, selon le pourvoi, l'arret attaque ne se serait pas explique sur les motifs du jugement qu'il reforme et aurait omis de repondre aux conclusions faisant valoir que leveneur connaissait l'etat d'impecuniosite des epoux lunel ; mais attendu que si les notaires sont professionnellement tenus d'eclairer les parties sur la portee des actes par eux dresses et sur la valeur des garanties qui peuvent y etre attachees, la mesure et la portee du devoir de conseil doivent etre appreciees selon les circonstances, et selon, notamment, que le notaire a participe directement aux tractations relatives aux stipulations de la convention, ou n'est intervenu que pour donner une forme authentique a des accords deja conclus ; que la cour d'appel constate que la dame lunel s'est, de sa seule initiative, mise en rapport avec vincent, client habituel de l'etude de me leveneur, et vendeur de son immeuble d'alencon que tous deux se sont presentes le 17 novembre 1959, spontanement, chez ce notaire, en se disant d'accord sur le prix de 4 millions d'anciens francs, qu'un compromis a ete signe le meme jour par les parties, regularise par acte authentique du 25 novembre suivant, que dans ce dernier acte, la dame lunel avait fait mentionner que son epoux et elle-meme declaraient qu'ils payeraient le prix d'achat avec le produit de la vente qu'ils se proposaient de faire de leur propriete de cerise, que la vente ainsi envisagee n'a pu etre realisee que le 30 mai 1960, pour le prix de 2 millions d'anciens francs, par suite de la defaillance de trois precedents acheteurs, que si le choix de ces acquereurs successifs a pu se reveler malheureux, dame lunel, qui a agi seule dans ce choix, n'a qu'a s'en prendre a elle-meme, que par suite des difficultes rencontrees dans cette vente, des echeances du prix d'achat de l'immeuble d'alencon, des interets echus et de divers frais de poursuite, les epoux lunel se trouvent encore debiteurs de sommes hors de proportion avec leurs seuls moyens d'existence, des plus modestes, et ont du, par l'intermediaire de leveneur, contracter des emprunts ; et attendu que repondant, pour les ecarter, aux motifs du jugement entrepris,

ainsi qu'aux conclusions dont elle était saisie, la cour d'appel a pu déduire de ses constatations que les dommages, dont se plaignent les époux Lunel, ont pour origine les engagements qu'ils avaient pris le 17 novembre 1959, à une époque où le notaire ignorait l'état d'impecuniosité des acheteurs de la propriété de son client Vincent, et qu'ainsi, appartenant à ceux-ci d'apprécier s'ils étaient ou non en mesure de satisfaire pécuniairement à leurs engagements, la responsabilité du notaire ne saurait être retenue ;
que le moyen doit donc être rejeté ;
par ces motifs : rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 6 mai 1963 par la cour d'appel de Caen. n° 63-13497 époux Lunel c/ Leveneur et autre premier président : M. Bornet - rapporteur : M. Ausset - avocat général : M. Ithier - avocats : MM. Rouvière et Remond dans le même sens : 7 juillet 1964, bull. 1964, I, n° 375, p. 292

publication : n° 252

titrages et résumés notaire - responsabilité - obligation d'éclairer les parties - portée

si les notaires sont professionnellement tenus d'éclairer les parties sur la portée des actes par eux dressés et sur la valeur des garanties qui peuvent y être attachées, la mesure et la portée du devoir de conseil doivent être appréciées selon les circonstances, et selon, notamment, que le notaire a participé directement aux tractations relatives aux stipulations de la convention, ou n'est intervenu que pour donner une forme authentique à des accords déjà conclus.

cour de cassation

chambre civile 1

audience publique du 29 avril 1965 cassation.