

republique francaise

au nom du peuple francais

sur le moyen unique pris en toutes ses branches : attendu qu'il resulte des enonciations de l'arret attaque que vignal a achete aux epoux gros, par l'intermediaire de la societe a responsabilite limitee le cabinet leopold de girard un appartement sis a paris ;
que l'acte fut recu par montagne, notaire a chabreloche (puy-de-dome), deux mandataires representant les parties, et que, dans l'acte authentique, un pret de 29000 francs fut consenti a vignal ;
que l'etat hypothecaire, demande ulterieurement par le notaire, revela notamment une inscription d'hypothese prise par la societe des etablisements degond a laquelle, pour eviter une saisie, vignal versa, outre les 29000 francs consignes en l'etude de montagne, la somme de 54162 francs ;
que vignal, ayant assigne les epoux gros, le cabinet leopold de girard et montagne ;
l'arret attaque, partiellement infirmatif, a declare le notaire responsable a concurrence de 26162 francs ;
attendu qu'il est reproche a la cour d'appel d'avoir pour statuer ainsi, admis que montagne avait commis une faute en recevant l'acte notarie sans avoir jamais recu la visite des parties ses mandants, sans avoir mis en garde l'acquireur contre un paiement premature et sans avoir exige l'etat des inscriptions hypothecaires avant la redaction de l'acte ;
que, selon, le pourvoi, un mandataire n'est jamais tenu de rencontrer son mandat, et qu'au surplus en l'espece le mandat avait precisement pour but d'eviter un deplacement aux mandants ;
que le pourvoi soutient encore que c'est au cabinet de girard, et non au notaire, qu'il appartenait d'avertir l'acquireur, et qu'en tout cas ce defaut d'avertissement ne pouvait etre considere comme la cause du dommage, puisqu'il n'etait pas etabli que montagne eut pu empecher vignal de faire un paiement anticipe ;
que le pourvoi pretend egalement que, a defaut d'instructions speciales, un notaire n'est pas tenu de se procurer, avant la vente, l'etat des inscriptions hypothecaires et qu'enfin, la vente ayant ete conclue anterieurement entre les parties, l'acheteur, qui avait deja fait un premier versement a valoir sur le prix, ne pouvait se refuser a la passation de l'acte authentique, de sorte que de toute facon l'absence d'etat hypothecaire avait ete sans consequence sur la realisation du dommage ;
mais attendu que les notaires, tenus d'eclairer les parties sur la portee et les consequences des actes auxquels ils pretent leur ministere doivent proceder a la verification des faits et des conditions necessaires pour assurer l'utilite et l'efficacite de ces actes ;
que l'arret attaque releve que montagne, charge, bien qu'instrumentant dans le puy-de-dome, d'intervenir dans la vente d'un appartement situe a paris afin de procurer des prets hypothecaires a l'acquireur, a accepte de passer l'acte authentique sans avoir jamais rencontre les parties et sans avertir l'acheteur du

danger que pouvait presenter pour lui un paiement premature, meme partiel ; que la cour d'appel observe que si, l'acte ayant ete dresse definitivement le 29 juillet, le notaire n'etait pas en mesure d'empecher vignal de faire le paiement opere par celui-ci le 28 juillet, neanmoins en demandant l'etat hypothecaire et en en prenant connaissance avant la signature de l'acte notarie, montagne eut pu avertir l'acquerreur de son imprudence et celui-ci renoncer a son acquisition ; qu'en pareil cas le prejudice de vignal eut ete limite aux 31000 francs verses par lui le 28 juillet ;

que l'arret attaque constate ainsi que la faute du notaire a eu pour consequence directe d'entraîner pour vignal une augmentation de prejudice de 26162 francs ; qu'en presence des circonstances relevees par elle, la cour d'appel, en condamnant montagne a reparer le dommage dont elle etablissait l'origine et l'importance et en allouant a vignal une somme complementaire de 3000 francs a titre de dommages - interets, a legalement justifie sa decision ; par ces motifs : rejette le pourvoi forme contre l'arret rendu le 18 mars 1965 par la cour d'appel de paris. n° 65 - 12 848 montagne c/ sarl le cabinet leopold de girard et autres. president : m blin - rapporteur : m ancel, conseiller doyen - avocat general : m blondeau - avocats : mm goutet, le bret, martin-martiniere et le prado. a rapprocher : 4 janvier 1966, bull 1966, i, n° 7, p 7 et les arrets cites.

publication : n 91

titrages et résumés notaire responsabilite redaction des actes authentiques vente d'immeuble absence de verification des inscriptions au bureau des hypotheques

les notaires, tenus d'eclairer les parties sur la portee et les consequences des actes auxquels ils pretent leur ministere, doivent proceder a la verification des faits et des conditions necessaires pour assurer l'utilite et l'efficacite de ces actes.

est legalement justifiee la decision qui, apres avoir releve qu'un notaire, charge, bien qu'instrumentant en province, d'intervenir dans la vente d'un appartement situe a paris afin de procurer des prets hypothecaires a l'acquerreur, a accepte de passer l'acte authentique sans avoir jamais rencontre les parties et sans avertir l'acquerreur du danger que pouvait presenter pour lui un paiement premature meme partiel, condamne cet officier ministeriel qui, s'il n'etait pas en mesure d'empecher le versement fait par l'acheteur la veille de l'acte authentique, aurait pu, en demandant l'etat hypothecaire et en en prenant connaissance avant la signature, l'avertir de son imprudence, lui permettant ainsi de renoncer a son acquisition, a reparer l'augmentation du prejudice subi par cet acheteur qui a du regler des creances hypothecaires pour eviter la saisie.

cour de cassation

chambre civile 1
audience publique du 18 novembre 1968 rejet.