

n° de pourvoi : 76-14238  
publié au bulletin

pdt m. charliac  
rpr m. jégu  
av.gen. m. boucly  
demandeur av. m. george

republique francaise

au nom du peuple francais

sur le desistement partiel de pourvoi formule par ollivier : attendu que, par acte dresse au greffe de la cour de cassation le 7 fevrier 1977, me george, avocat a la cour de cassation, a declare, au nom d'ollivier, se desister du pourvoi forme par lui le 7 septembre 1977 contre un arret de la cour d'appel d'aix-en-provence en date du 8 mars 1976, en ce que ce pourvoi etait dirige contre thomas, et contre luneau pris en qualite de syndic du reglement judiciaire de thomas, declarant maintenir expressement ledit pourvoi en tant que dirige contre fernandez ; mais attendu que le demandeur au pourvoi ne justifie pas, en la cause, avoir obtenu l'agrement ecrit de thomas et luneau, defendeurs, a ce desistement ; que, des lors, aux termes de l'article 49 du decret n° 67-1210 du 22 decembre 1967, le desistement susvisé doit etre constate par un arret ; donne acte a me george, avocat a la cour de cassation, de son desistement de pourvoi en ce que ce pourvoi etait dirige contre thomas et luneau ; sur le moyen unique, pris en ses deux branches : attendu que, selon l'arret attaque, thomas, a, par acte sous seings prives, vendu a fernandez pour le prix de 240.000 francs, dont 60.000 francs furent verses des la signature de cet accord, deux parcelles de terre dependant du lotissement de la plage d'argentieres, sur lesquelles l'acquireur se proposait de faire construire une villa ; que cet acte fut reitere par acte authentique d'ollivier, notaire, en date du 24 novembre 1970, aux termes duquel le solde du prix devait etre paye dans un delai de deux ans entre les mains du notaire ; que l'acquireur versa ce solde au vendeur, hors la comptabilite du notaire, qui dressa, le 19 novembre 1971, un acte de "quittance" precisant qu'au 21 janvier 1971, date de la publication de l'acte de vente, un certificat negatif d'inscription hypothecaire lui avait ete delivre par le conservateur des hypotheques ; qu'en vue de la construction de sa villa, fernandez sollicita de l'ucb un pret de 200.000 francs qui lui fut accorde a compter du 1er decembre 1972, sous condition de l'attribution a l'organisme preteur d'une hypothecque de premier rang sur le terrain a batir ; qu'il apparut alors que ce bien etait greve d'une hypothecque inscrite depuis 1968 pour un montant de 500.000 francs ; que le pret envisage ou un pret similaire n'ayant pu etre obtenu, fernandez

assigna thomas et ollivier en mainlevée de l'hypothèque et en paiement de dommages-intérêts, en réparation du préjudice résultant de l'impossibilité de construire sa villa aux conditions prévues ;  
que la cour d'appel, après avoir constaté que la radiation de l'hypothèque était intervenue le 24 février 1974, a condamné ollivier à payer à fernandez la somme de 75.000 francs à titre de dommages-intérêts ;  
attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir ainsi statué, alors que, d'une part, le devoir de conseil et de vérification du notaire aurait un caractère relatif ; qu'il ressort des constatations des juges du fond que la vente a été conclue sans qu'ollivier ait été consulté ;  
que son intervention s'est limitée à authentifier l'accord des parties ainsi qu'il le faisait valoir dans ses conclusions ;  
que celles-ci, auxquelles il n'aurait pas été répondu, relevaient également qu'au mépris des clauses de l'acte notarié, l'acquéreur avait payé directement le solde du prix au vendeur et que la qualité dudit vendeur, directeur adjoint de société, dispensait le notaire de son devoir de conseil et de vérification de la situation hypothécaire ;  
qu'ainsi, il aurait appartenu aux juges d'appel de rechercher si l'ensemble de ces circonstances ne dispensait pas ollivier de la vérification non effectuée ;  
alors que, d'autre part, l'arrêt déféré ne répondrait pas davantage aux conclusions faisant valoir que la faute prétendue du notaire était sans lien de causalité avec le préjudice allégué, des lors que, dès avant son intervention, l'acquéreur était définitivement tenu à l'égard du vendeur auquel il avait déjà versé une somme importante, que le versement direct à celui-ci du solde du prix de vente a interdit à ollivier de procéder aux opérations de purge, et qu'un an et demi après la radiation de l'hypothèque litigieuse, l'acquéreur n'avait encore entrepris aucune construction, ce qu'il n'avait nullement l'intention de faire antérieurement ;  
mais attendu que les notaires, tenus professionnellement d'éclairer les parties sur les conséquences des actes qu'ils dressent, ne peuvent décliner le principe de leur responsabilité en alléguant qu'ils se sont bornés à donner la forme authentique aux déclarations des parties ;  
que les juges du fond énoncent à bon droit qu'ollivier, qui avait connaissance de l'acompte versé par l'acquéreur, avait l'obligation impérative, même en qualité de simple rédacteur de l'acte authentique, d'aviser fernandez des risques qu'il courait et de se renseigner sur la situation hypothécaire du bien vendu, tant pour mettre l'acquéreur en face de ses responsabilités que pour assurer l'efficacité de l'acte dressé ;  
que le notaire avait en outre mentionné sur l'acte de quittance l'existence d'un état négatif d'inscription hypothécaire alors qu'il ne pouvait justifier de la délivrance d'un tel état ;  
que le paiement de l'acompte, ainsi que le paiement du solde du prix entre les mains du vendeur, s'ils constituaient une imprudence de la part de fernandez, étaient sans influence sur le préjudice invoqué, lequel n'était pas l'éviction de l'acquéreur, mais l'impossibilité d'obtenir un prêt en vue de la construction ;  
qu'enfin les juges d'appel constatent que fernandez établissait que le prêt qui lui

avait été consenti le 1<sup>er</sup> décembre 1972 sous condition de l'attribution à l'organisme prêteur d'une hypothèque de premier rang, avait été annulé en mars 1973 en raison de l'hypothèque inscrite, laquelle ne fut radiée qu'en février 1974, soit postérieurement à l'assignation, et que, pendant tout ce temps, Fernandez n'a pu obtenir de prêt ni procéder à la construction projetée ; que de ces énonciations, la cour d'appel qui n'était pas tenue de suivre Ollivier dans le détail de son argumentation, et qui a répondu aux moyens invoqués, a pu déduire qu'Ollivier avait commis une faute génératrice du préjudice allégué ; qu'elle a ainsi légalement justifié sa décision et que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ; par ces motifs : rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 8 mars 1976 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence.

publication : bulletin des arrêts cour de cassation chambre civile 1 n. 64 p. 54  
décision attaquée : cour d'appel Aix-en-Provence (chambre 1 ) 1976-03-08  
titrages et résumés 1) notaire - responsabilité - rédaction des actes authentiques  
- notaire simple rédacteur de l'acte - dispense de l'obligation de conseil (non).

**les notaires, tenus professionnellement d'éclairer les parties sur les conséquences des actes qu'ils dressent, ne peuvent décliner le principe de leur responsabilité en alléguant qu'ils se sont bornés à donner la forme authentique aux déclarations des parties. c'est à bon droit que pour retenir la responsabilité du notaire rédacteur de l'acte de vente d'un immeuble, les juges du fond énoncent que celui-ci avait l'obligation impérative, même en qualité de simple rédacteur de l'acte authentique, de se renseigner sur la situation hypothécaire du bien vendu et d'aviser l'acquéreur des risques qu'il courait, et que le notaire avait mentionné sur l'acte de quittance l'existence d'un état négatif d'inscription hypothécaire alors qu'il ne pouvait justifier la délivrance d'un tel état.**

\* notaire - responsabilité - obligation d'éclairer les parties - vente - immeuble - situation hypothécaire - omission de lever un état hypothécaire.

\* notaire - responsabilité - rédaction des actes authentiques - vente d'immeuble - situation hypothécaire - omission de lever un état hypothécaire.

\* responsabilité contractuelle - obligation de renseigner - notaire - vente d'immeuble - immeuble hypothéqué - omission de vérifier l'état hypothécaire.

2) notaire - responsabilité - lien de causalité - vente d'immeuble - omission de vérifier l'état hypothécaire - impossibilité pour l'acquéreur d'obtenir un prêt en raison de l'existence d'une hypothèque.

**les juges du fond qui, ayant constaté qu'un notaire, rédacteur de l'acte de vente d'un immeuble, avait omis de renseigner l'acheteur sur l'existence d'une hypothèque et que celui-ci s'était vu, de ce fait, privé du bénéfice d'un prêt à la construction, ont pu en déduire que le notaire avait commis**

**une faute génératrice d'un préjudice, l'imprudence commise par l'acheteur qui avait versé un acompte puis le solde du prix au vendeur étant sans influence sur ce préjudice.**

\* responsabilité contractuelle - lien de causalité - notaire - vente d'immeuble - omission de vérifier l'état hypothécaire - impossibilité pour l'acquéreur d'obtenir un prêt en raison de l'existence d'une hypothèque.

\* vente - prix - acompte - acompte versé par l'acquéreur avant vérification de l'état hypothécaire - impossibilité d'obtenir un prêt en raison de l'existence d'une hypothèque - responsabilité du notaire.

précédents jurisprudentiels : cf. cour de cassation (chambre civile 3) 1972-05-10 bulletin 1972 iii n. 299 (2) p.215 (rejet). (1) cf. cour de cassation (chambre civile 1) 1975-01-28 bulletin 1975 i n. 32 (1) p.31 (rejet). (1) cf. cour de cassation (chambre civile 1) 1975-01-28 bulletin 1975 i n. 32 (2) p.31 (rejet). (2)

codes cités : code civil 1147

cour de cassation

chambre civile 1

audience publique du 26 avril 1978      rejet