

n° de pourvoi : 84-13229  
publié au bulletin

pd. m. joubrel  
rapp. m. jégu  
av.gén. m. rocca  
av. demandeur : me tiffreau  
av. défendeur : scp boré xavier

republique francaise

au nom du peuple francais

sur le premier moyen, pris en ses premiere et deuxieme branches : vu l'article 1382 du code civil ;

attendu que la societe civile immobiliere club plein air, denommee ci-apres la s.c.i., a acquis en 1973 des epoux maler des parcelles de garrigues en vue d'amenager un terrain de camping et de construire des maisons individuelles ; que l'acquisition de ces terrains a ete realisee par trois actes dressees par m. dutrieux, notaire : le premier acte, en date du 2 fevrier 1973, portant sur dix hectares environ, moyennant le prix de 378.570 francs ;

le second acte, en date du 22 mai 1973, portant sur quatorze hectares environ, moyennant le prix de 420.000 francs ;

le troisieme acte, en date du 22 octobre 1973, portant sur 7.325 metres carres, moyennant le prix de 10.987 francs ;

que, pour assurer le paiement du prix et pour financer les aménagements et constructions projetés, la s.c.i. s'est adressée à m. pierotti, courtier en prêts hypothécaires, qui a réuni cinquante prêteurs, lesquels lui ont donné procuration générale pour le placement de leurs fonds sous les seules conditions d'obtenir un intérêt déterminé et d'être garantis par une hypothèque de premier rang ; que, parallèlement aux actes de vente précités, le notaire dutrieux a ainsi dressé trois actes de prêts, les prêteurs étant représentés par m. pierotti : le premier acte, en date du 2 fevrier 1973, aux termes duquel six personnes consentaient un prêt total de 200.000 francs à la s.c.i. avec garantie hypothécaire de premier rang sur les terrains acquis par celle-ci le même jour ;

le second acte, en date du 22 mai 1973, aux termes duquel sept personnes consentaient un prêt total de 200.000 francs à la s.c.i. avec garantie hypothécaire de premier rang sur les terrains acquis par celle-ci le même jour ;

le troisieme acte, en date des 21 novembre et 5 decembre 1973, aux termes duquel trente sept personnes pretaient une somme totale de 700.000 francs à la s.c.i. ;

qu'une clause de cet acte, intitulée "réserve de rang hypothécaire", indiquait que l'ensemble des terrains acquis par la s.c.i. par les trois actes des 2 fevrier, 22 mai et 22 octobre 1973 constituerait désormais le gage hypothécaire de l'ensemble des cinquante prêteurs, la date de prise d'effet de cette garantie globale et

commune se trouvant reportée pour tous au jour de l'inscription de cette dernière constitution d'hypothèque ;  
qu'une autre clause du même acte, intitulée "réserve de concurrence" stipulait que la s.c.i., qui avait ainsi jusqu'alors emprunté une somme totale de 1.100.000 francs, se réservait d'emprunter encore une somme de 900.000 francs avec une garantie hypothécaire qui viendrait en concurrence avec l'hypothèque globale consentie aux cinquante prêteurs ;  
attendu que, par la suite, m. pierotti, en raison de malversations, a fait l'objet d'une information pénale, et que la s.c.i., sans réaliser son programme d'aménagement et de construction, n'a pas remboursé ses emprunts ;  
que les terrains donnés en gage ont fait l'objet d'une procédure de saisie-immobilière en vue de leur vente et que la s.c.i., après avoir obtenu la conversion de la vente sur saisie en vente volontaire, s'est trouvée, faute d'acquéreur, dans l'impossibilité de procéder à cette vente ;  
qu'aucun prêteur n'a pris l'initiative de requérir la vente de crainte de se voir, à défaut d'encherisseur, déclarer adjudicataire pour le montant de la mise à prix et des frais ;  
qu'en 1979, vingt-neuf prêteurs, dénommés ci-après mm. muller et autres, ont assigné le notaire dutrieux en réparation de leur préjudice en lui reprochant d'avoir manqué à son obligation de conseil en n'attirant pas leur attention sur l'insuffisance du gage, et d'avoir omis de recueillir leur accord avant d'insérer dans le troisième acte de prêt des clauses qui avaient pour effet de réduire les garanties qu'ils avaient exigées ;  
attendu que, pour écarter la responsabilité du notaire, la cour d'appel énonce que, si les biens acquis pour un prix total de 798.750 francs étaient hypothéqués pour garantir des prêts d'un montant total de 1.100.000 francs, pouvant même atteindre 2.000.000 francs, cette circonstance ne suffisait pas à caractériser la faute de m. dutrieux des lors que les fonds prêtés à la s.c.i. devaient être affectés pour partie à une opération qui se présentait sous un jour favorable et qui aurait dû apporter une plus-value aux terrains donnés en gage ;  
attendu qu'en se déterminant ainsi, alors qu'il suppose que le notaire se fut borné à authentifier les actes de prêts hypothécaires, sans avoir été le négociateur de ces actes, il avait néanmoins l'obligation, s'il était en mesure de connaître ou de suspecter l'insuffisance du gage, d'appeler l'attention des prêteurs sur cette situation, et alors que cette insuffisance devait être appréciée en fonction de la valeur des biens au moment des actes de prêt, sans que puisse être prise en considération une plus-value éventuelle pouvant résulter d'opérations à venir, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;  
sur la quatrième branche du premier moyen : vu l'article 455 du nouveau code de procédure civile ;  
attendu que les premiers juges avaient retenu qu'indépendamment du manquement à son devoir de conseil concernant l'insuffisance du gage, le notaire dutrieux avait également commis une faute en ne s'assurant pas de l'accord personnel des prêteurs avant d'insérer dans le troisième acte de prêt la clause dite de "réserve de rang hypothécaire" qui, en regroupant les garanties afférentes aux trois actes de prêt sur l'ensemble des terrains acquis, avait pour

effet de compromettre l'efficacité juridique et de modifier l'étendue des garanties exigées par les prêteurs ;

qu'en ne répondant pas à ce moyen invoqué par mm. Muller et autres qui, en concluant à la confirmation du jugement en toutes ses dispositions, s'en étaient appropriés les motifs, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

et sur le second moyen, pris en sa seconde branche : vu encore l'article 455 du nouveau code de procédure civile ;

attendu que, pour écarter la responsabilité du notaire, la cour d'appel a énoncé que, jusqu'à la réalisation du gage, rien ne permet d'en retenir l'insuffisance, de sorte que le préjudice invoqué, à caractère éventuel, ne peut donner lieu à une action en l'état ;

attendu, cependant, que les premiers juges avaient retenu qu'en dehors de la perte pouvant résulter de l'insuffisance du gage, le préjudice était d'ores et déjà constitué en son principe par l'affaiblissement de l'efficacité juridique des sûretés et par les difficultés rencontrées par les prêteurs dans la poursuite de la procédure de saisie-immobilière ;

qu'en ne répondant pas à ce moyen invoqué par mm. Muller et autres qui, en concluant à la confirmation du jugement en toutes ses dispositions, s'en étaient appropriés les motifs, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

par ces motifs et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la troisième branche du premier moyen ni sur la première branche du second moyen, casse et annule en son entier, l'arrêt rendu le 18 janvier 1984 entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ;

remet, en conséquence, la cause et les parties au même et semblable état où elles étaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier, à ce désignée par délibération spéciale prise en la chambre du conseil ;

publication : bulletin 1985 i n° 155 p. 141

décision attaquée : cour d'appel de Nîmes, chambre 1, 1984-01-01

titrages et résumés 1) officiers publics ou ministériels - notaire - responsabilité - faute - prêt hypothécaire - garanties insuffisantes - notaire simple rédacteur de l'acte - possibilité de connaître ou suspecter l'insuffisance du gage.

**le notaire qui authentifie des actes de prêts hypothécaires, sans en avoir été le négociateur, n'en a pas moins l'obligation, s'il est en mesure de connaître ou de suspecter l'insuffisance du gage, d'appeler l'attention des parties sur cette situation.**

\* officiers publics ou ministériels - notaire - responsabilité - obligation d'éclairer les parties - étendue - notaire n'étant pas négociateur de l'acte.

\* officiers publics ou ministériels - notaire - responsabilité - rédaction des actes authentiques - notaire simple rédacteur de l'acte - prêt hypothécaire -

insuffisance de gage.

2) officiers publics ou ministeriels - notaire - responsabilité - faute - prêt hypothécaire - garanties insuffisantes - insuffisance - appréciation - moment.

**l'insuffisance du gage doit être appréciée en fonction de la valeur des biens au moment de l'acte de prêt, sans que puisse être prise en considération une plus-value éventuelle pouvant résulter d'opérations à venir sur le terrain hypothéqué.**

\* prêt - garantie - gage - insuffisance - appréciation - plus-value éventuelle pouvant résulter d'opérations à venir - prise en compte (non).

**codes cités : code civil 1382. nouveau code de procédure civile 455**

cour de cassation

chambre civile 1

audience publique du 29 mai 1985      rejet