

n° de pourvoi : 84-11322
publié au bulletin

pd. m. joubrel
rapp. m. jouhaud
av.gén. m. gulfhe
av. demandeur : scp boré et xavier
av. défendeur : me luc-thaler

republique francaise

au nom du peuple francais

sur le premier moyen, pris en ses trois branches : attendu, selon les énonciations des juges du fond, que par acte reçu en l'étude de mm. perrin et anselme notaires associés en date du 17 avril 1974 m. gastaud, a vendu à la société civile immobilière san bovieri un terrain à lotir pour le prix de 300.000 francs dont 50.000 francs versés par la comptabilité du notaire ; que le 5 juillet 1974 cette même société reconnaissait par acte sous seing privé avoir reçu le jour même de m. gastaud une somme de 250.000 francs à titre de prêt, remboursable un an après par la dation en paiement des parcelles 8 et 9 du lotissement avec livraison clefs en main des deux villas à construire sur ces lots ; que le créancier était autorisé à prendre hypothèque sur les biens de la société civile immobilière, étant précisé qu'il existait déjà une hypothèque au profit de la sofac, organisme de crédit à la construction ; attendu que ne voyant pas progresser la construction et ayant appris que la société civile immobilière avait le 23 décembre 1975, par l'entremise de la même étude notariale, consenti à la sofac une seconde hypothèque pour une somme très importante, m. gastaud a, le 17 janvier 1977, fait inscrire une hypothèque judiciaire provisoire sur la totalité des lots vendus avec le concours de cette date ; que des pourparlers ayant eu lieu pour l'amener à donner mainlevée de cette hypothèque, il acceptait, le 7 avril 1977, par acte passé toujours passé en la même étude de donner mainlevée de l'inscription prise, moyennant la consignation entre les mains d'un sequestre, par la société civile immobilière, de la somme de 250.000 francs ; attendu que, le même jour, mm. perrin et anselme établissaient un acte contenant reconnaissance de dette de la société civile immobilière envers trois prêteurs mm. than, ichai et berkey et portant sur une somme de 300.000 francs, versée hors la vue du notaire, ce prêt étant assorti d'une constitution d'hypothèque sur les lots 8 et 9 du lotissement ; attendu que la société civile immobilière n'ayant honoré ses engagements à l'égard de quiconque ; cette série d'opérations a donné lieu à une première procédure dirigée par m. gastaud contre la société civile immobilière en vue de les faire reconnaître la

propriete des lots 8 et 9 a compter du 5 juillet 1975, date a laquelle il aurait du les recevoir en paiement apres construction des villas, instance deja en cours au moment ou les notaires ont constitue hypothecque sur ces parcelles au profit de mm. than, ichai et berkey et a l'issue de laquelle il a ete decide que le transfert de propriete desdites parcelles n'etait intervenu que lors de la decision judiciaire a laquelle elle a donne lieu ;

une seconde procedure dirigee par m. gastaud contre la societe civile immobiliere, mm. than, ichai et berkey et les deux notaires ayant participe aux operations, qu'avaient egalement assignes les trois creanciers ;

que la cour d'appel a decide, sur cette instance, que les notaires auraient a verser a ceux-ci des dommages-interets equivalents, outre quelques sommes supplementaires, au montant de leur creance perdues et qu'ils auraient egalement a verser aux heritiers de m. gastaud, decede entre temps, 30.000 francs de dommages-interets ;

attendu que mm. perrin et anselme font grief a la cour d'appel de les avoir ainsi condamnes envers les heritiers de m. gastaud, alors qu'elle n'aurait pas repondu a des conclusions faisant valoir que l'acte de vente initial des terrains par celui-ci a la societe civile immobiliere, ainsi que l'acte du pret du 5 juillet 1974, n'auraient ete que des actes apparents destines a modifier, dans un but fiscal, la qualification juridique de la convention d'echange en realite conclue entre les parties, et que, sans cette simulation, la convention d'echange aurait produit son plein effet des sa conclusion, interdisant, de ce fait, toute constitution d'hypothecque par un tiers sur les terrains revenant a m. gastaud, de telle sorte qu'il serait, du fait de cette simulation, le seul auteur de son propre dommage ; mais attendu que la cour d'appel a retenu que la faute des notaires a l'egard de m. gastaud avait consiste a inscrire l'hypothecque au benefice de mm. than, ichai et berkey sur les deux lots dont ils savaient que la propriete lui reviendrait necessairement en execution d'actes qu'ils connaissaient et qu'elle a estimees sinceres, la simulation n'etant pas demontree, et que le prejudice tenait non a la mise en oeuvre de cette hypothecque, primee par celles de la sofac qui ne lui laissaient aucune chance de s'exercer, mais aux tracas procures a m. gastaud par cette inscription supplementaire ;

que le prejudice constate n'est donc pas celui qu'implique le premier moyen, et qu'il a ete repondu aux conclusions presentees ;

qu'il y a donc lieu de le rejeter ;

sur le second moyen, pris en ses trois branches : attendu que les notaires font encore grief a l'arret attaque de les avoir condamnes a payer a titre de dommages-interets a mm. than, ichai et berkey le montant du pret consenti a la societe civile immobiliere et des dommages-interets supplementaires alors, en premier lieu, que le notaire simple redacteur d'un acte de pret hypothecaire ne serait pas tenu de s'assurer de la solvabilite ou de la moralite des parties, d'autant qu'il avait ete specifie dans l'acte de pret hypothecaire du 7 avril 1977 qu'il n'etait, dans la circonstance, que le fidele redacteur des conventions intervenues directement entre la societe civile immobiliere et ses preteurs ; alors, en second lieu, qu'il resulterait des constatations de l'arret attaque que les lots 8 et 9 n'avaient pas une valeur suffisante pour garantir la creance, compte

tenu de l'existence de tres importantes hypotheques de meilleur rang et que les creanciers, qui avaient signe envers les notaires une decharge de responsabilite, avaient pris les risques en toute connaissance de cause ;
alors, en troisieme lieu, que la condamnation des notaires ne pouvant intervenir qu'a titre subsidiaire, la cour d'appel, qui a releve que la societe civile immobiliere avait disparu et que, des deux cautions ayant fourni leur garantie aux emprunteurs, l'une etait insolvable et l'autre decedee, n'a recherche ni si les preteurs avaient exerce des recours infructueux contre l'une, ni en ce qui concerne l'autre, si, les engagements de caution passant aux heritiers, ceux-ci n'etaient pas tenus de la dette et s'ils etaient ou non solvables ;
mais attendu que la cour d'appel a retenu qu'en l'espece les notaires ne s'etaient pas bornes a mettre en forme, pour des personnes particulierement au fait des risques qu'elles prenaient et qu'ils auraient au surplus mis en garde contre ces risques, des conventions conclues entierement en dehors d'eux et pour lesquelles ils auraient pu valablement recevoir decharge de toute responsabilite ;
qu'elle a estime au contraire qu'ils etaient parfaitement au courant de l'ensemble des operations dont ils avaient dresse la plupart des actes, notamment ceux qui avaient trait a la commercialisation des differents lots, dont ils avaient "programme" la signature ;
qu'ils connaissaient, en particulier, la situation oberee de la societe et que leur role dans l'inscription d'une hypothec sur les lots destines a m. gastaud, - qui, compte tenu des hypotheques precedemment inscrites ne pouvait etre qu'inefficaces, - n'avait pas ete purement passif ;
qu'ayant ainsi cree aux yeux des preteurs l'apparence d'une garantie, ils ne pouvaient se departir de leur responsabilite par les precautions qu'ils avaient prises de se faire dispenser, dans l'acte lui-meme, de leur devoir de conseil et de se faire remettre un document contenant decharge de leur responsabilite ;
qu'elle a justement enonce, que, dans ces conditions ils s'etaient soustraits au devoir de conseil incombant a tout notaire et d'autre part, qu'ils ne pouvaient s'exonerer de la responsabilite par le document ainsi obtenu qui en resultait ;
qu'enfin, en condmnant in solidum, la societe civile immobiliere, devenue insolvable, et les notaires apres avoir constate l'insolvabilite de l'une des cautions solidaires et le deces de l'autre, sans qu'il eut ete soutenu devant elle que le defunt eut laisse des heritiers solvables elle n'a pas meconnu que leur condamnation a des dommages-interets etait subordonnee a la defaillance des debiteurs de l'obligation ;
que le moyen qui n'est pas fonde en ses deux premieres branches, ne peut etre accueilli en sa troisieme ;
par ces motifs : rejette le pourvoi.

publication : bulletin 1985 i n° 308 p. 272

décision attaquée : cour d'appel d'aix-en-provence, chambre 1, 1983-11-21
titrages et résumés officiels publics ou ministeriels - notaire - responsabilité - obligation d'éclairer les parties - exonération - décharge de responsabilité - notaire simple rédacteur de l'acte - notaire au courant de l'ensemble des

opérations - acte créant aux yeux des prêteurs une apparence de garantie.

s'il est vrai que des notaires qui se seraient bornés à mettre en forme - pour des personnes particulièrement au fait des risques qu'elles prenaient et qu'ils auraient, au surplus, mis en garde contre ces risques - des conventions conclues entièrement en dehors d'eux, auraient pu valablement recevoir décharge de toute responsabilité pour ces conventions, il n'en va pas de même lorsque ces notaires étaient, au contraire, parfaitement au courant de l'ensemble des opérations, dont ils avaient dressé la plupart des actes. c'est donc justement, qu'après avoir estimé que des notaires avaient ainsi créé aux yeux des prêteurs l'apparence d'une garantie, une cour d'appel a décidé que ces notaires s'étaient soustraits au devoir de conseil leur incombant et ne pouvaient s'exonérer par la précaution qu'ils avaient prise de se faire dispenser dans l'acte lui-même de ce devoir.

* officiers publics ou ministériels - notaire - responsabilité - obligation d'éclairer les parties - limites - qualité du client - personne au fait des risques encourus.

* responsabilité contractuelle - obligation de renseigner - notaire - exonération - décharge de responsabilité - validité - conditions.

cour de cassation

chambre civile 1

audience publique du 10 décembre 1985 rejet