

n° de pourvoi : 86-18559  
publié au bulletin

président :m. ponsard  
rapporteur :m. viennois  
avocat général :mme flipo  
avocats :m. gauzès, la scp boré et xavier .

republique francaise

au nom du peuple francais

sur le moyen unique, pris en sa première branche :

vu l'article 1382 du code civil, ensemble l'article l. 243-2, alinéa 2, du code des assurances ;

attendu que la société civile immobilière groupement des logements modernes 1 ayant fait édifier un immeuble d'habitation à gentilly, 7, rue victor- marquigny, en a cédé les appartements par le ministère de m. x..., notaire, qui a dressé les actes de vente ; que de graves désordres sont apparus dans l'immeuble ; que le syndicat des copropriétaires a assigné m. x... en réparation de son préjudice, soit le paiement de la somme de 1 695 341 francs, en imputant à faute au notaire de s'être borné à mentionner les numéros de police d'assurances qui lui avaient été indiqués par sa cliente, la sci venderesse, et qui devaient se révéler n'avoir jamais été souscrites, sans exiger la production desdites polices ;

attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande la cour d'appel énonce qu'aucun texte de loi ne fait obligation au notaire d'exiger la production des polices d'assurances ou de se livrer à des investigations auprès des compagnies d'assurances pour vérifier l'exactitude des déclarations à lui faites et que si la responsabilité professionnelle du notaire, rédacteur d'un acte de vente, peut être engagée faute par lui d'avoir effectué toutes vérifications utiles relatives au bien vendu et, d'une façon générale, à l'opération réalisée sous son contrôle, il en est autrement lorsqu'il s'agit d'un contrat d'assurance souscrit antérieurement à la vente et dont il ne lui appartient pas de contrôler la régularité ;

attendu, cependant, que le notaire, en tant que rédacteur de l'acte, est tenu de prendre toutes les dispositions utiles pour en assurer l'efficacité, notamment en ce qui concerne la protection des parties à l'acte ; qu'en l'espèce, le notaire chargé par la sci venderesse de dresser les actes de vente et tenu, aux termes de l'article l. 243-2, alinéa 2, du code des assurances de faire mention dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence des assurances prévues aux articles 241-1 et suivants du même code, avait l'obligation de vérifier l'exactitude des

déclarations de la venderesse qui faisait état de la souscription effective de ces contrats ayant pour objet de garantir les acquéreurs contre les désordres pouvant affecter le bien acquis, de sorte qu'en se prononçant comme elle a fait la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

par ces motifs, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche :

casse et annule, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 septembre 1986, entre les parties, par la cour d'appel de versailles ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'amiens

publication : bulletin 1989 i n° 69 p. 44

semaine juridique, édition notariale et immobilière, 1990-03-23, n° 12, p. 66, note th. sanseau.

décision attaquée : cour d'appel de versailles, 1986-09-30

titrages et résumés officiers publics ou ministériels - notaire - responsabilité - obligation de vérifier - définition - recherche de l'efficacité de l'acte

**en tant que rédacteur de l'acte, le notaire est tenu de prendre toutes les dispositions utiles pour en assurer l'efficacité, notamment en ce qui concerne la protection des parties à l'acte .**

**il s'ensuit que le notaire chargé de dresser un acte de vente et tenu, aux termes de l'article I. 243-2, alinéa 2, du code des assurances, de faire mention, dans le corps de l'acte ou en annexe, de l'existence des assurances prévues aux articles I. 241-1 et suivants du même code, a l'obligation de vérifier l'exactitude des déclarations du vendeur faisant état de la souscription effective de ces contrats .**

**officiers publics ou ministériels - notaire - responsabilité - rédaction des actes authentiques - notaire simple rédacteur de l'acte - vente - immeuble - assurances obligatoires - déclarations du vendeur - vérification responsabilité contractuelle - faute - notaire - obligation de vérifier - vente - immeuble - assurances obligatoires du vendeur - indications fournies par ce dernier**

précédents jurisprudentiels : a rapprocher : chambre civile 1, 1988-01-26 bulletin 1988, i, n° 26, p. 17 (cassation), et l'arrêt cité.

codes cités : code des assurances l241-1 et suivants, l243-2 al. 2