

N° de pourvoi : 88-18243  
Publié au bulletin

Président : M. de Bouillane de Lacoste.  
Rapporteur : M. de Bouillane de Lacoste.  
Avocat général : Mme Le Foyer de Costil.  
Avocats : la SCP Boré et Xavier, M. Brouchet.

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que la SCI Parc Cézanne a fait construire un ensemble immobilier par la société Gétrafom, laquelle, partiellement impayée, a fait inscrire une hypothèque provisoire le 2 février 1972, qui a été transformée en hypothèque définitive le 7 décembre 1978 ; que par plusieurs actes dressés par M. X..., notaire, la SCI a vendu des appartements aux époux Sibille, Bresson, Poss et Alcaraz ; que la SCI n'a pas obtenu la mainlevée de l'hypothèque comme elle s'y était engagée dans les actes authentiques de vente, et que le notaire s'est dessaisi des fonds des acquéreurs entre les mains de la société venderesse ; que la Gétrafom, mise en liquidation des biens, a, par l'intermédiaire de son syndic, engagé le 3 mai 1979 une procédure de saisie immobilière contre les acquéreurs ; que les époux Sibille, Bresson, Poss et Alcaraz ont fait assigner la société Gétrafom, son syndic et la SCI pour que celle-ci soit condamnée à payer à la société Gétrafom les sommes qui leur étaient réclamées et pour obtenir mainlevée des hypothèques ; que les acquéreurs ont appelé en la cause le notaire pour qu'il soit condamné à garantir la créance de la société Gétrafom ; qu'en cours d'instance, le litige s'est circonscrit à la responsabilité professionnelle de l'officier public ;

Sur le premier moyen, pris en ses quatre branches :

Attendu que M. X... fait grief à la cour d'appel de l'avoir condamné à verser à chacun des époux Sibille, Poss, Bresson et Alcaraz la somme de 20 000 francs et à les garantir de toutes les sommes pouvant revenir à la société Gétrafom en vertu de son inscription d'hypothèque provisoire, alors, selon le moyen, de première part, que les acquéreurs étaient informés par les termes mêmes de l'acte authentique de vente de ce qu'une hypothèque provisoire avait été inscrite sur certains de leurs lots, hypothèque dont la SCI venderesse s'engageait à rapporter la mainlevée après la vente et dans les plus brefs délais ; qu'en l'état de ces énonciations, ils étaient parfaitement informés de la charge qui pesait sur le bien et par conséquent du risque qu'ils prenaient ; d'où il suit qu'en imputant à M. X... un manquement à un devoir de conseil sans préciser quel pouvait être l'objet des informations à donner, la cour d'appel a entaché son arrêt d'un manque de base légale ; alors, de deuxième part, que le notaire ne peut s'arroger le pouvoir de séquestrer des fonds contre la volonté des parties ; qu'il résulte des mentions de l'acte authentique de vente que les acquéreurs s'étaient engagés à verser immédiatement le solde du prix de vente en contrepartie de la promesse qui leur avait été faite de rapporter la mainlevée ; d'où il suit qu'en reprochant au notaire de n'avoir pas " séquestré " les sommes versées par les acquéreurs, contre la volonté de ces derniers, la cour d'appel a donné au notaire un pouvoir qu'il n'a pas ; alors, de troisième part, que la purge d'une hypothèque suppose une offre faite au créancier sur la base d'un prix qu'il appartient à ce dernier de discuter ; que le créancier hypothécaire peut surenchérir dans des proportions importantes ; qu'il n'appartient pas au notaire de passer outre la volonté des parties, de modifier le prix initialement fixé et d'exposer ses clients au risque d'une surenchère ; qu'en lui reprochant de n'avoir pas purgé l'hypothèque, alors qu'il n'aurait pas dû prendre un tel risque, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; et alors, enfin, qu'en matière de vente en l'état futur d'achèvement, la vente est conclue dès la passation du contrat préliminaire ; que le notaire qui dresse l'acte authentique de vente ne peut conseiller aux parties de ne pas conclure puisque la vente est réalisée ; que dans ses conclusions d'appel, M. X... avait soutenu que lorsque les époux Sibille s'étaient présentés

devant lui pour signer l'acte authentique de vente, celle-ci était parfaite et qu'il ne lui restait qu'à instrumenter l'acte efficacement, ne pouvant mettre en garde les acquéreurs contre les risques hypothétiques d'une vente déjà conclue ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'après avoir exactement rappelé que le notaire est tenu à l'égard des parties d'une obligation de conseil et doit assurer l'efficacité des actes qu'il reçoit, la cour d'appel énonce qu'il résulte des écritures, des pièces produites et de la comparution des parties que celles-ci avaient comme commune intention que les biens acquis entrent dans le patrimoine des acquéreurs " francs de toute hypothèque ", le vendeur s'engageant, s'il y avait lieu, à obtenir mainlevée de toute hypothèque dans le plus bref délai ; qu'elle ajoute que, pour trois des acquéreurs, le notaire savait que les immeubles étaient hypothéqués et que pour le quatrième, les époux Sibille il l'aurait su s'il avait attendu la réception de l'état sur formalités fourni par la conservation des hypothèques ; qu'elle retient, en outre, que l'officier public a remis les fonds reçus des acquéreurs au vendeur sans délai et sans vérification ; qu'elle relève enfin les acquéreurs établissent qu'il ne les a ni conseillés ni mis en garde, et qu'il a minimisé les risques pour les inciter à passer l'acte nonobstant l'existence de l'hypothèque et que M. X... n'apporte pas la preuve contraire ; que de ces constatations et énonciations, la cour d'appel a pu déduire que M. X..., en agissant ainsi, n'avait pas respecté ses obligations professionnelles et avait commis une faute ; que, par ces seuls motifs, la cour d'appel a, sans encourir les griefs du moyen, légalement justifié sa décision ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur les deuxième et troisième moyens réunis, le deuxième, pris en ses deux branches et sur le quatrième moyen : (sans intérêt) ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Publication : Bulletin 1994 I N° 27 p. 21

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 1988-05-18

Titrages et résumés OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Faute - Vente - Immeuble - Existence d'hypothèques - Absence de vérification - Remise des fonds au vendeur - Défaut de mise en garde contre les risques encourus .

**La cour d'appel qui énonce qu'il était dans l'intention des acquéreurs que les biens acquis par eux entrent dans leur patrimoine " francs de toute hypothèque ", ajoute que pour certains des acquéreurs le notaire savait que les immeubles étaient hypothéqués, que pour un autre il l'aurait su s'il avait attendu la réception de l'état sur formalités fourni par la conservation des hypothèques, retient en outre que l'officier public a remis les fonds reçus des acquéreurs au vendeur sans délai et sans vérification et relève enfin que les acquéreurs établissent que le notaire ne les a ni conseillés ni mis en garde et qu'il a minimisé les risques pour les inciter à passer l'acte nonobstant l'existence d'hypothèques, peut déduire de ces énonciations et constatations que le notaire, en agissant ainsi, n'a pas respecté ses obligations professionnelles et a commis une faute.**

OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Vente - Immeuble - Existence d'hypothèques - Absence de vérification - Remise des fonds au vendeur - Défaut de mise en garde contre les risques encourus

OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Rédaction des actes authentiques - Vente - Immeuble - Existence d'hypothèques - Absence de vérification - Remise des fonds au vendeur - Défaut de mise en garde contre les risques encourus

OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation de vérifier - Vente - Immeuble - Hypothèque - Vérification - Omission - Effet

OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation de vérifier -

Hypothèque - Situation hypothécaire à la date de la vente - Absence de vérification avant remise des fonds au vendeur - Défaut de mise en garde contre les risques encourus

**Précédents jurisprudentiels : A RAPPROCHER : Chambre civile 1, 1992-02-11, Bulletin 1992, I, n° 46, p. 33 (rejet).**

Cour de Cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 16 février 1994    Cassation.