

N° de pourvoi : 92-16159
Publié au bulletin

Président : M. Fouret, conseiller le plus ancien faisant fonction. .
Rapporteur : Mme Marc.
Avocat général : Mme Le Foyer de Costil.
Avocat : la SCP Boré et Xavier.

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Sur les trois moyens, réunis, pris en leurs diverses branches, tels qu'ils figurent au mémoire en demande et sont reproduits en annexe au présent arrêt :

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que par acte du 12 mars 1980 de M. Sportouch, notaire, M. Decoopman a vendu à la société Forêt des coings divers biens immobiliers en nature de bois et forêts au prix de 1 230 000 francs ; que par acte du même jour, dressé par le même officier public, celle-ci a vendu la totalité de ces biens à la société civile Groupement forestier de la Forêt des coings au prix de 3 114 483 francs ; que, compte tenu de cette acquisition, les associés de la société Groupement forestier de la Forêt des coings, par acte reçu par M. Sportouch le 15 mars 1980, ont décidé d'augmenter le capital social en le portant de 12 360 francs à 3 126 843 francs et de le diviser en parts sociales d'une valeur unitaire de 2,50 francs ; que, par deux actes du même notaire du 24 juin 1980, M. Rivier a acquis des parts sociales de la société Groupement forestier de la Forêt des coings ; que, venue aux droits de M. Rivier, sa fille, Monique, a assigné M. Rauber, M. Senouf, M. Decoopman et M. Sportouch pour obtenir leur condamnation solidaire à lui payer des dommages-intérêts, en réparation du préjudice résultant de l'acquisition par son père de parts sociales à un prix selon elle excessif ; que l'arrêt attaqué (Amiens, 10 avril 1992) a accueilli cette demande et a condamné M. Sportouch à payer à Mlle Rivier des dommages-intérêts ;

Attendu, d'abord, que, par motifs adoptés, la cour d'appel a rappelé, à bon droit, que le notaire, tenu d'un devoir de loyauté et de conseil envers ses clients, a l'obligation de leur fournir tous les éléments d'information en sa possession susceptibles de les éclairer sur la nature et la portée de leurs engagements ; qu'après avoir constaté que la société Forêt des coings avait acquis de M. Decoopman au prix de 1 230 000 francs les biens immobiliers qu'elle avait vendus aussitôt le jour même pour 3 114 483 francs à la société Groupement forestier de la Forêt des coings, la cour d'appel a retenu que, pour avoir établi lui-même ces deux actes de vente ainsi que les autres actes précités, dont celui relatant la décision des associés de la société Groupement forestier de la Forêt des coings d'augmenter, compte tenu de l'acquisition desdits biens, le capital social et de le diviser en parts sociales avec fixation de leur valeur unitaire, M. Sportouch ne pouvait ignorer que le prix anormalement élevé de ces parts était le résultat d'un montage juridique complexe mettant en place des sociétés écrans dépourvues de tous capitaux ; qu'elle a pu en déduire qu'en omettant d'informer M. Rivier du prix d'achat initial des biens immobiliers acquis par la société Groupement forestier de la Forêt des coings et en s'abstenant ainsi d'attirer l'attention de celui-ci sur l'augmentation exorbitante de ce prix opérée en un seul jour et sur la surévaluation en découlant de la valeur unitaire des parts de cette société, telle que fixée par décisions de ses associés, le notaire avait manqué à son obligation de conseil envers son client ; qu'après avoir, en outre, constaté le caractère erroné des indications portées dans les deux actes de cession de parts litigieux et selon lesquelles les parts acquises par M. Rivier lui donnaient vocation, en cas de dissolution de la société, les unes, à l'attribution d'un quart de la parcelle G 545, de 2 ha 45 a 70 ca, sise à Poilly, les autres à celle de la parcelle G 554, de 7 ha 44 a 04 ca, située sur la même commune, la cour d'appel a retenu que ces mentions étaient de nature à induire M. Rivier en erreur, en lui laissant croire qu'il pouvait devenir personnellement propriétaire de terrains ; qu'elle a pu en déduire que le notaire avait ainsi manqué encore à son devoir d'information

envers son client ;

Attendu, ensuite, que la cour d'appel, par motifs adoptés, a relevé que les fautes de M. Sportouch avaient amené M. Rivier à contracter dans des conditions préjudiciables puisqu'il s'était retrouvé titulaire de parts " payées presque trois fois trop cher " ; qu'elle a ainsi constaté l'existence même d'un préjudice actuel et certain et caractérisé le lien de causalité entre ce préjudice et les fautes du notaire ;

D'où il suit que les moyens ne sont fondés en aucune de leurs branches ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Publication : Bulletin 1994 I N° 260 p. 189

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens, 1992-04-10

Titrages et résumés 1° OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Cession des parts d'une société civile immobilière - Parts sociales anormalement élevées - Prix d'achat initial des biens immobiliers acquis par cette société.

1° Manque à son obligation de conseil un notaire qui omet d'informer son client, acquéreur de parts sociales anormalement élevées d'une société civile, du prix d'achat initial des biens immobiliers par cette société, et d'attirer son attention sur l'augmentation exorbitante de ce prix opérée en un seul jour, lors de la revente des biens à cette société par une société écran, qui les avait acquis le jour même, et sur la surévaluation en découlant de la part unitaire des parts de cette société, alors que le notaire avait dressé l'ensemble des actes.

2° OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Cession des parts d'une société civile immobilière - Mentions erronées de nature à faire croire au cessionnaire qu'il avait vocation à l'attribution de parcelles désignées.

2° Manque à son devoir d'information envers son client le même notaire qui omet d'attirer l'attention de celui-ci sur le caractère erroné des indications portées aux actes de cession de parts de la société civile, suivant lesquelles les parts acquises donnaient vocation, en cas de dissolution de la société, à l'attribution de parcelles désignées, ce qui était de nature à induire en erreur le cessionnaire, en lui laissant croire qu'il pouvait devenir personnellement propriétaire desdites parcelles.

Cour de Cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 10 juillet 1995 Rejet