

N° de pourvoi : 93-13672
Publié au bulletin

Président : M. de Bouillane de Lacoste .

Rapporteur : M. Aubert.

Avocat général : M. Roehrich.

Avocats : la SCP Boré et Xavier (arrêts n°s 1 et 2), la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, M. Barbey (arrêt n° 1), la SCP Waquet, Farge et Hazan, la SCP Célice et Blancpain (arrêt n° 2).

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

ARRÊT N° 1 Sur le moyen unique :

Attendu, selon les énonciations de l'arrêt attaqué (Paris, 11 janvier 1993), que, suite à un engagement d'achat souscrit à son profit le 3 janvier 1980 en même temps que promesse lui était faite de lui faire vendre un ou plusieurs appartements par la SCI Les Jardins de Mandelieu, Mme Y... a signé, le 13 janvier 1981, en l'étude de M. X..., notaire associé, un acte authentique de vente d'un terrain à la SCI en cours de formation Villa Gabrielle pour un prix de 1 300 000 francs, contre remise de la somme de 259 000 francs, le solde de 1 041 000 francs étant stipulé payable au plus tard le 31 mars 1981, sans intérêts ; qu'il était précisé à l'acte que l'inscription du privilège du vendeur devait être prise dans un délai de 2 mois, mais que Mme Y... renonçait au bénéfice de l'action résolutoire ; que, le même jour, M. X... a reçu un acte de prêt dans lequel il était stipulé que la SCI Villa Gabrielle se proposait d'édifier sur le terrain acquis un ensemble immobilier, le financement de l'acquisition devant être assuré par les fonds propres de la SCI à concurrence de 100 000 francs et par un crédit du vendeur à concurrence de 1 041 000 francs jusqu'au 31 mars 1981 et que pour faciliter le financement de l'opération immobilière et en particulier pour rembourser à son échéance le crédit consenti par le vendeur, la Société générale consentait à la SCI un découvert bancaire de 1 200 000 francs pendant 2 ans ; qu'enfin, par un acte reçu par un autre notaire le 21 janvier 1981, portant vente de deux appartements réservés au profit de Mme Y... à l'occasion de l'engagement d'achat du 3 janvier 1980, celle-ci s'est engagée à payer le prix convenu de 1 041 000 francs au plus tard le 21 mai 1981 ; que, le 21 mai 1984, la SCI Villa Gabrielle a été mise en liquidation des biens, le solde du prix du terrain vendu par Mme Y... n'ayant toujours pas été réglé ; qu'après avoir été condamnée au paiement du prix des appartements qu'elle avait achetés, celle-ci a engagé diverses actions et assigné la SCP X... en réparation de ses préjudices ; que l'arrêt attaqué a retenu le principe de la responsabilité de la SCP X... et l'a condamnée à réparer les dommages subis par Mme Y... ;

Attendu que la SCP X... reproche à la cour d'appel de s'être ainsi prononcée, alors que le devoir de conseil qui pèse sur le notaire n'a pas de caractère absolu et dépend des circonstances de la cause, et notamment du fait que le client était un professionnel averti ou était assisté d'un avocat, de sorte qu'en ne répondant pas aux conclusions de la SCP X..., qui faisait valoir que Mme Y... avait été entourée par des hommes de loi et de conseils avertis et que le conseil de Mme Y..., présent lors de la signature de l'acte notarié, avait parfaitement compris la nécessité, pour sa cliente, de renoncer à la clause résolutoire puisqu'il lui a aussi conseillé cette solution, la cour d'appel aurait violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ; Mais attendu qu'en retenant que le notaire était personnellement tenu d'éclairer Mme Y... sur les conséquences de ses engagements, bien qu'elle fût assistée d'un avocat, la cour d'appel a répondu aux conclusions invoquées ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi .

Publication : Bulletin 1995 I N° 312 p. 217

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, 1993-01-11

Titrages et résumés 1° OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Etendue - Client assisté d'un avocat - Absence d'influence.

1° Le notaire est tenu personnellement d'éclairer son client sur les conséquences de son engagement, bien que celui-ci soit assisté d'un avocat (arrêt n° 1).

2° OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Exonération - Cas - Client assisté d'un conseiller (non)

2° OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Etendue - Client assisté d'un conseiller - Dispense du devoir de conseil (non).

2° La présence d'un conseiller au côté d'un client ne dispense pas le notaire de son devoir de conseil (arrêt n° 2).

2° OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Exonération - Cas - Client assisté d'un conseiller (non)

Précédents jurisprudentiels : A RAPPROCHER : (1°). Chambre civile 1, 1993-05-12, Bulletin 1993, I, n° 167, p. 115 (cassation). A RAPPROCHER : (2°). Chambre civile 1, 1993-05-12, Bulletin 1993, I, n° 167, p. 115 (cassation).

our de Cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 13 février 1996 Cassation.