

N° de pourvoi : 94-15658
Publié au bulletin

Président : M. Lemontey .
Rapporteur : M. Aubert.
Avocat général : Mme Le Foyer de Costil.
Avocats : la SCP Boré et Xavier, la SCP Célice et Blancpain.

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Donne acte à la caisse de Crédit mutuel de Mont-de-Marsan de son désistement du pourvoi incident qu'elle avait formé ;

Attendu, selon les énonciations de l'arrêt attaqué (Pau, 9 février 1994), que, par un acte établi le 28 septembre 1985 par M. X..., notaire, la caisse de Crédit mutuel de Mont-de-Marsan (la CCM) a consenti aux époux Wabaut un prêt de 600 000 francs, étant précisé qu'une hypothèque de premier rang était constituée au profit de la banque sur un immeuble des débiteurs ; que la CCM n'ayant pas obtenu de ceux-ci le paiement de sa créance, tandis que l'hypothèque s'était révélée n'être que de second rang, elle a assigné le notaire en paiement d'une somme de 690 000 francs ; que l'arrêt attaqué a retenu un manquement du notaire à son devoir de conseil et l'a condamné à payer à la CCM la somme de 190 000 francs avec intérêts ;

Sur le premier moyen, pris en ses trois branches :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de l'avoir condamné au profit de la CCM, alors que, d'une part, en déclarant que l'accord des parties était subordonné à l'existence d'une hypothèque de premier rang bien qu'elle eût constaté qu'il n'était pas établi que l'hypothèque constituât une condition substantielle de la convention, la cour d'appel aurait entaché son arrêt d'une contradiction de motifs ; que, d'autre part, en déclarant qu'il incombait au notaire de refuser son concours dans les circonstances de cette convention, d'où il résultait que la banque avait demandé à l'officier public de rédiger l'acte dans les trois jours et après déblocage partiel des fonds, la cour d'appel aurait méconnu les obligations qui pèsent sur le notaire et violé l'article 3 de la loi du 25 ventôse an XI, ensemble l'article 1382 du Code civil ; et alors que, enfin, en retenant la responsabilité du notaire, sans justifier, sinon par des motifs abstraits et généraux, en quoi il aurait manqué à son devoir d'information vis-à-vis du banquier, qui connaissait lui-même la situation des emprunteurs et les risques de l'opération au plan hypothécaire, et auquel il ne pouvait se substituer pour les apprécier, la cour d'appel aurait encore violé les mêmes textes ;

Mais attendu, d'abord, que la cour d'appel, qui n'a fait que relever que l'hypothèque de premier rang correspondait à l'accord des parties, n'a pas dit que celles-ci avaient subordonné leur accord à l'existence d'une telle hypothèque ; qu'ensuite, la cour d'appel, en un motif au demeurant surabondant, a seulement énoncé que le notaire aurait dû éclairer les parties sur le danger engendré par leur précipitation et au besoin refuser de rédiger l'acte sans avoir reçu l'information nécessaire pour garantir au prêteur une hypothèque de premier rang ; qu'enfin c'est à bon droit que la cour d'appel a rappelé que le notaire devait vérifier que l'hypothèque de premier rang qui avait été convenue ne se heurtait à aucun privilège antérieur et qu'il devait éclairer les parties sur le danger engendré par la précipitation dont elles faisaient preuve, peu important que le bénéficiaire de la garantie fût un professionnel ; qu'il s'ensuit que le moyen manque en fait en sa première branche et est dépourvu de fondement en ses autres branches ;

Et sur le second moyen :

Attendu que M. X... reproche encore à l'arrêt de s'être décidé comme il a fait, alors que, en

affirmant que le manquement du notaire, qui n'avait pas informé la banque des risques d'inefficacité de l'hypothèque, était à l'origine du préjudice qui résultait de cette inefficacité, la cour d'appel, qui avait relevé qu'il n'était pas établi que l'hypothèque de premier rang fût pour le banquier une condition substantielle de l'acte et qu'il avait d'ailleurs versé les fonds avant la publication de celui-ci, n'aurait pas tiré les conséquences légales de ses constatations et aurait violé l'article 1382 du Code civil ;

Mais attendu que, ayant relevé que la convention des parties prévoyait la constitution d'une hypothèque de premier rang, c'est à bon droit que la cour d'appel retient à la charge du notaire un manquement à son devoir de conseil pour n'avoir pas appelé l'attention des parties sur les dangers d'une précipitation excessive au regard de la constitution effective de cette sûreté ;

Et attendu que le pourvoi est abusif ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Publication : Bulletin 1996 I N° 421 p. 293

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau, 1994-02-09

Titrages et résumés OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation de vérifier - Prêt - Prêt assorti d'une hypothèque de premier rang - Vérification de l'absence de privilège antérieur .

Manque à son devoir de conseil le notaire qui, dans le cadre de l'établissement d'un acte de prêt, s'abstient de vérifier que l'hypothèque de premier rang convenue au profit du prêteur ne se heurte à aucun privilège antérieur et qui omet d'informer les parties du risque engendré par la précipitation dans laquelle l'acte est établi, au regard de la constitution effective de la sûreté.

OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Prêt - Constitution effective d'une sûreté - Mise en garde sur le risque engendré par la précipitation dans laquelle l'acte est établi

Cour de Cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 17 décembre 1996

Rejet.