

n° de pourvoi : 97-14545
publié au bulletin

président : m. lemontey .
rapporteur : m. aubert.
avocat général : m. sainte-rose.
avocats : la scp defrénois et levis, la scp boré et xavier.

republique francaise

au nom du peuple francais

sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche :

vu l'article 1382 du code civil ;

attendu que, le 24 octobre 1986, m. x..., notaire, a établi deux actes de vente entre mme arnaudjouan et m. clary, acquéreur, portant, le premier, sur des parcelles de terre, pour un prix de 350 000 francs, dont 163 410 francs prêtés par le crédit agricole, et le second, sur une maison d'habitation, pour un prix de 150 000 francs, dont 132 000 francs prêtés par la même banque ; que le crédit agricole a fait inscrire sur les immeubles vendus son privilège de prêteur de deniers ; qu'à la même date, m. x... a établi une reconnaissance de dette signée de m. clary au profit de la venderesse, portant sur le solde restant dû au titre des ventes, soit 250 000 francs, payable en plusieurs échéances, l'acquéreur affectant, au profit de la venderesse, les biens objet de la vente en garantie hypothécaire en deuxième rang après l'inscription du crédit agricole ; que m. clary n'ayant pas honoré sa dette, mme arnaudjouan a fait vendre les propriétés hypothéquées ; que le produit de la vente, soit 410 000 francs, a été entièrement affecté au crédit agricole ; qu'invoquant alors un manquement du notaire à son obligation de conseil, mme arnaudjouan a assigné m. x... en paiement des sommes restant dues et en dommages-intérêts ;

attendu que pour débouter mme arnaudjouan de ses prétentions, l'arrêt énonce que l'acte notarié d'affectation hypothécaire était dépourvu de toute ambiguïté et que la venderesse, même profane en la matière, ne pouvait ignorer qu'elle ne bénéficiait que d'une hypothèque de deuxième rang, qu'elle avait reconnu que les conditions de l'affectation hypothécaire avaient été négociées directement entre elle-même et m. clary, qu'elle avait été conseillée par sa nièce et que la sûreté subsidiaire dont elle avait bénéficié, pour être moins efficace qu'une garantie de premier rang, n'était pas pour autant négligeable et qu'elle aurait pu jouer si le produit de la vente sur licitation avait été plus élevé ;

attendu, cependant, que le notaire qui établit un acte de garantie hypothécaire, fût-elle de deuxième rang, a l'obligation de s'assurer de l'efficacité de la sûreté

qu'il constitue au regard de la situation juridique de l'immeuble et, le cas échéant, d'appeler l'attention du créancier sur les risques d'insuffisance du gage inhérents à cette situation ; qu'en statuant comme elle a fait, après avoir constaté que les inscriptions de la banque avaient absorbé la totalité du prix de licitation, sans rechercher si le notaire avait informé la venderesse de la portée de ces inscriptions, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé ;

par ces motifs, et sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres branches du premier moyen ni sur les deuxième et troisième moyens :

casse et annule, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 5 mars 1997, entre les parties, par la cour d'appel d'agen ; 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 de bordeaux.

publication : bulletin 1999 i n° 258 p. 168

décision attaquée : cour d'appel d'agen, 1997-03-05

titrages et résumés officiers publics ou ministériels - notaire - responsabilité - obligation d'éclairer les parties - prêt - prêt hypothécaire - situation juridique de l'immeuble - risques d'insuffisance du gage .

le notaire qui établit un acte de garantie hypothécaire, fût-elle de deuxième rang, a l'obligation de s'assurer de l'efficacité de la sûreté qu'il constitue au regard de la situation juridique de l'immeuble, et le cas échéant, d'appeler l'attention du créancier sur les risques d'insuffisance du gage inhérents à cette situation.

officiers publics ou ministériels - notaire - responsabilité - obligation de vérifier - hypothèque - situation juridique de l'immeuble - efficacité - hypothèque de deuxième rang - absence d'influence

précédents jurisprudentiels : a rapprocher : chambre civile 1, 1996-11-26, bulletin 1996, i, n° 419, p. 292 (cassation), et l'arrêt cité.

codes cités : code civil 1382.

cour de cassation

chambre civile 1

audience publique du 13 octobre 1999 cassation partielle.