

Jurisprudence

Cour de cassation
1re chambre civile

28 mars 2000
n° 97-20.169

Publication : Bulletin 2000 IN° 104 p. 69

Sommaire :

Le notaire n'est pas tenu d'un devoir de conseil envers ceux qui restent tiers par rapport aux actes auxquels il intervient. Dès lors, c'est à bon droit qu'une cour d'appel, ayant d'abord relevé que la preuve n'était pas rapportée que le notaire eût reçu mandat tacite d'assurer le suivi de l'inscription hypothécaire bénéficiant à un établissement de crédit ni qu'il eût donné à cet établissement de fausses assurances quant au respect des délais de réitération authentique de la vente de l'immeuble hypothéqué, retient que le notaire n'avait pas engagé sa responsabilité à l'égard de cet établissement dont la sûreté s'était trouvée privée d'effet lors de la purge.

Texte intégral :

Cour de cassation 1re chambre civile Rejet. 28 mars 2000 N° 97-20.169 Bulletin 2000 IN° 104 p. 69

République française

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches :

Attendu que, par un acte du 24 juin 1987 reçu par M. X..., notaire associé de la SCP X...-Y... (la SCP), les époux Bellavista ont souscrit, auprès de la Société marseillaise de crédit (SMC), un emprunt d'un montant de 300 000 francs garanti par une hypothèque consentie par Mme Bellavista sur un immeuble lui appartenant et stipulé remboursable le 25 juin 1989 ; que l'acte a fait l'objet d'une inscription au bureau des hypothèques le 24 juillet 1987 ; que, par un avenant de prorogation du 7 août 1989, les parties ont convenu que l'inscription garderait son effet jusqu'au 25 juin 1991 ; que Mme Bellavista ayant projeté de vendre sa propriété, M. X... a demandé à la SMC, par lettre du 21 janvier 1991, de lui faire parvenir un décompte arrêté au 30 avril 1991 des sommes restant dues par les époux Bellavista, ce à quoi la banque a répondu qu'à la date indiquée il lui serait dû un montant de 328 080 francs ; que la propriété considérée a été vendue par acte reçu par M. X... le 21 juin 1991, pour un prix de 1 215 000 francs ; que l'inscription d'hypothèque prise par elle ayant perdu ses effets lors de la purge, la banque n'a perçu aucune somme et a perdu le bénéfice de sa sûreté ; qu'elle a alors assigné la SCP en paiement de la somme qui lui était due ;

Attendu que la SMC fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué (Montpellier, 23 juillet 1997) de l'avoir déboutée de sa demande, alors que, d'une part, en écartant toute responsabilité de M. X... aux motifs que, n'étant pas partie à la vente, la SMC, créancier hypothécaire, n'avait pas qualité pour reprocher au notaire de ne pas s'être assuré au préalable de l'état des inscriptions hypothécaires, la cour d'appel aurait violé l'article 1382 du Code civil ; et que, d'autre part, en énonçant que, n'étant pas partie au compromis de vente, la SMC n'avait pas qualité pour reprocher au notaire de ne pas avoir respecté les délais qui y étaient stipulés et que l'officier public ne devait pas assurer le suivi de l'inscription hypothécaire et n'était tenu d'aucune obligation de conseil à l'égard de l'exposante avec qui il n'entretenait plus de relation contractuelle à la date de la vente litigieuse, la cour d'appel aurait encore violé le même texte ;

Mais attendu que le notaire n'est pas tenu d'un devoir de conseil envers ceux qui restent tiers par rapport aux actes auxquels il intervient ; que, d'abord, ayant relevé, par motifs propres et adoptés, qu'aucun élément ne permettait de supposer l'existence d'un mandat tacite donné à l'officier public d'assurer le suivi de l'inscription hypothécaire, que la procuration donnée à un clerc de la SCP n'avait d'autre objet que la signature du contrat de prêt du 24 juin 1987 et que la banque avait seule l'ensemble des documents qui auraient permis de faire procéder au renouvellement de l'inscription hypothécaire, c'est à bon droit que la cour d'appel a retenu que le notaire, qui n'était pas tenu envers la banque de lever un état des inscriptions hypothécaires, n'avait pas engagé sa responsabilité à l'égard de celle-ci à l'occasion de la passation de la vente du 23 juin 1991 ; qu'ensuite, ayant constaté qu'il n'était nullement démontré que l'officier public aurait donné à l'établissement de crédit de fausses assurances quant au respect des délais de

réitération de la vente, c'est encore à bon droit que la cour d'appel s'est prononcée comme elle a fait ; que le moyen est donc dépourvu de tout fondement ;

Et attendu que le pourvoi est abusif ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Composition de la juridiction : Président : M. Lemontey ., Rapporteur : M. Aubert., Avocat général : M. Roehrich.,
Avocats : la SCP Célice, Blancpain et Soltner, la SCP Boré, Xavier et Boré.

Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier 1997-07-23 (Rejet.)

Copyright 2014 - Dalloz - Tous droits réservés.