

Jurisprudence

Cour de cassation
1^{re} chambre civile

12 décembre 1995
n° 93-18.753 93-19.460

Sommaire :

Les notaires ne sont pas dispensés de leur devoir de conseil par les compétences personnelles de leurs clients ou par le fait que ceux-ci bénéficient de l'assistance d'un tiers.

Texte intégral :

Cour de cassation 1^{re} chambre civile Rejet. 12 décembre 1995 N° 93-18.753 93-19.460

République française

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Vu leur connexité, joint les pourvois n° 93-18.753 et n° 93-19.460 ;

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que M. Borricand a été déclaré adjudicataire de deux parcelles par un jugement du 5 juillet 1974, le cahier des charges, rédigé par M. Giraud Jacqueme, avocat, précisant que ces parcelles disposaient de deux accès, l'un par un chemin départemental, l'autre par un chemin de servitude résultant d'un acte de partage de 1958 ; qu'après avoir divisé les deux parcelles ainsi acquises, M. et Mme Borricand ont vendu deux des quatre nouvelles parcelles aux époux Bert par un acte du 21 décembre 1979 établi par M. X..., notaire, les parcelles conservées par eux bénéficiant du chemin de servitude ; qu'étant apparu par la suite que les précédents propriétaires des parcelles adjugées en 1974 avaient, en 1963, procédé à une vente qui avait provoqué l'extinction de cette servitude, les époux Borricand ont demandé aux époux Bert le désenclavement de leur terrain, et à M. X... et M. Giraud-Jacqueme, d'une part, l'indemnisation de leurs préjudices, dont l'impossibilité de construire le bâtiment pour lequel ils avaient obtenu un permis de construire le 2 février 1980, le terrain étant devenu inconstructible le 2 septembre 1985 en vertu d'une modification du plan d'occupation des sols, et, d'autre part, la garantie des condamnations et frais entraînés par le désenclavement des parcelles ; que, M. X... ayant, de son côté, demandé à être garanti par M. Giraud-Jacqueme, l'arrêt confirmatif attaqué (Aix-en-Provence, 15 juin 1993) a prononcé les réparations et garanties sollicitées ;

Sur le premier moyen du pourvoi formé par M. X... :

Attendu que M. X... fait grief à la cour d'appel d'avoir retenu sa responsabilité pour manquement à son devoir de conseil, alors que le notaire n'est pas tenu d'un tel devoir à l'égard de son client dûment assisté et informé, et qu'il n'a pas à vérifier les charges énoncées dans un cahier des charges qui a été dressé par un avocat, professionnel compétent, de sorte qu'en statuant comme elle a fait, elle aurait violé l'article 1382 du Code civil ;

Mais attendu que les notaires n'étant pas dispensés de leur devoir de conseil par les compétences personnelles de leurs clients ou par le fait que ceux-ci bénéficient de l'assistance d'un tiers, c'est à juste titre que la cour d'appel, pour retenir la faute de M. X..., énonce que le notaire rédacteur de l'acte de vente d'un immeuble a l'obligation de s'assurer de la validité et de l'efficacité de l'acte qu'il rédige, de procéder à des recherches sur la situation des biens et, plus particulièrement, de vérifier les origines de propriété de l'immeuble vendu et contrôler au fichier immobilier les mutations intervenues ; que le moyen n'est donc pas fondé ;

Sur le deuxième moyen, pris en ses deux branches, du pourvoi de M. X..., et le premier moyen, pris en ses deux branches, du pourvoi des consorts Giraud : (sans intérêt) ;

Et, sur le troisième moyen, pris en ses deux branches, du pourvoi de M. X..., et le second moyen du pourvoi des consorts Giraud-Jacqueme : (sans intérêt) ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois.

Composition de la juridiction : Président : M. Lemontey .,Rapporteur : M. Aubert.,Avocat général : M. Sainte-Rose.,Avocats : la SCP Boré et Xavier, la SCP Coutard et Mayer, la SCP Delaporte et Briard.

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence 1993-06-15 (Rejet.)

Copyright 2014 - Dalloz - Tous droits réservés.