

**Cour de cassation**

**chambre civile 1**

**Audience publique du 14 novembre 2012**

**N° de pourvoi: 11-24726**

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Charruault (président), président**

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Masse-Dessen et Thouvenin, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que les époux X..., qui avaient acquis suivant acte du 16 mars 2000 reçu par M. Y..., notaire associé de la SCP Yves Y... et Sophie Y... , devenue la SCP Y... , Z... et A..., une maison d'habitation avec cour attenante mentionnée au cadastre comme ayant une contenance de 2 a 10 ca ont dû, lors de la revente de ce bien, accepter une réduction du prix fixé au compris, les acquéreurs s'étant aperçu qu'un jugement du 29 avril 1992, confirmé par arrêt du 17 avril 1994 avait attribué au propriétaire voisin une bande du terrain, réduisant la parcelle fermée par un mur à 1 a 98 ca ; qu'estimant que le notaire avait manqué à son obligation de conseil, ils ont recherché sa responsabilité ;

Attendu que, pour débouter les époux X... de leur demande, l'arrêt retient que l'acte du 16 mars 2000 stipule que l'acquéreur déclare être parfaitement informé du jugement du 29 avril 1992 concernant le mur et en faire son affaire personnelle ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le notaire, tenu professionnellement d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente, ne pouvait décliner le principe de sa responsabilité en alléguant que son client avait déclaré faire son affaire personnelle des conséquences du jugement du 29 avril 1992, non annexé à l'acte, quand il lui incombait de s'assurer que les époux X... avaient connaissance de la teneur de ce jugement et de son incidence sur le sort de l'opération que constatait l'acte qu'il recevait, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen :  
CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 31 mai 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; 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 d'Aix-en-Provence ;

Condamne la SCP Y... , Z... et A... aux dépens ;  
Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCP Y... , Z... et A...,  
la condamne à payer aux époux X... la somme globale de 3 000 euros ;  
Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt  
sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;  
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le  
président en son audience publique du quatorze novembre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Masse-Dessen et Thouvenin, avocat aux Conseils, pour les  
époux X...

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté le vendeur d'un bien  
immobilier (M. et Mme X..., les exposants) de son action en responsabilité contre le  
notaire ayant reçu son acte d'acquisition (la SCP Y... Z... A...) ;

AUX MOTIFS QUE l'acte authentique du 16 mars 2000 stipulait que l'acquéreur déclarait  
être parfaitement informé du jugement du 29 avril 1992 concernant le mur et en faire son  
affaire personnelle ; que l'expression « en faire son affaire personnelle » impliquait que  
l'acquéreur s'engageait à prendre connaissance de l'intégralité du jugement, à vérifier si  
ledit jugement était définitif et, dans la négative, à prendre connaissance de la décision  
d'appel ; qu'en effet la formule « en faire son affaire personnelle » signifiait « répondre » ;  
qu'en déclarant faire leur affaire personnelle de leur information du jugement précité, les  
époux X... ne pouvaient exiger du notaire une interprétation de ce jugement et un  
commentaire des conséquences de celui-ci sur la propriété de la bande de terrain ; que,  
par ailleurs, si l'acte indiquait que le bien vendu figurait sur les plan et procès-verbal de  
constat d'huissier du 18 septembre 1998, il n'était nulle part mentionné que la contenance  
était indiquée sur ce document ; qu'il ne pouvait donc être soutenu que ledit acte notarié  
aurait laissé croire aux acquéreurs qu'ils étaient propriétaires de la bande de terrain ;  
qu'au surplus, la lecture du jugement du 29 avril 1992, dont les époux X... déclaraient faire  
leur affaire personnelle, révélait que le vendeur n'avait aucun titre sur la bande de terrain  
séparant les deux constructions ; qu'enfin, les époux X... invoquaient la lettre du 27  
octobre 2006 adressée par Me Sophie Y... à un confrère et transmettant des conclusions  
prises dans l'intérêt de M. B... en affirmant que les époux X... étaient propriétaires de la  
bande de terrain litigieuse ; que cependant cette lettre avait été écrite plus de six ans  
après la passation de l'acte du 16 mars 2000 quand aucune relation contractuelle  
n'existait entre la SCP Y... Z... A... et les époux X... ; qu'il ressortait de ces éléments  
qu'aucune faute ne pouvait être reprochée à ladite SCP ;

ALORS QUE, d'une part, tenu d'assurer la sécurité et l'efficacité des actes qu'il rédige, le  
notaire est débiteur envers ses clients d'une obligation de conseil et doit leur délivrer une  
information complète sur tout ce qui pourrait menacer l'opération juridique qu'ils se  
proposent de réaliser, aucune circonstance ne pouvant l'en dispenser ; qu'en inférant de la  
clause insérée dans l'acte, selon laquelle les acquéreurs déclaraient être informés du  
jugement du 29 avril 1992 concernant le mur et en faire leur affaire personnelle, que  
ceux-ci ne pouvaient exiger du notaire l'interprétation de ce jugement et un commentaire  
de ses conséquences sur la propriété de la bande de terrain, quand, en présence de cette  
formule générale, il incombait au contraire à l'officier public de porter à leur connaissance  
la teneur du jugement non annexé à l'acte, notamment par sa lecture, son commentaire, et  
les mettre en garde, en tant qu'acquéreurs inexpérimentés, contre les restrictions qu'il  
renfermait quant à leur droit de propriété, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil  
;

ALORS QUE, d'autre part, afin d'assurer la régularité et la pleine validité des actes  
auxquels il prête son concours, le notaire doit contrôler et vérifier tant l'existence que la  
consistance des biens vendus ; qu'en déclarant qu'aucune faute ne pouvait être reprochée

au notaire sans constater que la superficie du bien vendu mentionnée dans l'acte de vente du 16 mars 2000 se révélait erronée en suite de la solution donnée par le jugement du 29 avril 1992 sur la propriété de la bande de terrain, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

ALORS QUE, en outre, les notaires sont responsables même envers les tiers de toute faute préjudiciable commise par eux dans l'exercice de leurs fonctions ; que cette responsabilité ne peut être que délictuelle ou quasi délictuelle ; qu'en déclarant, pour rejeter toute responsabilité de la société civile professionnelle, qu'aucune relation contractuelle n'existait entre l'office notarial et les exposants, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Montpellier , du 31 mai 2011