

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 11 septembre 2013

N° de pourvoi: 12-23.357

ECLI:FR:CCASS:2013:C100903

Publié au bulletin

Cassation

M. Charruault (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Ortscheidt, 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 du pourvoi principal :

Vu l'article 1382 du code civil, ensemble l'article 3 de la loi du 25 ventôse an XI ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'aux termes d'un document d'arpentage établi en 1985 par un expert-géomètre, portant échange de parcelles mais non publié à la conservation des hypothèques, M. X... s'est vu attribuer, notamment, la parcelle A 927 appartenant à Ginette Y... ; que celle-ci a vendu cette parcelle à M. Z..., selon un acte de vente dressé, le 22 octobre 2001, par M. A..., notaire, régulièrement publié et mentionnant l'attestation immobilière établie antérieurement par un autre notaire et publiée à la conservation des hypothèques, qui faisait état du document d'arpentage et de la propriété de M. X... sur ladite parcelle ; qu'ayant été débouté de son action en revendication dirigée contre Ginette Y... par un arrêt irrévocable au motif que le transfert de propriété, consécutif à l'échange, entre Ginette Y... et M. X... n'était pas opposable à M. Z..., en l'absence de publicité, M. X... a assigné Ginette Y... et M. A... en réparation de son préjudice ; que Ginette Y... étant décédée, la procédure a été continuée à l'encontre de M. A... seul ;

Attendu que pour confirmer le jugement et dire que M. A... avait commis une faute en instrumentant l'acte authentique du 22 octobre 2001, causant un préjudice à M. X..., à la suite de la publication de cet acte, et le condamner à payer à ce dernier les sommes de 79 620 euros, en réparation de son préjudice financier, et de 2 000 euros, en réparation de son préjudice moral, l'arrêt retient que, si M. A... a bien respecté son obligation de conseil

en portant à la connaissance des cocontractants l'acte établi par l'autre notaire et régulièrement publié, il n'en demeure pas moins qu'il lui appartenait, dans l'exécution de sa mission d'authentification des actes qui lui est conférée par son statut d'officier public et ministériel, de s'assurer de l'origine de propriété du bien cédé et de procéder, à cette fin, à toutes vérifications indispensables avant d'instrumenter, qu'en omettant de le faire M. A... a manqué à l'obligation de diligence lui incombant, notamment en ne procédant pas à des investigations plus approfondies, en particulier auprès de son confrère, qu'il se devait non seulement de mettre en garde les parties mais aussi de s'abstenir d'instrumenter et qu'en prêtant, dans ces conditions, son concours à la vente de l'immeuble litigieux à M. Z..., au mépris des droits du véritable propriétaire, M. A... avait commis une faute grave engageant sa responsabilité ;

Qu'en se prononçant ainsi, quand l'échange intervenu entre Ginette Y... et M. X..., emportant transfert de propriété de la parcelle de la première au profit du second, n'ayant pas été publié, était inopposable aux tiers en sorte que le notaire ne pouvait refuser d'instrumenter l'acte de vente conclu entre Ginette Y... et M. Z..., la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et attendu que la cassation prononcée rend sans objet le pourvoi incident ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 mai 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Bastia ; 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 Lyon ;

Condamne M. A... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 onze septembre deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. A..., demandeur au pourvoi principal.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, confirmant le jugement, dit que Monsieur Antoine A... avait commis une faute en instrumentant l'acte authentique du 22 octobre 2001, causant un préjudice à Monsieur Georges X..., à la suite de la publication de cet acte, et de l'AVOIR condamné à payer les sommes de 79.620 euros, en réparation de son préjudice financier, et de 2.000 euros, en réparation de son préjudice moral ;

AUX MOTIFS QUE si Maître A... a bien respecté son obligation de conseil en portant à la connaissance des cocontractants l'acte établi par Maître B... et régulièrement publié, il n'en demeure pas moins qu'il lui appartenait dans l'exécution de sa mission d'authentification des actes qui lui est conférée par son statut d'officier public et ministériel, de s'assurer de l'origine de propriété du bien cédé et de procéder à cette fin à toutes vérifications indispensables avant d'instrumenter ; qu'en omettant de le faire, Maître A... a manifestement manqué à l'obligation de diligence lui incombant, notamment en ne procédant pas à des investigations plus approfondies en particulier auprès de son confrère, le changement de numérotation cadastrale comme l'attestation de Maître B... faisant état d'un échange de parcelles constituant même en l'absence de publication du document d'arpentage de Monsieur C... un faisceau d'indices laissant à penser que Madame Y... avait cédé ses droits sur la parcelle litigieuse à Monsieur X... et que le bien de ce dernier risquait d'être aliéné ; qu'il n'est pas admissible que le notaire se retranche derrière la volonté de vendre et d'acheter manifestée par des profanes alors qu'il se devait non seulement de mettre en garde les parties mais aussi de s'abstenir d'instrumenter ; qu'en prêtant dans ces conditions son concours à la vente de l'immeuble litigieux à Monsieur Z..., au mépris des droits du véritable propriétaire qui s'en trouve lésé alors qu'en cette matière, les actes doivent aux fins de publicité foncière être passés en la forme authentique, ce qui impose aux professionnels une obligation de diligence particulière comme une obligation de loyauté, Maître A... a commis une faute grave dans l'exercice de son activité de notaire engageant sa responsabilité sur le fondement des dispositions de l'article 1382 du code civil, à l'égard de Monsieur X... dont le préjudice se trouve en relation de causalité avec la faute qu'il a commise ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE le notaire est tenu d'une obligation de prudence dans l'accomplissement des diligences requises par ses clients, lorsqu'elles sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables envers les tiers ; en l'espèce, monsieur X... reproche à maître A... d'avoir commis une faute en passant l'acte de vente de la parcelle litigieuse, qui lui a causé un préjudice ; par arrêt du 7 mars 2007, devenu définitif, la Cour d'appel de BASTIA a constaté l'existence de l'échange de parcelles entre lui et madame Y..., mais ayant tenu compte de la seule publication à la conservation des hypothèques de l'acte de vente au profit de monsieur Z..., a débouté monsieur X... de son action en revendication de la parcelle objet de ladite vente ; or, le notaire était parfaitement au courant de cet échange de parcelles, et ne le conteste d'ailleurs pas ; il précise même avoir rappelé aux parties (madame Y... et monsieur Z...) "pour mémoire" dans l'acte, celui du 22 janvier 1992 dressé par maître B... qui était une attestation immobilière dans laquelle il est fait expressément référence au document d'arpentage dressé par monsieur C... le 18 juin 1985 portant division de la parcelle 457 en 926 et 927 ; cette attestation immobilière précise que la parcelle 927 est attribuée à monsieur X... ; malgré cela, la parcelle 927 a été vendue par madame Y... à monsieur Z..., au mépris des droits de monsieur X... ; c'est par application des règles de la publicité foncière que monsieur X... a été débouté de son action en revendication, bien qu'étant propriétaire de la parcelle 927 au moment de sa vente par madame Y... à monsieur Z... ; Maître A... ne peut soutenir que le préjudice du demandeur résulte exclusivement du fait de madame Y... ; il lui appartenait

en sa qualité de professionnel, de veiller au respect des droits de monsieur X..., alors même qu'il était tiers au contrat de vente entre monsieur Z... et madame Y... ; il a ainsi failli à son devoir de diligence ; en conséquence, il convient de dire que maître A... a commis une faute indépendante de la responsabilité de la venderesse, et est responsable du préjudice subi par monsieur X... ; Monsieur A... n'est plus propriétaire de la parcelle de 13 a 27 ca ; la valeur de cette parcelle peut être estimée, au vu des divers documents produits, à la somme de 79.620 euros ; Maître A... ne conteste pas cette valeur ; il convient donc de condamner Maître A... à payer cette somme à Monsieur X... ;

1° ALORS QUE le notaire qui instrumente une vente n'a pas à s'assurer de l'existence d'actes, conclus par le vendeur, portant transfert de propriété, qui n'ont pas été publiés et ne sont, partant, pas opposables à l'acquéreur ; qu'en affirmant que Monsieur A... ayant instrumenté la vente conclue entre Madame Y... et Monsieur Z... aurait dû procéder à des investigations relatives à l'existence d'un acte par lequel la venderesse aurait transféré une partie des biens cédés à un tiers, bien qu'elle ait relevé que cet acte n'avait pas été publié, de sorte qu'il était inopposable à l'acquéreur et ne pouvait, partant, affecter l'efficacité de la vente, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2° ALORS QUE les notaires sont tenus d'instrumenter les actes conformes à l'ordre public qui ne méconnaissent pas les droits que des tiers peuvent légalement opposer aux parties ; qu'en retenant que le notaire aurait dû s'abstenir d'instrumenter la vente conclue entre Madame Y... et Monsieur Z... en violation des droits préalablement consentis par la venderesse à Monsieur X..., bien que l'acte profitant à ce dernier n'ait pas été publié, de sorte que le notaire ne pouvait être tenu de respecter les droits qu'il conférait à son bénéficiaire, la Cour d'appel violé l'article 1382 du Code civil, l'article 3 de la loi du 25 ventôse an XI, ensemble l'article 30-1 du décret du 4 janvier 1955. Moyen produit par la SCP Ortscheidt, avocat aux Conseils, pour M. X..., demandeur au pourvoi incident.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir écarté la demande de condamnation de Maître A... à réparer le préjudice subi par M. X..., en tant qu'elle était fondée sur un manquement du notaire à son obligation de conseil ;

AUX MOTIFS PROPRE QUE si Maître A... a bien respecté son obligation de conseil en portant à la connaissance des cocontractants l'acte établi par Maître B... et régulièrement publié, il n'en demeure pas moins qu'il lui appartenait dans l'exécution de sa mission d'authentification des actes qui lui est conférée par son statut d'officier public et ministériel, de s'assurer de l'origine de propriété du bien cédé et de procéder à cette fin à toutes vérifications indispensables avant d'instrumenter ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'aux termes de l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; que le notaire est tenu d'une obligation de prudence dans l'accomplissement des diligences requises par ses clients, lorsqu'elles sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables envers les tiers ; qu'en l'espèce, monsieur X... reproche à maître A... d'avoir commis une faute dans en passant l'acte de vente de la parcelle litigieuse, qui lui a causé un préjudice ; que par arrêt du 7 mars 2007, devenu définitif, la Cour d'appel de BASTIA a constaté l'existence de échange de parcelles entre

lui et madame Y..., mais ayant tenu compte de la seule publication à la conservation des hypothèques de l'acte de vente au profit de monsieur Z..., a débouté monsieur X... de son action en revendication de la parcelle objet de ladite vente ; que le notaire était parfaitement au courant de cet échange de parcelles, et ne le conteste d'ailleurs pas ; qu'il précise même avoir rappelé aux parties (madame Y... et monsieur Z...) "pour mémoire" dans l'acte, celui du 22 janvier 1992 dressé par maître B... qui était une attestation immobilière dans laquelle il est fait expressément référence au document d'arpentage dressé par monsieur C... le 18 juin 1985 portant division de la parcelle 457 en 926 et 927 ; que cette attestation immobilière précise que la parcelle 927 est attribuée à monsieur X... ;

ALORS QUE le notaire, tenu d'un devoir de conseil, doit attirer précisément l'attention des parties sur les conséquences de la publication d'un acte postérieur à un acte translatif de propriété non publié et sur les effets persistants du droit non publié à l'égard des tiers ; que le simple fait de porter à la connaissance du second ayant-cause un document mentionnant le droit préalablement acquis ne saurait décharger le notaire de ce devoir ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bastia , du 30 mai 2012

Textes appliqués :

· Cour d'appel de Bastia, 30 mai 2012, 10/00984