

**Cour de cassation  
chambre civile 1**

**N° 10-13409**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

M. Charruault (président), président

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

SCP Ancel, Couturier-Heller et Meier-Bourdeau,  
SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat(s)

Audience publique du jeudi 31 mars 2011

**Cassation partielle**

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

Donne acte à la société Calvet-Lèques et Baudet du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre les consorts X... et la société Gastaud, ès qualités de liquidateur de M. Jean X... ;

Sur le moyen unique, pris en sa seconde branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que par acte établi le 3 mars 2005 avec le concours de la société notariale Calvet, Lèques et Baudet, M. Jean X..., son épouse et leur fils Philippe, les premiers agissant en leur nom personnel et en qualité de porte fort de leur second fils Daniel, se sont engagés à vendre à M. Y... un immeuble sous diverses conditions suspensives tenant, notamment, à la délivrance d'un état hypothécaire ne révélant aucune inscription ou saisie, à la réitération de la promesse par M. Daniel X... et à l'obtention d'un emprunt par l'acquéreur ; que l'extrait K bis sollicité par le notaire le 4 mars a révélé que M. Jean X..., commerçant, était en liquidation judiciaire ; qu'à défaut de réitération de la vente, M. Y... a engagé une action en responsabilité contre les consorts X... et la société notariale ;

Attendu que pour condamner la société notariale à réparation, l'arrêt attaqué énonce que le notaire, tenu de vérifier la capacité juridique des parties, aurait dû procéder aux vérifications nécessaires avant la signature du compromis en se faisant préalablement délivrer l'extrait K bis de M. Jean X..., ainsi qu'un état hypothécaire, lequel, érigé en condition suspensive, aurait révélé que l'immeuble litigieux était sorti du patrimoine de M. Jean X... dès le prononcé du jugement de liquidation judiciaire du 20 août 2003 ce qui rendait caduc le compromis dès sa signature ;

Qu'en statuant ainsi alors qu'il ne peut être imposé au notaire d'obtenir la délivrance des documents administratifs et hypothécaires nécessaires à l'instrumentation de la vente préalablement à la conclusion d'une promesse assortie de conditions suspensives, dès lors que cet avant-contrat est précisément destiné à arrêter la volonté des parties sans attendre l'expiration des délais utiles à l'obtention de ces pièces, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la première branche du moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société notariale Calvet-Leques et Baudet à réparation, l'arrêt rendu le 12 novembre 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Nouméa, autrement composée ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Y... à payer à société Calvet-Lèques et Baudet la somme de 2 000 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente et un mars deux mille onze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Ancel, Couturier-Heller et Meier-Bourdeau, avocat aux Conseils pour la société Calvet-Lèques et Baudet.

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que la SCP Calvet-Lèques & Baudet, notaire, n'avait pas respecté, lors du compromis de vente, ses obligations de conseil et de rédaction d'un acte efficace, et de l'avoir, en conséquence, condamnée à payer à M. Michel Y..., en réparation de son préjudice moral, une somme de 500.000 FCFP, in solidum avec les époux X..., vendeurs ;

Aux motifs que le notaire est tenu professionnellement d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente, qu'il ne peut décliner le principe de sa responsabilité en alléguant qu'il n'a fait qu'authentifier l'acte établi par les parties.

Il appartient ainsi au notaire de vérifier la capacité juridique des parties et que la SCP Calvet-Lèques et Baudet ne saurait valablement soutenir que le compromis n'était qu'un avant-contrat et qu'elle n'avait par conséquent pas, préalablement à la signature du compromis, à procéder aux vérifications destinées à assurer l'efficacité de l'acte.

En l'espèce, le compromis du 3 mars 2005 était une promesse synallagmatique de vente, au sens de l'article 1589 du code civil, valant vente, les consorts X... s'engageant à vendre un bien déterminé à un prix déterminé et M. Y... à l'acquérir à ce prix.

Ce principe est ainsi prévu au paragraphe relatif à la nature de l'acte authentique, figurant en page 9, qui précise :

"Il est expressément convenu entre les soussignés que l'acte authentique de vente réitératif des présentes et dont il a été question ci-dessus, sera substitué purement et simplement au présent contrat".

Ce compromis de vente était bien un contrat faisant la loi des parties qui prévoyait même la possibilité pour la partie non défaillante d'exiger la réalisation de la vente.

La jurisprudence a retenu à maintes reprises la responsabilité de notaires pour avoir manqué à leur obligation d'assurer l'efficacité d'un acte en omettant de vérifier la capacité des parties contractantes ; qu'en l'espèce, une simple demande d'un extrait K bis de M. Jean X... aurait permis au notaire de vérifier, avant la signature du compromis, la capacité de contracter et de constater ainsi la liquidation judiciaire de M. Jean X... qui entraînait son dessaisissement au profit du mandataire liquidateur ; qu'en ne procédant à une telle demande que le 4 mars 2005, soit le lendemain de la signature du compromis, ce qui devait lui permettre d'obtenir dès le 11 mars 2005 un extrait K bis, le notaire a engagé sa responsabilité.

Le compromis, bien qu'il ait été signé par les différentes parties, était par conséquent caduc dès sa signature puisque sous la rubrique des conditions suspensives, la délivrance d'un état hypothécaire aurait officiellement révélé que le bien était sorti du patrimoine de M. Jean X..., dès le prononcé du jugement de liquidation judiciaire du 20 août 2003 ;

Alors que le notaire n'a pas l'obligation de se renseigner auprès du registre du commerce ou auprès des syndics chargés des liquidations judiciaires pour vérifier la capacité juridique d'un commerçant, personne physique, voulant vendre son bien immobilier, lorsqu'aucun indice ne lui permet de penser que ce client, qui a attesté de l'absence d'obstacle de son chef à la libre disposition du bien vendu, pourrait être dessaisi de ses pouvoirs sur ses biens ; qu'en retenant que le notaire avait commis une faute de nature à engager sa responsabilité à l'égard de l'acquéreur, M. Y..., en s'abstenant de réclamer préalablement à la signature du compromis de vente un extrait K bis de M. Jean X..., tout en constatant qu'il n'avait pas informé le notaire de sa liquidation judiciaire, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

Alors, en tout état, qu'il ne peut être imposé au notaire d'obtenir la délivrance d'un extrait K bis d'un vendeur commerçant préalablement à la conclusion d'un compromis de vente sous conditions suspensives et prévoyant la réitération par acte authentique qui constitue ainsi un acte préparatoire destiné à arrêter la volonté des parties sans attendre l'expiration des délais utiles à l'obtention des documents administratifs et hypothécaires nécessaires à la perfection de la vente ; qu'en décidant qu'il appartenait cependant au notaire de solliciter, préalablement à la signature du compromis de vente, un extrait K bis de M. Jean X..., motifs pris que cet acte constituait une promesse synallagmatique de vente valant vente, tout en constatant qu'il était assorti de conditions suspensives et devait être réitéré par acte authentique, la cour d'appel a statué par un motif inopérant et a violé l'article 1382 du code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Nouméa du 12 novembre 2009