



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

Références

**Cour de cassation
chambre civile 1**

Audience publique du mercredi 8 janvier 2020

N° de pourvoi: 18-23948

Non publié au bulletin

Cassation partielle

Mme Batut (président), président

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Agen, 21 août 2018), rendu sur renvoi après cassation (1re Civ., 22 février 2017, pourvoi n° 16-13.096), la société civile immobilière [...], dont O... R... était le gérant, a, suivant acte authentique reçu le 22 décembre 2000 par M. I... (le notaire), contracté un emprunt bancaire.

2. O... R... est décédé le [...], laissant pour lui succéder son épouse, Mme W..., leurs enfants A... et F..., ainsi qu'un fils d'une première union, C....

3. Imputant au notaire divers manquements à son devoir de conseil, notamment à l'occasion de la passation de cet acte, Mme W... et ses deux enfants (les consorts R...) l'ont assigné en responsabilité et indemnisation.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le second moyen

Énoncé du moyen

5. Les consorts R... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de condamnation de M. I... à leur verser la somme de 330 177,14 euros, alors :

« 1°/ que le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention de manière complète et circonstanciée sur la portée, les effets et les risques attachés aux actes auxquels il est requis de donner la forme authentique ; que, quand bien même l'assurance invalidité décès ne serait pas obligatoire et ne constituerait pas une condition du prêt, et quand bien même il n'aurait pas connaissance de l'état de santé de l'emprunteur, le notaire ne peut se contenter de rappeler dans l'acte de prêt la souscription par la banque d'une assurance de groupe destinée à couvrir ses clients contre les risques de décès invalidité avec référence aux documents correspondant ; qu'il incombe au notaire requis de donner la forme authentique à un acte de prêt d'attirer l'attention de l'emprunteur sur les risques liés à l'absence de souscription de l'assurance décès invalidité ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1382 ancien devenu 1240 du code civil ;

2°/ que la charge de la preuve de l'accomplissement de son devoir de conseil incombe au notaire ; qu'en

énonçant que c'est aux consorts W... R... qu'il incomberait de prouver que le notaire n'avait pas attiré l'attention d'O... R... sur les conséquences de la non-souscription d'une assurance invalidité décès, la cour d'appel a violé l'article 1382 ancien devenu 1240 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1382, devenu 1240 du code civil :

6. Pour rejeter la demande des consorts R..., l'arrêt retient, d'abord, qu'ils reprochent au notaire de n'avoir pas attiré l'attention d'O... R... sur les conséquences de la non-souscription d'une assurance facultative, ce qu'il leur appartient de prouver. Il relève, ensuite, que, s'il n'est pas écrit dans l'acte qu'une information a été donnée par le notaire sur les conséquences d'une non-souscription de l'assurance décès facultative, exiger un tel degré de précision revient à faire peser sur le notaire instrumentaire, non plus une obligation de conseil pour un acte donné, mais une obligation de mise en garde sur l'opportunité économique.

7. En statuant ainsi, alors que le devoir d'information et de conseil du notaire rédacteur d'un acte authentique de prêt lui impose d'informer l'emprunteur sur les conséquences de la non-souscription d'une assurance décès facultative proposée par le prêteur, la preuve de l'exécution de cette obligation lui incombant, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de Mme W..., Mme A... R... et M. Q... R... tendant à la condamnation de M. I... à leur verser la somme de 330 177,14 euros en remboursement de l'emprunt et de l'indemnité de remboursement anticipé payés par ces derniers au Crédit agricole en raison de la non-souscription du contrat d'assurance invalidité décès mentionné à l'acte reçu par M. I... le 22 décembre 2000, l'arrêt rendu le 21 août 2018, entre les parties, par la cour d'appel d'Agen ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne M. I... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. I... et le condamne à payer à Mme W..., Mme A... R... et M. Q... R... 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit janvier deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour Mme W... et M. et Mme R...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement déféré en ce qu'il a débouté Mme W..., A... R... et Q... R... de leur demande de condamnation de Maître I... à leur verser la somme de 330.177,14 euros ;

Aux motifs que les notaires doivent assurer la validité et l'efficacité des actes qu'ils reçoivent, étant tenu d'un devoir de conseil à l'égard des parties. Ils ont ainsi une double obligation : avant de dresser les actes, ils doivent procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires pour assurer l'utilité et l'efficacité de ceux-ci ; ensuite ils sont professionnellement tenus d'éclairer les parties sur la portée des actes par eux dressés et sur la valeur des garanties qui peuvent y être attachées, attirer leur attention sur les conséquences et les risques des actes qu'ils authentifient. A défaut le notaire engage sa responsabilité délictuelle sur le fondement de l'article 1382 du code civil devenu 1240, ce qui suppose la démonstration d'une faute en lien de causalité direct et certain avec un préjudice.

1/ sur les fautes du notaire

1- 1 le défaut de vérification des pouvoirs d'engager la SCI [...] dans l'acte de prêt

Il résulte de l'acte authentique établi le 22 décembre 2000 par Me I... entre la Caisse de crédit agricole mutuel de Toulouse et du Midi toulousain, et la SCI [...], emprunteur, que cette dernière était représentée à l'acte par son gérant M. O... R..., « ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts mêmes de la société ». Les appelants font valoir que le notaire aurait dû vérifier que Monsieur O... R..., en sa qualité de gérant de la SCI [...], avait effectivement été autorisé par l'assemblée générale de ladite société à souscrire le prêt immobilier nécessaire au financement de l'acquisition de l'ensemble immobilier objet d'un acte du même jour, conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts. Est produit aux débats un procès-

verbal de l'assemblée générale extraordinaire de la SCI [...] du 18 août 2000 à laquelle assistaient M. R... et son fils F... représenté par sa mère Mme H... R... à l'effet de modifier les statuts de ladite société sur le siège social et la dénomination, la société devenant la SCI [...]. Il ne peut être contesté au vu de ce document qu'à la date du 22 décembre 2000 Q... R... était bien associé de la SCI [...] puisqu'il l'était déjà de la SCI [...] comme porteur de 570 parts sur les 2850 composant le capital social de celle-ci. C'est donc par une décision antérieure que le mineur est devenu associé d'une société avec manifestement l'accord de ses deux parents, avec l'octroi d'une part du capital minime de 20 %. Mme H... R... ne produit pas le procès-verbal de l'assemblée générale antérieure au terme de laquelle le mineur est devenu associé de la SCI [...], alors que c'est à ce stade que les intérêts de celui-ci auraient dû être préservés si elle l'estimait utile, au-delà du cantonnement de son obligation aux dettes sociales résultant du nombre de parts qu'il détenait. Les statuts de la société mis à jour, tels qu'ils sont présentés, ne comportent aucune limitation de cette nature. En 2000, Monsieur et Madame R... étaient tous deux titulaires de l'autorité parentale sur leur fils F..., et par application des dispositions de l'article 389 du code civil alors en vigueur, administrateurs légaux. Dès lors que l'emprunt était souscrit par la société civile, jouissant d'une personnalité juridique distincte de celle des associés avec un patrimoine propre, l'article 389-5 du même code alors en vigueur qui règlementait les actes de gestion que pouvaient faire les administrateurs légaux n'avait pas vocation à s'appliquer. La participation du représentant légal du mineur à l'acte de prêt suffisait à en assurer la régularité et en 2000, date à laquelle il convient de se placer, il n'est pas démontré qu'il n'était pas conforme aux intérêts du mineur. Au surplus si en leur article 15 les statuts de la société civile indiquent que le gérant a tous pouvoirs pour « ... contracter des emprunts, autres que bancaires... », lequel gérant devait donc sans ambiguïté être autorisé par une assemblée générale de la société à solliciter le prêt du Crédit agricole, en l'absence de toute limitation des engagements du mineur, la majorité sociale détenue par M. O... R... ne pouvait qu'aboutir à l'octroi de cette autorisation par ladite assemblée générale. Me I... fait observer qu'en tout état de cause la vérification du pouvoir de M. R... d'engager la société avait nécessairement été effectuée par la banque prêteuse qui y avait intérêt, dès lors que comme indiqué dans l'acte en page 3 l'emprunteur avait demandé et obtenu un prêt auprès de la CRCAM avant même l'intervention du notaire. Si le notaire dresse un acte qui se révèle ultérieurement erroné, il n'engage sa responsabilité de ce fait que lorsqu'il disposait d'éléments de nature à le faire douter de la véracité des énonciations dont il lui était demandé de faire état. Tel n'est donc pas le cas en l'espèce. Que le jugement qui a débouté les consorts W... R... de leurs demandes doit être confirmé par les présents motifs substitués.

1°- Alors que le notaire est tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente ; qu'en écartant la faute du notaire après avoir constaté que la stipulation dans l'acte authentique de prêt du 22 décembre 2000 selon laquelle il est conclu par la SCI [...] emprunteur représentée par son gérant M. O... R... « ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts mêmes de la société » est erronée, l'article 15 des statuts de la SCI [...] subordonnant la souscription d'un emprunt par le gérant à une autorisation de l'assemblée générale et sans constater l'existence en l'espèce, de cette autorisation de l'assemblée générale exigée par les statuts, la Cour d'appel a violé l'article 1382 devenu 1240 du code civil ;

2°- Alors que le notaire qui est tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente, ne peut décliner sa responsabilité en alléguant qu'il n'a fait qu'authentifier le prêt déjà conclu entre les parties avant son intervention ; qu'en se fondant pour écarter la faute du notaire qui n'a pas vérifié les pouvoirs du gérant pour conclure le prêt, sur la circonstance que l'emprunteur avait demandé et obtenu un prêt dès avant son intervention, la Cour d'appel a violé l'article 1382 ancien devenu 1240 du code civil ;

3°- Alors que si le notaire, recevant un acte en l'état de déclarations erronées d'une partie quant aux faits rapportés, n'engage sa responsabilité que s'il est établi qu'il disposait d'éléments de nature à faire douter de leur véracité ou de leur exactitude, il est cependant tenu de vérifier, par toutes investigations utiles, les déclarations faites par l'une des parties et qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse ; qu'en se fondant pour écarter la responsabilité du notaire qui n'a pas vérifié les pouvoirs du gérant pour contracter le prêt, sur la circonstance qu'il n'aurait pas disposé d'éléments de nature à le faire douter de la véracité des énonciations dont il lui était demandé de faire état, la Cour d'appel a violé l'article 1382 ancien devenu 1240 du code civil ;

4°- Alors que le notaire tenu de s'assurer par lui-même de l'efficacité et de la validité juridique des actes qu'il rédige ne peut s'en remettre en ce qui concerne le pouvoir du gérant d'engager la société, à la vérification d'un tiers qui plus est cocontractant de son client ; qu'en l'espèce, il appartenait à Maître I... sollicité pour rédiger un acte authentique de prêt de demander la communication des statuts de la SCI emprunteuse et de vérifier les pouvoirs du gérant de conclure ce prêt sans pouvoir s'en remettre aux prétendues vérifications de la banque ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé de plus fort l'article 1382 devenu 1240 du code civil ;

5°- Alors que l'autorisation et partant la réunion de l'assemblée générale de la société [...] exigée par les statuts pour la conclusion d'un contrat de prêt bancaire par le gérant associé majoritaire avait notamment pour objet la protection des intérêts de l'associé mineur, puisqu'elle lui permettait par l'intermédiaire de sa mère représentante légale, de demander la souscription de l'assurance décès invalidité ; qu'en énonçant par des motifs inopérants que c'est à la date à laquelle l'enfant mineur est devenu associé de la société que ses intérêts auraient dû être préservés, que les dispositions réglementant les actes de gestion que pouvaient faire les administrateurs légaux n'avaient pas vocation à s'appliquer à la souscription du prêt par une SCI, qu'il n'est pas démontré que le prêt n'était pas conforme aux intérêts du mineur, et que la majorité sociale

détenue par O... R... ne pouvait qu'aboutir à l'octroi de cette autorisation, sans s'expliquer sur le préjudice qui est résulté de l'impossibilité pour Mme R... mise devant le fait accompli, de demander en sa qualité de représentante légale de son fils mineur, à l'occasion de la réunion de l'assemblée générale en vue de l'autorisation exigée par les statuts, la souscription de l'assurance décès invalidité, le risque s'étant réalisé, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 ancien devenu 1240 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement déféré en ce qu'il a débouté Mme W..., A... R... et Q... R... de leur demande de condamnation de Maître I... à leur verser la somme de 330.177,14 euros ;

Aux motifs que les notaires doivent assurer la validité et l'efficacité des actes qu'ils reçoivent, étant tenu d'un devoir de conseil à l'égard des parties. Ils ont ainsi une double obligation : avant de dresser les actes, ils doivent procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires pour assurer l'utilité et l'efficacité de ceux-ci ; ensuite ils sont professionnellement tenus d'éclairer les parties sur la portée des actes par eux dressés et sur la valeur des garanties qui peuvent y être attachées, attirer leur attention sur les conséquences et les risques des actes qu'ils authentifient. A défaut le notaire engage sa responsabilité délictuelle sur le fondement de l'article 1382 du code civil devenu 1240, ce qui suppose la démonstration d'une faute en lien de causalité direct et certain avec un préjudice.

Sur le défaut de conseil sur la non-souscription d'une assurance :

Le devoir de conseil du notaire résulte de sa mission d'authentification des actes qui doit leur conférer efficacité et sécurité juridiques. Le notaire est ainsi tenu d'éclairer les parties à l'acte sur les risques inhérents à l'acte instrumenté et il n'est pas déchargé par les compétences personnelles de son client. Il ne peut donner une authenticité à un acte sans avoir, dans le même temps, porté à la connaissance de ses signataires tout ce qui pourrait venir par la suite en perturber une juste exécution. L'acte efficace est celui qui remplit les objectifs que se sont fixées les parties. En l'espèce Me I... était chargé de rédiger l'acte de prêt, pour garantir ce prêt par l'octroi à la Caisse de Crédit agricole du privilège de prêteur de deniers prévu à l'article 2103-2 du code civil alors en vigueur, et par une hypothèque complémentaire sur le bien acquis. Il avait donc l'obligation d'assurer l'efficacité juridique de l'hypothèque, en vérifiant la situation hypothécaire de l'immeuble, et d'effectuer toutes les diligences nécessaires à la mise en place des sûretés qui garantissaient l'exécution de l'acte auquel il a prêté son concours. Il n'est pas discuté par les parties que la souscription d'une assurance de groupe n'était pas une condition pour l'obtention du prêt consenti par la Caisse de Crédit agricole, ni que l'absence d'assurance invalidité décès ait enlevé son efficacité à l'acte instrumenté le 22 décembre 2000 qui a reçu exécution par le versement des fonds et le règlement des échéances de l'emprunt par la SCI [...]. Les appelants font grief à Me I... de n'avoir pas attiré l'attention de M. O... R... sur les conséquences de la non-souscription d'une assurance facultative, ce qu'il leur appartient de prouver. Cette preuve ne saurait résulter de la seule non-souscription de cette assurance qui n'était pas obligatoire et qui de ce fait n'a rien d'anormal. L'acte établi par Me I... rappelle de façon circonstanciée en page 7 la souscription par la banque prêteuse d'une assurance de groupe destinée à couvrir ses clients contre les risques de décès et invalidité, avec références aux documents contractuels correspondant, de sorte qu'il en résulte que le notaire a bien informé son client de l'existence de cette garantie. Certes il n'est pas écrit dans l'acte qu'une information a été donnée par le notaire sur les conséquences d'une non-souscription, mais exiger comme le font les appelants un tel degré de précision revient à faire peser sur l'officier ministériel instrumentaire, non plus une obligation de conseil pour un acte donné mais une obligation de mise en garde sur l'opportunité économique de l'acte au-delà de son exécution stricte à laquelle le notaire ne peut être tenu. Enfin, il n'est pas prouvé par les appelants que Me I... aurait eu connaissance en novembre 2000 d'éléments sur l'état de santé de M. R... qui auraient pu éventuellement commander une telle mise en garde. Le manquement au devoir de conseil n'est donc ni prouvé par les appelants ni même rendu vraisemblable par les circonstances. Dans ces conditions le jugement qui a débouté les consorts W... R... de leurs demandes doit être confirmé par les présents motifs substitués.

1°- Alors que le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention de manière complète et circonstanciée sur la portée, les effets et les risques attachés aux actes auxquels il est requis de donner la forme authentique ; que quand bien même l'assurance invalidité décès ne serait pas obligatoire et ne constituerait pas une condition du prêt, et quand bien même il n'aurait pas connaissance de l'état de santé de l'emprunteur, le notaire ne peut se contenter de rappeler dans l'acte de prêt la souscription par la banque d'une assurance de groupe destinée à couvrir ses clients contre les risques de décès invalidité avec référence aux documents correspondant ; qu'il incombe au notaire requis de donner la forme authentique à un acte de prêt d'attirer l'attention de l'emprunteur sur les risques liés à l'absence de souscription de l'assurance décès invalidité ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé l'article 1382 ancien devenu 1240 du code civil ;

2°- Alors que la charge de la preuve de l'accomplissement de son devoir de conseil incombe au notaire ; qu'en énonçant que c'est aux consorts W... R... qu'il incomberait de prouver que Maître I... n'avait pas attiré l'attention d'O... R... sur les conséquences de la non-souscription d'une assurance invalidité décès, la Cour d'appel a violé l'article 1382 ancien devenu 1240 du code civil.

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel d'Agen , du 21 août 2018