

CIV. 1

MY1

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 7 juin 2023

Cassation

Mme GUIHAL, conseiller doyen  
faisant fonction de président

Arrêt n° 398 F-D

Pourvoi n° P 21-23.142

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 7 JUIN 2023

Mme [W] [U], domiciliée [Adresse 3], a formé le pourvoi n° P 21-23.142 contre l'arrêt rendu le 27 avril 2021 par la cour d'appel de Bordeaux (1<sup>re</sup> chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [D] [V], domicilié [Adresse 1],

2°/ à la société [S] [Z] et [K] [Y], notaires associés, société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen unique de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Bruyère, conseiller, les observations de la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat de Mme [U], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société [S] [Z] et [K] [Y], notaires associés, après débats en l'audience publique du 18 avril 2023 où étaient présents Mme Guihal, conseiller doyen faisant fonction de président, M. Bruyère, conseiller rapporteur, M. Hascher, conseiller, et Mme Vignes, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 27 avril 2021), statuant sur renvoi après cassation, par acte du 13 juillet 2005 reçu par M. [Z], notaire associé au sein de la SCP [S] [Z] et [K] [Y] (la SCP notariale), Mme [U] (l'acheteuse) a acquis de M. [V] (le vendeur) un appartement.

2. Exposant que ce dernier était d'une superficie inférieure à celle portée sur l'acte, elle a assigné le vendeur et la SCP notariale en responsabilité et indemnisation.

#### Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

#### Enoncé du moyen

3. L'acheteuse fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes contre la SCP notariale et de rejeter toutes autres demandes, 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 peut déclinier le principe de sa responsabilité en alléguant qu'il n'a fait qu'authentifier l'acte établi par les parties ; qu'en retenant, pour écarter toute responsabilité de la SCP notariale, qu'aucune faute ne pouvait être imputée au notaire, par la considération que, la vente étant juridiquement parfaite avant la date de son intervention, « il n'y avait plus de place pour le devoir de conseil », quand une telle circonstance n'était pas exclusive d'un manquement du notaire à son devoir de conseil, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil. »

#### Réponse de la Cour

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

4. Il résulte de ce texte 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 peut déclinier le principe de sa responsabilité en alléguant qu'il n'a fait qu'authentifier l'acte établi par les parties.

5. Après avoir relevé que le notaire n'était aucunement intervenu dans l'établissement du compromis de vente et que l'acte authentique n'avait été dressé qu'après accord des parties sur la chose et le prix, l'arrêt retient que, la vente étant juridiquement parfaite, il n'y avait plus place pour le devoir de conseil du notaire, de sorte qu'aucune faute ne peut être caractérisée à son égard.

6. En statuant ainsi, quand une telle circonstance n'était pas exclusive d'un manquement du notaire à son devoir de conseil, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 avril 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;

Remet 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 autrement composée ;

Condamne la SCP [S] [Z] et [K] [Y] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la SCP [S] [Z] et [K] [Y] et la condamne à payer à Mme [U] la somme 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 sept juin deux mille vingt-trois.