

NOTAIRE , article 1240 du Code Civil.

"Vu l'article 1382, devenu 1240 du code civil ;

Attendu que les notaires sont tenus d'éclairer les parties et d'appeler leur attention de manière complète et circonstanciée sur la portée et les effets ainsi que sur les risques des actes auxquels ils sont requis de donner la forme authentique et de veiller à la pleine efficacité des actes qu'ils instrumentent ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant **acte reçu par M. X... avec la participation de M. Y... (les notaires)**, la SCI Réussite (la SCI) a acquis de Mme Z... un ensemble immobilier au sein d'une copropriété sise à Rouen, correspondant aux lots n°s 3 et 9 pour une surface respective de 326,71 m² et de 76,80 m² selon certificat dressé par le cabinet Immodiag ; qu'il s'est ultérieurement avéré que la superficie du lot n° 3 était inférieure de 84,42 m² à celle mentionnée à l'acte de vente, le surplus faisant partie du lot n° 21, sis en façade sur rue, venant en enhachement dans le lot n° 3 et non séparé de ce dernier ; que la SCI a acquis du tiers propriétaire le lot n° 21 et obtenu une réduction du prix de vente du lot n° 3 ; qu'elle a assigné les notaires en responsabilité civile professionnelle et indemnisation ;

Attendu que, pour rejeter la demande de dommages et intérêts de la SCI, l'arrêt retient que les notaires n'ont commis aucune faute en ce qui concerne la désignation du lot n° 3 dans l'acte authentique par eux reçu, s'agissant tant de sa consistance matérielle, au regard de l'enhachement du lot n° 21, que de l'indication de sa superficie ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses propres constatations **qu'existait un doute sur la consistance du bien vendu**, qui n'était pas matériellement séparé du lot n° 21, de nature à les conduire à effectuer des recherches complémentaires afin que l'acte instrumenté produise toutes les conséquences attendues par les parties, **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, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 avril 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Rouen ; 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 Rouen, autrement composée ;

Condamne MM. X... et Y... notaires aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, les condamne in solidum à payer à la SCI Réussite 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 onze mai deux mille dix-sept.