

OBLIGATION DE CONSEIL DU NOTAIRE EN MATIERE DE JUSTIFICATION DO : LES CHOSES SE PRECISENT

L'obligation du notaire ne consiste qu'à informer de l'existence ou non d'une police DO. Il satisfait par ailleurs à son obligation de conseil en informant clairement des conséquences de l'absence de souscription d'une police DO par le vendeur

Cass Civ 3ème 16 juin 2016 N° de pourvoi: 14-27222

Attendu que le syndicat et les copropriétaires font grief à l'arrêt de mettre hors de cause la SCP, alors, selon le moyen, que le notaire chargé de dresser un acte de vente est tenu de faire mention, dans le corps de l'acte, ou en annexe, de l'existence ou de l'absence des assurances prévues aux articles L. 241-1 et suivants du même code ; si le constructeur est aussi le vendeur, et que ce professionnel de la construction a délibérément pris le risque de ne pas souscrire les assurances obligatoires prévues par la loi pour protéger l'acquéreur, le notaire doit informer ce dernier des conséquences exactes découlant de ce choix ; **que la seule indication générale et imprécise, dans les actes de vente litigieux, que le notaire aurait dûment informé les acquéreurs des risques que pouvait présenter pour eux l'acquisition d'un immeuble imparfaitement assuré et des conséquences susceptibles d'en résulter pour le cas où, par suite de désordres, ils viendraient à se trouver dans l'obligation d'engager des procédures pour en obtenir réparation, ne suffisait pas à établir le caractère suffisant de l'information effectivement délivrée aux acheteurs ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;**

Mais attendu qu'ayant relevé qu'il ressortait des actes de vente **que le vendeur avait expressément déclaré qu'il ne souscrirait aucune assurance dommage-ouvrage, que les acquéreurs et le vendeur avaient reconnu que cette situation n'était pas conforme à la loi, que le notaire avait dûment informé les acquéreurs des risques que pouvait présenter pour eux l'acquisition d'un immeuble imparfaitement assuré et des conséquences susceptibles d'en résulter pour le cas où, par suite de désordres, ils viendraient à se trouver dans l'obligation d'engager des procédures pour en obtenir réparation, et que les acquéreurs avaient déclaré persister dans leur intention d'acquérir, la cour d'appel a pu en déduire que la responsabilité du notaire ne pouvait être retenue ;**

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS