

VOIE PROFESSIONNELLE – EXAMEN D'ENTREE

DROIT DES OBLIGATIONS ET DES BIENS

JEUDI 24 SEPTEMBRE 2009

**METROPOLE : 9 H 00 – 12 H 00**

**Sujet : Commentaire de l'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 9 juillet 2008**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 23 octobre 2006), que par acte authentique reçu par M. X..., notaire, membre de la SCP Gagnière, Champenois, Fonti, Foissot et Drancourt (la SCP), la SCI 2RE (la SCI) a donné un appartement en location à Mme Y..., les parents de celle-ci, les époux Y..., s'étant portés cautions du paiement des loyers et des charges ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter l'action en responsabilité dirigée contre M. X... et la SCP, alors, selon le moyen :

1°/ que l'article 22-I de la loi du 6 juillet 1989 ne distingue pas suivant que le cautionnement a été donné par acte authentique ou par acte sous seing privé ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 22-I de la loi du 6 juillet 1989, ensemble les articles 6 et 1382 du code civil ;

2°/ que, dans le cas contraire, la clarté de l'acte que le notaire a reçu ne constitue pas une circonstance exclusive d'un manquement du notaire à ses obligations professionnelles ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

3°/ que, dans le même cas, celui qui agit en responsabilité contre le notaire est simplement tenu, pour l'emporter, d'établir que la faute du notaire lui a fait perdre la chance qu'il avait d'éviter le préjudice qu'il a subi ; qu'en exigeant de la société R2E, non pas qu'elle prouve avoir perdu la chance qu'elle avait de faire garantir le paiement des indemnités d'occupation qui lui seraient dues, mais qu'elle prouve que les cautions auraient, si elle le leur avait demandé, accepté de garantir le paiement des indemnités d'occupation qui pourraient lui être dues, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant exactement énoncé que les formalités prescrites par l'article 22-I de la loi du 6 juillet 1989 ne concernent que les cautionnements conclus sous seings privés et non ceux donnés en la forme authentique, avec le concours d'un notaire et relevé que l'acte de cautionnement limitant la garantie aux seuls loyers et charges, à l'exclusion de l'indemnité d'occupation, était clair sur l'étendue de l'engagement des époux Y..., pris en la présence de la SCI, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs qu'aucune faute du notaire ne pouvait être retenue ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;