

republique francaise

au nom du peuple francais

sur le premier moyen, pris en ses diverses branches : attendu qu'il resulte des enonciations de l'arret attaque que les consorts moneyra desirant vendre une ferme sise a cabourg, la dame veuve lefevre, locataire, a signe, en l'etude du notaire depaquit une renonciation a son droit de preemption et un abandon de fermages ;

qu'elle est entree en relations avec gouyet qui venait d'acquérir une autre ferme a saint-germain-de-livet et avec lequel elle a conclu un "accord de location" portant, tant sur le montant du futur fermage que sur le prix de vente par gouyet du cheptel mort et vif ;

que, le 27 avril 1955, les epoux gouyet ont, en consequence, signe au profit de la dame lefevre une promesse de bail pour trois, six, neuf annees, deposee en l'etude du notaire depaquit ;

que la promesse etait faite sous les conditions que la veuve lefevre consentirait a gouyet un pret sans interet de un million de francs pour une duree de trois ans et qu'elle se rendrait acquereur d'un "materiel mort", dont la designation a fait l'objet d'un etat dresse par lemonnier, huissier, en presence de depaquit, pour un montant forfaitaire de 700.000 francs ;

qu'afin de realiser les fonds necessaires, la dame lefevre a fait proceder, le 25 mai 1955, a la vente de ses bestiaux ainsi que du materiel qu'elle n'avait pas emporte de son ancienne ferme;

que depaquit a fait parvenir une somme de 776.000 francs a pinon, notaire a lisieux, charge de la vente de la ferme de saint-germain, somme destinee a regler partie du prix d'achat par les epoux gouyet ;

que la dame lefevre est entree dans l'exploitation le 9 juin 1955 ;

que, par la suite, les epoux gouyet n'ayant pu payer la totalite du prix d'achat, les epoux brianseau, vendeurs, ont obtenu, le 21 decembre 1955, un jugement prononcant la resolution de la vente, l'expulsion des epoux gouyet et celle de tous occupants de leur chef ;

que la veuve lefevre ayant ete condamnee a delaisser les lieux a intente une action en dommages-interets contre depaquit pris en tant que notaire "conseil, negociateur et mandataire" ;

que l'arret attaque retient contre le notaire des "fautes, imprudences, legeretes", tant dans la gestion des fonds confies que dans la conduite de l'affaire et, avant faire droit, ordonne une expertise ;

attendu que, selon le pourvoi, c'est a tort qu'il aurait ete ainsi statue sans repondre aux conclusions de depaquit alleguant que gouyet disposait, en vertu des accords conclus, de fonds suffisants pour faire face a ses engagements, le pret a lui consenti n'etant pas encore remboursable lors de l'assignation ;

que le notaire n'avait alors aucune raison de croire que gouyet detournerait les fonds a lui remis et que, d'ailleurs, c'est au notaire pinon qu'une somme de 1.711.000 francs avait ete versee;

mais attendu que la cour d'appel releve notamment qu'avant de faire consentir

par la dame lefevre, a gouyet, un pret d'un million de francs, sans garantie, il appartenait a depaquit au moins de verifier la solvabilite dudit gouyet, fermier sortant, sans argent, a l'exception de la valeur du cheptel mort, et qui n'achetait la ferme litigieuse qu'au moyen d'emprunts ;
qu'ainsi, l'arret attaque, repondant aux conclusions des parties, et appreciant l'imprudance fautive du notaire, a pu decider que l'officier public avait "engage la dame lefevre, qui lui faisait confiance, comme tout client a son notaire, dans une operation qu'elle n'etait pas personnellement a meme de mesurer" et, ordonner, en consequence, une expertise afin d'evaluer la responsabilite du notaire ;
que le premier moyen ne saurait donc etre accueilli ;
sur le second moyen, envisage dans sa premiere et sa deuxieme branche :
attendu que, d'une part, contrairement a l'affirmation du pourvoi, il decoule necessairement des enonciations de l'arret attaque que la dame lefevre a accepte la promesse de bail concernant la ferme de saint-germain-de-livet dans laquelle il est expressement precise qu'elle est entree le 9 juin 1955 ;
que, d'autre part, il est inexactement soutenu par le pourvoi que la resolution de la vente aurait entraine la nullite de la promesse de bail, meme si la formalite de l'enregistrement de cette derniere avait ete effectuee par le notaire depaquit avant ladite resolution ;
qu'en effet, aurait ete opposable aux tiers un tel acte d'administration constitue par un bail rural de la duree normale fixee par l'article 811 du code rural (decret 16 avril 1955) ;
que les premiere et deuxieme branches du moyen ne peuvent etre qu'ecartees ;
sur la troisieme branche du moyen : attendu qu'il est aussi vainement allegue par le pourvoi que l'arret attaque n'aurait pas tenu compte de la circonstance que le notaire n'avait pas percu d'honoraires et que sa cliente etait assistee "par son frere, cleric d'huissier" ;
qu'en effet, si l'arret enonce que si l'officier public "voulait encore pretendre avoir agi benevolement et par simple desinterressement, il resterait toujours qu'il a ouvert a son etude un compte client au nom de la dame lefevre", cette constatation est surabondante, la faute du notaire restant caracterisee par les autres motifs de l'arret ;
d'ou il suit qu'aucun des moyens n'etant fonde, la cour d'appel a legalement justifie sa decision ;
par ces motifs : rejette le pourvoi forme contre l'arret rendu le 12 janvier 1959 par la cour d'appel de caen. no 59-10.964. depaquit c/ veuve lefevre. president et rapporteur : m. lenoan, conseiller doyen, faisant fonctions. - avocat general : m. blanchet. - avocats : mm. goutet et martin-martinier.

Publication : N° 82

Titrages et résumés 1° NOTAIRE - RESPONSABILITE - FAUTE - PRET - ABSENCE DE GARANTIES

1° les juges du fond peuvent estimer qu'un notaire a commis une imprudence fautive en faisant consentir a un fermier entrant un pret important a son bailleur, destine au paiement de la propriete louee que

celui-ci venait d'acquiescer, sans prévoir de garanties ni vérifier la solvabilité de l'emprunteur, et en engageant ainsi son client, qui lui faisait confiance, dans une opération qu'il n'était pas personnellement à même de mesurer.

2° vente - résolution - effets - obligation de restituer la chose - actes d'administration accomplis par l'acquéreur - bail à ferme

2° on ne saurait soutenir que la résolution de la vente d'un bien rural entraîne la nullité de la promesse de bail consentie par l'acquéreur et enregistrée avant ladite résolution. en effet, un bail rural de la durée normale fixée par l'article 811 du code rural constitue un acte d'administration opposable aux tiers.

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CIVILE 1

Audience publique du 10 octobre 1961 CASSATION.