

n° de pourvoi : 74-10659
publié au bulletin

pdt m. pauthe cdff
rpr mme flipo
av.gen. m. guphe
demandeur av. m. lyon-caen
défenseur av. mm. lépany, roques

republique francaise

au nom du peuple francais

sur le premier moyen, pris en ses diverses branches : attendu qu'il résulte de l'arrêt partiellement confirmatif attaqué que Pierre Ferrand, gérant de la société Ferrand, donna à bail à cette société un immeuble à usage commercial et industriel dont il était propriétaire ;
qu'à la suite d'un jugement ayant prononcé la faillite de la société Ferrand et étendu cette faillite au gérant, les syndics Lallement et Guinot firent vendre les biens des faillis ;
que, par jugement sur surenchère en date du 29 avril 1960, l'immeuble fut adjugé à demoiselle Vidot ;
que par vente aux enchères publiques du 1^{er} février 1963, le fonds de commerce fut adjugé à la société Scintex-Sanor qui en était gérant libre depuis le 17 novembre 1956 ;
que, sur demande de demoiselle Vidot, qui, contrairement aux clauses du bail, n'avait pas été appelée à cette dernière vente, la résiliation du bail fut prononcée et l'expulsion de l'adjudication ordonnée par arrêt du 21 décembre 1967 ;
que la société Scintex-Sanor assigna alors en paiement de dommages-intérêts Lallement et les héritiers de Guinot, décédé, ainsi que les notaires Demortreux et Chabrun, rédacteurs du cahier des charges et de l'acte d'adjudication du fonds de commerce, qui, sur les indications erronées des syndics, avaient appelé à concourir à l'adjudication en qualité de propriétaire de l'immeuble, non pas demoiselle Vidot, mais Ferrand ;
que le tribunal mit hors de cause Demortreux et Chabrun, et décida que la responsabilité du préjudice subi par incombait pour un quart à cette société et pour trois quarts aux syndics Lallement et Guinot ;
attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir décidé que Demortreux et Chabrun seraient tenus in solidum avec Lallement et les consorts Guinot, de réparer le préjudice subi par la société Scintex-Sanor, alors, selon le moyen, que, d'une part, les notaires ne seraient pas tenus de vérifier les déclarations qui leur sont faites lorsque la situation apparaît sans équivoque et que, le dessaisissement du failli n'entraînant aucun transfert de la propriété de ses biens, la mention du jugement de faillite et de la comparution des syndics, portée par les notaires en tête des actes, n'aurait pu constituer un élément suspect de

nature a obliger chabrun a proceder a des investigations personnelles ;
qu'en outre, en affirmant que le notaire etait, en tous cas, tenu de verifier la qualite de ferrand, la cour d'appel n'aurait pas mis la cour de cassation en mesure d'exercer son controle sur la qualification juridique de la faute imputee audit notaire ;
que, d'autre part, la cour d'appel qui pour exonerer la societe scintex-sanor de toute responsabilite, retenait, selon le moyen, une absence de publication de la cession anterieure de l'immeuble a demoiselle vidot et constatait que la qualite de proprietaire de ferrand avait ete indiquee au notaire par les syndics et que la societe scintex-sanor avait pu croire que ledit ferrand etait toujours proprietaire, n'aurait pu, sans se contredire, affirmer qu'en utilisant les ressources de la publicite fonciere et en questionnant l'interesse, les syndics, voire l'adjudicataire, chabrun aurait evite l'erreur commise, si bien que ne serait pas etablie l'existence d'un lien de cause a effet entre la faute reprochee au notaire et le prejudice allegue ;
mais attendu qu'apres avoir justement rappele que les notaires redacteurs etaient tenus de verifier la qualite de ferrand, qu'ils faisaient apparaitre en tete du cahier des charges et de l'acte d'adjudication comme proprietaire de l'immeuble ou etait exploite le fonds de commerce mis en vente, et que la qualite d'auxiliaire de justice des syndics lallement et guinot, leurs interlocuteurs, ne pouvait les exonerer de leur responsabilite professionnelle a l'egard de la societe scintex-sanor, adjudicataire, laquelle etait en droit de s'en remettre entierement a eux quant a la regularite de ces actes, la cour d'appel releve qu'en consultant la publicite fonciere, dont ils n'etablissent pas le caractere incomplet qu'ils alleguent, ou meme en questionnant ferrand, lesdits notaires auraient decouvert immediatement l'erreur qu'ils allaient commettre et en a deduit qu'ils avaient manque a une " obligation imperieuse " de leurs fonctions, qu'en se determinant ainsi, abstraction faite de tous autres motifs que critique le moyen et qui doivent etre tenus pour surabondants, la cour d'appel a, sans se contredire, caracterise la faute commise par demortreux et chabrun et releve l'existence d'un lien de causalite entre cette faute et le prejudice subi par la societe adjudicataire ;
que le moyen n'est donc fonde en aucune de ses branches ;
et sur le second moyen : (sans interet) ;
par ces motifs : rejette le pourvoi forme contre l'arret rendu le 12 juillet 1973 par la cour d'appel de paris.

publication : bulletin des arrêts cour de cassation chambre civile 1 n. 149 p. 115
décision attaquée : cour d'appel paris (chambre 16) 1973-07-12
titrages et résumés notaire - responsabilité - faute - adjudication - cahier des charges - fonds de commerce - vérification de la propriété de l'immeuble où est exploité le fonds - omission.

les notaires rédacteurs du cahier des charges et de l'acte d'adjudication d'un fonds de commerce vendu aux enchères publiques sont tenus de vérifier la qualité du failli que, sur les indications erronées des syndics, ils

font apparaître en tête des actes comme propriétaire de l'immeuble où est exploité le fonds. et la qualité d'auxiliaires de justice des syndics, leurs interlocuteurs, ne peut les exonérer de leur responsabilité professionnelle à l'égard de l'adjudicataire qui est en droit de s'en remettre entièrement à eux quant à la régularité des actes. caractérise la faute commise par lesdits notaires et relève l'existence d'un lien de causalité entre cette faute et le préjudice subi par l'adjudicataire dont le bail a été résilié et qui a été expulsé, la cour d'appel qui relève qu'en consultant la publicité foncière ou même en questionnant le failli, les notaires auraient découvert immédiatement l'erreur qu'ils allaient commettre et en déduit qu'ils ont manqué à une obligation impérieuse de leurs fonctions.

*** faillite règlement judiciaire liquidation des biens - syndic - qualité - auxiliaire de justice - portée - renseignements fournis à un notaire.**

*** notaire - responsabilité - lien de causalité - vente - résiliation - omission de vérifier la qualité d'une partie.**

*** notaire - responsabilité - rédaction des actes authentiques - obligation de contrôler les indications données - absence de vérification de la qualité d'une partie.**

précédents jurisprudentiels : cf. cour de cassation (chambre civile 1) 1974-12-09 bulletin 1974 i n. 332 p. 285 (rejet) et les arrêts cités

codes cités : code civil 1382

cour de cassation

chambre civile 1

audience publique du 28 mars 1977 rejet