

n° de pourvoi : 76-15336
publié au bulletin

pdt m. charliac
rpr m. jégu
av.gen. m. baudoin
demandeur av. m. copper-royer

republique francaise

au nom du peuple francais

sur les deux moyens reunis : attendu, selon l'arret attaque, que par acte de reine, notaire, en date du 12 decembre 1968, les epoux tardieu ont acquis de dame bernasconi, pour le prix de 133 177, 95 francs, quatre-vingt-seize parts de la societe civile immobiliere roi chevalier, donnant droit a l'attribution d'un appartement ;

que dame bernasconi avait elle-meme acquis ces parts des dames bourlier et doucet par acte en date du 21 decembre 1966 ;

que ce dernier acte ayant ete annule, sur le fondement de l'article 1167 du code civil, comme a ayant ete passe en fraude des droits de la societe civile immobiliere, par un arret du 3 novembre 1971 passe en force de chose jugee, les epoux tardieu ainsi depossedes de leurs parts assignerent en reparation de leur prejudice la dame bernasconi et reine ;

qu'une transaction etant intervenue en cours d'instance entre la dame bernasconi et les demandeurs moyennant le versement a ceux-ci d'une somme de 130 000 francs, l'action fut poursuivie contre reine pour obtenir paiement du complement de prejudice non repare par la transaction ;

que l'arret attaque a admis le principe de cette demande et a ordonne une expertise ;

attendu qu'il est d'abord fait grief a la cour d'appel d'avoir retenu la responsabilite du notaire alors que, le prejudice etant l'un des elements constitutifs de la responsabilite, la cour d'appel n'aurait pu retenir celle du notaire tout en admettant que la realite du prejudice invoque par les demandeurs n'etait pas rapportee et devait etre verifiee par voie d'expertise ;

qu'il est egalement reproche aux juges d'appel d'avoir retenu une faute a la charge du notaire alors que, en dehors des cas ou ils y sont legalement obliges, les notaires ne seraient pas tenus de remplir les formalites posterieures a la redaction des actes s'ils n'ont pas recu mandat a cet effet, de telle sorte qu'en respectant l'obligation prescrite par l'article 1690 du code civil, le notaire aurait satisfait a ses obligations et n'aurait pu voir sa responsabilite engagee ;

mais attendu, d'abord, que la cour d'appel, qui n'a constate la responsabilite du notaire qu'en ce qui concerne le prejudice, non conteste dans son principe, resultant de l'eviction des epoux tardieu, a pu, sans violer les textes vises au moyen, designer un expert avec mission d'evaluer le montant de ce prejudice, en

vue d'apprécier le bien fondé de la demande des époux Tardieu qui soutenaient n'avoir pas été entièrement indemnisés par la transaction conclue avec la dame Bernasconi ;

qu'en second lieu, les notaires sont tenus d'assurer la validité et l'efficacité des actes qu'ils dressent ;

qu'en énonçant que la nullité de la cession consentie le 31 décembre 1966 par les dames Bourlier et Doucet à la dame Bernasconi s'était repercutée sur la validité de la cession consentie par cette dernière aux époux Tardieu, parce que le notaire avait négligé de solliciter de la société civile immobilière, en violation de l'article 13, alinéa 1^{er}, des statuts de ladite société, l'autorisation préalable à toute cession de parts, autorisation qui aurait permis aux concessionnaires d'invoquer leur qualité de sous-acquéreurs de bonne foi et d'éviter que leur soit opposable la nullité de la cession du 21 décembre 1966, et en relevant que la signification de la cession à la société, faite en application de l'article 1690 du code civil, était tardive et ne pouvait suppléer l'absence d'autorisation préalable, la cour d'appel a pu en déduire que Reine avait commis une faute ayant concouru à la réalisation du dommage ;

que, dès lors, aucun des moyens n'est fondé ;

par ces motifs : rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 13 avril 1976 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence.

publication : bulletin des arrêts cour de cassation chambre civile 1 n. 198 p. 159
décision attaquée : cour d'appel Aix-en-Provence (chambre 1) 1976-04-13
titrages et résumés notaire - responsabilité - rédaction des actes authentiques - société civile immobilière - cession de parts - méconnaissance des statuts de la société.

les notaires sont tenus d'assurer la validité et l'efficacité des actes qu'ils dressent. une cour d'appel, statuant sur l'action en responsabilité dirigée contre le notaire rédacteur de l'acte par les sous-acquéreurs de parts d'une société civile immobilière dépossédés à la suite de l'annulation de la cession consentie au profit de leur propre vendeur, peut retenir une faute à l'encontre du notaire, dès lors qu'elle relève que la répercussion de la nullité de la première cession sur celle consentie aux demandeurs avait pour cause la négligence du notaire, qui avait omis de solliciter l'autorisation préalable à toute cession de parts, en violation des statuts de la société, alors que cette autorisation aurait permis aux concessionnaires dépossédés d'invoquer leur qualité de sous-acquéreurs de bonne foi et d'éviter que leur soit opposable la nullité de la première cession.

* notaire - responsabilité - faute - société civile immobilière - cession de parts - méconnaissance des statuts de la société.

* société civile - société civile immobilière - parts - cession - notaire - responsabilité - méconnaissance des statuts de la société.

codes cités : code civil 1382

cour de cassation

chambre civile 1

audience publique du 13 juin 1978

cassation