

n° de pourvoi : 79-15845
publié au bulletin

pdt m. pauthe cdff
rpr m. jégu
av.gén. m. baudoin
av. demandeur : m. garaud
av. défendeur : m. de chaisemartin

republique francaise

au nom du peuple francais

sur le premier moyen : (sans interet). sur le second moyen : attendu que, selon les enonciations de l'arret attaque, m martin, aux droits duquel sont les consorts martin, etait propriétaire d'un local commercial qui avait ete donne a bail a m sauvet, par acte notarie du 18 septembre 1941, pour l'exexploitation d'un fonds de commerce de bar-restaurant; qu'une clause dudit acte precisait que toute cession devrait etre realisee par acte authentique dont la grosse devrait etre remise au bailleur; que le bail a ete cede le 26 janvier 1951 a m guinel; que, par acte de m peretti, notaire, en date des 31 mai et 6 juin 1955, mme veuve guinel a vendu le fonds de commerce a la societe en nom collectif wenck et cie, qui venait d'etre constituee entre mme wenck et mme guerini; que ledit acte se bornait a faire reference, pour les charges et conditions du bail, aux clauses du fonds de commerce n'a pas ete portee a la connaissance du propriétaire des lieux, que le fonds a ete exploite en fait par m wenck, epoux de mme wenck, et que celui-ci s'est toujours presente comme le propriétaire du fonds de commerce a m martin et aux consorts martin qui l'ont admis pour locataire; qu'en 1975, apprenant que le propriétaire du fonds etait en realite la societe wenck et cie, les consorts martin ont assigne ladite societe ainsi que m wenck, pour faire juger que ni l'un ni l'autre n'avaient droit au renouvellement du bail; que les defendeurs ont appele en garantie m peretti en lui reprochant de n'avoir pas informe la societe wenck et cie, lors de l'acquisition du fonds de commerce, de l'obligation de notifier cette acquisition au propriétaire des lieux; qu'un premier arret, devenu irrevocable, a decide que ni m wenck ni la societe wenck et cie n'avaient droit au renouvellement du bail; que l'arret attaque, statuant sur le recours de ceux-ci contre m peretti, a retenu la responsabilite du notaire et l'a condamne a garantie; attendu qu'il est fait grief a la cour d'appel d'avoir decide que m peretti avait commis une faute, alors qu'elle n'aurait pu, sans davantage s'en expliquer, retenir la responsabilite du notaire pour n'avoir pas informe sa cliente d'une obligation dont les titres qu'elle acquerait l'informaient sans ambiguïte; mais attendu qu'apres avoir rappele que la clause faisant obligation au preneur de notifier toute cession au bailleur etait inseree dans un acte de bail en date du 18 septembre 1941, et que l'acte de cession du fonds de commerce, dresse par m peretti les 31 mai et 6 juin 1955, se bornait a renvoyer, pour les charges et

conditions du bail, aux clauses de l'acte du 18 septembre 1941, la cour d'appel a pu estimer que le notaire aurait du appeler l'attention de sa cliente, la société wenck et cie, sur l'obligation qui lui incombait de notifier la cession au propriétaire des lieux afin qu'il n'ignore pas que était le nouveau propriétaire du fonds de commerce, et qu'en omettant de le faire m peretti avait manqué à son devoir de conseil; que la cour d'appel a ainsi, par une décision motivée, légalement justifiée sa décision, et que le moyen n'est pas fondé; par ces motifs : rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 26 avril 1979 par la cour d'appel d'aix-en-provence.

publication : bulletin des arrêts cour de cassation chambre civile 1 n. 218
décision attaquée : cour d'appel aix-en-provence (chambre 4) 1979-04-26
titrages et résumés officiels publics ou ministériels - notaire - responsabilité - obligation d'éclairer les parties - bail commercial - cession - notification au propriétaire - nécessité.

manque à son devoir de conseil le notaire rédacteur d'un acte de cession d'un bail commercial qui omet d'appeler l'attention de son client sur l'obligation qui lui incombait de notifier la cession au propriétaire des lieux.

*** responsabilité contractuelle - obligation de renseigner - notaire - bail commercial - cession - notification au propriétaire.**

codes cités : code civil 1382

cour de cassation
chambre civile 1
audience publique du 22 mars 1983 rejet