

n° de pourvoi : 82-14047
publié au bulletin

pdt m. joubrel
rpr m. jégu
p.av.gén. sadon
av. demandeur : scp boré capron xavier
av. défendeur av. m. ryziger

republique francaise

au nom du peuple francais

sur le moyen unique, pris en ses trois branches : attendu que, selon l'arrêt
attaqué, les époux Rossi ont, par acte de M. Nicolas, notaire, en date du 1er juillet
1975, vendu à M. Bertet un fonds de commerce à usage de bar, restaurant et
hôtel, pour le prix de 220.000 francs, qui devait être payé, pour la somme de
90.000 francs, le 1er septembre 1975, et le solde, le 15 juillet 1981 ;
que l'acte précisait qu'une première partie du prix serait payée à l'aide d'un prêt
qui avait été sollicité par l'acquéreur, et que le paiement du solde serait garanti
par la caution hypothécaire du frère de celui-ci ;
que les époux Rossi, qui n'avaient pas reçu la première partie du prix à son
échéance, ont été assignés en nullité de la vente par M. Bertet, qui a prétendu
avoir été trompé parce qu'ayant été tenu dans l'ignorance de la suppression d'un
parking public situé à proximité du fonds de commerce, et de la nécessité
d'effectuer, dans les locaux commerciaux, des travaux ordonnés par la
commission de sécurité ;
qu'un arrêt du 21 avril 1978, devenu irrévocable, a, sur cette action, ramené le
prix de vente du fonds à la somme de 184.000 francs ;
que, sur ces entrefaites, l'acquéreur a été déclaré en liquidation des biens et que
les époux Rossi n'ont pas reçu la moindre partie du prix ;
qu'ils ont alors assigné le notaire en réparation de leur préjudice et que l'arrêt
attaqué, retenant que la responsabilité devait être partagée par moitié entre le
notaire et les époux Rossi, a condamné M. Nicolas à payer à ceux-ci la somme de
92.000 francs à titre de dommages-intérêts ;
attendu que M. Nicolas reproche à la cour d'appel d'avoir retenu sa responsabilité
alors que, d'une part, il appartient au client du notaire d'établir le manquement de
celui-ci à ses obligations, et qu'en énonçant que M. Nicolas n'apportait aucune
justification à ses alléguations, selon lesquelles il aurait informé les époux Rossi
des risques qu'ils encouraient, les juges du second degré auraient inversé la
charge de la preuve ;
alors que, d'autre part, le devoir de conseil du notaire n'a qu'un caractère relatif,
l'officier public n'étant pas tenu d'informer ses clients de ce qu'ils savent ou
doivent savoir ;
que la cour d'appel ayant constaté que les acquéreurs avaient parfaitement

conscience du risque encouru, n'aurait pu des lors, reprocher au notaire de n'avoir pas attiré leur attention sur ce risque ;

alors que, enfin, la juridiction du second degré ayant constaté que les époux Rossi auraient pu recouvrer leur fonds de commerce si, dans les deux mois de l'acte, ils avaient engagé une action en résolution de la cession, le préjudice allégué proviendrait de leur fait et non de la faute du notaire ;

qu'en retenant néanmoins la responsabilité de celui-ci, sans s'expliquer sur le lien de causalité entre les fautes retenues contre M. Nicolas et le préjudice allégué, la cour d'appel aurait privé sa décision de base légale ;

mais attendu que la cour d'appel a constaté que le notaire savait que M. Bertet ne disposait d'aucune réserve financière et que, bien qu'ayant laissé croire aux vendeurs que le paiement de la partie du prix payable le 15 juillet 1981 serait garantie par la caution hypothécaire de l'acquéreur, l'officier public avait négligé de recevoir l'engagement de caution de celui-ci ;

qu'au vu des circonstances de la cause, elle a tenu pour établie que le notaire n'avait pas, en présence de cette situation, mis en garde les vendeurs sur les risques qu'il y avait à signer un acte qui transférerait immédiatement la propriété du fonds de commerce et permettait à l'acquéreur de l'exploiter sans avoir aucune certitude de recevoir la moindre partie du prix ;

que, sans inverser la charge de la preuve, les juges du second degré ont souverainement estimé que les allégations contraires de M. Nicolas, qui prétendait avoir averti ses clients, n'étaient établies par aucune justification ;

que la juridiction d'appel, qui n'a pas énoncé, contrairement à ce qu'affirme le moyen, que les époux Rossi avaient parfaitement conscience du risque qu'ils encouraient, mais qui a seulement retenu que, bien que n'étant pas particulièrement avertis de la situation, ils avaient été imprudents en se départissant de leur fonds de commerce sans percevoir immédiatement une partie du prix, a pu estimer qu'en ne mettant pas ses clients en garde avant la signature de l'acte, et en négligeant de recevoir l'engagement de caution promis, le notaire avait manqué à ses obligations professionnelles ;

qu'enfin, la cour d'appel, qui a justement considéré que la faculté pour les vendeurs d'engager une action en résolution de la vente ne pouvait supprimer la responsabilité du notaire, a, en énonçant que les manquements de celui-ci avaient eu pour conséquence de priver les époux Rossi du prix de leur fonds de commerce, caractérisé le lien de causalité entre les fautes retenues et le préjudice ;

qu'elle a ainsi légalement justifié sa décision et que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

par ces motifs : rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 13 mai 1982 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

et vu les dispositions de l'article 628 du nouveau code de procédure civile, condamne le demandeur à une amende de quatre mille francs envers le trésor public ;

le condamne, envers les défendeurs, à une indemnité de quatre mille francs et aux dépens liquides à la somme de trois francs soixante-cinq centimes, en ce non compris le coût des significations du présent arrêt ;

publication : bulletin des arrêts cour de cassation chambre civile 1 n° 214
daloz, 5 juillet 1984, n° 26 p. 369, note j.l. a..
décision attaquée : cour d'appel aix-en-provence (chambre 1) 1982-05-13
titrages et résumés officiers publics ou ministeriels - notaire - responsabilité -
obligation d'éclairer les parties - vente - insolvabilité de l'acquéreur.

manque à ses obligations professionnelles le notaire qui, sachant que l'acquéreur ne disposait d'aucune réserve financière, ne met pas en garde ses clients, vendeurs, avant la signature de l'acte, et néglige, bien que leur ayant laissé croire que partie du prix serait garantie par une caution hypothécaire de recevoir l'engagement de caution promis. le lien de causalité entre les fautes ainsi retenues et le préjudice est caractérisé par la cour d'appel qui après avoir justement considéré que la faculté pour les vendeurs d'engager une action en résolution de la vente ne pouvait supprimer la responsabilité du notaire, énonçant que les manquements de ce dernier avaient eu pour conséquence de priver les vendeurs du prix de leur fonds de commerce.

* fonds de commerce - vente - intermédiaire - responsabilité - rédacteur de l'acte
- obligation de conseil - étendue.

* officiers publics ou ministeriels - notaire - responsabilité - exonération - vente -
action résolutoire - exercice par le vendeur - absence.

* officiers publics ou ministeriels - notaire - responsabilité - faute - vente - fonds
de commerce - prix - partie payable à terme - garantie par une caution
hypothécaire - omission de la recevoir

cour de cassation
chambre civile 1
audience publique du 18 octobre 1983 rejet