

n° de pourvoi : 83-10255
publié au bulletin

pdt. m. joubrel
rapp. m. jégu
p.av.gén. m. sadon
av. demandeur : scp boré xavier
av. défendeur : scp calon guiguet bachellier

republique francaise

au nom du peuple francais

attendu que, selon l'arret attaque, par acte de m. criqui, notaire, en date du 27 avril 1973, mme hoffmann, agissant "en qualite de detentric de la puissance parentale sur ses deux enfants mineurs", a vendu un immeuble a m. rebstock pour le prix de 40.000 francs ;
que ledit acte, qui precisait qu'un acompte de 10.000 francs sur le montant du prix avait deja ete verse par l'acquireur a mme hoffmann en dehors de la comptabilite du notaire, enoncait que le solde serait regle "en trois versements successifs de 10.000 francs chacun, les 15 juillet, 15 aout et 15 septembre 1973, en la comptabilite du notaire", et que l'acte etait dresse "sous la condition suspensive de son homologation par le tribunal d'instance" ;
que l'acquireur a verse le solde du prix, non au notaire, mais a mme hoffmann,,et que le tribunal d'instance, saisi d'une demande en homologation de l'acte a subordonne cette homologation a la double condition que le montant du prix fut integralement placee pour le compte et au profit des deux enfants mineurs ;
qu'il est alors apparu que mme hoffmann avait deja place le montant du prix dans un fonds de commerce lui appartenant et que, declaree en liquidation des biens, elle se trouvait dans l'impossibilite de reprenter les fonds recus pour le compte de ses enfants ;
que, l'acte de vente etant ainsi devenu caduc, les clefs de l'immeuble ont du etre restituees aux enfants, devenus pajeurs, par m. rebstock, sans qe celui-ci ait pu recuperer les sommes versees ;
que m. rebstock a alors assigne m. criqui en reparation de son prejudice, en invoquant contre lui un manquement a son devoir de conseil ;
que l'arret confirmatif attaque, retenant la responsabilite du notaire, a condamne celui-ci a payer a m. rebstock la somme de 30.000 francs de dommages-interets, ainsi que le montant des frais de l'acte de vente ;
attendu que m. criqui fait grief a la cour d'appel d'avoir ainsi statue, alors que, d'une part, en ne recherchant pas si m. rebstock, en payant le solde du prix a mme hoffmann en contravention a une clause de l'acte de vente, n'avait pas commis une faute de nature a exonerer totalement ou partiellement le notaire de sa responsabilite, la juridiction du second degre aurait prive sa decision de base

legale, alors que, d'autre part, la cour d'appel n'aurait pas répondu aux conclusions d'appel de m. criqui, qui faisaient valoir que l'acquéreur avait commis une faute en versant le solde du prix à une personne autre que celle désignée dans l'acte pour le recevoir ;
mais attendu que si, dans ses conclusions d'appel, m. criqui avait énoncé que l'acquéreur avait versé le solde du prix à Mme Hoffmann, en violation d'une clause de l'acte qui lui faisait obligation de le verser "en la comptabilité du notaire", il en avait tiré pour conséquence non que m. Rebstock avait commis une faute qui exonérerait le notaire de tout ou partie de sa responsabilité, mais qu'il n'existait pas de lien de causalité entre la faute qui lui était reprochée et le préjudice allégué, lequel trouvait sa cause dans l'initiative prise par l'acquéreur contrairement à l'obligation qui lui était faite dans l'acte ;
qu'ayant relevé que la clause rédigée par l'officier public, pour indiquer que le solde du prix devait être payé "en la comptabilité du notaire", manquait de clarté pour un profane et que m. criqui avait omis d'attirer l'attention de son client, dépourvu de connaissances juridiques, sur le sens et la portée de cette clause, ainsi que sur les risques qu'il courait en versant le solde du prix à Mme Hoffmann, et ayant retenu que m. Rebstock n'aurait pas versé les fonds à celle-ci s'il avait été éclairé à ce sujet par le notaire, la cour d'appel a pu déduire de ces constatations et énonciations que m. criqui avait manqué à ses obligations professionnelles et devait réparer le préjudice subi par m. Rebstock ;
qu'elle a ainsi légalement justifié sa décision et que le moyen, qui manque en fait en sa seconde branche, est mal fondé en sa première branche ;
par ces motifs : rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu, le 11 juin 1982, par la cour d'appel de Colmar ;

publication : bulletin 1984 i n° 51

décision attaquée : cour d'appel Colmar, chambre 2, 1982-06-11

titrages et résumés officiers publics ou ministériels - notaire - responsabilité - obligation d'éclairer les parties - vente - immeuble - prix - solde stipulé payable "en la comptabilité du notaire" - absence d'information sur le sens et la portée de la clause.

dès lors qu'elle a relevé, d'une part, que la clause d'un acte authentique, stipulant que le solde du prix de vente d'un immeuble devrait être payé "en la comptabilité du notaire", manquait de clarté pour un profane, que le notaire rédacteur de l'acte - dressé sous la condition suspensive de son homologation par un tribunal - avait omis d'attirer l'attention de l'acquéreur de l'immeuble, dépourvu de connaissances juridiques, sur le sens et la portée de cette clause, ainsi que sur les risques qu'il courait en versant directement au vendeur le solde du prix, et qu'elle a retenu, d'autre part, que l'acquéreur n'aurait pas remis les fonds au vendeur s'il avait été éclairé à ce sujet par le notaire, une cour d'appel a pu déduire de ces constatations et énonciations que ledit notaire avait manqué à ses obligations professionnelles et qu'il devait réparer le préjudice subi par

l'acquéreur de l'immeuble, lequel, après que l'acte fut devenu caduc faute de réalisation de l'homologation prévue n'avait pu récupérer les sommes qu'il avait versées au vendeur.

cour de cassation

chambre civile 1

audience publique du 16 octobre 1984 rejet