

n° de pourvoi : 84-15015
publié au bulletin

pdt. m. joubrel
rapp. m. jégu
p.av.gén. m. sadon
av. demandeur : scp boré et xavier
av. défendeur : scp waquet

republique francaise

au nom du peuple francais

sur le moyen unique, pris en ses deux branches : attendu, selon l'arrêt attaqué, que les époux rogatien morati et angele guerrini, représentés par leur fils, felix morati, ont, par acte dressé le 17 novembre 1979 par m. aymard, notaire, vendu à m. emourgeon, pour le prix de 250.000 francs, un fonds de commerce de bar, restaurant, cabaret, situé à toulouse à l'enseigne "1900 little bunny" ; que ledit acte précisait que l'un des éléments du fonds vendu était "le droit à la licence de quatrième catégorie octroyée aux vendeurs" ; qu'après la signature de l'acte, m. emourgeon, pour faire transférer la licence à son nom, a effectué les déclarations nécessaires dont il lui a été délivré récépissé ; que, le 4 février 1980, il a été informé par le parquet que, le fonds acquis par lui ayant été exploité illégalement par m. felix morati sous couvert d'une licence établie au nom de sa mère, des poursuites pénales avaient été engagées contre celui-ci, qu'un arrêt de la cour d'appel avait ordonné la fermeture définitive de l'établissement, et qu'en cas de rejet du pourvoi en cassation en cours, cette fermeture deviendrait exécutoire et entraînerait la suppression de la licence ; que m. emourgeon, qui avait entrepris l'exploitation du fonds a été, par jugement du tribunal de commerce du 18 novembre 1980, déclaré en état de règlement judiciaire, puis, par jugement du même tribunal du 13 novembre 1981, en liquidation des biens, tandis que la chambre criminelle de la cour de cassation, par arrêt du 8 janvier 1981, a rejeté le pourvoi formé par felix morati contre l'arrêt ordonnant la fermeture définitive du débit de boissons ; que m. emourgeon, auquel s'est joint en cause d'appel m. lavergne, syndic à la liquidation de ses biens, a assigné le notaire aymard en réparation de son préjudice, en lui reprochant de n'avoir pas vérifié, préalablement à la signature de l'acte de vente, la situation de la licence et du fonds au regard de la législation sur les débits de boissons ; que l'arrêt attaqué a retenu la responsabilité du notaire et a désigné un expert en vue de l'évaluation du préjudice ; attendu que m. aymard reproche à la cour d'appel d'avoir ainsi statué, alors que, selon le moyen, d'une part, le notaire n'est pas responsable des inexactitudes découlant des déclarations mensongères des parties, corroborées par des

documents administratifs ;

qu'en l'espece, la suppression de la licence avait ete dissimulee au notaire par le mandataire des vendeurs et que la validite de cette licence avait ete corroboree par les receptisses de declaration delivrees posterieurement a l'acquerreur par l'administration, de sorte que le notaire pouvait legitiment croire a la validite de la licence litigieuse et n'avait pas a proceder a des recherches aupres de l'administration judiciaire ;

qu'en decidant le contraire, la cour d'appel a viole l'article 1382 du code civil ; alors que, d'autre part, en retenant que le prejudice ne se trouvait pas, en raison de la liquidation des biens, dans l'arret de l'exploitation, mais dans le fait que la vente par le syndic de ce qui reste du fonds de commerce se fera a un prix inferieur a celui qu'aurait produit un fonds non frappe de fermeture et dote d'une licence, la cour d'appel qui a ainsi admis que la vente du fonds etait la consequence de la liquidation des biens, et non de la faute du notaire, a repare un prejudice indirect et n'a pas tire les consequences legales de ses propres constatations ;

mais attendu que la cour d'appel a releve que le fonds de commerce de debit de boissons etait, en l'espece, un cabaret de nuit qui, en raison de la reglementation et des surveillances auxquelles ce genre d'etablissement est soumis, est expose a des mesures de fermeture entrainant la suppression de la licence, et que les vendeurs etaient domicilies en corse, ce qui posait necessairement la question de savoir comment et par qui ce fonds, situe a toulouse, avait ete precedemment exploite ;

qu'elle a exactement enonce que le notaire appele a dresser l'acte de vente d'un tel fonds avait l'obligation, pour satisfaire a son devoir de conseil, de verifier prealablement la situation de ce fonds au regard de la legislation sur les debits de boissons, en s'adressant tant au procureur de la republique qu'a l'administration fiscale competente, pour s'assurer que le fonds ne faisait l'objet d'aucune decision limitant ou empechant son exploitation normale et entrainant le retrait de la licence ;

qu'ayant constate qu'une telle verification aurait permis a m. aymard de connaitre l'existence de la decision de fermeture dont le caractere definitif dependait du pourvoi en cours et pouvait entrainer a breve echeance la suppression de la licence, la cour d'appel a pu en deduire qu'en ne procedant pas a cette verification qui aurait eu pour but de mettre eventuellement en garde m. emourgeon contre les consequences d'une telle acquisition, le notaire avait commis une faute ;

qu'ayant retenu que le prejudice de m. emourgeon consistait, en premier lieu, dans le fait que celui-ci avait acquis le fonds de commerce au prix d'un debit de boissons exploitable, tandis que la vente, par le syndic, de ce qui reste de ce fonds, en raison de la mesure de fermeture et de la suppression de la licence, ne se fera qu'au prix d'un simple pas de porte, et en second lieu, dans les frais d'acquisition et les depenses de transformation et d'equipement du fonds dans la mesure ou celles-ci avaient ete engagees avant que l'acquerreur eut connaissance de l'alea qui affectait l'exploitation, la cour d'appel, qui n'a pas repare un prejudice indirect, et qui a pu estimer que ce prejudice etait la

conséquence de la faute du notaire, a légalement justifié sa décision sur ce point ;
qu'ainsi, le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;
par ces motifs : rejette le pourvoi.

publication : bulletin 1985 i n° 340 p. 305
jurisclasseur périodique 1986 n° 20668, note michel dagot. répertoire du notariat
degrénois, 1986, p. 1415, note m. vion.
décision attaquée : cour d'appel de toulouse, chambre 1, 1984-04-16
titrages et résumés 1) officiers publics ou ministériels - notaire - responsabilité -
obligation de vérifier - vente - débit de boissons - situation du fonds au regard de
la législation sur les débits de boissons.

le notaire, chargé de dresser l'acte de vente d'un débit de boissons, qui peut faire l'objet de mesures de fermeture entraînant la suppression de la licence et dont les vendeurs étaient domiciliés loin de l'endroit où se trouvait ce fonds de commerce - ce qui posait la question de savoir comment et par qui il avait été précédemment exploité - a l'obligation, pour satisfaire à son devoir de conseil, de vérifier préalablement la situation de ce fonds de commerce au regard de la législation sur les débits de boissons, en s'adressant tant au procureur de la république qu'à l'administration fiscale compétente pour s'assurer qu'il ne faisait l'objet d'aucune décision limitant ou empêchant son exploitation normale et entraînant la suppression de la licence.

* débit de boissons - licence - vente du fonds - décision entraînant la suppression de la licence - notaire - obligation de vérifier.

2) officiers publics ou ministériels - notaire - responsabilité - dommage - réparation - préjudice direct - vente - débit de boissons - omission de vérification du maintien de la licence - suppression postérieure à la vente - revente au prix d'un simple pas de porte.

ayant retenu que le préjudice subi par l'acquéreur d'un débit de boissons - dont la licence avait été supprimée après la vente, mais en raison d'une situation antérieure à l'acquisition - consistait, d'une part, dans le fait qu'il avait acquis le fonds au prix d'un débit de boissons exploitable, qui n'avait pu être revendu ensuite du fait de la suppression de la licence qu'au prix d'un simple pas de porte, d'autre part, dans les frais afférents au fonds engagés par l'acheteur avant qu'il n'ait eu connaissance de l'aléa l'affectant, une cour d'appel peut en déduire que ce préjudice - qui n'était pas indirect - était la conséquence de la faute du notaire rédacteur de l'acte de vente, qui avait omis de vérifier si la licence n'était pas susceptible d'être supprimée.

* responsabilite contractuelle - dommage - préjudice direct - vente - débit de boissons - notaire - omission de vérification du maintien de la licence - suppression postérieure à la vente - revente au prix d'un simple pas de porte.

précédents jurisprudentiels : a rapprocher : cour de cassation, chambre civile 1, 1985-06-04 bulletin 1985 i n° 179 p. 162 (rejet) et l'arrêt cité.

cour de cassation
chambre civile 1
audience publique du 15 avril 1986 rejet