

n° de pourvoi : 85-16826  
publié au bulletin

président :m. fabre  
rapporteur :m. viennois  
avocat général :m. charbonnier  
avocats :m. choucrocy, la scp boré et xavier .

republique francaise

au nom du peuple francais

sur le second moyen, pris en sa première branche :

vu l'article 1382 du code civil ;

attendu que, par acte reçu les 17 décembre 1979 et 2 janvier 1980 par m. shin oua siron, notaire, les époux cabaz ont vendu à la société rustika un fonds de commerce ; que ce fonds comprenait le droit au bail commercial consenti aux époux cabaz, aux termes d'un acte sous seing privé conclu le 17 août 1972, par m. dol, propriétaire des murs ; qu'invoquant la clause de cet acte sous seing privé aux termes de laquelle le preneur avait l'obligation d'obtenir l'autorisation écrite préalable du bailleur pour toute cession de ce bail, à peine de résiliation - ce qui avait été négligé en l'espèce - m. dol a obtenu l'expulsion de m. cabaz et celle de la société rustika, occupant de son chef ; que soutenant que m. shin oua siron, qui n'avait fait mention dans l'acte de cession ni de l'existence de la clause, ni de son observation, avait manqué à son devoir de conseil, la société rustika a assigné cet officier public en paiement de différentes sommes ;

attendu que pour débouter la société rustika de son action en responsabilité, l'arrêt infirmatif attaqué retient que le notaire ne pouvait pas prévoir, à la simple lecture du bail tronqué qui lui avait été communiqué par les époux cabaz, la faute que commettaient les vendeurs en omettant de solliciter une autorisation écrite du bailleur et ne pouvait éviter les conséquences de cette faute ;

mais attendu que le notaire est tenu, en tant que rédacteur de l'acte, d'éclairer les parties sur sa portée et ses conséquences et de prendre toutes les dispositions utiles pour en assurer l'efficacité eu égard au but poursuivi par les parties ; qu'en l'état des constatations matérielles faites par la cour d'appel quant à la teneur de l'exemplaire de l'acte qui lui avait été présenté par les époux cabaz, le notaire, qui ne pouvait avoir aucune certitude sur l'exigence de l'intervention du bailleur nécessaire pour la régularité de la cession, avait l'obligation d'opérer toutes les investigations nécessaires à cet égard ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

par ces motifs :

casse et annule l'arrêt rendu le 14 juin 1985, entre les parties, par la cour d'appel de fort-de-france ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de basse-terre

publication : bulletin 1988 i n° 26 p. 17

décision attaquée : cour d'appel de fort-de-france, 1985-06-14

titrages et résumés officiers publics ou ministeriels - notaire - responsabilité - obligation de vérifier - définition - recherche de l'efficacité de l'acte

**le notaire est tenu, en tant que rédacteur d'un acte, d'éclairer les parties sur sa portée et ses conséquences et de prendre toutes dispositions utiles pour en assurer l'efficacité eu égard au but poursuivi par les parties .**

\* responsabilité contractuelle - obligation de renseigner - notaire - étendue de l'obligation

\* officiers publics ou ministeriels - notaire - responsabilité - obligation d'éclairer les parties - étendue - portée et conséquence de l'acte

précédents jurisprudentiels : dans le même sens : chambre civile 1, 1987-11-12 , bulletin 1987, i, n° 288 (1), p. 207 (rejet), et les arrêts cités.

codes cités : code civil 1382

cour de cassation

chambre civile 1

audience publique du 26 janvier 1988 cassation .