

N° de pourvoi : 88-14676
Publié au bulletin

Président :M. Jouhaud
Rapporteur :M. Viennois
Avocat général :M. Gaunet
Avocats :la SCP Piwnica et Molinié, la SCP Boré et Xavier.

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Sur le moyen unique, pris en ses quatre branches :

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que par deux arrêts, devenus irrévocables, a été prononcée la nullité pour dol de deux ventes de terrains consenties par la société Agence immobilière Henri-IV (l'agence) à raison de la dissimulation par celle-ci aux acquéreurs de l'existence d'une procédure engagée par des tiers devant le tribunal administratif pour annulation de l'arrêté préfectoral ayant autorisé la création de lots supplémentaires dans le lotissement ; que l'agence a assigné M. Groscaux, notaire, rédacteur des actes de ventes, et son assureur, la compagnie Mutuelle générale française accidents, en garantie des condamnations prononcées contre elle ;

Attendu que l'agence reproche à l'arrêt infirmatif attaqué (Rouen, 22 mars 1988) d'avoir déclaré irrecevable sa demande, alors, selon le moyen, d'une part, qu'en statuant ainsi sur le seul fondement des adages in pari causa... et nemo auditor..., inapplicables en l'espèce, la cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil ; alors, d'autre part, qu'en constatant que le notaire avait commis une faute légère tout en l'exonérant de toute responsabilité, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations ; alors, encore, qu'en énonçant que le notaire, bien qu'il n'ait pas vérifié si ses informations étaient exactes, avait rempli son devoir d'information et n'avait commis qu'une négligence atténuée, la cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil ; et alors, enfin que les juges du second degré se sont contredits en énonçant, d'une part, que le notaire avait rempli son devoir d'information et, d'autre part, qu'il avait commis une faute légère ;

Mais attendu que la cour d'appel a énoncé que la faute de l'agence venderesse, qui avait consisté à ne pas déclarer les charges affectant les terrains vendus ou les " éléments équivalents ", ce qui impliquait un " manquement à la bonne foi et à l'honnêteté ", avait été reconnue dolosive par des décisions passées en force de chose jugée ; qu'appréciant le comportement du notaire eu égard aux circonstances de l'espèce et aux renseignements qui lui avaient été donnés par le conseil de l'agence, elle a pu décider que le notaire n'ayant pas participé à cette " dissimulation dolosive " l'agence était, dès lors, irrecevable, nonobstant la faute légère qui pouvait être reprochée à l'officier public, à demander à être garantie par lui de sa propre faute lourde ; que par ces seuls motifs et sans se contredire la cour d'appel a légalement justifié sa décision ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

Publication : Bulletin 1991 I N° 73 p. 47

Décision attaquée : Cour d'appel de Rouen, 1988-03-22

Titrages et résumés AGENT D'AFFAIRES - Obligations - Obligation de conseil - Vente - Terrain à

bâti - Charges affectant celui-ci - Dissimulation dolosive - Appel en garantie du notaire rédacteur de l'acte - Absence de participation du notaire à la faute dolosive - Irrecevabilité

Dès lors qu'à l'occasion de deux ventes de terrains consenties par un agent immobilier, celui-ci commet une faute en ne déclarant pas les charges affectant les terrains vendus, ce qui implique un manquement à la bonne foi et à l'honnêteté, et que le notaire, rédacteur des actes de vente de ces terrains, ne participe pas à cette dissimulation dolosive, l'agent immobilier est irrecevable, nonobstant la faute légère qui peut être reprochée à l'officier public, à demander à être garanti par lui de sa propre faute lourde.

AGENT D'AFFAIRES - Responsabilité - Vente - Terrain - Charges affectant celui-ci - Dissimulation dolosive - Appel en garantie du notaire rédacteur de l'acte - Absence de participation du notaire à la faute dolosive - Irrecevabilité

OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Rédaction des actes authentiques - Vente - Terrain - Charges affectant celui-ci - Dissimulation dolosive de l'agent d'affaires - Absence de participation du notaire à la faute dolosive - Appel en garantie du notaire - Irrecevabilité

VENTE - Immeuble - Terrain - Charges affectant celui-ci - Dissimulation dolosive de l'agent d'affaires vendeur - Appel en garantie du notaire rédacteur de l'acte - Absence de participation de celui-ci à la faute dolosive - Irrecevabilité

RESPONSABILITE CONTRACTUELLE - Obligation de renseigner - Agent d'affaires - Vente - Terrain - Charges affectant celui-ci - Dissimulation dolosive - Appel en garantie du notaire rédacteur de l'acte - Absence de participation de celui-ci à la faute dolosive - Irrecevabilité

APPEL EN GARANTIE - Applications diverses - Vente - Terrain - Vente par un agent d'affaires - Charges affectant celui-ci - Dissimulation dolosive - Appel en garantie du notaire rédacteur de l'acte - Absence de participation de celui-ci à la faute dolosive - Irrecevabilité

Précédents jurisprudentiels : A RAPPROCHER : Chambre civile 1, 1984-10-16 , Bulletin 1984, I, n° 266, p. 225 (rejet).

Cour de Cassation
Chambre civile 1

Audience publique du 25 mars 1991 Cassation.