

N° de pourvoi : 94-13989  
Publié au bulletin

Président : M. Lemontey .  
Rapporteur : M. Aubert.  
Avocat général : Mme Le Foyer de Costil.  
Avocats : la SCP Gatineau, M. Bertrand, la SCP Boré et Xavier.

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Attendu que, suivant acte reçu le 7 juillet 1988 par M. X..., notaire au Mans, la SCI Talleyrand-Périgord, ultérieurement mise en liquidation judiciaire, a vendu un lot d'un immeuble sis en Savoie à M. et Mme Bastelli ; que, le lot livré étant resté inachevé, ceux-ci ont assigné le liquidateur en résolution de la vente et le notaire en réparation de leurs préjudices ; que l'arrêt attaqué les a déboutés de toutes leurs demandes ;

Sur le premier moyen :

Vu les articles 47 et 50 de la loi du 25 janvier 1985 ;

Attendu que, pour déclarer irrecevable la demande en résolution de la vente, l'arrêt énonce que les époux Bastelli auraient dû déclarer leur créance pour le montant total du prix de vente outre les intérêts, ce qu'ils n'ont pas fait ;

Attendu qu'en statuant ainsi, après avoir relevé que la demande formée par les acquéreurs contre le liquidateur judiciaire du vendeur tendait à la résolution de la vente en application de l'article 1610 du Code civil, à l'exclusion du remboursement du prix versé, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le second moyen, pris en ses première et cinquième branches :

Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu que, pour débouter M. et Mme Bastelli de leur demande contre le notaire, l'arrêt énonce qu'ils ne démontrent pas que M. X... ait commis une faute à l'occasion de la rédaction de l'acte à laquelle les acquéreurs puissent rattacher leur préjudice et qu'il ait failli à son obligation de conseil alors qu'eux-mêmes avaient été utilement conseillés par leur notaire ;

Attendu, cependant, que les notaires, professionnellement tenus de veiller à l'efficacité des actes qu'ils établissent et d'éclairer les parties sur leurs conséquences, ne sont pas dispensés de leur devoir de conseil par la présence d'un autre conseiller, fût-il lui-même notaire, au côté de leur client ; que le contrat prévoyant le paiement total et immédiat du prix de vente, la cour d'appel, qui a admis que M. X... n'était pas tenu d'attirer l'attention des époux Bastelli sur les risques éventuels de non-achèvement, n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a ainsi violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième, troisième, quatrième et sixième branches du second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 6 décembre 1993, entre les parties, par la cour d'appel d'Angers ; 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 Rennes.

Publication : Bulletin 1996 I N° 418 p. 291

Décision attaquée : Cour d'appel d'Angers, 1993-12-06

Titrages et résumés 1° ENTREPRISE EN DIFFICULTE (loi du 25 janvier 1985) - Redressement et liquidation judiciaires - Créances - Déclaration - Vente d'immeuble - Action des acquéreurs à l'encontre du liquidateur judiciaire du vendeur - Action tendant à la résolution de la vente à l'exclusion du remboursement du prix versé - Déclaration préalable du montant du prix de vente - Nécessité (non).

**1° La demande formée par des acquéreurs à l'encontre du liquidateur judiciaire du vendeur et tendant à la résolution d'une vente d'immeuble à l'exclusion du remboursement du prix versé n'est pas soumise à la déclaration préalable de la créance constituée du montant du prix de vente.**

1° VENTE - Immeuble - Résolution - Action en résolution - Action des acquéreurs à l'encontre du liquidateur judiciaire du vendeur - Action tendant à la résolution de la vente à l'exclusion du remboursement du prix versé - Déclaration préalable du montant du prix de vente - Nécessité (non)

1° IMMEUBLE - Vente - Résolution - Action des acquéreurs à l'encontre du liquidateur judiciaire du vendeur - Action tendant à la résolution de la vente à l'exclusion du remboursement du prix versé - Déclaration préalable du montant du prix de vente - Nécessité (non)

2° OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Etendue - Client assisté d'un autre notaire - Dispense du devoir de conseil (non).

**2° Les notaires, professionnellement tenus de veiller à l'efficacité des actes qu'ils établissent et d'éclairer les parties sur leurs conséquences, ne sont pas dispensés de leur devoir de conseil par la présence d'un autre conseiller, fût-il lui-même notaire, au côté de leur client.**

3° OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Vente - Immeuble - Immeuble en l'état futur d'achèvement - Paiement total et immédiat du prix de vente - Risques éventuels de non-achèvement de l'immeuble

3° CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Immeuble à construire - Vente - Vente en l'état futur d'achèvement - Paiement du prix - Paiement total - Défaut d'avertissement par le notaire à l'acquéreur du risque de non-achèvement de l'immeuble - Responsabilité

3° OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Faute - Vente - Immeuble - Immeuble en l'état futur d'achèvement - Paiement total et immédiat du prix de vente - Défaut d'avertissement des risques éventuels de non-achèvement de l'immeuble.

**3° Manque à son devoir de conseil le notaire qui, en présence d'une vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement prévoyant le paiement total et immédiat du prix de vente, omet d'attirer l'attention des acquéreurs sur les risques éventuels de non-achèvement de l'immeuble.**

3° OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Vente - Immeuble - Immeuble en l'état futur d'achèvement - Paiement total et immédiat du prix de vente - Risques éventuels de non-achèvement de l'immeuble

3° CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Immeuble à construire - Vente - Vente en l'état futur d'achèvement - Paiement du prix - Paiement total - Défaut d'avertissement par le notaire à l'acquéreur du risque de non-achèvement de l'immeuble - Responsabilité

Précédents jurisprudentiels : A RAPPROCHER : (2°). Chambre civile 1, 1996-06-18, Bulletin 1996, I, n° 260, p. 182 (cassation), et l'arrêt cité.

Codes cités : 2° : Code civil 1382.

Lois citées : 1° : Loi 85-98 1985-01-25 art. 47, art. 50.

Cour de Cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 26 novembre 1996                      Cassation.