

# Jurisprudence

Cour de cassation  
1re chambre civile

10 février 1987  
n° 85-10.837

**Sommaire :**

**Texte intégral :**

Cour de cassation 1re chambre civile Rejet 10 février 1987 N° 85-10.837

## République française

### AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que, par acte sous seing privé du 4 mars 1981, la société Comoter a promis de vendre aux époux Y... un immeuble pour la somme de 990.000 francs, payable le jour de la signature de l'acte authentique, avec le versement d'une indemnité d'immobilisation de 70.000 francs ; qu'ayant appris que d'autres servitudes que celles figurant à l'acte annexé à la promesse de vente grévaient l'immeuble au profit des propriétaires voisins, les époux Z..., les époux Y... ont assigné la société Comoter en annulation de la promesse de vente, restitution de l'indemnité et paiement de dommages-intérêts ; que la société Comoter, soutenant qu'elle avait acquis le bien litigieux par acte reçu par M. X..., notaire associé, et qu'elle avait reproduit dans la promesse de vente consentie aux époux Y... la liste des servitudes énoncées dans cet acte, a assigné en garantie la société civile professionnelle X..., Jeulin et Le Meunier, notaires associés (l'office notarial) ; que le tribunal de grande instance a condamné la société Comoter à restituer la somme de 70.000 francs aux époux Y... et l'office notarial à payer à cette société la somme de 99.000 francs à titre de dommages-intérêts ; qu'en cause d'appel, les époux Y... ont formé appel incident pour demander la condamnation de la société Comoter à leur payer des dommages-intérêts et « subsidiairement » la condamnation de l'office notarial à « garantir la société Comoter du remboursement de l'indemnité d'immobilisation » ; que la Cour d'appel a constaté que la résolution de la promesse de vente était survenue en raison des fautes de la société Comoter et de l'office notarial, la responsabilité étant partagée par moitié, a condamné la société Comoter à payer aux époux Y..., outre la somme de 70.000 francs, celle de 14.000 francs à titre de dommages-intérêts et l'office notarial à garantir la société Comoter de la moitié de ces condamnations ;

Sur le premier moyen :

Attendu que l'office notarial reproche à l'arrêt attaqué (Paris, 27 septembre 1984) d'avoir déclaré recevable l'appel incident formé contre lui par les époux Y..., alors, selon le moyen, qu'il n'a pas été répondu aux conclusions faisant valoir que la demande des époux Y... était irrecevable comme formée pour la première fois en cause d'appel ; Mais attendu que l'office notarial est sans intérêt à critiquer le chef du dispositif déclarant recevable l'appel incident formé contre lui par les époux Y... dès lors que la condamnation prononcée contre lui est intervenue sur le seul appel incident de la société Comoter ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu qu'il est encore fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné l'office notarial à garantir la société Comoter à concurrence de moitié des condamnations prononcées à son encontre, alors, selon le moyen, que la responsabilité de l'appelé en garantie ne peut être engagée que s'il est établi que la faute commise envers l'appelant en garantie est à l'origine du préjudice de celui-ci ; qu'en énonçant que la « regrettable » omission commise par le notaire rédacteur de l'acte de vente avait mis la société Comoter en difficulté pour rédiger la promesse de vente tout en relevant que, malgré le silence de son titre, cette société devait vérifier et déceler l'existence des servitudes, la Cour d'appel n'a pas caractérisé l'existence d'un lien de causalité entre la faute imputée au notaire et le préjudice allégué ; Mais attendu qu'en relevant que les fautes commises par le rédacteur de l'acte de vente de l'immeuble à la société Comoter, qui avait omis de faire figurer dans ledit acte les servitudes existant au profit du fonds des époux Z... et négligé de procéder à la vente de lots provenant d'une propriété divisée sans établir un état descriptif de division et un règlement de copropriété, avaient mis la société Comoter en difficulté pour rédiger correctement la promesse de vente et renseigner utilement les époux Y..., la Cour d'appel a caractérisé le lien de causalité entre les fautes commises par

le notaire et le préjudice subi par la société Comoter à raison des condamnations prononcées contre elle, nonobstant les fautes propres retenues à son encontre ; d'où il suit que le moyen est dépourvu de tout fondement ;

Sur le troisième moyen :

Attendu qu'il est enfin reproché à l'arrêt attaqué d'avoir statué ainsi qu'il a été dit, alors, selon le moyen, qu'il résulte de ses constatations que la faute imputée au notaire a tout au plus privé le marchand de biens, acquéreur, d'une chance de vendre, les servitudes grevant le bien constituant une sujétion permanente et inévitable ; qu'à supposer que les servitudes eussent été dénoncées dans l'acte de cession auquel la société Comoter était partie, il n'est pas établi avec certitude que celle-ci eût pu convaincre les époux Y... de lever la promesse de vente, de telle sorte que la Cour d'appel, qui n'a pas justifié de la réparation de la perte d'une chance, a accordé des dommages-intérêts à raison d'un préjudice éventuel et entaché son arrêt d'un défaut de base légale ;

Mais attendu que, pour résister à l'appel en garantie de la société Comoter, l'office notarial s'est borné à prétendre que l'omission des servitudes de vue et de passage ne pouvait être la cause du dommage que cette société prétendait avoir subi en ne réalisant pas la vente promise aux époux Y... et n'a pas soutenu que la société Comoter ne pouvait se plaindre que la perte de la chance de vendre le bien litigieux ; d'où il suit que le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit et, partant, irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Paris 1984-09-27 (Rejet)

Copyright 2014 - Dalloz - Tous droits réservés.