

# Jurisprudence

Cour de cassation  
1<sup>re</sup> chambre civile

26 janvier 1988  
n° 85-16.826

*Publication* : Bulletin 1988 I N° 26 p. 17

## Sommaire :

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 .

## Texte intégral :

Cour de cassation 1<sup>re</sup> chambre civile Cassation . 26 janvier 1988 N° 85-16.826 Bulletin 1988 I N° 26 p. 17

# République française

## AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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 Z...A..., notaire, les époux X... ont vendu à la société Rustika un fonds de commerce ; que ce fonds comprenait le droit au bail commercial consenti aux époux X..., aux termes d'un acte sous seing privé conclu le 17 août 1972, par M. Y..., 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. Y... a obtenu l'expulsion de M. X... et celle de la société Rustika, occupant de son chef ; que soutenant que M. Shin Z...A..., 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 X..., 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 X..., 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

**Composition de la juridiction** : Président :M. Fabre, Rapporteur :M. Viennois, Avocat général :M. Charbonnier, Avocats :M. Choucroy, la SCP Boré et Xavier .

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Fort-de-France 1985-06-14 (Cassation .)

