

# Jurisprudence

Cour de cassation  
1re chambre civile

1 juin 1999  
n° 97-14.063

Sommaire :

1° La nullité d'un acte de vente n'entraîne pas pour l'acquéreur la perte du prix, mais l'autorise au contraire à se le faire restituer par le vendeur, de sorte que, le notaire rédacteur de l'acte peut seulement, en cas d'insolvabilité de ce dernier, être tenu de garantir la restitution.

2° Le fait que l'acquéreur soit en possession du bilan de la société civile immobilière propriétaire, lequel mentionnait l'emprunt qui avait servi à l'achat du terrain, ne dispense pas le notaire de son devoir d'information et de conseil quant à la situation hypothécaire considérée.

Texte intégral :

Cour de cassation 1re chambre civile Cassation partielle. 1 juin 1999 N° 97-14.063

## République française

### Au nom du peuple français

Attendu que, par un acte du 23 avril 1992, la société civile professionnelle Kacy et Lentulus, notaires associés (la SCP), a établi un acte portant vente par les époux X... à la société anonyme Gubikes de 19 des 40 parts sociales qu'ils détenaient dans la SCI Rond point de Baie Mahault ; qu'il est apparu par la suite que cette société avait été dissoute de plein droit par l'arrivée du terme, sans prorogation, le 8 septembre 1991 ; que la société Gubikes a alors agi en nullité de la vente et demandé à la SCP la réparation de ses dommages ; que l'arrêt attaqué a prononcé la nullité de la vente et, retenant une négligence du notaire, a condamné la SCP au seul remboursement des frais de l'acte du 23 avril 1992 ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu que la société Gubikes fait grief à l'arrêt d'avoir ainsi statué, alors qu'en rejetant sa demande de dommages-intérêts à concurrence de la perte du prix de vente bien que cette perte fût la conséquence directe de la nullité de la cession, la cour d'appel aurait méconnu l'article 1382 du Code civil ;

Mais attendu que la nullité d'un acte de vente n'entraîne pas pour l'acquéreur la perte du prix que la nullité l'autorise, au contraire, à se faire restituer par le vendeur, le notaire pouvant seulement, en cas d'insolvabilité de ce dernier, être tenu de garantir la restitution ; que c'est donc à bon droit que la cour d'appel n'a pas accueilli la demande de dommages-intérêts correspondant au montant du prix de la vente du 23 avril 1992 ; que le premier grief du moyen n'est donc pas fondé ;

Mais, sur la seconde branche du moyen :

Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu que, pour dire qu'il n'existait aucun lien de causalité entre la négligence du notaire et l'échec du projet immobilier de la société Gubikes et lui refuser toute réparation à ce titre, l'arrêt énonce que le notaire n'avait pas à informer l'acquéreur de l'existence de l'hypothèque grevant le terrain qui appartenait à la SCI, parce qu'étant en possession du bilan de celle-ci, lequel mentionnait nécessairement l'emprunt qui avait servi à l'achat de ce terrain, il ne pouvait prétendre qu'il l'ignorait ;

Attendu qu'en se prononçant ainsi, alors que les circonstances relevées par l'arrêt ne dispensaient pas le notaire de son devoir d'information et de conseil quant à la situation hypothécaire considérée, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit que la société Gubikes ne rapportait pas la preuve d'un lien de causalité entre la faute de négligence du notaire et le préjudice invoqué par elle en conséquence de la nullité de la vente, l'arrêt rendu le 13 janvier 1997, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ; remet, en conséquence, quant à ce, 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 Fort-de-France.

**Composition de la juridiction** : Président : M. Lemontey ., Rapporteur : M. Aubert., Avocat général : M. Sainte-Rose., Avocats : la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, la SCP Waquet, Farge et Hazan.

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Basse-Terre 1997-01-13 (Cassation partielle.)