

Dalloz jurisprudence  
Cour de cassation  
1re chambre civile

10 février 2004  
n° 00-17.206

Texte intégral :

Cour de cassation 1re chambre civile Cassation 10 février 2004 N° 00-17.206

## République française

### Au nom du peuple français

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIERE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu que selon deux actes notariés du 17 mars 1992 dressés par M. X..., notaire, M. Y... et Mme Z... ont, chacun, acquis des époux A..., au prix de 150 000 francs, des lots dans un immeuble en copropriété ; que les vendeurs se sont engagés dans l'acte à effectuer, au titre des parties communes et des parties privatives, divers travaux devant être achevés avant la fin de 1992 ; que des indemnités journalières étaient prévues en cas de défaut d'exécution des travaux, lesquels, pour l'essentiel, n'ont pas été réalisés ; que M. A... a été placé en liquidation judiciaire et Mme B... a été désignée comme liquidateur ; que M. Y... et Mme Z... ont assigné les époux A..., Mme B... et la société civile professionnelle Racle et X... (la SCP) en réparation du préjudice par suite de la non-exécution desdits travaux ;

Sur le premier moyen pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu que pour condamner la SCP notariale à payer à M. Y... et à Mme Z... diverses sommes à titre de dommages-intérêts, l'arrêt attaqué retient que quel que soit le régime juridique attaché à la vente immobilière en cause, le notaire instrumentaire savait que le paiement de chacun des deux acquéreurs avait été comptant et intégral, que nonobstant cette circonstance, le notaire a dressé un acte constatant la vente de lots de copropriété dont, pour partie des travaux à faire aux parties communes devaient permettre la délivrance effective et ce sans justifier avoir avisé les acquéreurs du risque pris en payant comptant le prix total sans qu'aucune garantie, de quelque nature qu'elle soit, ait été prise quant à l'exécution des travaux futurs auxquels les vendeurs s'étaient engagés, travaux devant notamment assurer non seulement la délivrance de partie de la chose vendue, mais encore permettre la jouissance proprement dite par l'arrivée et l'évacuation d'eau, l'amenée à l'étage de l'électricité, du gaz et du téléphone ;

Attendu qu'en statuant ainsi alors que le contrat prévoyait que les vendeurs seraient tenus au paiement d'indemnités journalières en cas d'inexécution des travaux litigieux et qu'une telle stipulation constituait une garantie au profit des acquéreurs, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le premier moyen pris en sa troisième branche :

Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu que pour statuer comme il l'a fait, l'arrêt retient encore que l'obligation d'information incombant au notaire était en l'espèce d'autant plus impérative que les vendeurs ont déclaré dans l'acte n'avoir jamais été placés en redressement judiciaire, alors qu'une simple vérification au registre du commerce aurait permis au notaire de constater que cela était faux relativement à M. A..., mentionné dans l'acte comme étant marchand de biens, qui était en cours d'exécution d'un plan de redressement judiciaire ouvert en 1987 ;

Attendu qu'en statuant ainsi, sans relever de raisons objectives qui auraient permis au notaire de mettre en doute la déclaration faite par le vendeur, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres griefs du pourvoi :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 12 avril 2000, entre les parties, par la cour d'appel de Besançon ; 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 Dijon ;

Condamne M. Y... et Mme Z... aux dépens ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de Cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix février deux mille quatre.

**Composition de la juridiction** : Président : M. LEMONTEY

**Décision attaquée** : cour d'appel de Besançon (2e chambre civile) 12 avril 2000 (Cassation)