



EXAMEN D'ENTRÉE AU CENTRE REGIONAL DE FORMATION PROFESSIONNELLE DES AVOCATS

Session 2014

DROIT DES OBLIGATIONS

Vous devez commenter l'arrêt suivant :

Cour de cassation - chambre civile 1 - 2 juillet 2014

N° de pourvoi: 13-17894

Sur le moyen unique, qui est recevable :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par acte authentique reçu le 14 août 2001 par M. X..., notaire, M. et Mme Y... ont acquis de M. et Mme Z... un ensemble immobilier comprenant une maison d'habitation, des dépendances et des bâtiments et terrains agricoles ; qu'ayant découvert que ces terres avaient été données à bail rural le 23 mai 2000 pour une durée de vingt-cinq ans, alors qu'ils souhaitent les exploiter personnellement, les acquéreurs ont assigné les vendeurs en annulation de la vente et le notaire en responsabilité professionnelle, lui reprochant de ne pas les avoir informés de l'existence du bail litigieux ; que par arrêt du 21 octobre 2010, devenu irrévocable, une cour d'appel a prononcé l'annulation de la vente, ordonné la restitution du prix de vente, retenu la responsabilité professionnelle du notaire et a ordonné, avant dire droit, une mesure d'expertise judiciaire afin de « vérifier la réalité et l'étendue des différents postes de préjudice invoqués par les époux Y... et ayant pour origine la conclusion de l'acte de vente du 14 août 2001 » ;

Attendu que l'arrêt, statuant après dépôt du rapport d'expertise, a alloué aux époux Y... une somme totale de 730 746,26 euros au titre de la perte d'exploitation (651 313 euros), « du potentiel de plus-value sur le prix d'acquisition de la propriété et de la valeur estimée des vergers » (377 106,26 euros), « de la perte des points de retraite » (61 446 euros), dont à déduire la somme de 359 119 euros au titre des charges inhérentes ; Attendu, cependant, que la fonction de la responsabilité civile est de replacer la victime, aux dépens du responsable, dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit ;

Qu'en statuant comme elle a fait, alors que la faute du notaire consistant seulement en un manquement à son devoir de conseil, les époux Y... n'étaient pas fondés à solliciter la réparation d'un manque à gagner et d'une plus-value potentielle au titre d'une opération à laquelle, mieux informés, ils n'auraient pas donné suite, si ce n'est à leurs risques, ce dont il se déduisait que le préjudice allégué était ainsi dépourvu de lien de causalité avec la faute du notaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne M. X..., in solidum avec M. et Mme Z..., dans la limite de 85 % pour le premier, à payer à M. et Mme Y... la somme de 730 746,26 euros à titre de dommages-intérêts pour le préjudice matériel et financier subi, l'arrêt rendu le 7 janvier 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Nancy ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;