

LE DOL SUBI PAR LA VICTIME REND TOUJOURS EXCUSABLE SON ERREUR

**Commentaire de l'arrêt rendu par la Cour de cassation, troisième chambre
civile, le 21 fév. 2001, Plessis c/ Errera et autres**

Didier PORACCHIA

Professeur à l'Université d'Auvergne
Directeur du Centre de droit des affaires

1. Peut-on être négligent lorsque l'autre partie nous incite par son comportement à l'être ? Plus exactement, la méconnaissance du devoir de s'informer de l'une des parties, se trouve-t-elle excusée lorsqu'elle a été provoquée par le dol de l'autre partie ? C'est sur cette question importante que la troisième chambre civile de la Cour de cassation apporte un éclairage dans son arrêt du 21 février 2001.

2. Les faits de l'espèce étaient des plus simples. Les 26 mai et 6 juillet 1989 M. Plessis a acheté un immeuble à usage d'hôtel à la société immobilière Errera et le fonds de commerce qui était exploité en ces murs à la société Hôtel le Galliéni. Le second de ces actes a été rédigé par un notaire, M. Gas. Estimant avoir été trompé par le dol des vendeurs, au motif que ces derniers lui avaient caché qu'ils exploitaient l'hôtel sans que soient respectées les règles de sécurité et sans autorisation d'ouverture, M. Plessis demanda en justice la réduction du prix, l'allocation de dommages-intérêts et subsidiairement l'annulation de la vente. Il demanda en outre la condamnation du notaire au versement de dommages-intérêts dans la mesure où ce dernier aurait dû l'informer de l'illégalité de l'exploitation au jour de la vente et du non-respect des règles de sécurité.

La Cour d'appel d'Aix en Provence débouta M. Plessis de l'ensemble de ses demandes au motif, qu'il avait commis une erreur inexcusable en ne se renseignant pas sur la situation de l'établissement quant à sa classification dans la catégorie des deux étoiles, à l'existence d'une autorisation d'ouverture et à sa conformité aux règles de sécurité. De plus, selon la Cour d'appel, aucun manquement préjudiciable ne pouvait être reproché au notaire dans la mesure où la source exclusive du préjudice subi par M. Plessis se situait dans la convention du 26 mai qui le liait définitivement et non dans l'acte de vente des murs et du fonds de commerce rédigé le 6 juillet par le notaire.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel pour une double violation de la loi. Elle affirme d'une part que lorsqu'une réticence dolosive se trouve établie, celle-ci « rend toujours

excusable l'erreur provoquée ». Elle affirme classiquement ensuite « que le notaire qui participe à la rédaction d'actes de vente est tenu d'un devoir de conseil destiné à assurer la validité et l'efficacité des actes auxquels il a apporté son concours ». De fait, quelle que soit la connaissance de son client, il doit s'assurer que les éléments nécessaires à la validité de l'acte sont présents, ou à tout le moins l'avertir du risque d'invalidation.

3. Cet arrêt érige en principe la vertu salvatrice de la faute de l'auteur du dol sur l'inconséquence de son partenaire contractuel, et l'on doit s'en féliciter. Pour autant, cette faute ne permettra pas toujours l'annulation du contrat car l'erreur commise par la victime du dol ne sera pas systématiquement qualifiée d'erreur déterminante. Dès lors, seuls des dommages-intérêts répareront dans certains cas le préjudice subi par la victime de l'attitude déloyale de l'auteur du dol, préjudice auquel participera la faute du professionnel du droit qui n'aura pas informé et conseillé son client sur les modalités à respecter pour que l'acte soit efficace. Aussi après avoir pris la mesure de l'effet salvateur, pour la victime négligente, de la faute de l'auteur du dol (I), conviendra-t-il de s'intéresser à la réparation du préjudice par l'allocation de dommages-intérêts (II).

I. L'EFFET SALVATEUR, POUR LA VICTIME NEGLIGENTE, DE LA FAUTE DE L'AUTEUR DU DOL

4. Le dol, délit civil, ne peut entraîner la nullité de la convention que si l'un de cocontractants emporte, par sa manœuvre, le consentement de l'autre partie lors de la formation du contrat. Il faut que la manœuvre du contractant ait amené son partenaire à commettre une erreur sans laquelle il n'aurait pas contracté. En d'autres termes, l'erreur induite par le dol doit avoir été déterminante de son consentement. La victime doit donc établir, en premier lieu, l'existence d'une erreur, mais doit aussi pouvoir s'en prévaloir. Or, classiquement, on estime que si l'erreur est inexcusable, celle-ci ne peut être source de vice du consentement (v. not. Lamy droit du contrat, n° 205-63 et 207-11 et réf. citées). Cette situation, appliquée à l'erreur vice du consentement au sens de l'article 1110 du Code civil, se retrouve aussi pour l'erreur induite par le dol. Dans cette dernière situation cependant, la Cour de cassation affirme dans le présent arrêt que l'attitude dolosive du cocontractant rend nécessairement excusable l'erreur commise du fait des manœuvres dolosives (A). Cela ne signifie cependant pas que cette erreur est automatiquement déterminante du consentement (B.)

A. Une erreur excusable

5. Selon la Cour de cassation, « l'existence d'une réticence dolosive... rend toujours excusable l'erreur provoquée. » Cette solution sanctionne opportunément la particulière mauvaise foi de l'auteur du dol par manœuvres positives, mais aussi par réticence. Déjà en filigrane dans certains arrêts (v. not. Civ. 1^{re}, 23 mai 1977, Bull. civ. I, n° 244 ; Civ. 3^e, 23

mai 1995, RJDA 1995, n° 929 ; Civ. 3^e, 20 mars 1996, RJDA 1996, n° 767) cette solution, était appelée de ses vœux par la doctrine la plus éminente (Ghestin, Traité de droit civil, La formation du contrat, LGDJ, 3^e éd., 1993, n° 523 ; Larroumet, Droit civil, t. III, Les obligations, Le contrat, Economica, 4^e éd., 1998, n° 355, p. 312). Elle ne va pourtant pas nécessairement de soi. Indéniablement, cette jurisprudence rend excusable l'erreur provoquée par le dol quelle que soit sa source (sauf si la soi-disant victime, son mandataire ou ses préposés avaient une parfaite connaissance de l'existence de la réticence, Civ. 1^{re}, 19 mai 1999, n° 97-14.120). Elle s'applique lorsque le cocontractant a été, comme en l'espèce, particulièrement négligent ou a ignoré des éléments qu'il était censé connaître du fait notamment de sa qualité de professionnel dans le domaine de l'objet du contrat. Or, dans des espèces proches, la Cour de cassation a pu admettre que l'erreur commise par la victime ne pouvait être retenue dans la mesure où, *in concreto*, celle-ci n'aurait pas dû se laisser abuser par la manœuvre. Ainsi, dans une affaire récente (Com., 28 mars 2000, n° 97-19.864) la chambre commerciale de la Cour de cassation a-t-elle estimé que le cessionnaire d'un cabinet de courtage et de conseil financier ne pouvait obtenir la nullité de la cession pour dol, alors que le cédant lui avait menti sur la réalisation de certaines opérations par le cabinet, dans la mesure où le cessionnaire « professionnel avisé, avait en main tout élément utile à la vérification des affaires en cours ». S'il n'a pas vérifié, tant pis pour lui. Au fond, une certaine forme d'incompétence, de sottise ou de naïveté perméable à des contrevérités évidentes, ne mériteraient pas protection (rapp. B. Petit J-Cl. Civil, art 1116, n° 34 et jurisprudence citée ; voir aussi pour d'autres exemples récents, Lamy droit du contrat, n° 207-7). On retrouve ici la justification de l'absence de sanction du *dolus bonus*.

6. C'est contre cette affirmation que réagit dans la présente espèce la Cour de cassation. Pour elle, toutes les naïvetés, les sottises, les crédulités, exploitées par un partenaire qui vient à cacher un élément ou à opérer une manœuvre tendant à faire croire à l'autre à l'existence de certains éléments, sont pardonnées et ne constituent pas une faute rendant son erreur inexcusable, et, à la réflexion, il faut l'en approuver. En effet, commettre un dol consiste à tenter de convaincre l'autre de l'intérêt du contrat en mentant sur des éléments que l'on pense être essentiels à ses yeux. On cherche donc à le flouer et à l'inscrire, ne serait-ce que par son propre silence, dans une situation où il n'a pas à vérifier les dires du cocontractant puisque, précisément, ce dernier adopte une attitude tendant à convaincre son partenaire de la réalité de l'opération contractuelle. En d'autres termes, celui qui, dans cette situation ne se renseigne pas, est peut être trop crédule, mais cette attitude que l'on pourrait qualifier de fautive, lui est dictée par celle de l'auteur du dol. C'est donc bien la faute intentionnelle de l'auteur du dol qui entraîne l'erreur de son partenaire sur les éléments objets de la manœuvre. Il serait illégitime de permettre à l'auteur du dol de se prévaloir de sa propre turpitude en arguant du fait que les éléments sur lesquels portent la manœuvre ne pouvaient être ignorés par sa victime et, que cette dernière a commis une erreur inexcusable en croyant de bonne foi son partenaire. Cette croyance est d'autant plus légitime que chaque contractant ne peut ignorer l'obligation qui lui est faite de respecter un devoir de bonne foi tant lors de la formation du

contrat, que lors de son exécution (Civ. 1^{re}, 28 mars 2000, RTDCiv. 2000, p. 565, obs. Mestre et Fages, selon lequel nul ne peut engager sa responsabilité pour ne pas avoir rappelé l'obligation de bonne foi qui s'impose entre les parties en matière contractuelle), bonne foi que l'autre partenaire n'a pas à mettre en doute pour refuser de conclure (v. not. Com., 10 mai 2000, n° G 97-11.205). Aussi, il faut se féliciter de la solution de la Cour de cassation selon laquelle « l'existence d'une réticence dolosive rend toujours excusable l'erreur provoquée ».

7. Cette jurisprudence s'applique non seulement dans les situations où le dol émane du cocontractant et où l'on demande l'annulation du contrat pour ce motif, mais aussi dans celles où le comportement dolosif du cocontractant ou d'un tiers fait commettre à la victime une erreur sur les qualités substantielles de la chose et où l'on demande en conséquence la nullité sur le terrain de l'article 1110 du Code civil (Civ. 1^{re}, 3 juill. 1996, CCC 1996, n° 181, note Leveneur ; D. 1996, som., p. 323, obs. Delebecque ; Rép. Defrénois 1997, p. 920, note Dagorne-Labbe ; PA 1997, n° 62, p. 16, note Lambert-Wiber). Mais, l'erreur excusée permet-elle systématiquement le prononcé de la nullité du contrat ? A notre sens, cela n'est pas du tout certain. Le simple fait que l'une des parties ait commis une erreur lors de la conclusion de l'accord ne suffit pas au prononcé de la nullité de l'acte pour vice du consentement. L'erreur doit avoir été déterminante de son consentement, ce qui ne sera pas automatiquement le cas de l'erreur provoquée par le dol.

B. Une erreur déterminante ?

8. A l'instar de l'erreur vice du consentement, l'erreur provoquée par le dol doit avoir été déterminante du consentement de la victime pour entraîner l'annulation de l'acte juridique. Plus précisément, il doit être évident que la victime n'aurait pas contracté si les manœuvres n'avaient pas existé (Cass. soc., 5 oct. 1994, Bull. civ. V, n° 256 ; D. 1994, I.R., p. 241 ; P.A 1995, n. 101, note Adom K. ; RTDCiv. 1995, p. 94, obs. Mestre J. censurant un arrêt d'appel ayant admis la nullité d'un contrat de travail pour dol, l'employeur ayant embauché un salarié du fait d'une lettre de motivation qui avait été en réalité rédigée par sa femme ; v. aussi, Cass. 3^e civ., 1^{er} mars 1977, D. 1978, p. 91, note Larroumet Ch. ; Cass. 1^{re} civ., 27 juin 1973, D. 1973, p. 733, note Malaurie Ph. ; Cass. com., 17 avril 1972, Bull. civ. IV, n° 109 ; Cass. civ., 18 oct. 1950, Bull. civ., n° 196). L'appréciation du caractère déterminant du dol doit être faite *in concreto*, c'est-à-dire par référence à la personnalité de celui qui l'invoque. Sera donc prise en considération la profession, l'âge, le sexe, l'état mental... de la victime pour savoir si la victime du dol a été effectivement trompée (Dejean de la Bâtie, Appréciation *in abstracto* et appréciation *in concreto* en droit civil français, thèse Paris, éd. 1965, n° 285).

9. Pour notre professionnel, il faudra montrer que l'erreur exceptionnellement excusable du fait du dol de son partenaire, l'a bien amené à conclure, ce qui risque d'être délicat à établir. Etant tenu de se renseigner, il n'aurait pas dû ignorer les éléments sur lesquels le dol a porté. De fait, la réalité de son ignorance ne traduit-elle pas la volonté du professionnel victime, de

ne pas considérer les éléments méconnus, comme des éléments déterminants de son consentement ? Autrement dit, on sanctionnerait de manière indirecte sa négligence en estimant que les éléments sur lesquels son ignorance fautive s'est focalisée ne peuvent avoir été déterminants de son consentement. Cette analyse se retrouve dans de nombreuses décisions. C'est ainsi classiquement que le *dolus bonus* n'est pas considéré comme déterminant du consentement (V. not. Com., 13 avril 1999, RJDA 1999, n° 660). Mais cette jurisprudence ne se limite pas à cette dernière situation. Par exemple, selon un arrêt récent de la Cour de cassation, un acheteur de deux lots immobiliers ne peut valablement arguer du fait qu'il a été trompé par la réticence des vendeurs sur l'existence d'un arrêté d'interdiction définitive d'habiter les locaux vendus alors que l'un d'eux était loué, au motif selon les juges, que l'acheteur « ne pouvait ignorer qu'un local situé au sous-sol d'un immeuble n'est pas habitable et ne peut être loué à fin d'habitation, qu'il ait fait ou non l'objet d'une interdiction administrative d'habiter » et que l'acheteur « ne pouvait se méprendre sur l'habitabilité absolue des lieux ». Aussi la Cour rejette-t-elle le pourvoi contre l'arrêt d'appel qui avait estimé que la connaissance de l'arrêté d'interdiction objet de la réticence « ne constituait pas une charge particulière de nature à affecter le consentement de l'acquéreur » (Civ. 3^e, 24 nov. 1999, n° Z 98-11.952 ; à rapp. Com., 7 déc. 1999, n° 97-12.421, refusant le dol allégué par l'acquéreur professionnel d'une presse l'ayant essayé et utilisé, même si on l'avait trompé sur la date de fabrication ; pour d'autres exemples voir Lamy droit du contrat, op. cit., n° 207-7).

10. Dans notre espèce, l'acquéreur des parts de la SCI et du fonds de commerce pouvait, par de simples vérifications auprès des autorités compétentes, connaître immédiatement et facilement la situation administrative de l'hôtel, situation sur laquelle a porté la réticence dolosive. Dès lors, le juge pourrait estimer que cette négligence, bien qu'elle ne soit pas fautive, ne constitue pas, *in concreto*, une erreur ayant déterminé le professionnel à conclure.

11. Si l'arrêt du 21 février 2001 pose en solution de principe que l'existence d'une réticence dolosive et plus largement d'un dol rend toujours excusable l'erreur provoquée, cela n'implique pas automatiquement la nullité de la convention. Est-ce à dire que le dol non sanctionné par la nullité de la convention du fait du caractère non déterminant de l'erreur excusée de la victime, restera impuni ? La réponse est négative. Même si la convention ne peut être annulée, l'auteur du dol pourra être condamné à verser des dommages-intérêts destinés à réparer le préjudice causé par sa faute.

II. L'OCTROI DE DOMMAGES-INTERETS

12. Quel que soit le sort de la convention, le dol reste un délit civil susceptible d'être sanctionné par des dommages-intérêts venant réparer le préjudice causé. En outre, dans la présente affaire l'acquéreur mettait en cause la responsabilité du notaire qui avait établi l'acte de vente des parts de SCI et du fonds de commerce postérieurement à la conclusion d'un

pacte engageant définitivement l'acquéreur à l'égard des vendeurs. A l'égard du notaire, la réticence des vendeurs n'est d'aucun secours. Il voit sa responsabilité engagée au motif que, tenu d'une obligation de conseil, il doit assurer l'efficacité juridique de l'acte qu'il a rédigé.

A. La responsabilité de l'auteur du dol

13. Comme nous l'avons précédemment relevé, le dol constitue une faute civile susceptible de causer un préjudice à la victime. Celle-ci a donc une action, fondée sur l'article 1382 du Code civil, indépendante de l'action en nullité, destinée à réparer le préjudice que le dol lui a directement causé et qui n'aurait pas été couvert par le prononcé d'une éventuelle nullité. Comme le relève la Cour de cassation, « le droit de demander la nullité du contrat par application des articles 1116 et 1117 du Code civil n'exclut pas l'exercice, par la victime des manœuvres dolosives, d'une action en responsabilité délictuelle pour obtenir de leur auteur réparation du préjudice qu'elle a subi » (Cass. com., 18 oct. 1994, Bull. civ. IV, n° 293 ; RJDA 1995, n° 102 ; D. 1994, I.R., p. 256 ; Contrats conc. cons. 1995, n° 1, obs. Leveneur ; Defrénois 1995, p. 332, note Magraud ; JCP 1995, éd. G., I, 3853, obs. Viney ; RTDCiv. 1995, p. 353, obs. Mestre ; Cass. 1^{re} civ., 4 oct. 1988, Bull. civ. I, n° 265, p. 183 ; D. 1989, som., p. 229, obs. Aubert ; Cass. 1^{re} civ., 4 fév. 1975, Bull. civ. I, n° 43, p. 41 ; JCP 1975, éd. N., II, 18100, note Larroumet ; RTDCiv. 1975, p. 537, obs. Durry). En d'autres termes, même lorsque la nullité ne peut être prononcée, la victime du dol peut demander à être indemnisée (a fortiori peut-elle ne demander que cela alors que la nullité peut être prononcée, v. not. Cass. com., 4 mars 1997, RJDA 1997, n° 746 ; Cass. com., 27 fév. 1996, Bull. civ. IV, n° 65, p. 40 ; JCP 1996, ed. G., II, 22665, note Ghestin). Mais il faut qu'elle ait subi un préjudice. Ainsi, en l'espèce, même si l'on estime que l'erreur excusée de l'acquéreur n'a pas été déterminante de son consentement, on pourrait parfaitement concevoir qu'il soit indemnisé à hauteur de la différence entre ce qu'il a payé et ce qu'il aurait payé si on l'avait informé de la situation administrative de l'hôtel vendu. Néanmoins, dans la présente affaires, la demande d'indemnisation n'ayant pas été virtuellement comprise dans la demande d'annulation soumise au premier juge et ne tendant pas aux mêmes fins, elle n'a pas été examinée à juste titre par la Cour d'appel d'Aix et ne le sera pas non plus par les juges de renvoi. Cette dernière remarque n'exclut cependant pas toute indemnisation du préjudice subi par M. Plessis. Le notaire ayant commis une faute ayant concouru à la réalisation du préjudice se verra certainement condamné à le réparer au moins en partie.

B. La responsabilité du notaire

14. En l'espèce, le notaire n'avait pas informé l'acquéreur, à l'occasion de la rédaction de l'acte de vente des parts et du fonds de commerce en date du 6 juillet, de l'absence d'autorisation d'ouverture de l'hôtel et de la non-conformité de cet établissement aux règles de sécurité. La Cour d'appel d'Aix en Provence n'avait pourtant pas retenu sa responsabilité car elle avait estimé que la source du préjudice souffert par l'acquéreur se trouvait

exclusivement dans un acte antérieur du 26 mai, par lequel ce dernier se trouvait définitivement engagé à l'égard des acheteurs. La Cour de cassation, réaffirmant la forte intensité de l'obligation de conseil du notaire, censure l'analyse des juges d'appel. Elle affirme classiquement que, « le notaire qui participe à la rédaction d'actes de vente est tenu d'un devoir de conseil destiné à assurer la validité et l'efficacité des actes auxquels il a apporté son concours » (v. not. Civ. 1^{re}, 30 janv. 1996, Rép. Defrénois 1996, art. 36272, n° 22, obs. Aubert ; Civ. 1^{re}, 13 oct. 1999, Rép. Defrénois 1999, art. 37079, n° 106, obs. Aubert). C'est pourquoi sa responsabilité se trouve engagée dans la mesure où l'acte auquel il a participé ne correspondait pas à la volonté d'une des parties, qu'il aurait dû avertir des spécificités administratives attachées à l'établissement acheté. Pour la Cour, non seulement le préjudice subi par l'acquéreur ne pouvait pas sa source unique dans l'acte du 26 mai, mais surtout, le notaire ne pouvait se prévaloir du dol des vendeurs pour justifier le fait qu'il n'ait pas informé l'acquéreur sur l'absence d'autorisation d'ouverture et sur la non-conformité de l'hôtel aux règles de sécurité. Autrement dit, si l'existence d'un dol rend toujours excusable l'erreur du contractant victime, cette excuse ne saurait bénéficier au notaire qui, par fonction, doit s'informer et informer ses clients sur les caractéristiques juridiques de l'objet de la convention et plus largement sur les caractéristiques de l'opération envisagée. Dépositaire de la confiance de son client, il doit le conseiller et lui proposer le schéma le plus adéquat.

15. En revanche, le notaire ne peut pas faire confiance à ces clients puisque le mensonge de l'un ne peut l'exonérer de sa responsabilité. Pour tenter de se protéger, il doit donc se préconstituer une preuve aux termes de laquelle les parties sont informées qu'il ne garantit pas les informations, même juridiques, relatives par exemple à la situation administrative de l'immeuble, déclarées par chacune d'entre elles et qu'il existe une menace d'invalidation en cas de fausse déclaration (rapp. Civ. 1^{re}, 3 fév. 1998, RTDCiv. 1999, obs. Mestre ; Rép. Defrénois 1998, art 36815, n° 71, obs. J-L. Aubert ; Civ. 1^{re}, 10 juin 1997, Rép. Defrénois 1998, art 36815, n° 71, obs. J-L. Aubert). Cet acte risque cependant de ne pas produire l'effet attendu dans la mesure où le notaire est en principe tenu, en tant que rédacteur d'un acte, de procéder préalablement à la vérification des faits et conditions nécessaires pour en assurer l'utilité et l'efficacité (Civ. 1^{re}, 20 janv. 1998, Rép. Defrénois 1998, art. 36815, n° 72, obs. J-L. Aubert, obligeant le notaire à vérifier la sincérité apparente de la signature de la procuration sous seing privé qui lui est présentée).

16. Si la victime directe d'un dol, même s'il est un professionnel averti, peut être excusée d'avoir cru de bonne foi à la réalité transformée, le notaire tiers à l'acte, dépositaire de la confiance des parties, ne peut succomber à la manœuvre sans risquer d'engager sa responsabilité. Aussi, finalement, la faute inexcusable n'est peut-être pas complètement disparue en cas de dol d'une des parties, sauf à préciser que la victime fautive n'est plus le cocontractant, mais le professionnel du droit, tiers au contrat. Reste la possibilité pour le notaire de recourir contre l'auteur du dol. Mais l'on sait qu'en cette matière le juge bénéficie d'un pouvoir d'appréciation souverain lui permettant de répartir la charge de la condamnation,

sans pouvoir cependant l'imputer intégralement au notaire (V. not. Civ. 1^{re}, 17 déc. 1996, Rép. Defrénois 1997, art. 36516, n° 15, obs. Aubert ; Civ. 1^{re}, 14 déc. 1997, Rép. Defrénois 1998, art. 36753, n° 25, obs. Aubert). Autrement dit, le dol du cocontractant ne peut jamais être totalement excusé par la faute du notaire et il faut s'en féliciter.

Annexe

Cass. 3^e civ., 21 fév. 2001, n° 98-20.817, Plessis c/ Errera et autres

LA COUR,

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que la demande de première instance tendait à l'annulation des cessions, la cour d'appel a exactement retenu que les demandes nouvelles en appel et tendant à la réduction du prix et subsidiairement à l'allocation de dommages-intérêts n'étaient pas virtuellement comprises dans la demande soumise aux premiers juges et ne tendaient pas aux mêmes fins;

D'où il suit que le moyen n est pas fondé;

Mais sur le premier moyen:

Vu l'article 1116 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix, 20 mai 1998), que, suivant deux actes, reçus par M. Gas, notaire, les 26 mai et 6 juillet 1989, la société civile immobilière Errera (SCI) a vendu un immeuble à usage d'hôtel à M. Plessis et la société Hôtel Le Galliéni (société) le fonds de commerce exploité dans cet immeuble au même acquéreur ; qu'une précédente décision ayant accueilli la demande de la SCI et de la société en réitération des cessions, M. Plessis les a assignées en annulation des ventes pour dol ; qu'il a également demandé la condamnation de M. Gas à lui payer des dommages-intérêts ; qu'en appel M. Plessis a maintenu sa prétention à titre subsidiaire et demandé à titre principal la réduction du prix et subsidiairement l'allocation de dommages-intérêts ;

Attendu que pour débouter M. Plessis de sa demande en annulation pour dol, l'arrêt retient que les conditions d'une telle annulation ne sont pas réunies quant aux griefs avancés par M. Plessis en raison du caractère inexcusable de l'erreur dont il soutient avoir été victime, l'ignorance de l'exploitation sans autorisation d'ouverture et non-conformité aux règles de sécurité n'étant pas admissible de sa part alors qu'il avait une obligation particulière de se renseigner compte tenu du caractère professionnel de l'opération et que des vérifications élémentaires auprès des cédants lui auraient révélé l'exacte situation administrative de l'établissement ;

Droit 21 - <http://www.droit21.com>

Date de mise en ligne : 12 avril 2001

Nom du document : er20010412poracc

Référence : *Dr.21*, 2001, ER 026

Citation : Didier PORACCHIA commentaire de l'arrêt rendu par la Cour de cassation, troisième chambre civile, le 21 fév. 2001, Plessis c/ Errera et autres, *Dr.21*, 2001, ER 026

Copyright Transactive™ 2000-2001

Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne permettent pas d'exclure l'existence d'une r tice dolosive et alors qu'une telle r tice dolosive, à la supposer établie, rend toujours excusable l'erreur provoquée, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le troisième moyen :

Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu que pour débouter M. Plessis de sa demande dirigée contre le notaire, l'arrêt relève que M. Gas n'est intervenu qu'après la conclusion des cessions qui liaient de manière définitive les parties par la signature d'un accord du 26 mai 1989 et que la convention du 6 juillet 1989, rédigée par M. Gas, n'a eu aucune incidence sur la conclusion des cessions déjà définitives ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le notaire qui participe à la rédaction d'actes de vente est tenu d'un devoir de conseil destiné à assurer la validité et l'efficacité des actes auxquels il a apporté son concours, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE et ANNULE, sauf en ce qu'il a déclaré irrecevables comme nouvelles en appel les demandes en réduction du prix des cessions et subsidiaires en indemnisation formées, sur les divers fondements entrepris, par M. Plessis en substitution, au principal, de sa demande initiale, l'arrêt rendu le 20 mai 1998, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 Nîmes ;

Condamne M. Gas aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne M. Gas à payer aux époux Plessis la somme de 12 000 francs ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de M. Gas ;

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 partiellement cassé ;

Sur le rapport de M. Pronier, conseiller référendaire, les observations de la SCP Ghestin, avocat des époux Plessis, de la SCP Bachellier et Potier de La Varde, avocat de la société Hôtel Le Galliéni, de la SCP Boré, Xavier et Boré, avocat de M. Gas, les conclusions de M. Sodini, avocat général ; Mlle FOSSEREAU, conseiller doyen faisant fonctions de président.