

## Obligation du notaire et procédure collective

Par **Isidore Beautrelet**, le **26/07/2016** à **08:25**

Bonjour,

Aujourd'hui je vous propose un **très court** résumé de l'arrêt de 1ère chambre civile du 29 juin 2016 (15-17591).

En l'espèce, un acquéreur achète une maison à un couple de restaurateur par l'intermédiaire d'un notaire. Après avoir interrogé le couple sur l'existence d'une procédure collective et obtenu une réponse négative, le notaire procède à la vente le 11 avril 2008. En réalité, le 2 avril 2008, une liquidation judiciaire avec bien été ouverte contre l'un des conjoints, en l'occurrence la femme. L'acquéreur a été assigné en inopposabilité de la vente par le mandataire judiciaire. Il se retourne contre le notaire.

Le notaire invoque la déclaration mensongère des époux, et l'absence de tout élément concret permettant de douter de la véracité des déclarations des vendeurs quant à leur capacité commerciale.

Cet argument a fonctionné devant la Cour d'appel.

L'arrêt sera censuré par la Cour de cassation, car il appartenait au notaire de vérifier les déclarations des vendeurs.

Futur notaire, faites bien attention !

Par **Visiteur**, le **26/07/2016** à **09:51**

Bonjour.

Ça ne me surprend pas du tout comme solution: de tous les stages que j'ai pu effectuer en étude pendant mon cursus, mon notaire m'a toujours appris à vérifier tout ce que les clients peuvent dire oralement...

Par contre ça me rappelle un arrêt que j'ai eu à commenter en droit des sûretés cette année... Il faudra que je recherche le pourvoi à l'occasion... C'était sur un manquement du notaire à son obligation d'information en matière de sûreté réelle pour autrui il me semble.

Par **Isidore Beautrelet**, le **26/07/2016** à **10:18**

Bonjour Ezoah

Je vous remercie pour votre réaction. Ce serait formidable si vous pouviez retrouver l'arrêt auquel vous faite référence.

Il est vrai que cet arrêt n'est pas surprenant. C'est d'ailleurs l'arrêt de la cour d'appel qui m'a le plus surpris, en considérant que le notaire pouvait s'arrêter aux seules déclarations des vendeurs s'il n'y a aucun élément mettant en doute leur déclaration.

Le censure est "tout à fait logique", surtout qu'il est aujourd'hui assez "facile" pour un notaire de vérifier ces informations.

Encore merci pour votre intervention.

Par **Isidore Beautrelet**, le **26/07/2016** à **12:46**

Bonjour Blaise

Content que ce sujet t'ait plus. Il est vrai que le notaire se devait de vérifier l'exactitude des informations donnés (c'est d'ailleurs son métier).

De la paresse, je ne sais pas, mais en tout cas c'est une faute professionnelle

En revanche, il n'y a pas de raison qu'il n'y ait que le notaire qui "trinque".

C'est vrai qu'on prévoit l'inopposabilité des actes juridiques effectués par le débiteur en liquidation judiciaire. En revanche, le débiteur n'est pas sanctionné. Mais bon, même si on prévoit une amende, il y a très peu de chance qu'elle soit payée ...

Par **Camille**, le **26/07/2016** à **12:49**

Bonjour,

Et notons au passage que cet arrêt est une très intéressante application du 1382 C.Civ [citation] *Mais sur le second moyen :*

*Vu l'article 1382 du code civil ;*

*(...)*

*Qu'en statuant ainsi, alors qu'il bla, bla, bla, bla, [s]la cour d'appel a violé le texte susvisé[/s]* [citation]

[smile3]

Par **Isidore Beautrelet**, le **26/07/2016** à **12:53**

Bonjour Camille

Merci pour votre intervention. J'adore votre façon d'analyser un arrêt [smile4]

Vous auriez fait un très bon professeur.

Par **Camille**, le **26/07/2016** à **12:54**

Re,

[citation]*En revanche, le débiteur n'est pas sanctionné*[/citation]

Sanctionné par qui ? Ce n'est pas cet arrêt (Chambre [s]civile[/s]) qui vous le dira.

Par **Visiteur**, le **26/07/2016** à **13:02**

@Bourdieu: J'ai retrouvé l'arrêt (paru au bulletin) dont je te parlais tout à l'heure:  
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000031539255>

Par **Isidore Beautrelet**, le **26/07/2016** à **13:10**

Bonjour

@Camille : Effectivement, je sortais de l'arrêt pour lancer le débat suivant : Faut-il sanctionner le débiteur qui réalise des actes alors qu'il a été dessaisi ?

A moins que je ne trompe, il n'est prévu que l'inopposabilité des actes, mais rien n'est fait contre le débiteur.

@Ezoah : Merci, je vais y jeter un coup d'œil

Par **Camille**, le **26/07/2016** à **13:22**

Re,

[citation]*A moins que je ne trompe, il n'est prévu que l'inopposabilité des actes, mais rien n'est fait contre le débiteur.*[/citation]

Ben oui, mais pour ça, il faudrait que l'ex-notaire (Monsieur X...) porte plainte contre le vendeur (Monsieur Z...) et son épouse au pénal.

Ou que le procureur du coin, informé du dossier, se saisisse spontanément.

Peu probable.

Et, on notera le "parcours du combattant" de l'acquéreur :

[citation]*qu'après avoir relevé appel d'un jugement du tribunal de grande instance de Châteauroux ayant déclaré irrecevable, pour défaut d'intérêt à agir, son action contre Mme A... et rejeté ses demandes dirigées contre l'assureur, l'acquéreur a assigné aux mêmes fins M. X... et les MMA, devant un tribunal d'un autre ressort, dont le juge de la mise en état, sur l'exception de connexité soulevée par les défendeurs, a, par une ordonnance du 5 juin 2013, confirmée en appel, décidé le dessaisissement en faveur de la cour d'appel de Bourges ;*

[/citation]

Pugnace, l'acquéreur !

[smile4]

Par **Camille**, le **26/07/2016** à **13:29**

Re,

Et il n'en reste pas moins que la Cour de cassation a bien relevé une faute du notaire (mon bla, bla, bla, bla ci-dessus) :

[citation]alors qu'il appartenait au notaire de vérifier les déclarations des vendeurs sur leur capacité de disposer librement de leurs biens, [s]**notamment en procédant à la consultation des publications légales afférentes aux procédures collectives**[/s][/citation]

Donc, même si M et Mme Z... ont menti, le notaire est bien en tort.

Par **Isidore Beautrelet**, le **26/07/2016** à **13:29**

Bonjour

[citation]Pugnace, l'acquéreur ![/citation]

En même temps, faut le comprendre, avec ce qui lui ai tombé dessus.

[citation]Donc, même si M et Mme Z... ont menti, le notaire est bien en tort.[/citation]

On est d'accord ! Et comme je l'ai dit plus haut c'est son boulot de vérifier les informations. Mais quand même, c'était très gonflé de la part du couple.

Et ils n'ont même pas pensé à contacter le chef Etchebest [smile3]

Par **Camille**, le **26/07/2016** à **14:01**

Bonjour,

Encore qu'on ne peut pas exclure la naïveté des vendeurs qui ont pu croire que leur maison d'habitation ne faisait pas partie de la procédure collective, qui concernait le fonds de commerce. Et que même, ils ont pu croire qu'en vendant leur maison (bien perso, vu par eux), ils allaient éponger leurs dettes professionnelles.

Quand je vois la naïveté (pour ne pas dire plus !) de certains intervenants sur d'autres forums, plus rien ne m'étonne...

Par **Isidore Beautrelet**, le **26/07/2016** à **14:08**

Bonjour

[citation] *Quand je vois la naïveté (pour ne pas dire plus !) de certains intervenants sur d'autres forums, plus rien ne m'étonne...* [/citation]

Vous parlez de ceux qui croient qu'ils ont réellement affaire à une jeune femme en détresse, qui ne peut pas toucher son énorme héritage [smile3]

Et le notaire, il en dit quoi [smile4]

Pour en revenir à l'affaire, vous avez sans doute raison, le couple a peut-être cru bien faire.

Par **Camille**, le **26/07/2016** à **18:03**

Re,

D'ailleurs, si on réfléchit cinq minutes, cette affaire est totalement déc\*\*\*ante...

Sous réserves de connaître tous les détails, mais a priori, résumons-nous. M et Mme Z vendent une "maison d'habitation" alors qu'ils sont (en fait Mme, mais n'y aurait-il pas solidarité entre époux, et si tel n'est pas le cas, en quoi le liquidateur pouvait s'opposer à la vente du pavillon ?) en liquidation judiciaire. Le liquidateur s'oppose donc à la vente.

Pour pouvoir saisir le pavillon, si ce n'est déjà fait, et le vendre aux enchères ? Combien pense-t-il récupérer aux enchères par rapport à une vente amiable ?

Sinon, une fois vendu le pavillon à l'amiable, que devient le pognon de la vente ? Il va très probablement sur un compte courant privé de M ou Mme, déjà mis "sous tutelle" comme le pavillon, et donc visé par la liquidation et donc tout bénéf pour le liquidateur, sans coup férir.

Au lieu de ça, il a emm\*\*\*\*dé les vendeurs, l'acheteur et deux notaires !

Bref, pas très claire, toute cette histoire [smile4]

Par **Isidore Beautrelet**, le **27/07/2016** à **10:03**

Bonjour

En fait, ce n'est pas le liquidateur qui a demandé l'inopposabilité de la vente mais le mandataire judiciaire. Mais, peu importe, je rejoins votre raisonnement. Il est vrai qu'il aurait été mieux de ne pas contester cette vente, qui comme vous le dite, s'est fait certainement à meilleur prix que celui qui sera tiré de la futur vente aux enchères.

Sans doute, il s'agissait d'un mandataire judiciaire un peu zélé, et d'un notaire qui pour le coup, ne l'était pas assez.

Par **Camille**, le **27/07/2016** à **10:54**

Bonjour,

J'ai écrit "liquidateur" par esprit de simplification, mais pour moi, c'est un peu kif-kif ou, pour être plus précis, un "mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire", comme c'est dit dans l'arrêt, devient automatiquement "liquidateur" dès que la liquidation est prononcée. Donc, pour moi, ce sont bien des synonymes...

D'ailleurs :

<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F22330>

[citation]Le jugement qui prononce la liquidation judiciaire nomme un mandataire judiciaire pour être liquidateur.[/citation]

semble le confirmer.

Mais, comme vous dîtes, peu importe, ce n'est pas la première fois que je constate que des liquidateurs préfèrent "saboter" une liquidation par esprit de procédure et, apparemment, ils ne s'en rendent même pas compte.

Par **Isidore Beautrelet**, le **27/07/2016** à **13:00**

Bonjour

[citation]ce n'est pas la première fois que je constate que des liquidateurs préfèrent "saboter" une liquidation par esprit de procédure[/citation]

Avez-vous un autre exemple à nous donner, car je suis vraiment curieux.

Après le problème, c'est que la règle est claire : le débiteur est dessaisi dès le prononcé de la liquidation judiciaire et pendant toute la durée de celle-ci. Le liquidateur se contente d'appliquer cette règle, sans peser le pour et le contre.