

**Cour de cassation**

**chambre civile 1**

**Audience publique du 4 janvier 1966**

**N° de pourvoi:**

Publié au bulletin

**REJET.**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

SUR LA MISE HORS DE CAUSE DE PIERRE X... : ATTENDU QUE LE POURVOI VISE EXCLUSIVEMENT LES ENONCIATIONS DE L'ARRET RELATIVES AUX RAPPORTS ENTRE LA DEMOISELLE A... ET PERRAUD ET QU'IL N'EST FORMULE AUCUN GRIEF DU CHEF DES DISPOSITIONS VISANT PIERRE X...;

MET HORS DE CAUSE PIERRE X...;

SUR LE PREMIER MOYEN : ATTENDU QU'IL RESULTE DES ENONCIATIONS DE L'ARRET PARTIELLEMENT CONFIRMATIF ATTAQUE QUE POLYCARPE X... A VENDU, EN 1951, A SA Y... JEANNE, EPOUSE Z..., UN IMMEUBLE;

QU'APRES LE DECES DU PERE, PIERRE X..., SON FILS, A, PAR EXPLOIT EN DATE DU 3 JUILLET 1957, PUBLIE LE 18 JUILLET 1957 AU BUREAU DE MARSEILLE, ASSIGNE SA SOEUR AUX FINS D'ANNULATION DE LA VENTE AUX MOTIFS QU'ELLE CONSTITUAIT UNE DONATION DEGUISEE ET QUE CELLE-CI DEVAIT ETRE REVOQUEE POUR INGRATITUDE;

QUE, PAR ACTE DU 5 SEPTEMBRE 1957, RECU PAR PERRAUD, NOTAIRE, LA DAME Z... A VENDU L'IMMEUBLE LITIGIEUX A LA DEMOISELLE A... POUR UN PRIX DE 2500000 AF PAYE EN PARTIE AU COMPTANT;

QUE CETTE DERNIERE EST INTERVENUE AUX DEBATS ET A APPELE EN GARANTIE LE NOTAIRE AU MOTIF QU'IL NE LUI AVAIT PAS DONNE CONNAISSANCE DE L'ACTION EN ANNULATION EN COURS LORS DE LA VENTE;

QUE LA COUR D'APPEL A CONFIRME LE JUGEMENT ENTREPRIS EN CE QU'IL A FAIT DROIT A LA DEMANDE TENDANT A FAIRE DIRE QU'IL S'AGISSAIT EN L'ESPECE D'UNE DONATION DEGUISEE MAIS, LE REFORMANT EN CE QU'IL AVAIT ECARTE LE RECOURS CONTRE LE NOTAIRE, A CONDAMNE PERRAUD A REPARER LE PREJUDICE SUBI PAR LA DEMOISELLE A...;

ATTENDU QUE LE POURVOI FAIT GRIEF A L'ARRET ATTAQUE D'AVOIR DECLARE PERRAUD RESPONSABLE A L'EGARD DE LA DEMOISELLE A... POUR LE MOTIF QU'IL LUI APPARTENAIT, AVANT DE RECEVOIR LA VENTE, DE S'ASSURER DE L'ETAT DES INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES ET AUTRES AFIN D'ETRE EN MESURE DE METTRE L'ACQUEREUR AU COURANT DE LA SITUATION DE L'IMMEUBLE, ALORS QUE LE NOTAIRE N'EST PAS TENU, A PEINE DE RESPONSABILITE, DE SE PROCURER L'ETAT DES TRANSCRIPTIONS ET INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES CONCERNANT LE BIEN QUI FAIT L'OBJET D'UN ACTE, SAUF CIRCONSTANCES EXCEPTIONNELLES QUI NE SONT PAS CONSTATEES EN L'ESPECE;

MAIS ATTENDU QUE LES NOTAIRES, TENUS PROFESSIONNELLEMENT D'ECLAIRER LES PARTIES SUR LES CONSEQUENCES DE LEURS ACTES, NE PEUVENT DECLINER LE PRINCIPE DE LEUR RESPONSABILITE EN ALLEGUANT QU'ILS SE SONT BORNES A DONNER LA FORME AUTHENTIQUE AUX DECLARATIONS RECUES;

QU'ILS DOIVENT, AVANT DE DRESSER LES ACTES, PROCEDER A LA VERIFICATION DES FAITS ET CONDITIONS NECESSAIRES POUR ASSURER L'UTILITE ET L'EFFICACITE DE CES ACTES;

QU'EN L'ESPECE, L'ARRET RELEVE QU'IL N'EST PAS CONTESTE QUE LE NOTAIRE A OMIS "LA FORMALITE ESSENTIELLE" DE S'ASSURER, AVANT DE RECEVOIR LA VENTE, DE L'ETAT "DES INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES ET AUTRES" AFIN D'ETRE EN MESURE DE METTRE LA DEMOISELLE A... AU COURANT DE L'ACTION EN ANNULATION DE LA VENTE;

QUE LA COUR D'APPEL A PU EN DEDUIRE QUE LE NOTAIRE AVAIT COMMIS UNE FAUTE AYANT CAUSE UN PREJUDICE A L'ACQUEREUR;

QU'AINSI LE MOYEN NE SAURAIT ETRE ACCUEILLI;

SUR LE SECOND MOYEN PRIS EN SES DEUX BRANCHES : ATTENDU QUE LE POURVOI FAIT GRIEF A L'ARRET D'AVOIR CONDAMNE PERRAUD A DES DOMMAGES-INTERETS, ALORS, D'UNE PART, QUE L'INTERVENTION DE LA DEMOISELLE A... A L'INSTANCE NE PRESENTAIT POUR ELLE AUCUN CARACTERE OBLIGATOIRE ET QUE SI ELLE ETAIT EN DROIT D'INTERVENIR POUR LA SAUVEGARDE D'UN DROIT EVENTUEL, CETTE INTERVENTION NE POUVAIT MOTIVER LA CONDAMNATION DU NOTAIRE A DES DOMMAGES-INTERETS ET AUX

DEPENS, ET ALORS, D'AUTRE PART, QUE L'ARRET N'A PU, SANS CONTRADICTION, DECIDER QUE LA SITUATION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE LUI AVAIT CAUSE UN PREJUDICE DU FAIT QU'ELLE N'AVAIT PU LE VENDRE, TOUT EN CONSTATANT QU'ELLE N'AVAIT PAS EU ENCORE L'INTENTION DE LE FAIRE;

MAIS ATTENDU QUE LA COUR D'APPEL AYANT DECLARE FONDE L'APPEL EN GARANTIE DE DEMOISELLE A... CONTRE LE NOTAIRE, ET AYANT RETENU LA RESPONSABILITE DE PERRAUD, C'EST A BON DROIT QUE L'ARRET A CONDAMNE CE DERNIER A DES DOMMAGES-INTERETS ET AUX DEPENS;

QU'AINSI LE MOYEN N'EST PAS FONDE;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 3 MAI 1962 PAR LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

**Publication : N 7**

**Titrages et résumés :** NOTAIRE - RESPONSABILITE - REDACTION DES ACTES AUTHENTIQUES - VENTE D'IMMEUBLE - ABSENCE DE VERIFICATION DES INSCRIPTIONS AU BUREAU DES HYPOTHEQUES LES NOTAIRES, TENUS PROFESSIONNELLEMENT D'ECLAIRER LES PARTIES SUR LES CONSEQUENCES DE LEURS ACTES, NE PEUVENT DECLINER LE PRINCIPE DE LEUR RESPONSABILITE EN ALLEGUANT QU'ILS SE SONT BORNES A DONNER LA FORME AUTHENTIQUE AUX DECLARATIONS RECUES. ILS DOIVENT, AVANT DE DRESSER LES ACTES, PROCEDER A LA VERIFICATION DES FAITS ET CONDITIONS NECESSAIRES POUR ASSURER L'UTILITE ET L'EFFICACITE DE CES ACTES.

ON NE SAURAIT, DES LORS, REPROCHER A UNE COUR D'APPEL DE RETENIR UNE FAUTE A LA CHARGE D'UN NOTAIRE QUI A OMIS DE S'ASSURER, AVANT DE RECEVOIR LA VENTE D'UN IMMEUBLE, DE L'ETAT " DES INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES ET AUTRES " ET N'A PAS ETE AINSI EN MESURE DE METTRE L'ACQUEREUR AU COURANT DE L'ACTION EN ANNULATION DE LA VENTE PRECEDEMMENT CONSENTIE A SON PROPRE VENDEUR, ACTION REGULIEREMENT PUBLIEE.