

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

sur le premier moyen pris en ses diverses branches : attendu qu'il résulte des énonciations de l'arrêt attaqué que les époux Dargentolle propriétaires d'une maison, ont cédé le 24 janvier 1926, à Lemoine, le fonds de commerce qu'ils y exploitaient et lui ont consenti un bail commercial de 3, 6, 9 ans, du rez-de-chaussée ;  
que le bail a été renouvelé, le 27 mars 1937, pour une période de 9 ans, expirant le 1<sup>er</sup> février 1946 ;  
que, le 3 juillet 1942, ils ont, en mentionnant dans l'acte l'existence du bail du 27 mars 1937, vendu l'immeuble aux époux Guillaumeau ;  
que ces derniers, suivant acte reçu par M., notaire, ont, à leur tour, vendu la même maison aux époux Giske, le 29 novembre 1946, en spécifiant que le rez-de-chaussée, servant d'atelier de serrurerie, était loué, verbalement et à l'année, à Lemoine ;  
que les époux Giske ayant invoqué le droit de reprise fondé sur l'article 5 de la loi du 30 juin 1926, Lemoine a opposé l'article 8 paragraphe 3 de la même loi, texte en vertu duquel le propriétaire vendeur du fonds de commerce ne peut exercer le droit de reprise qu'à charge d'une indemnité d'éviction ;  
que les époux Giske ont alors assigné leurs vendeurs Guillaumeau en réparation du préjudice qu'ils lui auraient causé en ne déclarant pas la charge découlant de la situation locative, et ont appelé également en garantie le notaire M. qui avait dressé l'acte de vente ;  
que les époux Guillaumeau ont, de leur côté, assigné en garantie les époux Dargentolle, leurs propres vendeurs ;  
attendu que l'arrêt attaqué condamne in solidum les époux Guillaumeau et le notaire à payer aux époux Giske la somme de 500 000 francs à titre de dommages-intérêts, et les époux Dargentolle à garantir les époux Guillaumeau des condamnations prononcées contre eux ;  
attendu que M. fait grief à cet arrêt d'avoir ainsi statué alors que le notaire, s'étant borné à formaliser un accord des parties préexistant, n'avait pas de recherches à faire sur la situation locative de l'immeuble, et que le préjudice subi par Giske n'était pas, de toute façon, la conséquence nécessaire de cette absence de recherches ;  
mais attendu que les notaires, tenus professionnellement d'éclairer les parties, ne peuvent décliner le principe de leur responsabilité en alléguant qu'ils se sont bornés à donner la forme authentique aux déclarations recues ;  
qu'ils doivent contrôler et vérifier les indications essentielles qui leur sont données, afin d'assurer l'utilité et l'efficacité de l'acte qu'ils dressent ;  
attendu qu'en l'espèce, il est justement relevé par l'arrêt attaqué que les recherches du notaire, lequel constatait l'existence d'un fonds de commerce dans l'immeuble objet de la vente, l'auraient amené à découvrir que l'immeuble se trouvait grevé, ou tout au moins menacé de l'être, d'une charge grave, pratiquement équipollente à une servitude, qui imposerait à ses acquéreurs successifs l'obligation de payer une indemnité d'éviction au cas de reprise ;

que m n'a pris, a cet egard, aucune des precautions indispensables et a couvert la vente de son autorite, la laissant supposer sans charge particuliere quant au droit de renouvellement ;  
que le premier moyen ne saurait donc etre retenu ;  
sur le second moyen : attendu qu'il est vainement soutenu, par le pourvoi, que la faute des epoux dargentolle, lesquels n'avaient pas fait connaitre a leurs acheteurs, les epoux guillaumeau, l'origine du fonds de commerce exploite dans l'immeuble, etait bien la cause generatrice du dommage subi par les epoux giske et que le notaire m n'avait pas a rechercher une situation que les vendeurs originaires dargentolle etaient tenus de reveler ;  
qu'en effet, la faute des epoux dargentolle, meme si elle etait etablie, ne pouvait degager de ses propres obligations le notaire qui devait, de sa propre initiative, operer les recherches utiles de maniere a eclairez les parties sur leurs droits respectifs ;  
d'ou il suit que le second moyen n'etant pas plus fonde que le premier, la cour d'appel a legalement justifie sa decision ;  
PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 10 MARS 1954 PAR LA COUR D'APPEL DE DIJON ;  
N° 1488 CIV 54 ;  
M C/ GISKE ET AUTRES ;  
PREMIER PRESIDENT : M BATTESTINI - RAPPOREUR : M ASTIE - AVOCAT GENERAL : M JODELET - AVOCATS : MM GOUTET ET GIFFARD ;  
A RAPPROCHER : 10 OCTOBRE 1960, BULL 1960, I, N° 425, P 348.

Publication : N° 443

Titrages et résumés NOTAIRE - RESPONSABILITE - REDACTION DES ACTES AUTHENTIQUES - VENTE D'IMMEUBLE - OBLIGATION PROFESSIONNELLE DE VERIFIER LA SITUATION LOCATIVE DE CELUI-CI

**les notaires, tenus professionnellement d'eclairer les parties, 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 controler et verifier les indications essentielles qui leur sont donnees, afin d'assurer l'utilite et l'efficacite de l'acte qu'ils dressent. les juges du fond relevent justement qu'un notaire a engage sa responsabilite en dressant l'acte de vente d'un immeuble comportant un fonds de commerce, sans proceder aux recherches indispensables qui l'auraient amene a decouvrir que ce fonds avait ete cede par le proprietaire de l'immeuble et que les acquereurs successifs dudit immeuble auraient de ce fait une indemnite d'eviction a payer en cas de reprise. et, meme s'il etait etabli que les vendeurs originaires de l'immeuble aient eux-memes commis une faute en ne revelant pas l'origine du fonds, celle-ci ne saurait degager le notaire de ses propres obligations.**

COUR DE CASSATION  
CHAMBRE CIVILE 1

Audience publique du 25 octobre 1960 REJET.