

republique francaise

au nom du peuple francais

sur le moyen unique, pris en sa premiere branche : attendu qu'il resulte des enonciations de l'arret attaque que, le 23 avril 1954, les epoux paulmier ont vendu a la societe civile qui ayant pichot pour gerant, se denomrait alors "immobiliere de l'avenue de l'esterel a juan-les-pins", et s'appelle aujourd'hui societe civile "primavera", une parcelle de terrain sis a juan-les-pins, commune d'antibes ;

qu'il etait stipule que le terrain vendu n'etait pas loue, mais occupe a titre de simple tolerance par le garagiste perrier, lequel n'avait jamais paye de loyer aux vendeurs ;

que perrier se pretendit cependant titulaire d'un bail et se prevalut de la legislation sur la propriete commerciale pour reclamer une indemnite d'eviction ; que la societe acheteuse appela en garantie, non seulement ses vendeurs, mais pasdeloup, agent immobilier, intermediaire dans la vente, et me logut, notaire redacteur de l'acte, aux droits duquel sont actuellement ses heritiers ;

que tant en premiere instance qu'en appel, le bien-fonde des pretentions de perrier fut reconnu et le recours en garantie de l'acheteuse admis ;

que, de plus, deux societes nouvelles, appelees respectivement "immobiliere de l'avenue de l'esterel", et "immobiliere de construction primavera", qui etaient intervenues en cause d'appel comme sous-acquereurs du terrain litigieux, se virent etendre l'effet de l'appel en garantie et accorder des dommages-interets ; attendu qu'il est reproche a l'arret confirmatif attaque d'avoir retenu la responsabilite de me logut sans examiner les circonstances exposees dans ses conclusions, d'ou il resultait que les contractants, tres avertis en affaires, avaient prepare eux-memes la redaction de l'acte et n'attendaient du notaire aucun conseil ;

mais attendu que 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 ; qu'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, que les juges du fond ont repondu aux conclusions de me logut en declarant que ce notaire "a agi en la circonstance, non comme mandataire des parties, ni comme gerant d'affaires, mais comme redacteur de l'acte" ; qu'ils ont ensuite admis que me logut avait engage sa responsabilite en omettant de verifier la teneur des deux actes anterieurs qui sont mentionnes et analyses en partie dans l'acte par lui dresse, alors qu'une telle verification lui eut fait apparaitre la veritable situation de perrier ; sur la seconde branche du moyen : attendu qu'il est fait grief a l'arret attaque d'avoir admis la responsabilite de me logut, alors que l'acte de 1951, loin de reveler l'existence de la location, faisait apparaitre perrier comme un simple occupant dont il dependait des epoux paulmier de faire un locataire par une eventuelle perception de loyer ; mais attendu que l'arret releve que "cette location etait encore visee dans l'acte... dresse le 22 mars 1951, ou il est dit que

l'acquéreur aura la jouissance pour le garage par la perception des loyers, s'il y a lieu, le garage étant occupé par M. Perrier" ; sur la troisième branche du moyen : attendu que le pourvoi allégué " qu'enfin Perrier, comme artisan-mécanicien, ne bénéficiait pas de la propriété commerciale à l'époque et que la vérification de sa qualité apparaissait donc comme dénuée d'intérêt pratique à la date de la conclusion du contrat " ; mais attendu que ce grief est nouveau comme n'ayant pas été soumis aux juges du fond et que, mélange de fait et de droit, il est irrecevable devant la cour de cassation ; qu'ainsi le moyen du pourvoi ne saurait être retenu, étant mal fondé en ses deux premières branches et irrecevable en sa troisième ; par ces motifs : rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 29 janvier 1960, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence. no 60-12.121. Consorts Logut c/ Société Immobilière de l'avenue de l'Estérel et autres. Président : M. Blin. - rapporteur : M. Breton. - avocat général : M. Ithier. - avocats : MM. Goutet et Sourdillat. dans le même sens : sur le no 1 : 18 octobre 1960, bull. 1960, I, no 443, p. 362 et l'arrêt cité.

publication : n° 57

titrages et résumés 1er notaire - responsabilité - rédaction des actes authentiques - obligation de contrôler les indications données

1er 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. 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.

2ème cassation - moyen nouveau - bail commercial - artisan - bénéfice de la propriété commerciale

2ème des lors qu'il n'a pas été soumis aux juges du fond, le moyen pris de ce qu'un artisan mécanicien ne bénéficiait pas de la propriété commerciale, mélange de fait et de droit, est irrecevable devant la cour de cassation.

cour de cassation

chambre civile 1

audience publique du 18 février 1964 cassation.