

N° de pourvoi : 73-12065  
Publié au bulletin

PDT M. BELLET  
RPR M. DEDIEU  
PROC.GEN. M. TOUFFAIT  
Demandeur AV. MM. BORE  
Défenseur GOUTET

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

sur le moyen unique, pris en ses diverses branches : attendu que bronzini de caraffa, notaire a bastia, a redige l'acte par lequel toussaint mucchielli a vendu a dame mingucci des parcelles de terre sises a ghisonaccia, que sur demande de pierre mucchielli, propriétaire indivis de ces terres, l'arrêt attaqué a décidé que le notaire avait commis des négligences dans l'établissement de l'origine de propriété fondée sur les déclarations de deux témoins par lui recueillies et consignées dans un acte de notoriété, qu'il l'a condamné en réparation à indemniser pierre mucchielli du préjudice par lui directement souffert et a commis un expert pour évaluer le dommage ;

attendu qu'il est fait grief à la cour d'appel d'avoir aussi statué, alors, d'une part, qu'elle aurait énoncé que, les renseignements procurés par la consultation du cadastre renouveau confirmant le droit de propriété du vendeur, le cadastre ancien, auquel contredisait d'ailleurs l'inscription de ce vendeur aux rôles de la matrice foncière, n'était pas digne de foi, en sorte que, en l'absence de tout titre de propriété existant, l'origine de propriété devait être établie par le moyen d'un acte de notoriété, ainsi qu'il a été fait, alors, d'autre part, qu'elle aurait à tort considéré que le notaire avait l'obligation de procéder à des recherches d'état civil et à d'autres enquêtes puisque pierre mucchielli aurait lui-même reconnu que "la situation des biens était confuse comme résultant essentiellement d'une tradition orale de caractère familial" en sorte que le notaire qui aurait tout ignoré de cette circonstance aurait été fondé à s'en tenir à l'établissement d'un acte de notoriété, alors, enfin, que les juges auraient fait état d'éléments étrangers aux débats pour affirmer que le notaire savait que les deux témoins de l'acte de notoriété, d'ailleurs investis d'importantes fonctions dans la commune ou sont situés les biens vendus, étaient tous deux amis et l'un parent par alliance du vendeur, que, dans ces conditions, ils ne pouvaient retenir contre bronzini de caraffa qu'il se soit prêté à une manœuvre du vendeur destinée à tromper l'acquéreur par les déclarations inexactes de témoins dont le choix devait paraître suspect ; mais attendu que les conclusions de pierre mucchielli faisaient valoir que le notaire s'était contenté de recevoir les déclarations des deux témoins dans l'acte de notoriété qui lui a ensuite servi de base pour établir l'origine de propriété "sans même vérifier si ceux-ci n'avaient pas des liens de parenté ou d'alliance avec le vendeur comme c'est le cas au moins pour l'un d'eux", que les juges d'appel n'ont donc pas utilisé des éléments étrangers aux débats en faisant état des liens d'amitié ou d'alliance des témoins avec celui dont ils attestaient les

droits de propriété et en appréciant la portée d'une telle circonstance ; qu'ils ont, en outre, retenu que l'origine de propriété établie par le notaire repose sur une prescription trentenaire réalisée par toussaint mucchielli, par son père et par son grand-père, qui, selon les déclarations rapportées dans l'acte de notoriété avaient possédé les terres vendues à titre de propriétaire d'une façon continue, paisible, publique et non équivoque, que cependant, ces déclarations ne correspondent pas à la réalité et qu'ils imputent au notaire de n'avoir pas procédé à des recherches complémentaires afin d'établir une origine de propriété correcte, qu'ils ont souverainement considéré que quelques vérifications faciles, telles que la consultation sérieuse du cadastre, celui rénové de 1962 et celui antérieur, eussent fait immédiatement apparaître "que les parcelles vendues étaient, jusqu'en 1962, cadastrées au nom de antoine mathieu mucchielli qui n'était ni le père, ni le grand-père du vendeur, qu'ainsi ne serait pas apparue une possession continue", que des conséquences analogues auraient été tirées de la consultation des extraits du rôle de l'impôt foncier, qu'ils ont pu en déduire que bronzini de caraffa avait ainsi commis une "faute de négligence" et n'avait pas agi comme aurait dû le faire un officier public consciencieux et prudent, qu'ils ont enfin précisé que cette faute a directement occasionné un préjudice à pierre mucchielli, propriétaire indivis des parcelles vendues, dans la proportion qu'ils ont indiquée ; d'où il suit que la cour d'appel a légalement justifié sa décision et que le moyen n'est pas fondé ; par ces motifs : rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 26 février 1973 par la cour d'appel d'aix-en-provence;

Publication : Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 1 N. 332 P. 285  
Décision attaquée : Cour d'Appel AIX-EN-PROVENCE (Chambre 1 ) 1973-02-26  
Titrages et résumés NOTAIRE - RESPONSABILITE - FAUTE - VENTE - IMMEUBLE -  
VERIFICATION DE L'ORIGINE DE PROPRIETE - NEGLIGENCE - ACTE DE NOTORIETE.

**justifient légalement leur décision les juges du fond qui, pour condamner le notaire rédacteur de l'acte de vente d'un terrain dressé au nom d'un seul des deux propriétaires indivis dudit terrain, à réparer le préjudice subi par l'autre, retiennent que l'origine de propriété, établie par le notaire repose sur des déclarations inexactes, recueillies par lui dans un acte de notoriété, faites par des témoins amis ou alliés de celui dont ils attestaient le droit de propriété, que quelques vérifications faciles, telles que la consultation sérieuse du cadastre ou celle des extraits du rôle de l'impôt foncier auraient permis d'établir une origine de propriété correcte et en déduisent que le notaire a commis une faute de négligence et n'a pas agi comme un officier public consciencieux et prudent.**

\* NOTAIRE - RESPONSABILITE - FAUTE - VENTE - IMMEUBLE - IMMEUBLE INDIVIS -  
REDACTION DE L'ACTE AU NOM D'UN SEUL DES COINDIVISAIRES - ORIGINE DE  
PROPRIETE - RECHERCHE - NEGLIGENCE.

\* CADASTRE - FORCE PROBANTE - NOTAIRE - ORIGINE DE PROPRIETE - RECHERCHE -  
NECESSITE.

Précédents jurisprudentiels : CF. Cour de Cassation (Chambre civile 3) 1973-01-30 Bulletin 1973  
III N. 87 (1) P. 162 (REJET) CF. Cour de Cassation (Chambre civile 3) 1974-06-06 Bulletin 1974  
III N. 234 P. 178 (REJET) ET LES ARRETS CITES

Codes cités : Code civil 1147

Cour de Cassation  
Chambre civile 1  
Audience publique du 9 décembre 1974 REJET