

Accueil > Jurisprudence > Première chambre civile > Arrêt n°3 du 9 janvier 2019 (17-27.411) - Cour de cassation - Première chambre civile- ECLI:FR:CCASS:2019:C100003

Arrêt n°3 du 9 janvier 2019 (17-27.411) - Cour de cassation - Première chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2019:C100003

Officiers publics ou ministériels

Cassation partielle

Demandeur(s) : société Banque populaire Auvergne Rhône Alpes, venant aux droits de la société Banque populaire Loire et Lyonnais, société coopérative de banque populaire

Défendeur(s) : M. Henri X... ; et autres

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte reçu le 20 novembre 2003 par M. X... (le notaire), M. Y... et Mme Z... ont acquis un ensemble immobilier, en indivision pour la nue-propriété, à concurrence respectivement de 38 % et 62 %, et en tontine pour l'usufruit ; que M. Y..., artisan, a financé l'acquisition de sa part au moyen d'un prêt consenti par la société Banque populaire Loire et Lyonnais, aux droits de laquelle vient la société Banque populaire Auvergne Rhône Alpes (la banque), et garanti par un privilège de prêteur de deniers ; que ce privilège a été inscrit par le notaire sur la seule quote-part de M. Y... ; que celui-ci a été placé en liquidation judiciaire par jugement du 2 mars 2010 ; qu'après avoir déclaré sa créance, la banque a assigné, d'une part, M. Y... et Mme Z... en partage de l'indivision existant sur l'immeuble, d'autre part, le notaire en responsabilité et indemnisation ;

Sur le moyen unique, pris en ses première et deuxième branches :

Attendu que la banque fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de dommages-intérêts formée à l'encontre du notaire, alors, selon le moyen :

1°/ que le notaire est tenu d'assurer l'efficacité juridique des actes qu'il instrumente ; que seuls les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il n'y eût indivision sont payés sur l'actif indivis avant le partage ; que le créancier prêteur de deniers qui n'est créancier que de l'un des emprunteurs indivisaires ne peut agir, avant l'acquisition indivise, sur l'immeuble qui n'appartient pas à son débiteur ; qu'en retenant pourtant en l'espèce que « la Banque pouvait poursuivre la vente forcée de l'immeuble dont elle a financée l'acquisition sans passer par une procédure préalable de partage », la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240 du code civil, ensemble l'article 815-17 du même code ;

2°/ que le notaire est tenu d'assurer l'efficacité juridique des actes qu'il instrumente ; qu'en vertu de l'effet déclaratif du partage, l'indivisaire à qui le bien est attribué dans l'acte de partage est réputé en être seul propriétaire depuis la date de son acquisition ; qu'en conséquence, le privilège du prêteur de deniers inscrit du chef de l'autre indivisaire est réputé rétroactivement n'avoir jamais existé ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que, s'agissant de l'immeuble assiette de la sûreté, Mme Z... et M. Y... sont « en indivision pour la nue-propriété » à concurrence, respectivement, de 62 % et 38 % ; que la cour d'appel a encore relevé que le notaire instrumentaire n'a inscrit le privilège que « du seul chef de M. Serge Y... sur les 38 % de la propriété et sur l'usufruit en tontine » ; qu'il en résultait nécessairement que l'acte instrumenté par le notaire n'était pas efficace, puisqu'il faisait courir le risque à la banque de perdre le bénéfice de sa sûreté au moment du partage, si le bien était attribué à Mme Z... ; qu'en décidant l'inverse au prétexte que « le privilège grève de plein droit la totalité de l'immeuble acquis », la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240 du code civil, ensemble l'article 883 du même code ;

Mais attendu que, même dans l'hypothèse où un prêt est souscrit par l'un seulement des acquéreurs d'un bien immobilier, pour financer sa part, l'assiette du privilège de prêteur de deniers est constituée par la totalité de l'immeuble et le prêteur, titulaire d'une sûreté légale née antérieurement à l'indivision, peut se prévaloir des dispositions de l'article 815-17, alinéa 1er, du code civil ; que, dès lors, la cour d'appel a exactement retenu que ce privilège grevait de plein droit la totalité de l'immeuble acquis, même s'il était né du chef d'un seul acquéreur, et que la banque aurait pu poursuivre la vente forcée de l'immeuble dont elle avait partiellement financé l'acquisition sans engager une procédure préalable de partage et sans que puissent lui être opposés les démembrements de la propriété convenus entre les acquéreurs ; que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur la troisième branche de ce moyen :

Vu l'article 1382, devenu 1240 du code civil, ensemble les articles 815-17, 2377 et 2379, alinéa 1er, du même code ;

Attendu que le notaire, tenu d'assurer l'efficacité des actes auxquels il prête son concours ou qu'il a reçu mandat d'accomplir, doit, sauf s'il en est dispensé expressément par les parties, veiller à l'accomplissement des formalités nécessaires à la mise en place des sûretés qui en garantissent l'exécution ; Attendu que, pour rejeter la demande de la banque dirigée contre le notaire, après avoir relevé que l'acte du 20 novembre 2003 prévoyait l'inscription du privilège de prêteur de deniers sur l'entier immeuble et précisait que Mme Z... était informée que l'inscription prise contre M. Y... portait sur la totalité du bien, l'arrêt retient que la publicité foncière est destinée à l'information des tiers et à leur rendre opposables les conventions portant sur les droits réels et les sûretés et que, dès lors, le caractère restrictif de l'inscription litigieuse, tenant aux règles issues du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, est sans incidence sur les droits que la banque tient du titre ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, du fait de l'inscription du privilège de prêteur de deniers sur la seule part de M. Y..., la banque avait, à l'égard des tiers, la qualité de créancier personnel du coïndivisaire emprunteur, de sorte qu'elle ne pouvait exercer son droit de poursuite sur l'immeuble indivis, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la quatrième branche du moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de dommages-intérêts formée par la société Banque populaire Auvergne Rhône Alpes à l'encontre de M. X..., l'arrêt rendu le 12 septembre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Grenoble ;

Président : Mme Batut

Rapporteur : Mme Canas, conseiller référendaire

Avocat général : M. Ingall-Montagnier, premier avocat général

Avocats : SCP Thouin-Palat et Boucard - SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret

Contact | Questions fréquentes | Plan du site | Mentions légales | Mises en ligne récentes | Documents translated
in 6 languages

© Copyright Cour de cassation - Design Publicis Technology