

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 10 juillet 2013

N° de pourvoi: 12-20885

ECLI:FR:CCASS:2013:C100762

Publié au bulletin

Cassation

M. Charruault (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Defrénois et Lévis, SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Odent et Poulet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 952 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 23 juin 2006, l'article 2114 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 23 mars 2006, applicables en la cause et l'article 2393 du même code ;

Attendu que, selon le premier de ces textes, l'effet du droit de retour sera de résoudre toutes les aliénations des biens donnés et de faire revenir ces biens au donateur, francs et quittes de toutes charges et hypothèques, sauf, dans les cas qu'il prévoit, l'hypothèque de la dot et des conventions matrimoniales ; que, selon le second, l'hypothèque étant indivisible, la division de l'immeuble n'est pas susceptible d'entraîner la division de l'hypothèque ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par acte du 5 juillet 1976 contenant une clause de retour en cas de prédécès de la donataire, les époux X...ont donné un terrain à leur fille, Annie Y...; qu'un jugement du 21 mars 2001 a prononcé la liquidation judiciaire de celle-ci, M. Z..., étant désigné liquidateur ; qu'Annie Y...est décédée le 17 mars 2002, après son père mais avant sa mère, décédée le 25 janvier 2003, laquelle a laissé à sa succession son autre fille, Mme Jacqueline X...; que par actes des 28 novembre et 3 décembre 2003, reçus par M. A..., notaire associé de la SCP B..., C... et associés, notaire, l'immeuble donné, sur lequel avait été construite une maison d'habitation, a été vendu par le liquidateur pour le prix de 144 826, 57 euros qui a été distribué pour 54 509, 84 euros à la SCI La Volonté, et pour 84 856, 11 euros à la Banque populaire des Alpes, au vu des hypothèques judiciaires qu'elles avaient fait inscrire en garantie des condamnations prononcées contre les époux Y...par des décisions des 14 novembre et 18 décembre 2000 ; que par jugement du 12 juin 2008, a été constatée la résolution de la donation consentie

par sa mère à Annie Y..., ordonnée la restitution à Mme Jacqueline X...des droits indivis correspondant à la moitié du terrain, constatée la nullité de la vente et le liquidateur a été condamné à restituer le prix à l'acquéreur ; que M. Z..., ès qualités, a alors assigné la SCI La Volonté et la Banque populaire des Alpes en restitution des sommes distribuées et le notaire en garantie ;

Attendu que, pour le débouter de ses demandes, l'arrêt énonce, d'abord, qu'il résulte du jugement du 12 juin 2008 que la moitié indivise donnée par Mme X...lui était revenue au décès de sa fille, la donation étant résolue par l'effet de l'article 952 du code civil, mais que la moitié donnée par M. X...faisait partie de la succession d'Annie Y..., de sorte que le bien était en indivision depuis le décès de celui-ci entre Mme X...et Annie Y...; que l'arrêt relève ensuite que l'article 815-17 du code civil, interdisant aux créanciers d'un indivisaire la saisie de la part de leur débiteur, ne restreignait pas leur droit de prendre une sûreté sur cette part ; qu'il retient enfin que le sort actuel de l'immeuble n'était pas précisé, rien au dossier n'indiquant qu'il ne soit pas toujours indivis, de sorte que la SCI La Volonté et la Banque populaire des Alpes étaient bien créanciers hypothécaires et avaient été payés selon leurs droits privilégiés et leurs créances admises au passif d'Annie Y...;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait retenu que par l'effet du droit de retour que s'étaient réservé les donateurs, le bien litigieux était devenu indivis entre l'un de ceux-ci, puis sa succession, et la succession d'Annie Y..., ce dont il résultait que les droits des créanciers hypothécaires inscrits du chef de celle-ci étaient subordonnés au sort du bien dans le partage, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 20 mars 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ; remet, en conséquence, 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 Lyon ;

Condamne la SCI La Volonté et la Banque populaire des Alpes aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI La Volonté et la Banque populaire des Alpes à payer à M. Z..., ès qualités, une somme globale de 3 000 euros, et rejette les autres demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix juillet deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Defrénois et Lévis, avocat aux Conseils, pour M. Z...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté Me Jean Z... ès qualités de ses demandes tendant à la condamnation de la Banque Populaire des Alpes à restituer la somme de 66. 865, 95 euros, outre intérêts au taux légal, et tendant à la condamnation de la SCI La Volonté à restituer la somme de 54 509, 84 euros, outre intérêts au taux légal, sommes indument perçues, sur le fondement de l'article 1376 du code civil ;

AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE la SCI La Volonté est créancière des époux Y... X...en vertu d'un jugement du 4 mars 1998, confirmé par arrêt de la cour d'appel du 18 décembre 2000, lequel les a condamnés à lui verser sous bénéfice de l'exécution provisoire la somme de 477 000 Francs en principal outre intérêts ; de même, la Banque Populaire des Alpes est créancière des époux Y.../ X...aux termes d'un jugement du tribunal de grande instance d'Annecy, confirmé par arrêt de la cour d'appel du 14 novembre 2000, lequel les a condamnés à lui payer la somme principale de 382. 855, 89 francs outre intérêts et M. Jean-Pierre Y...à lui verser la somme de 72. 972, 64 francs outre intérêts ; qu'en application de ces décisions, les créanciers ont pris une hypothèque judiciaire sur la

maison d'habitation propriété de Mme Annie X...; que les hypothèques prises portaient sur la totalité de la parcelle alors que le droit de retour n'a porté que sur la moitié du bien au vu du jugement du 12 juin 2008 ; que le retour effectué sur une parcelle constituant seulement 50 % de la totalité des hypothèques prises n'a pas eu pour effet d'anéantir l'hypothèque dans sa totalité et de lui faire perdre la qualité de privilégié ; que le droit de retour n'a fait que réduire l'assiette de l'hypothèque ; que la SCI La Volonté et la Banque Populaire des Alpes demeuraient donc des créanciers privilégiés ; qu'en application de la jurisprudence de la Cour de cassation, dès lors que les créances hypothécaires ont été admises pour la somme en litige, le paiement fait par erreur par le syndic ne peut être considéré comme indu, l'accipiens n'ayant reçu que ce que lui devait son débiteur ; qu'il y a donc lieu de débouter Me Jean Z... ès qualités de ses demandes ;

ET AUX MOTIFS PROPRES D'AUTRE PART QU'il résulte du jugement définitif du 12 juin 2008 que la moitié indivise donnée par Mme X...lui est revenue au décès de sa fille, avec résolution de la donation par l'effet de l'article 952 du code civil et des droits donnés sur cette moitié mais que la moitié indivise donnée par M. X..., décédé avant sa fille, fait donc partie de la succession de Mme Annie Y...; que le bien était donc en indivision, depuis le décès de M. X..., entre Mme X...et Mme Annie Y...;

que l'article 815-17 du code civil interdisant aux créanciers d'un indivisaire la saisie de la part de leur débiteur ne restreint pas leur droit de prendre une sûreté sur cette part ; que dès lors les hypothèques inscrites par la SCI La Volonté et la Banque Populaire des Alpes étaient valables sur la part indivise de leur débitrice Mme Y...; que M. Z... ès qualités ne précise pas le sort actuel de l'immeuble dont rien au dossier n'indique qu'il ne soit pas toujours indivis alors qu'il lui appartient de provoquer la licitation des biens des débiteurs en liquidation judiciaire et de provoquer le partage nécessaire ; que le jugement de 2008 rappelle les droits des parties résultant de la mise en oeuvre du principe de la construction sur le terrain d'autrui et de l'accession ; que la SCI La Volonté et la Banque Populaire des Alpes sont donc bien créanciers hypothécaires ; qu'elles ont été payées selon leurs droits privilégiés et leurs créances admises au passif de Mme Y...et que le jugement déféré ne peut qu'être confirmé ;

1/ ALORS QUE l'hypothèque prise sur un bien indivis par un co-indivisaire ne conserve son effet que si le bien indivis est attribué à ce co-indivisaire ; qu'il était constant qu'il n'y avait pas eu partage ou licitation et que le bien indivis n'avait pas été attribué en toute hypothèse à Mme Annie X...co-indivisaire ; que l'hypothèque prise par la Banque Populaire des Alpes ne pouvait donc conserver son effet ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé le principe susvisé ;

2/ ALORS QUE l'hypothèque sur un bien indivis né du chef d'un co-indivisaire est rétroactivement anéantie si le bien n'est pas attribué à ce co-indivisaire ; que la Banque Populaire des Alpes n'ayant donc eu aucun droit de préférence était un simple créancier chirographaire qui avait reçu paiement en violation de la règle de l'égalité des créanciers chirographaires et devait restituer ce paiement indu ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé la règle de l'égalité des créanciers, ensemble les articles 1376 et 1377 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté Me Jean Z... ès qualités de ses demandes tendant à la condamnation de la Banque Populaire des Alpes à restituer la somme de 84. 856, 11 euros, outre intérêts au taux légal, et tendant à la condamnation de la SCI La Volonté à restituer la somme de 54 509, 84 euros, outre intérêts au taux légal, sommes indument perçues, sur le fondement de l'article 1376 du code civil ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE le retour effectué sur une parcelle constituant seulement 50 % de la totalité des hypothèques prises n'a pas eu pour effet d'anéantir l'hypothèque dans sa totalité et de lui faire perdre la qualité de privilégié ; que le droit de retour n'a fait

que réduire l'assiette de l'hypothèque ; que la SCI La Volonté et la Banque Populaire des Alpes demeuraient donc des créanciers privilégiés ; qu'en application de la jurisprudence de la Cour de cassation, dès lors que les créances hypothécaires ont été admises pour la somme en litige, le paiement fait par erreur par le syndic ne peut être considéré comme indu, l'accipiens n'ayant reçu que ce que lui devait son débiteur ; qu'il y a donc lieu de débouter Me Jean Z... ès qualités de ses demandes ;

ET AUX MOTIFS PROPRES D'AUTRE PART QU'il résulte du jugement définitif du 12 juin 2008 que la moitié indivise donnée par Mme X...lui est revenue au décès de sa fille, avec résolution de la donation par l'effet de l'article 952 du code civil et des droits donnés sur cette moitié mais que la moitié indivise donnée par M. X..., décédé avant sa fille, fait donc partie de la succession de Mme Annie Y...; que le bien était donc en indivision, depuis le décès de M. X..., entre Mme X...et Mme Annie Y...; que l'article 815-17 du code civil interdisant aux créanciers d'un indivisaire la saisie de la part de leur débiteur ne restreint pas leur droit de prendre une sûreté sur cette part ; que dès lors les hypothèques inscrites par la SCI La Volonté et la Banque Populaire des Alpes étaient valables sur la part indivise de leur débitrice Mme Y...; que M. Z... ès qualités ne précise pas le sort actuel de l'immeuble dont rien au dossier n'indique qu'il ne soit pas toujours indivis alors qu'il lui appartient de provoquer la licitation des biens des débiteurs en liquidation judiciaire et de provoquer le partage nécessaire ; que le jugement de 2008 rappelle les droits des parties résultant de la mise en oeuvre du principe de la construction sur le terrain d'autrui et de l'accession ; que la SCI La Volonté et la Banque Populaire des Alpes sont donc bien créanciers hypothécaires ; qu'elles ont été payées selon leurs droits privilégiés et leurs créances admises au passif de Mme Y...et que le jugement déféré ne peut qu'être confirmé ;

ALORS QU'en considérant que le droit de retour de la donatrice survivante n'avait porté que sur la moitié de la parcelle de terrain litigieuse sans rechercher, ainsi qu'il lui était demandé, si la clause contenue dans l'acte de donation du 5 juillet 1976, aux termes de laquelle « Les donateurs se réservent expressément le droit de retour sur les biens donnés ou sur ceux qui en seraient la représentation, en cas de prédécès de la donataire sans postérité ou au cas encore où les enfants de la donataire viendraient à prédécéder sans postérité » constituait, dans l'intention des donateurs, une clause de retour conventionnel prise aux intérêts des deux donateurs, la libéralité étant ainsi conditionnée au décès de l'un et de l'autre de ces donateurs, et non au prédécès de l'un d'eux seulement, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 951 et 952 du code civil, ensemble de l'article 1376 du code civil ;

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Me Jean Z... ès qualités de sa demande tendant à dire et juger que la SCP notariale devait relever et garantir Me Jean Z... ès qualités de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées du chef des demandes de la Banque Populaire des Alpes ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE si la société de notaires a été évidemment fautive dans l'établissement de l'acte de vente annulé, ainsi que l'expliquait le jugement de 2008, elle n'a pas à garantir M. Z... ès qualités des condamnations ici prononcées contre lui et qui sont imputables à sa seule initiative de tenter de recouvrer des fonds qui ont été versés, pour partie malencontreusement, mais en tout cas non indûment, dans le cadre d'une procédure où il a commis la première faute résultant de la vente de l'immeuble en l'absence de prise en considération du droit de propriété exact de Mme Y...;

1/ ALORS QUE les dispositions qui déboutent le mandataire judiciaire de son appel en garantie contre le notaire au motif que les paiements effectués n'étaient pas indus se rattachent par un lien de dépendance nécessaire au chef de dispositif attaqué par le premier moyen critiquant l'arrêt attaqué en ce qu'il a refusé de considérer les paiements comme indus et pouvant donner lieu à répétition ; de sorte que la cassation de l'arrêt sur

le premier moyen entraînera l'annulation de cette disposition par application de l'article 624 du code de procédure civile ;

2/ ALORS QUE le notaire, tenu de s'assurer, en sa qualité de rédacteur d'acte, de sa régularité et de son efficacité, d'éclairer les parties et d'attirer l'attention sur les conséquences et les risques que représentent les stipulations contractuelles, et qui, par sa faute, a obligé le mandataire judiciaire à effectuer un paiement qui s'est avéré indu, doit garantir ce mandataire ; qu'en jugeant le contraire, après avoir relevé que la société de notaires avait été évidemment fautive dans l'établissement de l'acte de vente annulé ainsi que l'avait expliqué le jugement de 2008, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et violé l'article 1147 du code civil ;

3/ ALORS QUE le juge est tenu de respecter le principe de la contradiction ; qu'en l'espèce, la SCP notariale n'avait pas soutenu dans ses conclusions d'appel que Me Z...ès qualités devait être débouté de sa demande en garantie pour avoir lui-même commis une faute consistant dans le fait d'avoir pris l'initiative de vendre l'immeuble litigieux en l'absence de prise en considération du droit de propriété exact de Mme Y...; qu'en soutenant d'office un tel moyen, sans inviter les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry , du 20 mars 2012