

Texte intégral

Cassation

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:C100344

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 344

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 1

MY1

COUR DE CASSATION

Audience publique du 19 juin 2024

Cassation partielle

Mme CHAMPALAUNE, président

Arrêt n° 344 FS-B

Pourvois n°

Y 22-20.533

N 22-21.719 JONCTION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 19 JUIN 2024

I - La société Crédit foncier de France (CFF), société anonyme, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° Y 22-20.533 contre un arrêt rendu le 22 juin 2022 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 6), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [U] [N], épouse [H], domiciliée [Adresse 3],

2°/ à M. [R] [N], domicilié [Adresse 4],

3°/ à M. [J] [C],

4°/ à Mme [G] [C],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

II - 1°/ Mme [U] [N], épouse [H],

2°/ M. [R] [N],

ont formé le pourvoi n° N 22-21.719 contre le même arrêt rendu, dans le litige les opposant :

1°/ à la société Crédit foncier de France (CFF), société anonyme,

2°/ à M. [J] [C],

3°/ à Mme [G] [C],

défendeurs à la cassation.

Sur le pourvoi n° N 22-21.719 :

La société Crédit foncier de France a formé un pourvoi provoqué contre le même arrêt.

La demanderesse au pourvoi n° Y 22-20.533 invoque, à l'appui de son recours, un moyen unique de cassation.

Les demandeurs au pourvoi principal n° N 22-21.719 invoquent, à l'appui de leur recours, cinq moyens de cassation.

La demanderesse au pourvoi provoqué n° N 22-21.719 invoque, à l'appui de son recours, un moyen unique de cassation.

Les dossiers ont été communiqués au procureur général.

Sur le rapport de M. Ancel, conseiller, les observations de la SCP Boucard-Maman, avocat de la société Crédit Foncier de France, de Me Bouthors, avocat de Mme [U] et de M. [R] [N], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [J] [C] et de Mme [G] [C], et l'avis de Mme Cazaux-Charles, avocat général, après débats en l'audience publique du 7 mai 2024 où étaient présents Mme Champalaune, président, M. Ancel, conseiller rapporteur, Mme Guihal, conseiller doyen, M. Bruyère, Mmes Peyregne-Wable, Tréard, conseillers, Mmes Kloda, Robin-Raschel, conseillers référendaires, et M. Zelda, conseiller référendaire à la 3e chambre civile qui a assisté au délibéré, Mme Cazaux-Charles, avocat général, et Mme Vignes, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° Y 22-20.533 et N 22-21.719 sont joints.

Désistement partiel

2. Il est donné acte à la société Crédit foncier de France du désistement partiel de son pourvoi n° Y 22-20.533 en ce qu'il est dirigé contre M. [J] [C] et Mme [G] [C].

Faits et procédure

3. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 22 juin 2022), par actes notariés du 20 décembre 2007 et du 19 mai 2010, la société Crédit foncier de France (la banque) a consenti deux prêts viagers hypothécaires d'un montant respectif de 211 200 euros et de 25 700 euros à [M] [N], décédé le 11 mars 2014.

4. Pour l'octroi du premier prêt en 2007, la valeur du bien hypothéqué avait été estimée par un expert à la somme de 960 000 euros, puis pour l'octroi du second en 2010, à 1 030 000 euros.

5. Estimant que le bien hypothéqué avait été surévalué, les héritiers du défunt, M. [R] [N] et Mme [U] [N] épouse [H] ont engagé une action en nullité des prêts pour vice du consentement contre la banque et en responsabilité contre le notaire, rédacteur des actes, M. [J] [C], ainsi que contre son successeur, Mme [G] [C].

6. Au cours de cette instance, une expertise judiciaire de la valeur de l'immeuble a été ordonnée. L'expert a évalué celui-ci à 540 000 euros en 2007 et 575 000 euros en 2010.

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi n° Y 22-20.533, pris en ses trois premières branches et sur le deuxième moyen, pris en sa deuxième branche, et les troisième et cinquième moyens du pourvoi principal n° N 22-21.719

7. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen du pourvoi provoqué par le pourvoi n° N 22-21.719

8. Il est statué sur ce moyen après avis de la troisième chambre civile, sollicité en application de l'article 1015-1 du code de procédure civile.

Enoncé du moyen

9. La banque fait grief à l'arrêt de rejeter la fin de non-recevoir tirée de l'absence de publicité des actes de procédure présentée sur le fondement des articles 28 et 30-5 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, alors « que les demandes tendant à l'annulation de droits résultant d'actes soumis à publicité ne sont recevables devant les tribunaux que si elles ont été, elles-mêmes, publiées et s'il est justifié de cette publication par un certificat du conservateur ou la production d'une copie de la demande revêtue de la mention de publicité ; qu'il en est ainsi de la demande en annulation d'un prêt viager hypothécaire, dans la mesure où elle implique l'annulation de l'hypothèque assortissant le contrat de prêt ; qu'en retenant que la demande d'annulation des prêts viagers hypothécaires était recevable en dépit de son absence de publication dans la mesure où le décret du 4 janvier 1955 n'imposait pas la publication d'un tel acte à peine d'irrecevabilité, que la demande en nullité constituait une action mobilière et que les consorts [N] s'étaient heurtés au refus du service de publicité foncière lorsqu'ils avaient tenté de faire publier leur assignation, la cour d'appel a violé l'article 30 5° du décret 55-22 du 4 janvier 1955. »

Réponse de la Cour

Recevabilité du pourvoi provoqué

10. Mme [U] [N] épouse [H] et M. [R] [N], invoquant le principe selon lequel « pourvoi sur pourvoi ne vaut », contestent la recevabilité du pourvoi provoqué, formé le 28 mars 2023 sur leur propre pourvoi principal, par la banque, qui avait elle-même formé, le 27 septembre 2022, un pourvoi principal contre la même décision.

11. Il résulte cependant de l'article 621 du code de procédure civile que le pourvoi provoqué de la banque est recevable, dès lors qu'à la date où il a été formé, le pourvoi principal de cette partie n'avait pas été rejeté.

Bien fondé du moyen

12. Selon l'article 28, 1 et 4, c, du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, doivent être publiées les demandes en justice tendant à obtenir la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision d'une convention ou d'une disposition à cause de mort portant ou constatant entre vifs soit mutation ou constitution de droits

réels immobiliers, autres que les privilèges et hypothèques, soit bail pour une durée de plus de douze années, et, même pour un bail de moindre durée, quittance ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus, soit titre d'occupation du domaine public de l'Etat ou d'un de ses établissements publics constitutif d'un droit réel immobilier ainsi que cession, transmission ou retrait de ce titre.

13. Aux termes de l'article 30-5 du même décret, les demandes tendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droits résultant d'actes soumis à publicité ne sont recevables devant les tribunaux que si elles ont été elles-mêmes publiées conformément aux dispositions de l'article 28-4, c, et s'il est justifié de cette publication par un certificat du conservateur ou la production d'une copie de la demande revêtue de la mention de publicité.

14. Il en résulte que la sanction prévue par l'article 30-5 du décret ne concerne que le défaut de publication des demandes visées à l'article 28-4, c, et non, de manière générale, le défaut de publication de toute demande en justice se rapportant à un droit soumis à publicité.

15. Le prêt viager hypothécaire, prévu à l'article L. 314-1, devenu L. 315-1 du code de la consommation, n'emporte pas, à titre principal, mutation ou constitution de droits réels immobiliers, même si le prêteur peut se faire attribuer la propriété de l'immeuble en l'absence de remboursement à l'échéance, par décision judiciaire ou en vertu d'un pacte commissoire. Cette faculté ne permet pas de qualifier le prêt d'acte portant sur la mutation de droits réels sous condition suspensive.

16. Par ailleurs, si l'hypothèque conventionnelle qui garantit obligatoirement le prêt est bien constitutive d'un droit réel accessoire, ce droit, aux termes mêmes de l'article 28 du décret du 4 janvier 1955, ne fait pas partie de ceux dont la publicité est régie par ce texte.

17. Les hypothèques ne sont pas plus comprises dans le champ d'application de l'article 30-5 du décret précité dès lors que ce texte renvoie à l'article 28 et est inséré, comme lui, dans un chapitre intitulé « publicité des droits sur les immeubles autres que les privilèges et hypothèques ».

18. En conséquence, la demande d'annulation d'un prêt viager hypothécaire, qu'elle vise ou non la convention d'hypothèque garantissant le prêt, ne fait pas partie des demandes qui doivent être publiées à peine d'irrecevabilité en application des articles 28 et 30-5 du décret du 4 janvier 1955.

19. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

20. Le pourvoi provoqué sera donc rejeté.

Sur le premier moyen du pourvoi principal n° N 22-21.719

Énoncé du moyen

21. Mme [U] [N] épouse [H] et M. [R] [N] font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable comme prescrite leur demande d'annulation du prêt viager hypothécaire conclu le 20 décembre 2007, alors « que la prescription quinquennale de l'action en nullité pour erreur a pour point de départ le jour où le contractant a découvert l'erreur qu'il allègue ; que, pour retenir l'irrecevabilité de l'action en nullité du prêt viager hypothécaire, la cour d'appel a relevé que l'emprunteur, auteur des consorts [N], n'avait pas contesté en son temps l'évaluation du bien immobilier affecté par l'hypothèque résultant de l'estimation réalisée par l'expert préposé du Crédit Foncier de France ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher si, comme le soutenaient les exposants, l'erreur qu'ils alléguaient n'était pas apparue lors de l'ouverture de la succession du défunt, sinon au jour du dépôt du rapport d'expertise judiciaire ayant révélé l'importante surestimation du bien immobilier engagé, de sorte que le point de départ du délai de prescription était susceptible d'être reporté à l'une ou l'autre date, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 1109 et 1304 du code civil, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1109 et 1304 du code civil dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

22. La prescription quinquennale de l'action en nullité pour erreur a pour point de départ le jour où le contractant a découvert l'erreur qu'il allègue.

23. Pour déclarer prescrite l'action en nullité du prêt viager hypothécaire consenti le 20 décembre 2007, l'arrêt retient que le défunt n'a jamais contesté l'évaluation de son bien résultant de l'estimation réalisée par l'expert, ce alors qu'il avait connaissance de l'ensemble des éléments qui ont servi à cette évaluation, étant partie prenante à l'expertise et qu'il lui était loisible de discuter, ce dont il s'est abstenu.

24. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, à quelle date l'emprunteur avait pu avoir connaissance du vice, dans toute son ampleur et ses conséquences, ses héritiers soutenant que l'erreur sur l'évaluation de l'immeuble hypothéqué n'avait pu être découverte que lors du dépôt du rapport d'expertise judiciaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal n° N 22-21.719, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

25. Mme [U] [N] épouse [H] et M. [R] [N] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'annulation du prêt viager hypothécaire conclu le 19 mai 2010, alors que « que le caractère déterminant de l'erreur s'apprécie eu égard aux personnes et aux circonstances dans lesquelles le consentement a été donné ; que, pour rejeter l'action en nullité du prêt viager hypothécaire, la cour d'appel a retenu que la surévaluation du bien immobilier affecté par l'hypothèque ne constitue pas une erreur déterminante du consentement pour la signature d'un tel contrat et que le seul élément déterminant du consentement de l'emprunteur est d'obtenir le montant du prêt souhaité ; qu'en procédant par voie d'affirmation générale et abstraite, alors qu'il lui appartenait d'apprécier in concreto le caractère déterminant de l'erreur alléguée sur le consentement de M. [M] [N], la cour d'appel a violé l'article 1110 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

Il est statué sur ce moyen après avis sollicité en application de l'article 1015 du code de procédure civile.

Vu l'article 1110 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et l'article L. 314-5, 3°, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 :

26. Il résulte du premier de ces textes que l'erreur doit être déterminante du consentement et que le caractère déterminant s'apprécie eu égard aux personnes et aux circonstances dans lesquelles le consentement a été donné.

27. Selon le second, l'offre de prêt viager hypothécaire doit obligatoirement comporter l'évaluation à dire d'expert du bien hypothéqué.

28. Il se déduit de la combinaison de ces textes qu'en matière de prêt viager hypothécaire, l'évaluation à dire d'expert du bien hypothéqué, entrée dans le champ contractuel par l'effet de la loi, est nécessairement déterminante du consentement de l'emprunteur.

29. Pour rejeter l'action en nullité du prêt consenti le 19 mai 2010, l'arrêt retient que la surévaluation du bien immobilier affecté par l'hypothèque ne peut être considérée comme constitutive d'une erreur déterminante du consentement de l'emprunteur et que ce n'est pas la valeur du bien qui a déterminé le consentement de [M] [N], lequel a obtenu le prêt dans les conditions qu'il souhaitait.

30. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Et sur le quatrième moyen du pourvoi principal n° N 22-21.719

Énoncé du moyen

31. Mme [U] [N] épouse [H] et M. [R] [N] font grief à l'arrêt de rejeter la demande de la banque en fixation de sa créance, sans toutefois dire cette demande prescrite, alors « que l'action des professionnels envers les consommateurs pour les biens ou services qu'ils fournissent se prescrit par deux ans ; que, pour rejeter la demande en fixation de créance formée par le Crédit Foncier de France, la cour d'appel a retenu que ce dernier ne justifiait pas avoir fait estimer à dire d'expert le bien engagé au jour d'ouverture de la succession de l'emprunteur décédé, conformément aux stipulations des contrats de prêt viager

hypothécaire des 20 décembre 2007 et 19 mai 2010 ; qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si cette demande n'était pas prescrite, en tout état de cause, pour avoir été formée après l'expiration du délai biennal de prescription, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article L. 137-1, devenu L. 218-1, du code de la consommation, ensemble l'article L. 141-4, devenu R. 632-1, du même code. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 137-2, devenu L. 218-2, du code de la consommation :

32. Il résulte de ce texte que le point de départ du délai biennal de prescription se situe au jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action concernée, soit, dans le cas d'une action en recouvrement d'un prêt viager hypothécaire, à la date à laquelle le prêteur a connaissance de l'identité des héritiers de l'emprunteur.

33. Pour rejeter la demande de la banque en fixation de sa créance, l'arrêt retient que le prêteur, alors que la dette des héritiers est plafonnée à la hauteur de la valeur de l'immeuble estimée au jour d'ouverture de la succession, ne justifie pas avoir procédé conformément aux stipulations contractuelles.

34. En se déterminant ainsi, sans se prononcer préalablement, comme elle y était invitée, sur la question de savoir si cette demande, tendant au même but qu'une demande en paiement, n'était pas prescrite pour avoir été formée après l'expiration du délai biennal de prescription, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Mise hors de cause

35. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause M. [J] [C] et Mme [G] [C], dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

PAR CES MOTIFS, la Cour, sans qu'il y ait lieu de statuer sur la quatrième branche du pourvoi n° Y 22-20.533 :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a rejeté la demande de déchéance du droit aux intérêts concernant le prêt viager hypothécaire conclu le 19 mai 2010, la fin de non-recevoir tirée de l'absence de publicité des actes de procédure sur le fondement des articles 28 et 30-5 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et les demandes dirigées contre M. [J] [C] et Mme [G] [C], l'arrêt rendu le 22 juin 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Met hors de cause M. et Mme [C] ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris autrement composée ;

Condamne la société Crédit Foncier de France aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [N] envers M. et Mme [C] et Mme [G] [C] et la demande de ces derniers envers M. et Mme [N], celle de la société Crédit foncier de France et la condamne à payer à M. et Mme [N] la somme globale de 3 000 euros outre celle de 3 000 euros à M. et Mme [C] ;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf juin deux mille vingt-quatre.

Le conseiller rapporteur le président

Le greffier de chambre

Décision attaquée : Cour d'appel Paris I6 2022-06-22 (Cassation)

