

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 27 février 2013

N° de pourvoi: 12-16.340 12-16.342

ECLI:FR:CCASS:2013:C100220

Non publié au bulletin

Cassation partielle

**M. Gridel (conseiller le plus ancien non empêché, faisant fonction de président),
président**

SCP Ancel, Couturier-Heller et Meier-Bourdeau, SCP Defrénois et Lévis, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Joint les pourvois n° J 12-16. 340 et M 12-16. 342 en raison de leur connexité ;

Attendu, selon les arrêts attaqués, que, par actes notariés, M. et Mme X... ont fait l'acquisition d'appartements en l'état futur d'achèvement, opération financée par trois prêts consentis par la société Crédit immobilier de France Rhône-Alpes-Auvergne, laquelle a fait inscrire des hypothèques judiciaires provisoires que les emprunteurs ont contestées devant la juridiction de l'exécution ;

Sur le moyen unique identique, pris en sa seconde branche :

Attendu que les époux X... reprochent à l'arrêt de juger que les actes de prêt litigieux constituent des titres exécutoires réguliers et de déclarer valables les inscriptions litigieuses, alors, selon le moyen, que les procurations doivent soit être annexées à l'acte pour lequel elles ont été consenties soit déposées au rang des minutes, sans que l'annexion à un autre acte ne puisse suppléer à ces formalités obligatoires ; qu'en considérant néanmoins que l'annexion de la procuration donnée par les époux X... à l'acte de vente reçu par M. Y... satisfaisait aux prescriptions de l'article 8 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971, la cour d'appel a violé cet article ;

Mais attendu que l'inobservation de l'obligation, pour le notaire, de faire figurer les procurations en annexe de l'acte authentique ou de les déposer au rang de ses minutes ne fait pas perdre à l'acte son caractère authentique, partant son caractère exécutoire ; que par ce moyen de pur droit, suggéré par la défense, l'arrêt se trouve légalement justifié de ce chef ;

Mais sur le moyen unique identique pris en sa première branche :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu que pour juger que l'acte du 12 mars 2004 constitue un titre exécutoire régulier, l'arrêt énonce que Mme Z..., secrétaire, avait valablement représenté les époux X... à l'occasion de la signature de ce prêt en exécution d'une procuration donnée à tout clerc de l'office, terme désignant toute personne habituellement employée dans l'étude, ce qui était

le cas de l'intéressée ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'ancienne appellation de clerc de notaire qui est employée dans la procuration litigieuse est réservée aux seuls collaborateurs de l'étude accomplissant des tâches juridiques avec une qualification adaptée, la cour d'appel a privé d'effet la volonté des parties à la procuration en violation du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'ils se prononcent sur la compétence du juge de l'exécution, les arrêts rendus le 27 janvier 2012 n° RG : 10/ 23234 et 10/ 23242, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur les autres points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant lesdits arrêts et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier ;

Condamne la société Crédit immobilier de France Rhône-Alpes-Auvergne aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Crédit immobilier de France Rhône-Alpes-Auvergne ; la condamne à payer à M. et Mme X... la somme globale de 2 500 euros ;

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 des arrêts partiellement cassés ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen identique produit par la SCP Ancel, Couturier-Heller et Meier-Bourdeau, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X..., demandeurs au pourvoi n° J 12-16. 340 et M. Philippe X..., demandeur au pourvoi n° M 12-16. 342

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que les actes de prêt des 12 et 22 mars 2004 et 20 juillet 2007 constituaient des titres exécutoires réguliers et déclaré valables et régulières les inscriptions d'hypothèques judiciaires provisoires prises ; Aux motifs qu'en l'espèce, l'inscription d'hypothèque provisoire a été prise le 20 novembre 2009 sur les droits et portions de M. X... sur des biens situés l'un... à Marseille et l'autre, ..., également à Marseille, 13010, sur le fondement de 3 actes notariés exécutoires des 12 et 22 mars 2004 et 20 juillet 2007, à la requête de la société Cifraa ayant consenti aux époux X... 3 prêts destinés au financement de l'achat de 3 appartements en l'état futur d'achèvement (...)

S'agissant de ce moyen d'absence de validité de la représentation des époux X..., il s'avère que ceux-ci ne contestent ni l'existence des procurations, ni les avoir signées (...)

La contestation des intimés (...) se limite ainsi à l'acte du 12 mars 2004, faute pour Mme Marie-Noëlle Z... d'avoir eu la qualité de clerc de notaire.

Cette contestation n'est cependant pas fondée, dès lors qu'il n'existe aucune définition légale de la fonction de clerc, exercée par toute personne habituellement employée en l'étude notariale, alors de plus qu'il n'est pas discuté que l'intéressée est employée en l'étude de Maître Y....

En ce qui concerne le moyen tiré du défaut d'annexion des procurations, argué au visa des dispositions de l'article 8 du décret du 26 novembre 1971, l'analyse des 3 actes notariés valant prêt révèle qu'ils comportent chacun la mention de l'annexion du brevet original desdites procurations " à l'acte de vente en état futur d'achèvement dressé ce jour par le notaire soussigné " si bien que les dispositions de l'article 8 du décret 71-941 du 26 novembre 1971 ont donc été parfaitement respectées.

Alors que l'appellation de clerc de notaire est réservée aux seuls collaborateurs de l'étude qui disposent d'une formation et de compétences juridiques spécifiques et qui accomplissent des tâches juridiques ; qu'en considérant que Mme Z..., secrétaire, avait valablement représenté les époux X... qui avaient expressément donné procuration à un clerc de notaire, motif pris de ce que toute personne habituellement employée en l'étude

notariale constituait un clerc, la cour d'appel a violé les articles 1134, 1984 et 1985 du code civil ;

Alors, en outre, que les procurations doivent soit être annexées à l'acte pour lequel elles ont été consenties, soit déposées au rang des minutes, sans que l'annexion à un autre acte ne puisse suppléer à ces formalités obligatoires ; qu'en considérant néanmoins que l'annexion de la procuration donnée par les époux X... à l'acte de vente reçu par Me Y... satisfaisait aux prescriptions de l'article 8 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971, la cour d'appel a violé cet article.

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 27 janvier 2012