Cour de cassation, première chambre civile, 4 novembre 2026, n° 24-15.784

Cour de cassation | première chambre civile | 4 novembre 2026

Résumé

Il résulte de la combinaison des articles 1317 et 1318 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, et des articles 2 et 41 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, dans leur rédaction issue du décret n° 2005-973 du 10 août 2005, qu'un notaire ou un notaire associé n'est réputé intéressé à l'acte qu'il reçoit que si cet acte contient d…

Sujets abordés dans les motifs

#1 notaire instrumentaire

#2 acte authentique

#3 acte authentique

#4 notaire

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel - Pau
2ème CH - Section 1
08/04/2024
N° 23/02465

Cour de cassation
Première chambre civile
04/11/2026
N° 24-15.784

Entête

CIV. 1

CF

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 4 novembre 2026

Cassation partielle

Mme CHAMPALAUNE, présidente

Arrêt n° 635 FS-B+R

Pourvoi n° C 24-15.784

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 4 NOVEMBRE 2026

La société Crédit immobilier de France développement (CIFD), société anonyme, dont le siège est [Adresse 4], [Localité 5], a formé le pourvoi n° C 24-15.784 contre l'arrêt rendu le 8 avril 2024 par la cour d'appel de Pau (2e chambre civile, section 1), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [T] [I],

2°/ à Mme [R] [D], épouse [I],

tous deux domiciliés [Adresse 5], [Localité 6],

défendeurs à la cassation.

Intervention volontaire :

- Le Conseil supérieur du notariat, dont le siège est [Adresse 6], [Localité 7].

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen unique de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Bonnet, conseillère référendaire, les observations écrites et orales de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Crédit immobilier de France développement, de la SARL Matuchansky, Poupot, Valdelièvre et Rameix, avocat de M. et Mme [I], de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat du Conseil supérieur du notariat, et l'avis de M. Salomon, avocat général, après débats en l'audience publique du 15 septembre 2026 où étaient présents Mme Champalaune, présidente, Mme Bonnet, conseillère référendaire rapporteure, Mme Guihal, conseillère doyenne, M. Ancel, Mmes Peyregne-Wable, Tréard, Corneloup, conseillers, Mme Robin-Raschel, conseillère référendaire, Mme Cazaux-Charles, avocate générale, M. Salomon, avocat général, et Mme Babut, greffière 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, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Pau, 8 avril 2024), la société Apollonia a proposé à des particuliers un placement financier assorti d'avantages fiscaux, consistant à acquérir sous le statut de loueur en meublé professionnel des biens immobiliers dont le prix était financé intégralement par un emprunt.

2. M. et Mme [I] (les emprunteurs) ont souscrit auprès de la société Crédit immobilier de France Rhône-Alpes Auvergne, aux droits de laquelle vient la société Crédit immobilier de France développement (la banque), cinq prêts immobiliers notariés, reçus par M. [O], notaire associé à [Localité 1] (le notaire), les 1er septembre, 14 décembre 2004, 21 juillet 2005 et 30 octobre 2006.

3. À la suite d'incidents de paiement, la banque s'est prévalue de la déchéance du terme.

4. Les emprunteurs ont assigné la banque devant le juge de l'exécution en mainlevée des inscriptions d'hypothèque provisoire et définitive prises par la banque sur l'un de leurs immeubles.

Sur la recevabilité de l'intervention volontaire accessoire du Conseil supérieur du notariat contestée par la défense

5. Il résulte des articles 327 et 330 du code de procédure civile que les interventions volontaires ne sont admises devant la Cour de cassation que si elles sont formées à titre accessoire, à l'appui des prétentions d'une partie, et ne sont recevables que si leur auteur a intérêt pour la conservation de ses droits à soutenir cette partie.

6. L'objet du litige portant sur les conditions de disqualification d'un acte authentique dressé par un notaire, le Conseil supérieur du notariat, qui représente les intérêts collectifs de la profession, justifie d'un tel intérêt.

7. Son intervention volontaire est donc recevable.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

8. La banque fait grief à l'arrêt de prononcer la disqualification en actes sous signature privée des cinq actes reçus par le notaire, en conséquence d'ordonner la mainlevée, et la radiation de l'inscription d'hypothèque provisoire enregistrée au service de la publicité foncière de Tarbes le 7 mars 2022 sur le bien immobilier situé sur la commune de [Localité 3], figurant au cadastre sous les références AY [Cadastre 1], AY [Cadastre 2] et AY [Cadastre 3], d'ordonner la mainlevée et la radiation de l'inscription d'hypothèque définitive qui aurait été enregistrée au service de la publicité foncière de Tarbes sur le bien immobilier situé sur la commune de [Localité 3], figurant au cadastre sous les références AY [Cadastre 1], AY [Cadastre 2] et AY [Cadastre 3], et de le débouter de l'ensemble de ses demandes, alors :

notaire instrumentaire

« 1°/ que la disqualification d'un acte authentique en acte sous seing privé requiert la caractérisation d'un intérêt personnel direct et prohibé du notaire dans l'acte considéré ; qu'en se bornant à énoncer, pour disqualifier les cinq actes authentiques de prêts conclus en 2004, 2005 et 2006, que M. [O], notaire instrumentaire, a fait l'objet d'une condamnation disciplinaire en 2012 pour des manquements déontologiques en lien avec l'activité du promoteur

immobilier Apollonia, par le recours massif à des procurations authentiques, même non nécessaires, recueillies à la chaîne auprès des investisseurs, sans vérifier leur situation personnelle ni les informer de leur droit de révocation et de liberté de choix du notaire, et dans des conditions jugées indignes par le juge disciplinaire, la cour d'appel s'est fondée uniquement sur la condamnation disciplinaire de 2012 pour des fautes professionnelles sans rapport direct avec un intérêt personnel dans les actes de 2004, 2005, et 2006 et a violé les articles 1318 du code civil, devenu 1370 du même code, et 41 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires ;

acte authentique

2°/ que la disqualification d'un acte authentique en acte sous seing privé requiert la caractérisation d'un intérêt personnel direct et prohibé du notaire dans l'acte considéré ; qu'en se bornant à énoncer, pour disqualifier les cinq actes authentiques de prêts conclus en 2004, 2005 et 2006, que M. [O], notaire instrumentaire, a fait l'objet d'une condamnation disciplinaire en 2012 pour des manquements déontologiques en lien avec l'activité du promoteur immobilier Apollonia, sans caractériser pour chacun des cinq actes litigieux l'intérêt personnel que M. [O] en aurait retiré, la cour d'appel a violé les articles 1318 du code civil, devenu 1370 du même code, et 41 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1317 et 1318 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et les articles 2 et 41 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, dans leur rédaction issue du décret n° 2005-973 du 10 août 2005 :

acte authentique

9. Selon le premier de ces textes, l'acte authentique est celui qui a été reçu par un officier public ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises.

10. Selon le deuxième de ces textes, l'acte qui n'est pas authentique par l'incompétence ou l'incapacité de l'officier, ou par un défaut de forme, vaut comme écriture privée, s'il a été signé des parties.

11. Le troisième de ces textes dispose :

« Les notaires ne peuvent recevoir des actes dans lesquels leurs parents ou alliés, en ligne directe, à tous les degrés, et en ligne collatérale jusqu'au degré d'oncle ou de neveu inclusivement, sont parties, ou qui contiennent quelque disposition en leur faveur.

Les notaires associés d'une société titulaire d'un office notarial ou d'une société de notaires ne peuvent recevoir des actes dans lesquels l'un d'entre eux ou les parents ou alliés de ce dernier au degré prohibé par l'alinéa précédent sont parties ou intéressés. »

12. Selon le dernier de ces textes, tout acte fait en contravention aux dispositions contenues à l'article 2 précité, s'il est revêtu de la signature de toutes les parties, ne vaudra que comme écrit sous signature privée, sauf s'il y a lieu, les dommages-intérêts contre le notaire contrevenant.

notaire

13. Il résulte de la combinaison de ces textes qu'un notaire ou un notaire associé n'est réputé intéressé à l'acte qu'il reçoit que si cet acte contient des dispositions qui sont stipulées en sa faveur ou en faveur d'une des personnes énumérées à l'article 2 du décret précité, ou desquelles il résulte pour lui-même ou l'une de ces personnes un droit constituant une conséquence obligatoire de l'acte.

14. Pour priver de son caractère authentique l'acte de prêt en vertu duquel a été prise la sûreté judiciaire, l'arrêt relève qu'il ressort de l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 27 septembre 2012, statuant en matière disciplinaire, que le notaire, au prix d'une dérive professionnelle, s'est personnellement associé à la stratégie commerciale du promoteur en organisant, en concertation avec celui-ci, le recours massif à des procurations authentiques, même non nécessaires, recueillies à la chaîne auprès des investisseurs, sans vérifier leur situation personnelle ni les informer de leur droit de révocation et de liberté de choix du notaire, et dans des conditions jugées indignes par le juge disciplinaire, dans le but de garantir au promoteur la sécurité économique de son projet et, en contrepartie, d'assurer au notaire un courant d'affaires lui garantissant l'exclusivité des actes de vente et de financement, moyennant la perception in fine d'une rémunération réglementée de l'ordre d'un million d'euros, cette entente prohibée ayant eu pour effet de priver les investisseurs des garanties d'indépendance et de sécurité juridique attachées à l'intervention d'un officier ministériel dans les mains duquel ils avaient placé leur confiance.

15. En statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser l'intérêt du notaire à l'acte au sens de l'article 2 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REÇOIT l'intervention volontaire accessoire du Conseil supérieur du notariat ;

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette la fin de non-recevoir de l'action de M. et Mme [I] soulevée par la société Crédit immobilier de France développement et qu'il rejette l'exception de nullité soulevée par M. et Mme [I] de l'acte de dénonciation de l'inscription d'hypothèque provisoire en date du 10 mars 2022, l'arrêt rendu le 8 avril 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ;

Remet, sauf sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ;

Condamne M. et Mme [I] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé publiquement le quatre novembre deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.