Cour de cassation, première chambre civile, 4 novembre 2026, n° 24-19.604

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 acte authentique de prêt

#2 notaire instrumentaire

#3 acte authentique

#4 obligations déontologiques

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel - Aix-en-Provence
Chambre 1-9
21/03/2024
N° 23/07046

Cour de cassation
Première chambre civile
04/11/2026
N° 24-19.604

Entête

CIV. 1

CF

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 4 novembre 2026

Rejet

Mme CHAMPALAUNE, présidente

Arrêt n° 636 FS-B+R

Pourvoi n° E 24-19.604

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

1°/ M. [Z] [D],

2°/ Mme [F] [T], épouse [D],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° E 24-19.604 contre l'arrêt rendu le 21 mars 2024 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-9), dans le litige les opposant à la société Lyonnaise de banque, société anonyme à conseil d'administration, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur 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 SARL Matuchansky, Poupot, Valdelièvre et Rameix, avocat de M. et Mme [D], de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat de la société Lyonnaise de banque, 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

acte authentique de prêt

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 21 mars 2024), suivant acte reçu le 24 août 2007 par M. [A], notaire associé à [Localité 1] (le notaire), M. et Mme [D] (les emprunteurs) ont acquis, par l'intermédiaire de la société Apollonia, un lot au sein d'une résidence hôtelière à construire, dont le prix était financé par un prêt contracté auprès de la société Lyonnaise de banque (la banque).

2. A la suite d'impayés, la banque a prononcé la déchéance du terme et fait procéder, sur le fondement de l'acte notarié de prêt à une saisie-attribution de loyers.

3. Les emprunteurs ont saisi le juge de l'exécution d'une contestation de cette mesure.

Examen du moyen

Énoncé du moyen

4. Les emprunteurs font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande en disqualification de l'acte authentique de prêt du 24 août 2007 en acte sous seing privé, alors :

notaire instrumentaire

« 1°/ que le notaire associé d'une société d'exercice de la profession notariale ne peut recevoir un acte à la conclusion duquel il est personnellement intéressé, quand bien même il ne serait ni partie à cet acte, ni parent, allié ou associé d'une partie, ni bénéficiaire de l'une des dispositions de l'acte, ni le parent ou l'allié d'un bénéficiaire ; qu'en écartant, pour refuser de disqualifier l'acte authentique de prêt du 24 août 2007 en acte sous seing privé, tout intérêt personnel du notaire instrumentaire à l'acte de prêt litigieux, par la considération que l'intérêt de l'officier public était caractérisé lorsque des proches au degré défini aux termes de l'article du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 étaient intéressés à l'acte ou lorsque l'acte contenait des dispositions en faveur du notaire instrumentaire ou dans lequel il instrumentait pour une société dont il est associé ou actionnaire, qu'il n'existait aucun lien de parenté ou d'alliance du notaire instrumentaire avec les parties à l'acte litigieux et que ce dernier ne comportait aucune disposition en faveur du notaire, par ailleurs non détenteur de titre au sein de la banque prêteuse ou de la société Apollonia, la cour d'appel, qui a ainsi refusé de tenir compte de l'intérêt personnel du notaire pour apprécier sa capacité à instrumenter, a violé, par fausse interprétation, l'article 2 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires ;

acte authentique

2°/ que la circonstance qu'un notaire ne percevrait, pour la rédaction d'un acte authentique de prêt, d'autres droits que ceux résultant de l'exercice de sa profession et faisant l'objet d'une réglementation n'exclut pas tout intérêt personnel de l'officier ministériel à l'acte ; que pour écarter tout intérêt personnel du notaire instrumentaire à l'acte litigieux et refuser de disqualifier cet acte authentique en acte sous seing privé, la cour d'appel a relevé qu'il n'était pas contesté que le notaire n'avait reçu à l'occasion de son intervention, aucun droit autre que ceux qui résultaient de l'exercice de sa profession et faisaient l'objet d'une réglementation ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui s'est prononcée par des motifs impropres à exclure tout intérêt personnel du notaire, a violé l'article 2 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires ;

3°/ que l'absence de dépendance économique du notaire ayant instrumenté un acte de prêt immobilier à l'une des parties à l'opération immobilière n'exclut pas tout intérêt personnel de l'officier ministériel à l'acte ; qu'en s'attachant à la part du bénéfice issu du volume d'affaires apportée par la société Apollonia par rapport au bénéfice global retiré personnellement par le notaire au sein de la société notariale – en l'occurrence, selon les résultats des constatations de la cour d'appel, environ 21 % du bénéfice mensuel retiré personnellement par le notaire en 2007 – et en en déduisant que celle-ci ne permettait pas de caractériser la dépendance économique alléguée à l'égard de la société Apollonia, la cour d'appel, qui s'est encore prononcée par des motifs impropres à exclure tout intérêt personnel du notaire, a violé l'article 2 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires ;

obligations déontologiques

4°/ que poursuit un intérêt personnel justifiant son incapacité d'instrumenter le notaire qui méconnaît ses obligations déontologiques d'impartialité et d'indépendance lors de la conclusion d'un acte et partant, n'agit plus dans le cadre de sa profession ; que la cour d'appel a relevé les pratiques contraires à la déontologie notariale mises en œuvre par le notaire pour gérer le volume d'affaires apporté par la société Apollonia et consistant au recours systématique aux procurations, outre ses nombreux déplacements à travers toute la France pour les recueillir, organisés par la société de commercialisation, au siège de cette société ou aux domiciles des acquéreurs, sans que ceux-ci aient pu disposer d'une information suffisante et il était constant que celles-ci constituaient des manquements du notaire à ses obligations déontologiques d'impartialité et d'indépendance pour lesquelles il avait été sanctionné d'une interdiction temporaire d'exercer pour une durée d'un an ; qu'en excluant néanmoins tout intérêt personnel du notaire instrumentaire, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 2 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires. »

Réponse de la Cour

5. Selon l'article 1317 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, devenu l'article 1369 du même code, l'acte authentique est celui qui a été reçu par officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises.

6. Selon l'article 1318 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, devenu l'article 1370 du même code, 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.

7. L'article 2 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, dans sa rédaction issue du décret n° 2005-973 du 10 août 2005, 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 ».

8. Selon l'article 41 du même décret, 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.

9. 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.

10. L'arrêt relève qu'il n'existait pas de lien de parenté ou d'alliance du notaire avec les parties à l'acte, pas de disposition en faveur du notaire, que le notaire ne détenait pas de titre au sein de la banque ou de la société Apollonia et qu'il n'avait pas perçu de droit autre que ceux qui résultent de l'exercice de sa profession et font l'objet d'une réglementation.

11. Il retient que ne caractérise pas une dépendance économique et l'intérêt prohibé, le volume d'affaires apporté par la société Apollonia à plusieurs notaires dont le notaire concerné, et l'augmentation corrélative du chiffre d'affaires de ce dernier.

12. Il ajoute que les pratiques contraires à la déontologie notariale mises en oeuvre par cet officier public pour gérer le volume d'affaires et consistant au recours systématique aux procurations, outre ses nombreux déplacements à travers toute la France pour les recueillir, organisés par la société de commercialisation, au siège de cette société ou aux domiciles des acquéreurs sans que ceux-ci aient pu disposer d'une information suffisante, constituent des fautes disciplinaires, et non l'intéressement interdit.

13. De ces énonciations, constatations et appréciations, la cour d'appel a exactement déduit que l'acte notarié litigieux ne pouvait pas être disqualifié en acte sous seing privé.

14. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [D] aux dépens ;

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

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.