

COUR DE CASSATION

Audience publique du **9 janvier 2019**

Cassation partielle

Mme BATUT, président

Arrêt n° 3 FS-P+B+I

Pourvoi n° W 17-27.411

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société Banque populaire Auvergne Rhône Alpes, venant aux droits de la société Banque populaire Loire et Lyonnais, société coopérative de banque populaire, dont le siège est 4 boulevard Eugène Deruelle, 69003 Lyon,

contre l'arrêt rendu le 12 septembre 2017 par la cour d'appel de Lyon (1^{re} chambre civile B), dans le litige l'opposant :

1^o/ à M. Henri A..., domicilié ...

2^o/ à M. Serge C...,

3^o/ à Mme Christiane T..., divorcée F...,

domiciliés tous deux ..., défendeurs à la

cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 27 novembre 2018, où étaient présents : Mme Batut, président, Mme Canas, conseiller référendaire rapporteur, Mme Kamara, conseiller doyen, Mme Duval-Arnould, M. Truchot, Mme Teiller, MM. Avel, Mornet, conseillers, M. Vitse, Mmes Barel, Le Gall, Kloda, conseillers référendaires, M. Ingall-Montagnier, premier avocat général, Mme Pecquenard, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Canas, conseiller référendaire, les observations de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de la société Banque populaire Auvergne Rhône Alpes, de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. A..., l'avis de M. Ingall-Montagnier, premier avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte reçu le 20 novembre 2003 par M. A... (le notaire), M. C... et Mme T... ont acquis un ensemble immobilier, en indivision pour la nue-propriété, à concurrence respectivement de 38 % et 62 %, et en tontine pour l'usufruit ; que M. C..., artisan, a financé l'acquisition de sa part au moyen d'un prêt consenti par la société Banque populaire Loire et Lyonnais, aux droits de laquelle vient la société Banque populaire Auvergne Rhône Alpes (la banque), et garanti par un privilège de prêteur de deniers ; que ce privilège a été inscrit par le notaire sur la seule quote-part de M. C... ; que celui-ci a été placé en liquidation judiciaire par jugement du 2 mars 2010 ; qu'après avoir déclaré sa créance, la banque a assigné, d'une part, M. C... et Mme T... en partage de l'indivision existant sur l'immeuble, d'autre part, le notaire en responsabilité et indemnisation ;

Sur le moyen unique, pris en ses première et deuxième branches :

Attendu que la banque fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de dommages-intérêts formée à l'encontre du notaire, alors, selon le moyen :

1°/ que le notaire est tenu d'assurer l'efficacité juridique des actes qu'il instrumente ; que seuls les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il n'y eût indivision sont payés sur l'actif indivis avant le partage ; que le créancier prêteur de deniers qui n'est créancier que de l'un des emprunteurs indivisaires ne peut agir, avant l'acquisition indivise, sur l'immeuble qui n'appartient pas à son débiteur ; qu'en retenant pourtant en

l'espèce que « la Banque pouvait poursuivre la vente forcée de l'immeuble dont elle a financée l'acquisition sans passer par une procédure préalable de partage », la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240 du code civil, ensemble l'article 815-17 du même code ;

2°/ que le notaire est tenu d'assurer l'efficacité juridique des actes qu'il instrumente ; qu'en vertu de l'effet déclaratif du partage, l'indivisaire à qui le bien est attribué dans l'acte de partage est réputé en être seul propriétaire depuis la date de son acquisition ; qu'en conséquence, le privilège du prêteur de deniers inscrit du chef de l'autre indivisaire est réputé rétroactivement n'avoir jamais existé ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que, s'agissant de l'immeuble assiette de la sûreté, Mme T... et M. C... sont « en indivision pour la nue-propriété » à concurrence, respectivement, de 62 % et 38 % ; que la cour d'appel a encore relevé que le notaire instrumentaire n'a inscrit le privilège que « du seul chef de M. Serge C... sur les 38 % de la propriété et sur l'usufruit en tontine » ; qu'il en résultait nécessairement que l'acte instrumenté par le notaire n'était pas efficace, puisqu'il faisait courir le risque à la banque de perdre le bénéfice de sa sûreté au moment du partage, si le bien était attribué à Mme T... ; qu'en décidant l'inverse au prétexte que « le privilège grève de plein droit la totalité de l'immeuble acquis », la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240 du code civil, ensemble l'article 883 du même code ;

Mais attendu que, même dans l'hypothèse où un prêt est souscrit par l'un seulement des acquéreurs d'un bien immobilier, pour financer sa part, l'assiette du privilège de prêteur de deniers est constituée par la totalité de l'immeuble et le prêteur, titulaire d'une sûreté légale née antérieurement à l'indivision, peut se prévaloir des dispositions de l'article 815-17, alinéa 1^{er}, du code civil ; que, dès lors, la cour d'appel a exactement retenu que ce privilège grevait de plein droit la totalité de l'immeuble acquis, même s'il était né du chef d'un seul acquéreur, et que la banque aurait pu poursuivre la vente forcée de l'immeuble dont elle avait partiellement financé l'acquisition sans engager une procédure préalable de partage et sans que puissent lui être opposés les démembrements de la propriété convenus entre les acquéreurs ; que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur la troisième branche de ce moyen :

Vu l'article 1382, devenu 1240 du code civil, ensemble les articles 815-17, 2377 et 2379, alinéa 1^{er}, du même code ;

Attendu que le notaire, tenu d'assurer l'efficacité des actes auxquels il prête son concours ou qu'il a reçu mandat d'accomplir, doit, sauf s'il en est dispensé expressément par les parties, veiller à l'accomplissement des formalités nécessaires à la mise en place des sûretés qui en garantissent l'exécution ;

Attendu que, pour rejeter la demande de la banque dirigée contre le notaire, après avoir relevé que l'acte du 20 novembre 2003 prévoyait l'inscription du privilège de prêteur de deniers sur l'entier immeuble et précisait que Mme T... était informée que l'inscription prise contre M. C... portait sur la totalité du bien, l'arrêt retient que la publicité foncière est destinée à l'information des tiers et à leur rendre opposables les conventions portant sur les droits réels et les sûretés et que, dès lors, le caractère restrictif de l'inscription litigieuse, tenant aux règles issues du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, est sans incidence sur les droits que la banque tient du titre ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, du fait de l'inscription du privilège de prêteur de deniers sur la seule part de M. C..., la banque avait, à l'égard des tiers, la qualité de créancier personnel du coïndivisaire emprunteur, de sorte qu'elle ne pouvait exercer son droit de poursuite sur l'immeuble indivis, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la quatrième branche du moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de dommages-intérêts formée par la société Banque populaire Auvergne Rhône Alpes à l'encontre de M. A..., l'arrêt rendu le 12 septembre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Grenoble ;

Condamne M. A... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et le condamne à payer à la société Banque populaire Auvergne Rhône Alpes la somme de 3 000 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 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 neuf janvier deux mille dix-neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour la société Banque populaire Auvergne Rhône Alpes

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté la BPAURA de sa demande tendant à ce que Me A... soit condamné à lui payer une somme de 60 195,50 €, outre intérêts au taux contractuel ;

AUX MOTIFS QUE : « sur la responsabilité du notaire : que selon l'article 1382 (devenu 1240) du code civil, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; qu'en vertu de cette disposition, la responsabilité civile d'un notaire ne peut être engagée que si la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre les deux est apportée ; que le notaire est tenu d'assurer l'efficacité et la sécurité des actes instrumentés par lui ; que selon l'article 1165 (devenu 1199) du code civil, le contrat ne crée d'obligations qu'entre les parties et les tiers doivent respecter les situations juridiques créées par le contrat de sorte que le Banque est irrecevable à se prévaloir de l'inefficacité de la clause de tontine dont les co-contractants ne discutent pas la validité ; qu'en application de l'ancien article 2103 2° (devenu 2374 2°) du code civil, sont créanciers privilégiés sur les immeubles ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble pourvu qu'il soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt que la somme était destinée à cet emploi et par la quittance du vendeur que ce paiement a été fait des deniers empruntés ; que l'ancien article 2108 devenu l'article 2379, alinéa 1^{er} du code civil prévoit que ce privilège se conserve par une inscription effectuée conformément aux articles 2426 à 2428 du code civil dans le délai de deux mois à compter de l'acte de vente ; que l'article L. 643-2 du code de commerce édicte que les créanciers privilégiés, dès lors qu'ils ont déclaré leur créance, peuvent exercer leur droit de poursuite individuelle si le liquidateur n'a pas entrepris la liquidation des biens grevés dans les trois mois du jugement ouvrant la procédure ; que le privilège de prêteur de deniers prévu par l'article 2374 2° du code civil (ancien article 2103 2°) bénéficie à celui qui a fourni les deniers « pour l'acquisition d'un immeuble » et naît par conséquent dès lors que les deniers fournis sont bien utilisés pour acquérir un immeuble ; qu'il en résulte que le privilège grève de plein droit la totalité de l'immeuble acquis, même s'il est né du chef d'un seul des acquéreurs comme c'est le cas en l'espèce ; qu'il s'agit donc d'une garantie autonome qui permet au prêteur de bénéficier d'une garantie sur la totalité du bien ; que c'est dès lors à bon droit que l'acte du 20 novembre 2003 prévoit l'inscription du privilège du prêteur de deniers sur l'entier immeuble et précise expressément que Mme T. est informée que l'inscription prise contre M. C... porte sur la totalité du bien ; qu'il en résulte que la Banque pouvait poursuivre la vente forcée de l'immeuble dont elle a financé l'acquisition sans passer par une procédure préalable de partage et sans que puissent lui être opposés les démembrements de la propriété convenus entre les acquéreurs ou l'éventuelle inefficacité de ces

conventions ; qu'il en résulte que la garantie est efficace nonobstant l'acquisition de l'immeuble en indivision sur la nue-propriété et en tontine sur l'usufruit ; que la publicité foncière est destinée à l'information des tiers et à leur rendre opposables les conventions portant sur les droits réels et les sûretés de sorte que le caractère restrictif de l'inscription litigieuse, tenant aux règles issues du décret du 4 janvier 1955, est sans incidence sur les droits que la Banque tient du titre ; que de surcroît, la Banque, qui n'a pas mis en oeuvre sa garantie alors qu'elle avait conservé son droit de poursuivre la vente du bien sur saisie immobilière en application de l'article L. 643-2 du code de commerce, ne rapporte pas la preuve d'un préjudice en lien de causalité avec les diligences du notaire ; qu'elle doit être en conséquence déboutée de sa demande » ;

ALORS 1/ QUE : le notaire est tenu d'assurer l'efficacité juridique des actes qu'il instrumente ; que seuls les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il n'y eût indivision sont payés sur l'actif indivis avant le partage ; que le créancier prêteur de deniers qui n'est créancier que de l'un des emprunteurs indivisaires ne peut agir, avant l'acquisition indivise, sur l'immeuble qui n'appartient pas à son débiteur ; qu'en retenant pourtant en l'espèce que « la Banque pouvait poursuivre la vente forcée de l'immeuble dont elle a financée l'acquisition sans passer par une procédure préalable de partage » (arrêt, p. 5, antépénultième alinéa), la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil, ensemble l'article 815-17 de ce code ;

ALORS 2/ QUE : le notaire est tenu d'assurer l'efficacité juridique des actes qu'il instrumente ; qu'en vertu de l'effet déclaratif du partage, l'indivisaire à qui le bien est attribué dans l'acte de partage est réputé en être seul propriétaire depuis la date de son acquisition ; qu'en conséquence, le privilège du prêteur de deniers inscrit du chef de l'autre indivisaire est réputé rétroactivement n'avoir jamais existé ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que, s'agissant de l'immeuble assiette de la sûreté, Mme T... et M. C... sont « en indivision pour la nuepropriété » à concurrence, respectivement, de 62 % et 38 % ; que la cour d'appel a encore relevé que le notaire instrumentaire n'a inscrit le privilège que « du seul chef de M. Serge C... sur les 38 % de la propriété et sur l'usufruit en tontine » (arrêt, p. 2, alinéas 1 et 3) ; qu'il en résultait nécessairement que l'acte instrumenté par Me A... n'était pas efficace, puisqu'il faisait courir le risque à la banque de perdre le bénéfice de sa sûreté au moment du partage, si le bien était attribué à Mme T... ; qu'en décidant l'inverse au prétexte que « le privilège grève de plein droit la totalité de l'immeuble acquis » (arrêt, p. 5, alinéa 9), la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil, ensemble l'article 883 de ce code ;

ALORS ET SUBSIDIAIREMENT 3/ QUE : le notaire est tenu d'assurer l'efficacité juridique des actes qu'il instrumente ; que le notaire qui instrumente un acte constatant un privilège de prêteur de deniers sur l'intégralité de l'immeuble acquis doit veiller à ce que l'inscription

hypothécaire porte sur l'intégralité de l'immeuble grevé ; qu'en l'espèce, après avoir retenu que « le privilège grève de plein droit la totalité de l'immeuble acquis » (arrêt, p. 5, alinéa 9), la cour d'appel a pourtant considéré que l'inscription du privilège sur la seule quote-part indivise de M. C... en pleine propriété, soit 38 %, ne serait pas fautive car « sans incidence sur les droits que la Banque tient du titre » (arrêt, p. 5, dernier alinéa) ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil, ensemble l'article 2377 de ce code ;

ALORS ET EN TOUT ETAT DE CAUSE 4/ QUE le droit de poursuite individuelle des créanciers en cas de carence du liquidateur judiciaire les autorise seulement à poursuivre ou engager des voies d'exécution, et non à solliciter le partage ou la licitation d'un bien indivis ; qu'en retenant pourtant que la banque avait conservé son droit de poursuivre la vente du bien sur saisie immobilière, quand elle était contrainte de solliciter antérieurement le partage, action qui appartenait au seul liquidateur, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil, ensemble l'article L. 643-2 du code de commerce.