

Dalloz jurisprudence
Cour de cassation
2ème chambre civile

7 juin 2012
n° 11-16.107
Publication : Publié au bulletin

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, art. 1318

Sommaire :

L'acte notarié qui ne comporte pas en annexe les procurations et qui ne mentionne pas que celles-ci ont été déposées au rang des minutes du notaire rédacteur est entaché d'une irrégularité formelle, au regard de l'article 8, devenu 21, du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971, relatif aux actes établis par les notaires (arrêt n° 1, pourvois n° 11-15.439 et 11-18.085)

Ne satisfait pas aux prescriptions de l'article 8, devenu 21, du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971, relatif aux actes établis par les notaires, l'acte auquel n'est pas annexée la procuration et qui mentionne que celle-ci a été annexée à un autre acte, déposé au rang des minutes du notaire rédacteur de l'acte critiqué (arrêt n° 2, pourvois n° 11-19.022 et 11-17.759)

Il résulte de l'article 1318 du code civil que l'acte notarié, qui ne satisfait pas aux prescriptions de l'article 8, devenu 21, du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971, relatif aux actes établis par les notaires, perd son caractère authentique (arrêt n° 1, pourvois n° 11-15.439 et 11-18.085, arrêt n° 2, pourvois n° 11-19.022 et 11-17.759, arrêt n° 3 pourvoi n° 11-16.107, arrêt n° 4, pourvoi n° 11-15.112, arrêt n° 5, pourvoi n° 11-15.440)

Texte intégral :

Cour de cassation 2ème chambre civile Rejet 7 juin 2012 N° 11-16.107 Publié au bulletin

République française

Au nom du peuple français

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 7 mars 2011), que M. et Mme X... ont souscrit

auprès de la société Crédit immobilier de France Rhône-Alpes-Auvergne (la banque) trois prêts aux termes de trois actes notariés des 30 juin 2006, 20 juillet 2006 et 1er août 2006, sur le fondement desquels la banque, qui n'était pas remboursée de sommes prêtées, a fait inscrire une hypothèque judiciaire provisoire sur des biens immobiliers appartenant à M. et Mme X... qui ont saisi un juge de l'exécution d'une demande de mainlevée de l'inscription ;

Attendu que la banque fait grief à l'arrêt d'ordonner la mainlevée de l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire, alors, selon le moyen :

1°/ que la copie exécutoire de l'acte authentique du 20 juillet 2006 comportait la mention selon laquelle les emprunteurs étaient " représentés par Mme Laure A..., notaire assistant (...) en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés au terme d'une procuration authentique reçue aux présentes minutes, le 24 janvier 2006 " ; qu'en faisant abstraction de cette mention claire et précise de l'acte notarié pour considérer que la procuration donnée par M. et Mme X... avait été rappelée à la page 2 de chacun des actes notariés en cause mais que le dépôt de cette procuration aux minutes du notaire n'avait pas été mentionné comme l'exige l'article 21 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 dans sa rédaction issue du décret n° 2005-973 du 10 août 2005, la cour d'appel a dénaturé les termes de la mention précitée de l'acte authentique du 20 juillet 2006, et, ce faisant, a violé l'article 1134 du code civil ;

2°/ que l'acte authentique fait foi jusqu'à inscription de faux des faits que l'officier public y a énoncés comme les ayant accomplis lui-même ou comme s'étant passés en sa présence dans l'exercice de ses fonctions ; qu'en l'espèce, M. et Mme X..., d'une part, reconnaissent dans leurs écritures qu'ils avaient signé des procurations notariées permettant au notaire de les représenter pour la signature des actes authentiques de prêt et d'autre part ne s'étaient pas inscrits en faux contre la mention de l'acte notarié du 20 juillet 2006 selon laquelle ils étaient " représentés par Mme Laure A..., notaire assistant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés au terme d'une procuration authentique reçue aux présentes minutes, le 24 janvier 2006 " ni contre la mention des actes authentiques de prêt des 30 juin 2006 et 1er août 2006 mentionnant que M. et Mme X... étaient représentés par le notaire rédacteur de l'acte " en vertu d'une procuration reçue par le notaire soussigné le (suivi de date) ; qu'en déniant aux actes authentiques de prêt leur caractère exécutoire sans constater que M. et Mme X... s'étaient inscrits en faux contre les mentions constatant le dépôt des procurations au rang des minutes du notaire, la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 1139 du code civil ;

3°/ que l'irrégularité de forme affectant la mention, dans l'acte authentique de prêt, du dépôt de la procuration aux minutes du notaire, lorsqu'elle ne fait pas grief à l'emprunteur qui ne conteste pas avoir donné procuration à l'officier public, ne saurait priver l'acte authentique de prêt de son caractère exécutoire ; qu'en l'espèce, après avoir constaté que M. et Mme X... ne contestaient pas avoir donné procuration au notaire et que cette procuration était rappelée en page 2 de chacun des actes notariés en cause, la cour d'appel ne pouvait en déduire qu'à défaut de mention dans l'acte précisant le dépôt des procurations au rang des minutes du notaire, les actes de prêts étaient dépourvus de caractère exécutoire, justifiant ainsi la mainlevée des hypothèques provisoires litigieuses ; que ce faisant, la cour d'appel a violé les articles 21 et 22 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971, dans sa rédaction issue du décret n° 2005-973 du 10 août 2005, ensemble l'article 1318 du code civil, l'article 72 de la loi du 9 juillet 1991 et les articles 217 et suivants du décret du 31 juillet 1992 ;

4°/ que l'article 34 du décret du 26 novembre 1971, dans sa rédaction issue du décret du 10 août 2005, n'impose pas que la copie exécutoire soit le fac-similé de l'acte notarié ; que la copie exécutoire, communiquée par le notaire aux créanciers pour leur permettre de poursuivre le paiement de leur créance ne contient pas nécessairement la copie certifiée conforme de tous les documents joints à la minute de l'acte notarié, et, notamment les procurations ; qu'en l'espèce, les juges du fond ne pouvaient, au vu des copies exécutoires des actes de prêts versées aux débats, considérer que les procurations n'avaient pas été déposées au rang des minutes conservées par le notaire ; que ce faisant, les juges n'ont pas donné de base légale à leur décision au regard des articles 34 du décret du 26 novembre 1971, 1319 du code civil, 72 de la loi du 9 juillet 1991 et 217 et suivants du décret du 31 juillet 1992 ;

Mais attendu qu'il ressort de la procédure et de l'arrêt que la banque n'a pas contesté que l'acte de prêt du 20 juillet 2006 et ceux du 30 juin 2006 et du 1er août 2006, s'ils faisaient état de la procuration authentique donnée par les emprunteurs au notaire assistant pour les représenter à la signature de l'acte, ne mentionnaient pas le dépôt des procurations au rang des minutes du notaire, ce dont il résultait que M. et Mme X... n'avaient pas à s'inscrire en faux contre les actes litigieux ;

Et attendu qu'ayant relevé que M. et Mme X... n'invoquaient pas la nullité des actes notariés et que ces actes qui ne mentionnaient pas le dépôt des procurations au rang des minutes du notaire en contravention aux prescriptions de l'article 21 du décret du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, étaient entachés d'une irrégularité formelle et ne valaient que comme écriture privée par application de l'article 1318 du code civil, c'est à bon droit que la cour d'appel a ordonné la mainlevée de l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire pratiquée sans titre exécutoire ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

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 de 2 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept juin deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Defrenois et Levis, avocat aux Conseils, pour la société Crédit immobilier de France Rhône Alpes-Auvergne

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la nullité de l'inscription d'hypothèque judiciaire prise le 31 juillet 2009 par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE sur le bien appartenant à M. Jean Yves X... et Mme Floriane Y... épouse X... situé à Montarnaud 34 570, cadastré section D n° 666 et, par conséquent, D'AVOIR ordonné la mainlevée et la radiation de l'inscription d'hypothèque provisoire prise le 31 juillet 2009 par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE sur le bien appartenant à M. Jean Yves X... et Mme Floriane Y... épouse X... situé à Montarnaud 34 570 cadastré section D n° 666 publiée et enregistrée le 31 juillet 2009 à la conservation des hypothèques de Montpellier 2ème bureau volume 2009 V N° 3118 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE selon l'article 21 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires dans ses dispositions issues du décret n° 2005-973 du 10 août 2005 « l'acte notarié porte la mention des documents qui lui sont annexés. Les procurations sont annexées à l'acte à moins qu'elles ne soient déposées aux minutes du notaire rédacteur de l'acte. Dans ce cas, il est fait mention dans l'acte du dépôt de la procuration au rang des minutes » ; que l'article 22, alinéa 1, du même décret énonce que « lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signées du notaire » ; que la règle 1318 du code civil dispose que « l'acte qui n'est point 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 par les parties » ; que si la procuration donnée par les époux X... est rappelée à la page 2 de chacun des actes notariés en cause, ce qui confirme, pour la société CIFRAA, que la procuration a bien été

déposée au rang des minutes de Maître Z..., du moins, comme elle le reconnaît, le dépôt n'est pas mentionné comme l'exige l'article 21 du décret susvisé ;
qu'en raison de l'inobservation de cette disposition selon laquelle en cas de dépôt de la procuration aux minutes du notaire rédacteur de l'acte il en est fait mention dans l'acte, c'est à juste raison que les époux X..., par application de l'article 1318 du code civil, soutiennent que ces actes n'étant point authentiques par un défaut de forme valent comme écritures privées, ce qui ne pouvait permettre à la société CIFRAA de se prévaloir, à défaut de titre exécutoire, des dispositions de l'article 68 de la loi du 9 juillet 1991 et de se dispenser de l'autorisation préalable du juge pour pratiquer la mesure conservatoire litigieuse ;
que c'est donc à bon droit, dès lors que la société CIFRAA ne pouvait se prévaloir d'un titre exécutoire et devait se conformer aux dispositions des articles 67 de la loi 9 juillet 1991 et 210 du décret du 31 juillet 1992 en sollicitant du juge l'autorisation de pratiquer la mesure conservatoire, que le premier juge a ordonné la nullité de l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire ainsi que sa mainlevée et sa radiation ;

ET AUX MOTIFS PRESUMES ADOPTES QUE dans les trois copies exécutoires des prêts accordés par le Crédit Immobilier de France Rhône Alpes Auvergne (CIFRAA) fondant la prise d'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire, les procurations des époux X... ne sont pas annexées et il n'est pas fait mention de leur dépôt au rang des minutes ;

1°) ALORS QUE la copie exécutoire de l'acte authentique du 20 juillet 2006 comportait la mention selon laquelle les emprunteurs étaient « représentés par Mlle Laure A..., notaire assistant (?) en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés au terme d'une procuration authentique, reçue aux présentes minutes, le 24 janvier 2006 » ; qu'en faisant abstraction de cette mention claire et précise de l'acte notarié pour considérer que la procuration donnée par les époux X... avait été rappelée à la page 2 de chacun des actes notariés en cause mais que le dépôt de cette procuration aux minutes du notaire n'avait pas été mentionné comme l'exige l'article 21 du décret du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 dans sa rédaction issue du décret n° 2005-973 du 10 août 2005, la cour d'appel a dénaturé les termes de la mention précitée de l'acte authentique du 20 juillet 2006, et, ce faisant, a violé l'article 1134 du code civil ;

2°) ALORS QUE l'acte authentique fait foi jusqu'à inscription de faux des faits que l'officier public y a énoncés comme les ayant accomplis lui-même ou comme s'étant passés en sa présence dans l'exercice de ses fonctions ;
qu'en l'espèce, les époux X..., d'une part, reconnaissent dans leurs écritures qu'ils avaient signé des procurations notariées permettant au notaire de les représenter pour la signature des actes authentiques de prêt (conclusions d'appel p. 5) et, d'autre part, ne s'étaient pas inscrits en faux contre la mention de l'acte notarié du 20 juillet 2006, selon laquelle ils étaient « représentés par Mlle Laure A..., notaire assistant (?) en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés au terme d'une procuration authentique, reçue aux présentes minutes, le 24 janvier 2006 », ni contre la mention des actes authentiques de prêt des 30 juin 2006 et 1er août 2006 mentionnant que les époux X... étaient représentés par le notaire rédacteur de l'acte « en vertu d'une procuration reçue par le notaire soussigné le (suivi de la date) ; qu'en déniant aux actes authentiques de prêt leur caractère exécutoire sans constater que les époux X... s'étaient inscrits en faux contre les mentions constatant le dépôt des procurations au rang des minutes du notaire, la cour d'appel a violé par refus d'application l'article 1319 du code civil ;

3°) ALORS QUE, en toute hypothèse, l'irrégularité de forme affectant la mention, dans l'acte authentique de prêt, du dépôt de la procuration aux minutes du notaire, lorsqu'elle ne fait pas grief à l'emprunteur qui ne conteste pas avoir donné procuration à l'officier public, ne saurait priver l'acte authentique de prêt de son caractère exécutoire ; qu'en l'espèce, après avoir constaté que les époux X... ne contestaient pas avoir donné procuration au notaire et que cette procuration était rappelée à la page 2 de chacun des actes notariés en cause, la cour d'appel ne pouvait en déduire qu'à défaut de mention dans l'acte précisant le dépôt des procurations aux minutes du notaire, les actes de prêt étaient dépourvus de caractère exécutoire, justifiant ainsi la mainlevée des hypothèques provisoires litigieuses ; que ce faisant, la cour d'appel a violé les articles 21 et 22 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 dans sa rédaction issue du décret n° 2005-973 du 10 août 2005, ensemble l'article 1318 du

code civil, l'article 72 de la loi du 9 juillet 1991 et les articles 217 et suivants du décret du 31 juillet 1992.

4°) ALORS QUE l'article 34 du décret du 26 novembre 1971, dans sa rédaction issue du décret du 10 août 2005, n'impose pas que la copie exécutoire soit le fac-similé de l'acte notarié ; que la copie exécutoire, communiquée par le notaire aux créanciers pour leur permettre de poursuivre le paiement de leur créance, ne contient pas nécessairement la copie certifiée conforme de tous les documents joints à la minute de l'acte notarié, et notamment les procurations ; qu'en l'espèce, les juges du fond ne pouvaient, au vu des copies exécutoires des actes de prêts versées aux débats, considérer que les procurations n'avaient pas été déposées au rang des minutes conservées par le notaire ; que ce faisant, les juges n'ont pas donné de base légale à leur décision au regard des articles 34 du décret du 26 novembre 1971, 1319 du code civil, 72 de la loi du 9 juillet 1991 et 217 et suivants du décret du 31 juillet 1992.

Composition de la juridiction : M. Loriferne, Mme Bardy, M. Lathoud, Me Blondel, SCP Defrenois et Levis

Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier 7 mars 2011 (Rejet)