

Recueil Dalloz 1999 p. 303

Recherche par les juges du fonds de l'existence d'un mandat donné à un notaire d'effectuer le renouvellement des hypothèques

Stéphane Piedelièvre

**

Les inscriptions hypothécaires ne sont efficaces que pendant un certain délai. Une fois ce délai expiré, l'inscription n'a plus d'effet, sauf si elle est auparavant renouvelée (V. Vion, Jusqu'à quel moment les inscriptions doivent-elles être renouvelées ?, Defrénois 1989, p. 929). Normalement cette opération, qui s'analyse en un acte conservatoire, est provoquée par le créancier ou par les personnes chargées de veiller à ses intérêts (par ex., Cass. civ., 3 févr. 1874, DP 1874, 1, p. 103 ; Cass. req., 9 févr. 1891, DP 1892, 1, p. 11). La situation du notaire face à cette obligation est assez ambiguë, comme le démontre une nouvelle fois un arrêt de la Cour de cassation du 12 janv. 1999 (Defrénois 1999, p. 382, obs. Aubert).

Des différents faits de l'espèce, il suffit de retenir que des inscriptions hypothécaires n'ont pas été renouvelées en temps utile. La Cour de Montpellier a écarté la responsabilité du notaire du fait de la péremption de l'hypothèque en relevant que l'acte de prêt stipulait que le prêteur devait solliciter le renouvellement de l'inscription hypothécaire, faute de quoi il en perdait le bénéfice. Or aucune demande en ce sens n'était parvenue au notaire. Saisie par pourvoi, la Cour de cassation censure la décision qui lui est déférée pour n'avoir pas recherché, comme il lui était demandé, s'il ne ressortissait pas des missions confiées au notaire, de recevoir les intérêts trimestriellement et le remboursement du capital prêté ainsi que de la détention de la copie exécutoire, la preuve d'un mandat obligeant ce notaire à assurer l'efficacité de la garantie hypothécaire et donc à procéder au renouvellement de l'inscription. Elle reproche aux juges du fond de ne pas s'être prononcés sur cette question.

Si cette solution se situe, *a priori*, dans le droit-fil de la jurisprudence traditionnelle et en apparence immuable, elle montre qu'en réalité de plus en plus fréquemment, pour ne pas dire pratiquement toujours, les notaires sont tenus d'une obligation de renouvellement.

Le notaire n'est pas, en principe, tenu de procéder au renouvellement des inscriptions hypothécaires prises en vertu d'actes passés dans son étude, à moins qu'il n'ait reçu un mandat exprès ou tacite d'effectuer ce renouvellement (par ex. Cass. req., 15 déc. 1874, DP 1875, 1, p. 453 ; Cass. 1re civ., 25 mai 1982, Bull. civ. I, n° 190 ; Defrénois 1982, p. 1619, obs. Aubert ; 26 juin 1984, Bull. civ. I, n° 209 ; JCP 1986, II, n° 20563, note Dagot ; RTD civ. 1986, p. 361, obs. Giverdon et Salvage-Gerest). La preuve de ce mandat doit normalement être rapportée par le créancier hypothécaire. Mais, comme le démontre le présent arrêt du 12 janv. 1999, il existe une forte tendance jurisprudentielle à déduire des circonstances de fait, et notamment d'autres opérations confiées au notaire, l'existence d'un mandat tacite (V. également Cass. 1re civ., 14 juin 1989, Bull. civ. I, n° 238 ; RD imm. 1990, p. 108, obs. Delebecque , qui a indiqué qu'un mandat de recouvrer des prêts hypothécaires comportait nécessairement le mandat de renouveler les inscriptions). Assez souvent, le principe devient en quelque sorte une coquille vide.

Cette situation n'est pas totalement satisfaisante, car elle est source d'insécurité. La prudence recommande aux notaires, comme ils le font d'ailleurs dans la majorité des hypothèses, de s'adresser à leurs clients quelques temps avant la péremption de l'inscription pour s'informer de leurs intentions. On a proposé de « régler le problème par une stipulation expresse de l'acte, précise et explicite, qui décharge le notaire d'une telle obligation, sauf convention contraire ultérieure et dûment constatée par écrit » (Aubert, obs. sous Cass. 1re civ., 12 janv. 1999, préc.). Cette solution postule, sans véritablement le dire, un renversement des règles actuelles ; elle conduirait à poser en principe que le notaire est tenu de renouveler les inscriptions hypothécaires, sauf dispense expresse de son client.

Mais on risquerait d'aboutir à une forme indirecte de gel du crédit hypothécaire, puisque quasiment automatiquement, on assisterait à des renouvellements, dont certains seraient inutiles. Or, on ne doit pas oublier que la péremption présente une grande utilité pratique, car elle permet un mode automatique de radiation d'inscription correspondant à des dettes éteintes. Il faut souhaiter que la jurisprudence revienne à une conception plus stricte pour déterminer si un mandat a été ou non conféré au notaire et qu'elle n'abuse pas de la technique du mandat tacite.

Mots clés :**NOTAIRE** * Responsabilité * Hypothèque * Inscription * Renouvellement * Mandat tacite