CIV. 1

CF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 5 mai 2021

Cassation partielle

Mme BATUT, président

Arrêt n° 339 F-D

Pourvoi n° D 19-16.800

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 5 MAI 2021

Mme [I] [E], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° D 19-16.800 contre l'arrêt rendu le 28 février 2019 par la cour d'appel de Papeete (chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Banque de Tahiti, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Darret-Courgeon, conseiller, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de Mme [E], de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société Banque de Tahiti, et l'avis de M. Chaumont, avocat

général, après débats en l'audience publique du 9 mars 2021 où étaient présentes Mme Batut, président, Mme Darret-Courgeon, conseiller rapporteur, Mme Duval-Arnould, conseiller doyen, et Mme Randouin, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Papeete, 28 février 2019), par acte authentique du 7 avril 2006, dressé par Mme [E] (le notaire), la société Banque de Tahiti (la banque) a consenti à M. [C] et Mme [B] (les emprunteurs) un prêt immobilier, garanti par la caution hypothécaire de Mme [Q], portant sur une parcelle spécialement affectée au profit de la banque, en premier rang. Après avoir prononcé la déchéance du terme en raison d'impayés, la banque n'a pu mettre en oeuvre la garantie hypothécaire, en l'absence de publication de l'acte de partage servant de titre de propriété à la caution.

2. Le 12 juin 2014, la banque, reprochant au notaire des négligences et imprudences lors de la constitution de la caution hypothécaire, l'a assigné en réparation de son préjudice.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. Le notaire fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à la banque la somme de 21 561 051 francs CFP à titre de dommages-intérêts, alors « que le préjudice causé par la perte d'une sûreté est équivalent aux sommes qu'elle aurait permis de recouvrer en l'absence du fait générateur de responsabilité ; qu'en condamnant le notaire, en raison de l'inefficacité du cautionnement hypothécaire consenti par Mme [Q], à indemniser la banque à hauteur de sa créance de 21 561 051 francs CFP, sans constater que la valeur de l'immeuble hypothéqué aurait permis à la banque d'être payée à hauteur de cette somme, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause. »

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

4. La banque conteste la recevabilité du moyen. Elle soutient qu'il est nouveau et mélangé de fait en l'absence de discussion en cause d'appel sur l'étendue de son préjudice .

5. Cependant, le moyen est né de la décision attaquée.

6. Il est en conséquence recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu l'article 1382, devenu 1240 du code civil :

7. Il résulte de ce texte que le préjudice causé par la perte d'une sûreté réelle garantissant le remboursement de la dette d'un tiers ne peut être supérieur à la valeur du bien affecté.

8. Pour condamner la notaire à payer à la banque la somme de 21 561 051 francs CFP à titre de dommages-intérêts, après avoir constaté qu'il a commis une faute lors de la rédaction de l'acte de prêt au titre de l'engagement de caution hypothécaire et que le montant du préjudice de la banque est égal aux sommes qu'elle n'a pu recevoir, ayant été privée de la possibilité de faire exécuter son unique sûreté efficace, l'arrêt retient qu'elle justifie de son préjudice par le décompte du solde du prêt en capital et en intérêts.

9. En se déterminant ainsi, sans constater que la valeur du bien hypothéqué aurait permis à la banque d'être payée à hauteur de la somme allouée, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne Mme [E] à payer à la société Banque de Tahiti la somme de 21 561 051 francs CFP à titre de dommages-intérêts, condamne Mme [E] à payer à la société Banque de Tahiti la somme de 300 000 francs CFP en application des dispositions de l'article 407 du code de procédure civile de la Polynésie française et met à la charge de Mme [E] les dépens de première instance et d'appel, lesquels pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 409 du code de procédure civile de la Polynésie française, l'arrêt rendu le 28 février 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Papeete ;

Remet, 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 Papeete autrement composée ;

Condamne la société Banque de Tahiti aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Banque de Tahiti et la condamne à payer à Mme [E] 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 cinq mai deux mille vingt et un.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour Mme [E]

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné Mme [I] [E] à payer à la société Banque de Tahiti la somme de 21 561 051 FCFP à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE la Banque de Tahiti a ainsi subi un préjudice certain et actuel qui est en relation de cause à effet directe avec les erreurs, lacunes et omissions qui affectent l'acte de prêt du 7 avril 2006, lesquelles engagent la responsabilité professionnelle de Maître [I] [E] ; que le montant de ce préjudice est égal aux sommes que la banque n'a pu recevoir en étant privée de la possibilité de faire exécuter avec une quelconque chance de succès son unique sûreté efficace, l'affectation hypothécaire consentie par [V] [Q], dès lors que l'immeuble affecté, n'ayant ni contenance certaine, ni origine de propriété opposable aux tiers, ne pouvait être désigné sans erreur ou confusion possible dans un commandement à fin de saisie immobilière, ce que le notaire au demeurant reconnu en tentant, sans succès, de mettre en oeuvre les rectifications nécessaires, auxquelles T. [Q] n'a pas concouru ; que la Banque de Tahiti justifie de son préjudice par un décompte actualisé en date du 27 mai 2014 qui l'établit en principal, intérêts et pénalité contractuelle, au montant de 21 561 051 FCFP ; qu'il sera donc fait droit à sa demande ;

ALORS QUE le préjudice causé par la perte d'une sûreté est équivalent aux sommes qu'elle aurait permis de recouvrer en l'absence du fait générateur de responsabilité ; qu'en condamnant le notaire, en raison de l'inefficacité du cautionnement hypothécaire consenti par Mme [Q], à indemniser la Banque de Tahiti à hauteur de sa créance de 21 561 051 FCFP, sans constater que la valeur de l'immeuble hypothéqué aurait permis à la Banque de Tahiti d'être payée à hauteur de cette somme, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause.