



Arrêt du 7 juin 2012
Pourvoi n°11-18.085 et n°11-15.439
Pourvoi n°11-16.107
Pourvoi n°11-19.022 et n°11-17.759
Pourvoi n°11-19.112
Pourvoi n°11-15.440

La deuxième chambre civile de la Cour de cassation a rendu ce jeudi 7 juin 2012, cinq arrêts d'une importance particulière car ils concernent des procédures en lien avec une affaire pénale en cours, mettant en cause, notamment, une société par l'intermédiaire de laquelle de nombreux particuliers ont été conduits à contracter des emprunts immobiliers, dans l'espoir, vite déçu, de voir leurs crédits compensés par des avantages fiscaux et des revenus locatifs. C'est sous l'angle de la régularité des actes de prêt établis par des notaires que la deuxième chambre civile a eu à connaître de ces contentieux. Dans ces affaires, les actes de prêt avaient été passés, devant notaire, en l'absence des emprunteurs dont il était indiqué qu'ils avaient donné procuration pour la signature de l'acte. La question posée au travers des pourvois était la suivante : quelle conséquence juridique doit-on tirer de ce que, contrairement aux exigences résultant des textes relatifs aux actes établis par les notaires, les actes ne comportaient pas en annexe les procurations données par les emprunteurs et ne mentionnaient pas davantage l'indication que les procurations avaient été déposées au rang des minutes du notaire ? Ces actes pouvaient-ils permettre aux banques d'engager des mesures d'exécution forcée contre les biens des emprunteurs, notamment des procédures de saisie immobilière ?

La deuxième chambre civile a répondu par la négative à cette question et a jugé que ces actes étaient affectés d'une irrégularité qui leur faisait perdre leur caractère authentique, qui seul permet d'engager des poursuites sans disposer d'une décision judiciaire condamnant le débiteur à rembourser les sommes en cause. En l'état de ces arrêts, les mesures conservatoires ou de saisie immobilière engagées par les établissements de crédit sont nulles et de nouvelles saisies ne pourront être effectuées que sur le fondement d'une décision judiciaire.