

Notaires : manquement à l'obligation d'assurer l'efficacité d'une garantie



© 2021 Les Echos Publishing

Pour être valable, une garantie portant sur un bien commun doit être consentie par les deux époux. Ainsi, par exemple, lorsqu'un époux souscrit un prêt pour le compte de la communauté conjugale, son conjoint doit donner son consentement à l'opération pour que la garantie consentie pour cet emprunt soit valable. Et le notaire chargé de rédiger l'acte doit y veiller.

C'est ce que les juges ont rappelé dans l'affaire récente suivante. Une femme mariée sous le régime de la communauté avait souscrit un emprunt pour financer l'acquisition d'une maison pour le compte de la communauté. Cet emprunt était garanti par un privilège de prêteur de deniers inscrit sur le bien immobilier ainsi acquis.

Rappel : le privilège de prêteur de deniers est une garantie qui permet au banquier d'être remboursé en priorité au cas où les échéances du prêt ne seraient pas honorées.

Le prêt n'ayant pas été remboursé, le banquier avait délivré à l'emprunteuse un commandement de payer valant saisie immobilière de la maison. Un commandement de payer qui avait été annulé car le mari n'avait pas donné son consentement à l'emprunt souscrit par son épouse. Le banquier avait alors agi

en responsabilité contre le notaire ayant rédigé l'acte de vente.

Il a obtenu gain de cause, les juges ayant affirmé que la mise en œuvre du privilège de prêteur de deniers sur un bien commun nécessite le consentement du conjoint de l'emprunteur. Or, dans la mesure où le notaire savait que les époux étaient communs en biens et que l'achat avait été réalisé pour le compte de la communauté, il avait commis une faute en ayant omis de solliciter le consentement du mari.

[Cassation civile 1re, 5 mai 2021, n° 19-15072](#)

© 2021 Les Echos Publishing