

# Chronique de droit des sûretés



**Nicolas Rontchevsky**  
Agrégé des Facultés de droit  
Professeur



**François Jacob**  
Agrégé des Facultés de droit  
Professeur

Université Robert Schuman (Strasbourg III)

## II Sûretés réelles

### ■ **Hypothèque. Transmission de créance hypothécaire par endossement. Dispense d'acte notarié en cas d'endossement au profit d'une banque**

Cass. com., 9 mars 1999, *Barclays Bank PLC c/SARL Euro Investissements*, n° 574 P.

*Les banques bénéficient toutes des dispenses de formalités visées à l'article 11 de la loi du 15 juin 1976 en cas d'endossement à leur ordre d'une copie d'acte constatant une créance hypothécaire.*

Un arrêt de la chambre commerciale de la Cour de cassation du 9 mars 1999 (37) retient l'attention car il consacre une solution favorable aux établissements de crédit en matière de transmission des créances hypothécaires qui, à vrai dire, ne souffrait aucune discussion.

On sait que le créancier hypothécaire peut transférer sa garantie, avec ou sans la créance (38). En principe, la cession d'une créance hypothécaire est soumise aux lourdes formalités de l'article 1690 du code civil. Toutefois, une créance hypothécaire peut être incorporée dans un titre à ordre, appelé «copie exécutoire à ordre», qui se transmet par endossement (39). Mais, aux termes de l'article 6 alinéa 1 de la loi n° 75-619 du 15 juin 1976, qui a voulu renforcer la sécurité en matière de transmission des créances hypothécaires et déjouer certaines fraudes, cet endossement doit «être constaté par acte notarié et porté sur la copie exécutoire elle-même». En outre, la mention d'endos doit porter diverses indications ainsi que la signature de l'endosseur et du notaire (article 6 alinéa 2). L'inobservation de ces règles est sanctionnée par la nullité de l'endossement (article 6 alinéa 9). Cependant, afin de faciliter la circulation des créances hypothécaires au sein des professionnels du crédit, ce lourd et coûteux formalisme est écarté «lorsque la copie exécutoire à ordre est créée ou endossée au profit d'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut spécial» (article 11) (40).

L'intérêt de l'arrêt du 9 mars 1999 est de préciser clai-

rement la portée de cette exception en cassant un arrêt d'appel qui avait refusé le bénéfice de la dispense de formalisme à une banque au motif qu'elle n'était pas un établissement à statut légal spécial. La Haute juridiction affirme «qu'en statuant en ce sens, alors que la notion de "statut légal spécial" ne s'est appliquée qu'à certains établissements de crédit, distincts des banques, à l'époque d'application de l'acte dit loi n° 41-2532 du 13 avril 1941, et que celles-ci bénéficient toutes des dispenses de formalités visées à l'article 11 de la loi du 15 juin 1976 en cas d'endossement à leur ordre d'une copie d'acte constatant une créance hypothécaire, la cour d'appel a violé les textes susvisés» (article 11 de la loi du 15 juin 1976 et articles 1, 71-1 et 72 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984).

Cette solution s'imposait au regard de l'article 94-II alinéa 2 de la loi du 24 janvier 1984 qui a expressément prévu que «dans toutes les dispositions législatives en vigueur et partout où ils figurent, les mots : "banques", "établissements financiers" ou "établissements de crédit à statut légal spécial" sont remplacés par les mots : "établissements de crédit"...». Autrement dit, tout établissement de crédit au sens de la loi du 24 janvier 1984 est désormais dispensé de l'ensemble des formalités prévues par l'article 6 de la loi du 16 juin 1975 (41). On peut seulement regretter que la Cour de cassation ait dû se prononcer sur une question pourtant clairement réglée par les textes.

N. R

(37) *D. Affaires* 1999, p. 710, obs. X. D.

(38) V. L. Aynès, op. cit. ; n° 692 et s. ; Ph. Théry, «Sûretés et publicité foncière», *PUF*, coll. Droit fondamental, 2<sup>e</sup> éd., 1998, n° 212 ; M. Dagot, «La transmission des créances hypothécaires», *JCP* 1976, I, 2820.

(39) V. Ph. Simler et Ph. Delebecque, op. cit., n° 441.

(40) Sur le fondement de cette dérogation, V. notamment M. Dagot, art. préc., n° 389-391 qui souligne l'absence de risque de fraude et la volonté du législateur de ne pas modifier les habitudes des établissements bancaires.

(41) V. déjà en ce sens, M. Cabrillac et Ch. Mouly, op. cit., n° 856 ; D. Legeais, Sûretés et garanties du crédit, *LGDJ*, 1996, n° 155.