

Acte authentique et procurations

Par une série de cinq arrêts assortis d'un communiqué, la Cour de cassation a tranché la question de la valeur d'un acte notarié qui ne respecte pas le formalisme imposé, là où une procuration a été laissée par l'une des parties. Alors ?

La problématique

Pour les procurations... L'art. 21 du décret du 26.11.1971 impose un formalisme précis, lorsqu'une procuration est laissée au notaire instrumentaire pour régulariser un acte (vente, prêt...). Selon le texte, la procuration est annexée à l'acte, à moins qu'elle ne soit déposée au rang des minutes. Dans ce cas, il est fait mention dans l'acte de ce dépôt.

Une question débattue... Quelle conséquence juridique doit-on tirer si un acte ne comporte pas la procuration en annexe, et ne mentionne pas davantage l'indication qu'elle a été déposée au rang des minutes du notaire ? L'art. 21 et le décret ne prévoyant aucune sanction, la question a donné lieu à de vives discussions parmi les juristes...

Enfin tranchée... La Cour de cassation s'est prononcée avec solennité dans le cadre d'une affaire tristement célèbre, avec volet pénal, portant sur une opération immobilière de défiscalisation dont ont été victimes des investisseurs. Nombre d'entre eux n'ont pu rembourser leurs prêts et les banques ont engagé des mesures d'exécution forcée contre leurs biens (saisie...) sur la base des actes notariés de prêts. Pour s'y opposer, en faisant simple, les emprunteurs (qui avaient donné procuration) ont contesté le caractère exécutoire de ces actes car ils n'avaient pas respecté le formalisme imposé par l'art. 21 du décret (civ. 2^e 07.06.2012 - cinq arrêts).

Les principes fixés

Où le nécessaire n'est pas fait. Lorsqu'un acte notarié ne satisfait pas aux prescriptions de l'art. 21, il est affecté d'une *irrégularité formelle*. La sanction n'est pas la nullité de l'acte (déjà, en ce sens : civ. 3^e 22.03.2012). Mais l'acte « perd son caractère authentique ». Et ce en vertu de l'art. 1318 du Code civil,

qui prévoit qu'un acte « qui n'est point authentique par un défaut de forme vaut comme écriture privée ». La sanction est la disqualification de l'acte authentique en acte sous seing privé.

Conséquences ? La copie exécutoire établie par un notaire d'un acte irrégulier ne peut constituer un titre exécutoire valable. Ainsi, toutes les mesures conservatoires ou de saisie des banques ont été annulées. Comme le rappelle le communiqué, seul le caractère authentique de l'acte de prêt pouvait leur permettre d'engager (sur la base d'une copie exécutoire) des poursuites en recouvrement, sans avoir besoin de décision judiciaire. De nouvelles saisies pourront seulement être pratiquées sur le fondement d'une décision judiciaire...

Les enseignements sous-jacents

Procurations. Lorsqu'un acquéreur laisse une procuration *unique* à la fois pour un acte de vente et de prêt, le fait qu'elle ait bien été annexée à l'acte de vente ne suffit pas pour justifier du dépôt au rang des minutes exigé... pour l'acte de prêt. La leçon est à cet égard claire, côté notaires... Idéalement, deux procurations sont à faire régulariser. A minima, annexe l'original de la procuration à l'acte de prêt et une copie à celui de vente...

Copie exécutoire. Au vu des arrêts, la copie de la procuration n'a pas à y être annexée. Il n'en reste pas moins que toute copie exécutoire doit être la reproduction littérale de l'acte déposé au rang des minutes, et porter mention de l'annexion des procurations à celui-ci. À bons entendeurs...

Conseil. Un important arrêt (notice) vient de préciser dans quelles conditions un clerc de notaire peut recevoir la procuration (civ. 1^e 12.07.2012).



Notice avec arrêts et communiqué sur <http://immobilier.indicator.fr>, réf. : IO DB 08.12.07

Si la procuration n'y est pas annexée, un acte notarié n'est pas frappé de nullité, mais il perd son caractère authentique et sa force exécutoire. Mais une copie de la procuration n'a pas nécessairement à être jointe à la copie exécutoire.