



CHAMBRE MIXTE, 21 DECEMBRE 2012: 2 ARRETS POUR LIMITER LA RESPONSABILITE DU NOTAIRE ...

publié le 11/01/2013, vu 4999 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

L'oubli de la mention de procuration déposé au rang des minutes par le notaire dans l'acte authentique ne lui ôte nullement sa force authentique. C'est ce que par deux arrêts la chambre Mixte de la Cour de cassation a pu rappeler le 21 février 2012, pourvois N°12-15063, N°11-28688 contrairement à l'avis du procureur général. Autrement dit cela ne jouera pas sur la force probante, l'effet juridique de l'acte ou sa validité. Cela signifie que l'acte peut être exécuté...

L'oubli de la mention de procuration déposé au rang des minutes par le notaire dans l'acte authentique ne lui ôte nullement sa force authentique.

C'est ce que par deux arrêts la chambre Mixte de la Cour de cassation a pu rappeler le **21 février 2012**, pourvois [N°12-15063](#) [N°11-28688](#) contrairement à l'avis du procureur général.

Autrement dit cela ne jouera pas sur la force probante, l'effet juridique de l'acte ou sa validité.

Cela signifie que l'acte peut être exécuté...

I Analyse des deux arrêts de la Chambre Mixte 21 décembre 2012, pourvois [N°11-28688](#) et [N°12-15063](#)

Le notaire, rédacteur d'acte doit en principe annexer les procurations à son acte authentique, OU à défaut et si elles sont déposées au rang des minutes doit le mentionner dans le mentionner dans l'acte du dépôt de la procuration au rang des minutes.

A) Que se passera t-il en cas d'omission de la mention de procuration déposé au rang des minutes ?

Rien de spécial en fait.

Pour la Chambre Mixte, l'acte ne perd pas son caractère authentique, si bien qu'il peut faire l'objet de mesures d'exécution.

Autrement dit cela ne jouera pas sur la force probante, l'effet juridique de l'acte ou sa validité, et l'acte peut être exécuté.

B) Quels visas ?

1°) Le **Décret n°71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires**

article 21 *L'acte notarié porte mention des documents qui lui sont annexés.*

Les procurations sont annexées à l'acte à moins qu'elles ne soient déposées aux minutes du notaire rédacteur de l'acte. Dans ce cas, il est fait mention dans l'acte du dépôt de la procuration au rang des minutes.

Article 41

Tout acte fait en contravention aux dispositions contenues aux 1°, 2° et 3° (1er alinéa) de l'article 9 de la loi du 25 ventôse an XI, et aux articles 2, 3, 4, aux premier et dernier alinéas de l'article 10 et à l'article 26 du présent décret est nul, s'il n'est pas revêtu de la signature de toutes les parties ; et lorsque l'acte sera revêtu de la signature de toutes les parties contractantes, il ne vaudra que comme écrit sous signature privée, sauf dans les deux cas, s'il y a lieu, les dommages-intérêts contre le notaire contrevenant.

2°) L'article 1318 du Code civil

L'acte qui n'est point authentique par l'incompétence ou l'incapacité de l'officier, ou par un défaut de forme, vaut comme écriture privée, s'il a été signé des parties.

Ainsi selon ces textes les procurations doivent être annexées à l'acte à moins qu'elles ne soient déposées aux minutes du notaire rédacteur de l'acte.

Dans ce cas, il est fait mention dans l'acte du dépôt de la procuration au rang des minutes.

II Présentation des deux arrêts de la Chambre Mixte 21 décembre 2012

Je vous invite à lire les arrêts.

Vous pouvez aussi cliquer sur les liens rouges ci-dessous.

A) pourvoi [N°11-28688](#)

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, siégeant en CHAMBRE MIXTE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par M. Nicolas X..., domicilié..., 21000 Dijon,

contre l'arrêt rendu le 14 octobre 2011 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (15e chambre A), dans le litige l'opposant à la BRED Banque populaire, société anonyme, dont le siège est 18 quai de la Râpée, 75012 Paris,

défenderesse à la cassation ;

M. le premier président a, par ordonnance du 7 septembre 2012, renvoyé le pourvoi devant une chambre mixte composée des première, deuxième et troisième chambres civiles ;

Le demandeur invoque, devant la chambre mixte, le moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

Ce moyen unique a été formulé dans un mémoire déposé au greffe de la Cour de cassation par la SCP Ancel, Couturier-Heller et Meier-Bourdeau, avocat de M. X... ;

Des observations et un mémoire complémentaire en défense ont été déposés au greffe de la Cour de cassation par la SCP Fabiani et Luc-Thaler, avocat de la BRED Banque populaire ;

Le rapport écrit de M. Maunand, conseiller, et l'avis écrit de M. Azibert, premier avocat général, ont été mis à la disposition des parties ;

Sur quoi, LA COUR, siégeant en chambre mixte, en l'audience publique du 10 décembre 2012, où étaient présents : M. Lamanda, premier président, MM. Charruault, Terrier, Mme Flise, présidents, M. Maunand, conseiller rapporteur, MM. Bague, Pluyette, Bizot, Mme Bardy, MM. Mas, Grellier, Mme Feydeau, M. Savatier, conseillers, M. Azibert, premier avocat général, Mme Tardi, directeur de greffe ;

Sur le rapport de M. Maunand, conseiller, assisté de M. Cardini, auditeur au service de documentation, des études et du rapport, les observations de la SCP Ancel, Couturier-Heller et Meier-Bourdeau, l'avis de M. Azibert, premier avocat général, auquel la SCP Ancel, Couturier-Heller et Meier-Bourdeau, invitée à le faire, n'a pas souhaité répliquer, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 14 octobre 2011), que la société BRED Banque populaire (la banque) a engagé des poursuites de saisie immobilière à l'encontre de M. X... sur le fondement d'un acte notarié de prêt établi en vue d'une acquisition immobilière ; que M. X... a contesté le caractère exécutoire du titre servant de fondement aux poursuites ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande de mainlevée de saisie immobilière, de constater que la banque disposait d'un titre exécutoire comportant une créance liquide et exigible lui permettant de diligenter des voies d'exécution et d'ordonner la vente aux enchères publiques de l'immeuble saisi sur la mise à prix fixée par le créancier, alors, selon le moyen :

1°/ qu'une procuration doit, soit être annexée à l'acte pour lequel elle a été consentie, soit déposée au rang des minutes, sans que l'annexion à un autre acte ne puisse valoir annexion à cet acte ou dépôt au rang des minutes, lequel constitue un acte distinct ; qu'en considérant néanmoins que l'annexion de la procuration donnée par M. X... et reçue par M. Y... à un acte de vente reçu par M. Z... satisfaisait aux dispositions de l'article 8 du décret du 26 novembre 1971, devenu les articles 21 et 22 du même décret, la cour d'appel a violé ces textes ;

2°/ que constitue un clerc d'une étude notariale, une personne qui dispose d'une formation juridique et de compétences spécifiques qui en font un professionnel du droit qualifié, sans pouvoir être assimilé à tout salarié d'une étude notariale, notamment à une secrétaire ; qu'en considérant que Mme A..., secrétaire, avait valablement représenté M. X..., quand ce dernier avait donné procuration à un clerc de notaire pour le représenter, la cour d'appel a violé les articles 1134, 1984

et 1985 du code civil ;

3°/ que la confirmation d'un acte vicié exige à la fois la connaissance du vice affectant cet acte et l'intention de le réparer ; qu'en retenant que le mandat donné par M. X... aurait été ratifié du fait de l'exécution du contrat de prêt, la cour d'appel, qui a statué par des motifs impropres à caractériser tant la connaissance qu'avait M. X... du vice que son intention de le réparer, n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1338 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, que l'inobservation de l'obligation, pour le notaire, de faire figurer les procurations en annexe de l'acte authentique ou de les déposer au rang de ses minutes ne fait pas perdre à l'acte son caractère authentique, partant son caractère exécutoire ; que, par ce motif de pur droit suggéré par la défense, substitué à ceux critiqués, la décision déférée se trouve légalement justifiée ; que le moyen ne peut être accueilli ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant souverainement retenu que le mandat litigieux avait été ratifié par M. X... du fait de l'exécution par celui-ci du contrat de prêt, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer la somme de 2 500 euros à la société BRED Banque populaire ; rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, siégeant en chambre mixte, et prononcé le vingt-et-un décembre deux mille douze par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

B) Pourvoi [N°12-15063](#)

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, siégeant en CHAMBRE MIXTE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par la caisse de Crédit mutuel de l'Etang de Berre Est, dont le siège est 11 cours Mirabeau, 13 700 Marignane,

contre l'arrêt rendu le 9 décembre 2011, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (15e chambre A), dans le litige l'opposant à :

1°/ M. Serge X...,

2°/ Mme Laurence Y..., épouse X...,

tous deux domiciliés..., 83440 Callian,

défendeurs à la cassation ;

EN PRESENCE DE :

1°/ Jean-Pierre Z..., notaire associé, domicilié..., 13100 Aix-en-Provence,
2°/ la société Yves A..., Michel B..., Jean-Pierre Z..., Cyril C..., Jean-Christophe D..., notaires associés (SCP), dont le siège est Haut du cours Mirabeau, 13100 Aix-en-Provence ;
M. le premier président a, par ordonnance du 7 septembre 2012, renvoyé le pourvoi devant une chambre mixte composée des première, deuxième et troisième chambres civiles ;
La demanderesse invoque, devant la chambre mixte, le moyen de cassation annexé au présent arrêt ;
Ce moyen unique a été formulé dans un mémoire déposé au greffe de la Cour de cassation par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la caisse de Crédit mutuel de l'Etang de Berre Est ;
Des observations et un mémoire en défense ont été déposés au greffe de la Cour de cassation par la SCP Baraduc et Duhamel, avocat de M. et Mme X... ;
Un mémoire " conclusions d'association " et des observations en vue de l'audience ont été déposés au greffe de la Cour de cassation par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de M. Z... et de la SCP A..., B..., Z..., C..., D... ;
La SCP Potier de la Varde et Buk-Lament s'est constituée en défense pour M. et Mme X... en lieu et place de la SCP Baraduc et Duhamel et a déposé au greffe de la Cour un mémoire complémentaire en défense ;
La SCP Lyon-Caen et Thiriez a déposé des observations en vue de l'audience ;
La SCP Potier de la Varde et Buk-Lament a déposé des observations en réponse en vue de l'audience ;
Le rapport écrit de M. Maunand, conseiller, et l'avis écrit de M. Azibert, premier avocat général, ont été mis à la disposition des parties ;
Sur quoi, LA COUR, siégeant en chambre mixte, en l'audience publique du 10 décembre 2012, où étaient présents : M. Lamanda, premier président, MM. Charruault, Terrier, Mme Flise, présidents, M. Maunand, conseiller rapporteur, MM. Bague, Pluyette, Bizot, Mme Bardy, MM. Mas, Grellier, Mme Feydeau, M. Savatier, conseillers, M. Azibert, premier avocat général, Mme Tardi, directeur de greffe ;
Sur le rapport de M. Maunand, conseiller assisté de M. Cardini, auditeur au service de documentation, des études et du rapport, les observations de la SCP Boré et Salve de Bruneton, de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, de la SCP Potier de la Varde et Buk-Lament, l'avis de M. Azibert, premier avocat général, auquel, parmi les parties invitées à le faire, la SCP Boré et Salve de Bruneton a répliqué, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;
Sur le moyen unique :
Vu les articles 8 et 23 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971, dans leur rédaction applicable à la cause, ensemble l'article 1318 du code civil ;
Attendu, selon le premier de ces textes, que les procurations doivent être annexées à l'acte à moins qu'elles ne soient déposées aux minutes du notaire rédacteur de l'acte ; que, dans ce cas, il est fait mention dans l'acte du dépôt de la procuration au rang des minutes ; que de la combinaison des deux autres textes il résulte que l'inobservation de ces obligations ne fait pas perdre à l'acte son caractère authentique, partant son caractère exécutoire ;
Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, par acte dressé par M. Z..., notaire, membre de la société civile professionnelle A...
B...
Z...
C...
D... (la SCP), la caisse de Crédit mutuel de l'Etang de Berre Est (la caisse) a consenti un prêt aux époux X... pour financer l'achat d'un bien immobilier ; que les époux X... ont sollicité la mainlevée des saisies-attributions pratiquées à la demande de la caisse en invoquant les irrégularités qui affecteraient l'acte de prêt ; que la caisse a appelé en intervention forcée M. Z... et la SCP ;

Attendu que pour dire irrégulières les saisies-attributions pratiquées par la caisse et en ordonner la mainlevée, l'arrêt retient qu'il n'est pas indiqué que la procuration est annexée à l'acte ni qu'elle est

déposée au rang des minutes des notaires, que les dispositions du décret du 26 novembre 1971 n'opèrent pas de distinction de ce chef entre les actes déposés " au rang des minutes " et les copies exécutoires et que cette irrégularité essentielle porte atteinte à la force exécutoire de l'acte qui sert de fondement aux poursuites et qui ne vaut seulement que comme écriture privée en vertu de l'article 1318 du code civil et non pas comme un titre exécutoire ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 9 décembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... à payer à la caisse de Crédit mutuel de l'Etang de Berre Est la somme de 2 500 euros et à M. Z... et la SCP A..., B..., Z..., C..., D... la somme globale de 1 500 euros ; rejette la demande de M. et Mme X... ;

Dit qu'à la diligence 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, siégeant en chambre mixte, et prononcé le vingt-et-un décembre deux mille douze par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Moyen produit par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils pour la caisse de Crédit mutuel de l'Etang de Berre Est

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que l'acte de prêt du 3 novembre 2003 ne constitue pas un titre exécutoire régulier, déclaré nul et de nul effet les saisies-attribution effectuées le 1er septembre 2009 entre les mains de la société Groupe suites résidences, le 10 décembre 2009 entre les mains de la société Suite Inn et le 22 décembre 2009 entre les mains de la société Les Résidences du soleil et ordonné leur mainlevée aux frais du Crédit mutuel,

Aux motifs, sur les irrégularités du titre exécutoire, que les époux X... ont, par acte notarié, reçu le 3 juin 2003 par Maître Z..., donné procuration à tous clercs de l'étude de ce dernier pour les représenter lors de l'acquisition du bien immobilier sis à Rousset-sur-Arc et lors de la signature du prêt ; que l'article 8 du décret du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires et applicable en l'espèce avant sa modification par décret du 10 avril 2005 dispose que " les procurations sont annexées à l'acte à moins qu'elles ne soient déposées aux minutes du notaire rédacteur de l'acte. Dans ce cas il est fait mention dans l'acte du dépôt de la procuration au rang des minutes " ; que l'acte de prêt notarié du 3 novembre 2003 porte la mention suivante en page 2 : " l'emprunteur : A ce non présent mais représenté par Mme Marie-Noëlle E..., cleric de notaire, domiciliée professionnellement à 13100 Aix-en-Provence, Hôtel du Poët... en vertu des pouvoirs qu'il lui a confiés aux termes d'une procuration, reçue par Maître Jean-Pierre Z..., notaire à Aix-en-Provence, le 3 juin 2003 " ; qu'il n'est pas indiqué que la procuration est annexée à l'acte ni qu'elle est déposée au rang des minutes des notaires ; qu'à cet égard il sera relevé que les dispositions du 26 novembre 1971 n'opèrent pas de distinction, de ce chef, entre les actes déposés " au rang des minutes " et les copies exécutoires ; que cette irrégularité essentielle porte atteinte à la force exécutoire de l'acte qui sert de fondement aux poursuites, et qui ne vaut seulement que comme écriture privée en vertu de l'article 1318 du code civil et non pas comme un titre exécutoire au sens de l'article 3-4° de la loi du 9 juillet 1991 ; les saisies-attribution sont donc irrégulières et il convient d'en donner mainlevée,

alors, d'une part, qu'aucune disposition légale n'impose que les pièces annexées de l'acte authentique soient également annexées à la copie exécutoire ; qu'en considérant que la procuration donnée par les époux X... au cleric de notaire qui les avait représentés à l'acte aurait dû être annexée à la copie exécutoire dès lors que " les dispositions (du décret) du 26 novembre

1971 n'opèrent pas de distinction, de ce chef, entre les actes déposés au rang des minutes et les copies exécutoires ", la cour d'appel a violé les articles 1er de la loi du 15 juin 1976 et 15, devenu 34, du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971, ensemble les articles 2 et 3 de la loi du 9 juillet 1991,

Et alors, d'autre part, et en toute hypothèse, à raisonner même en considération de l'acte authentique, de la minute, que l'obligation, pour le notaire, de faire figurer les procurations en annexe de l'acte authentique ou de les déposer au rang de ses minutes n'est pas sanctionnée par la nullité de l'acte en tant que titre exécutoire ; qu'en considérant " que cette irrégularité essentielle porte atteinte à la force exécutoire de l'acte qui sert de fondement aux poursuites, et qui ne vaut seulement que comme écriture privée, en vertu de l'article 1318 du code civil, et non pas comme un titre exécutoire au sens de l'article 3-4° de la loi du 9 juillet 1991 ", la cour d'appel a violé les articles 8, devenu 21, et 23, devenu 41, du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971, et l'article 1318 du code civil, ensemble les articles 2 et 3 de la loi du 9 juillet 1991.

Décision attaquée : [Cour d'appel d'Aix-en-Provence](#), 09 décembre 2011

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions en cliquant sur <http://www.conseil-juridique.net/sabine-haddad/avocat-1372.htm>

Sabine HADDAD

Avocate au barreau de Paris