



L'acte notarié dépourvu des procurations en annexes est dénué de force exécutoire

publié le **09/07/2012**, vu **9751 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 7 juin 2012, la Cour de cassation a jugé, par cinq arrêts, que l'acte notarié, qui ne satisfait pas aux prescriptions légales (article 21 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires) perd son caractère authentique et par là même sa force exécutoire, notamment en l'absence des procurations données au clerc de l'étude annexées à l'acte et de mention de leur dépôt au rang des minutes du notaire (Cass. Civ. II, 7 juin 2012, n° 11-17.759, n° 11-15.112, n° 11-15.440, n° 11-16.107, n° 11-15.439).

L'acte notarié constitue un titre exécutoire au sens de l'article L. 111-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Un acte exécutoire est un acte qui permet de délivrer immédiatement un commandement de payer aux fins de saisie immobilière ou encore de prendre une mesure conservatoire sur les biens immobiliers du débiteur sans avoir à demander l'autorisation au juge.

Un tel acte a autant de force qu'une décision de justice s'il répond aux exigences légales et jurisprudentielles.

Ainsi, l'article 21 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 prescrit que l'acte notarié doit porter mention des documents qui lui sont annexés et que les procurations sont annexées à l'acte à moins qu'elles ne soient déposées aux minutes du notaire rédacteur de l'acte et que, dans ce cas, il est fait mention dans l'acte du dépôt de la procuration au rang des minutes.

S'agissant des procurations, elles sont soit annexées à l'acte, soit 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.

En l'espèce, des banques avaient engagées des poursuites de saisie immobilière à l'encontre de différents clients qui avaient contracté auprès d'elles des emprunts notariés.

Les poursuites étaient engagées sur le fondement d'actes de prêt notarié et au vu de l'original de la copie exécutoire établie par le notaire rédacteur de l'acte.

Cependant, les procurations données par les clients et par les banques n'étaient pas annexées aux actes de prêt, il n'était pas fait mention du dépôt des procurations au rang des minutes du notaire et il n'était pas produit d'éléments suffisants permettant de considérer que ces procurations ont été déposées aux minutes du notaire.

Les défendeurs ont donc invoqué la nullité de la procédure en soutenant, notamment, que leur acte de prêt était dépourvu de force authentique, faute de contenir, en annexe, les procurations données par les parties.

Les juges ont déclaré nul et de nul effet les commandements à fin de saisie immobilière délivrés par les banques.

La cour de cassation a validé ce principe en jugeant que :

« il résulte de l'article 1318 du code civil que l'acte notarié qui ne satisfait pas aux prescriptions de l'article 8, devenu 21, du décret du 26 novembre 1971, relatif aux actes établis par les notaires, perd son caractère authentique ;

*Qu'ayant relevé que **les procurations n'étaient pas annexées à l'acte de prêt et que celui-ci ne faisait pas mention de leur dépôt au rang des minutes du notaire, la cour d'appel, qui n'a pas dit que les procurations devaient être annexées à la copie exécutoire, en a déduit à bon droit que la banque ne justifiait pas d'un titre exécutoire fondant les poursuites exercées à l'encontre de M. et Mme X** ».*

Ainsi, la force exécutoire de l'acte notarié est amoindri si ces pièces ne sont pas intégrées à l'acte par une mention les constatant signée par le notaire et l'acte de prêt perd son caractère exécutoire ou du moins sa force exécutoire.

Par voie de conséquence, le créancier saisissant ne peut pas se prévaloir d'un « titre exécutoire » pour engager des voies d'exécution telles que des saisies.

Le cas échéant, c'est le commandement aux fins de saisie immobilière qui sera déclaré nul et de nul effet.

Pour conclure, les juges ont annulé :

- la mainlevée de l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire pratiquée sans titre exécutoire valable (pourvoi n° 11-16107) ;
- les commandements de payer valant saisie, sans titre exécutoire fondant leurs poursuites (pourvois n° 11-17759, 11-15112, 11-15440, 11-15439).

Je suis à votre disposition pour toute information ou action et pour vos consultations en ligne en cliquant [ici](#).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com