



L'acte notarié comportant une irrégularité formelle n'est pas un titre exécutoire

publié le **25/09/2012**, vu **4042 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

Par cinq arrêts en date du 7 juin 2012, la Cour de cassation a considéré que, l'acte notarié ne mentionnant pas le dépôt des procurations au rang des minutes du notaire, perd son caractère authentique et sa qualité de titre exécutoire. Dès lors, en l'absence de titre exécutoire, le créancier ne peut engager des poursuites de saisie immobilière et l'oblige à solliciter du juge l'autorisation de pratiquer une mesure conservatoire.

Par une série de décisions de Justice du 7 juin 2012, la Cour de cassation estime qu'il résulte de l'article 1318 du code civil, que l'acte notarié, qui ne satisfait pas aux prescriptions en matière de procurations de l'article 8 du décret n° 71-941 du 26 novembre 2001 (devenu l'article 21 par le décret n°2005-973 du 10 août 2005) relatif aux actes établis par les notaires, perd son caractère authentique.

Dans ces cinq affaires, des particuliers avaient donné procuration à un notaire pour signer les actes de prêt, et contrairement aux prescriptions de l'article 8 du décret du 26 novembre 2001, **les actes ne comportaient pas en annexe les procurations données par les emprunteurs et ne précisaient pas davantage l'indication que les procurations avaient été déposées au rang des minutes du notaire rédacteur de l'acte.**

Il est essentiel de rappeler qu'un **acte notarié constitue un titre exécutoire** en application de l'article L.111-3 du code des procédures civiles d'exécution (anc. article 3 de la loi n°91-650 du 9 juillet 1991) de telle sorte qu'un créancier peut délivrer directement un commandement de payer valant saisie immobilière ou prendre une mesure conservatoire sur les biens immobiliers de son débiteur **sans avoir à solliciter l'autorisation du juge.**

Par ailleurs, selon l'article 21 du décret du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, **l'acte notarié porte mention des documents qui lui sont annexés. Concernant les procurations, elles sont, soit annexées à l'acte de prêt, soit déposées aux minutes du notaire chargé de recevoir l'acte.**

Il s'ensuit que l'acte notarié qui ne satisfait pas aux exigences de l'article 21 du décret du 26 novembre 1971 **perd son caractère authentique** et par là même sa force exécutoire au regard des dispositions de l'article 1318 du code civil.

Dans ces affaires, les juges d'appel ont estimé que les procurations données au clerc de l'office notariale n'étaient pas annexées à l'acte et que celui-ci ne faisait pas mention de leur dépôt au rang des minutes du notaire de telle sorte que les établissements bancaires ne justifiaient d'un titre exécutoire.

La Cour de cassation a confirmé la position adoptée par les juges d'appel et a jugé dans ces cinq affaires que de tels actes notariés, formellement irréguliers, ne constituent que des actes sous seing privé.

Il en résulte donc que **ces actes ne sont plus des titres exécutoires pouvant fonder l'inscription d'une hypothèque provisoire ou l'engagement d'une procédure de saisie immobilière.**

En d'autres termes, les établissements de crédit devront obtenir une décision judiciaire pour engager valablement des poursuites.

Je suis à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Civ. 2ème, 7 juin 2012, n° 11-17.759

Civ. 2ème, 7 juin 2012, n° 11-15.112

Civ. 2ème, 7 juin 2012, n° 11-16.107

Civ. 2ème, 7 juin 2012, n° 11-15.440

Civ. 2ème, 7 juin 2012, n° 11-15.439