

ACTES  
RENCONTRES LAMY DROIT CIVIL  
25 SEPTEMBRE 2013

110

M E N S U E L

Décembre  
2013

## Études

- 06 Rupture des contrats : la force d'attraction de l'article L. 442-6, I, 5°, du Code de commerce  
*Par Jacques MESTRE*
- 10 Les principes gouvernant la période de formation du contrat  
*Par Bertrand FAGES*
- 21 Le droit en "principes" : la réparation intégrale en droit du dommage corporel  
*Par Philippe BRUN*
- 29 La réparation intégrale en Europe  
*Par Philippe PIERRE*
- 34 L'actualité jurisprudentielle et l'impérativité du droit des sûretés  
*Par Pierre CROCQ*
- 38 Droit des sûretés et droit des sociétés  
*Par Jean-Jacques ANSAULT*
- 42 Actualités du droit des personnes et de la famille en 2012-2013 : la délicate coexistence de principes contradictoires  
*Par Françoise DEKEUWER-DÉFOSSEZ*
- 55 Assurance-vie et droit patrimonial de la famille : questions d'actualité  
*Par Hubert MARCK et Hervé LÉCUYER*



Wolters Kluwer  
France

  
Chambre Interdépartementale  
des Notaires de la Savoie et de la Haute-Savoie

  
les avocats  
Barreau de Chambéry



## L'acte authentique imparfait : retour sur une controverse et conséquences pratiques sur l'usage des procurations



Par Arnaud DUBOIS

Notaire à Maisons-Laffitte  
Chargé d'enseignement au CFPNP

→ RLDC 5244

Deux arrêts de Chambre mixte du 21 décembre 2012, mettant fin à une controverse entre les première et deuxième chambres civiles de la Cour de cassation, rappellent les exigences de formalisme de l'acte authentique et donnent une solution très attendue à la question de la sanction de son inobservation.

L'authenticité est la raison d'être du notaire. L'ordonnance du 2 novembre 1945 définit en effet la mission du notaire de la façon suivante : « Les notaires sont les officiers publics établis pour recevoir les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et expéditions ».

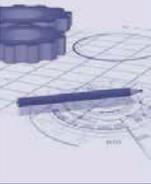
Aussi, la série des cinq arrêts rendus par la deuxième chambre civile de la Cour de cassation le 7 juin 2012 (Cass. 2<sup>e</sup> civ., 7 juin 2012, n° 11-15.112, Bull. civ. II, n° 102 ; Cass. 2<sup>e</sup> civ., 7 juin 2012, n°s 11-15.439 et 11-18.085, Bull. civ. II, n° 102 ; Cass. 2<sup>e</sup> civ., 7 juin 2012, n° 11-16.107, Bull. civ. II, n° 102 ; Cass. 2<sup>e</sup> civ., 7 juin 2012, n° 11-19.022, Bull. civ. II, n° 102 ; Cass. 2<sup>e</sup> civ., 7 juin 2012, n° 11-17.759, Bull. civ. II, n° 102), qui sanctionnaient l'absence d'annexion de la procuration à l'acte notarié en lui faisant perdre son caractère authentique, a particulièrement attiré l'attention de l'ensemble de la profession notariale et, pour tout dire, semé une certaine inquiétude.

Inquiétude renforcée le 12 juillet suivant. Cette fois c'est la première chambre civile de la Cour de cassation (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 12 juill. 2012, n° 11-22.637, Bull. civ. I, n° 164) qui, toujours à propos des procurations, affirmait que l'appellation de « *clerc de notaire employée dans une procuration est réservée aux seuls collaborateurs de l'étude accomplissant des tâches juridiques avec une qualification juridique adaptée* » et ne pouvait désigner une secrétaire d'un office notarial.

Les cinq arrêts de la deuxième chambre du 7 juin 2012 contredisaient la jurisprudence pourtant très récente de la première chambre civile pour laquelle « *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* » (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 22 mars 2012, n° 11-11.925, Bull. civ. I, n° 66).

Cette controverse entre les deux premières chambres de la Cour de cassation a pris fin grâce à deux arrêts de Chambre mixte du 21 décembre 2012 (Cass. ch. mixte, 21 déc. 2012, n°s 11-28.688, Bull. ch. mixte, n° 3 et Cass. ch. mixte, 21 déc. 2012, n° 12-15.063, Bull. ch. mixte, n° 4) tranchant en faveur de la conservation du caractère authentique et exécutoire des actes notariés malgré cette « *imperfection* ».

Ces arrêts, d'une grande importance pour la pratique notariale, ont été très remarqués par la doctrine (Aynès L., L'acte notarié et la procuration, D. 2012, p. 890 ; Crône R., Actes notariés, procurations, annexes... Un vent mauvais souffle, JCP N 2012, n° 48, 1379 ; Delebecque Ph., JCP G 2012, n° 9, 263 ; Hugon Ch., Gaz. Pal. 28 juin 2012, n° 180, p. 10 ; Le Magueresse Y., Du caractère authentique et exécutoire de l'acte en cas d'inobservation de l'obligation de faire figurer une procuration en annexe, JCP N 2013, n° 7, 1026 ; Mekki M., L'acte authentique, la copie exécutoire et le défaut d'annexion des procurations, D. 2012, p. 1789 ; Rouzet G., Le *clerc mandataire* : une appellation contrôlée ?, JCP N 2012, n° 36, 1316 ; Théry Ph., Faut-il reproduire les annexes dans les copies exécutoires ? Bref rappel de la nécessité de distinguer entre un original et une copie, JCP G 2012, n° 16, 471 ; Théry Ph., Défaut d'annexion des procurations à la minute d'un acte de prêt, JCP N 2012, n° 35, 1311 ; Théry Ph., Le défaut d'annexion des procurations à l'acte authentique (suite et fin), JCP N 2013, n° 7, 1025 ; Vernières Ch., Les annexes à l'acte notarié, JCP N 2012, n° 4, 1061).



Il convient de replacer ces arrêts dans leur contexte quelque peu particulier de l'affaire *Apollonia*, affaire tristement célèbre dans le notariat pour son retentissement médiatique et scandaleux.

De quoi s'agit-il ? Des particuliers ont été attirés par des placements apparemment très avantageux mariant achat immobilier et avantages fiscaux. Il s'agissait d'acquérir un bien immobilier au moyen d'emprunts dont le remboursement devait être assuré par les loyers et les avantages fiscaux.

Les promesses des vendeurs et autres conseillers en gestion de patrimoine n'engageant que ceux qui les écoutent, ils n'en fut malheureusement pas ainsi et nombre de ces investisseurs infortunés ne purent faire face à leurs échéances et furent poursuivis par les banques prêteuses.

Les prêts étant constatés par actes notariés, les banques usèrent des copies exécutoires de ces actes pour engager notamment des saisies immobilières.

Consciencieux, les avocats des malheureux investisseurs se sont penchés sur ces titres exécutoires et découvert ou redécouvert le décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 (JO 3 déc. 1971) relatif aux actes établis par les notaires.

Ils constatèrent que les solennités prévues par ce décret n'étaient pas parfaitement respectées : les procurations de leurs clients qui devaient être annexées à l'acte n'apparaissaient pas dans la copie exécutoire...

La question posée à la Cour de cassation était ainsi de savoir quelle était la sanction de cette irrégularité ou imperfection (II). Mais avant d'étudier cette question, il est indispensable de se pencher préalablement sur la question de savoir si les actes en cause contrevenaient vraiment au formalisme du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 (I).

## I – LES SOLENNITÉS DU DÉCRET DU 26 NOVEMBRE 1971 À L'ÉPREUVE DE LA PRATIQUE NOTARIALE DES PROCURATIONS

Le décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 est le texte qui précise les solennités que doivent respecter les actes notariés. L'article 8, devenu article 21, de ce décret énonce que « *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* ».

Ce texte impose donc une obligation alternative : soit annexer la procuration à l'acte, soit déposer la procuration au rang des minutes du notaire rédacteur de l'acte.

Les irrégularités relatives aux procurations peuvent se diviser en pratique en quatre cas distincts que nous allons aborder successivement.

Pour certains actes, et ce sera le reproche le plus grave, aucune procuration n'est annexée ou déposée au rang des minutes du notaire. Dans ce cas, pas de doute, il y a irrégularité au regard du décret de 1971. Mais pour les autres cas, cette irrégularité mérite d'être discutée.

En effet, pour d'autres actes, la procuration n'est pas annexée à l'acte de prêt mais est annexée à l'acte de vente qui l'a précédé.

Pour d'autres actes encore, la procuration est bien annexée à l'acte de prêt mais ne l'est pas dans la copie exécutoire du même acte.

Enfin, dernier reproche d'une autre nature : les procurations désignent comme mandataire un clerc de notaire alors que c'est une secrétaire du notaire qui représente l'emprunteur-acquéreur.

Penchons-nous sur la pratique notariale des procurations et essayons de comprendre si ces reproches sont fondés.

Très souvent, les acquéreurs qui souhaitent réaliser un investissement immobilier en achetant un bien immobilier neuf se font démarcher par des conseillers en gestion de patrimoine. Les médecins et autres professions médicales sont une clientèle de choix pour ces démarcheurs : professions libérales cherchant à sécuriser leur retraite, ils ont en général des revenus d'un bon niveau permettant de bénéficier de réductions d'impôts sur le revenu tout en ayant, il faut le dire, une certaine naïveté sur ces affaires doublée d'un manque total de temps pour s'en occuper vraiment.

Bref, ces acquéreurs ne vont pas voir les biens qu'ils se proposent d'acheter, ne vont pas vérifier si les loyers annoncés correspondent au marché et ne vont même pas à la signature de l'acte : ils donnent une procuration à un clerc de l'étude du notaire du promoteur en allant signer, le plus rapidement possible, une procuration chez un notaire proche de chez eux. Ce notaire qui recevra la procuration vérifiera bien la régularité juridique du projet d'acte mais, trop souvent, n'aura pas les éléments permettant de donner un conseil sur son opportunité économique et sur la faisabilité du montage proposé par le conseiller en gestion de patrimoine.

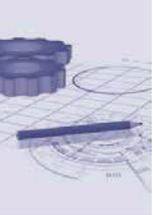
Pour des raisons économiques (pour éviter un coût plus élevé), la procuration contient à la fois le mandat pour acquérir en état futur d'achèvement et le mandat pour emprunter, et la procuration est le plus souvent établie en brevet et non en minute.

Il est nécessaire de rappeler que les actes notariés sont en général établis en minute : l'original reste chez le notaire qui peut en établir autant de copies authentiques que nécessaire.

Cependant, dans certains cas où l'acte est à usage unique (et c'est en principe le cas pour les achats en état futur d'achèvement), il est possible d'établir un acte en brevet. Le notaire qui reçoit la procuration ne garde qu'une copie à son minutier et envoie l'original au notaire qui recevra l'acte de vente et de prêt pour qu'il l'annexe à celui-ci.

Dans la plupart des cas, l'acte de vente en état futur d'achèvement qui sera reçu par le notaire contiendra non seulement la vente mais également le prêt. La procuration sera annexée à cet acte unique. Mais dans certains cas, pour des raisons rédactionnelles, il y aura deux actes : l'un pour la vente et l'autre pour le prêt. Or, si la procuration est établie en brevet, elle ne peut être annexée qu'à l'un des actes, en principe le premier qui sera signé.

Cette hypothèse nous permet d'aborder l'un des cas envisagés : la procuration n'est pas annexée à l'acte de prêt mais est annexée à un autre acte reçu antérieurement par le même notaire.



## L'acte authentique imparfait : retour sur une controverse et conséquences pratiques sur l'usage des procurations

<http://lamyline.lamy.fr>

Revenons sur l'article 21 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971. Il exige que la procuration soit annexée à l'acte, à moins qu'elle ne soit déposée aux minutes du notaire rédacteur de l'acte.

Ne peut-on dire que la procuration étant annexée à un acte reçu par le notaire qui reçoit le prêt, ce dépôt est effectué ? En effet, l'objet du dépôt est de constater que le notaire qui reçoit l'acte de prêt est effectivement détenteur de la procuration : il a pu en vérifier la régularité formelle et le contenu.

Pourtant, la deuxième chambre civile exclut très clairement le 7 juin 2012 (Cass. 2<sup>e</sup> civ., 7 juin 2012, n<sup>os</sup> 11-17.759 et 11-19.022, Bull. civ. II, n° 102) ce raisonnement et approuve la cour d'appel qui a « constaté que la procuration donnée par Mme X à un clerc de l'étude, à la fois pour acquérir le bien immobilier et pour emprunter, n'avait pas été annexée à l'acte notarié de prêt servant de fondement aux poursuites, et n'avait pas été déposée au rang des minutes du notaire rédacteur de l'acte, sans que puisse être assimilé à un tel dépôt, celui de l'acte notarié de vente auquel était annexée ladite procuration, la cour d'appel en a exactement déduit que cet acte ne constituait pas un acte authentique (...) ».



**Ne peut-on dire que la procuration étant annexée à un acte reçu par le notaire qui reçoit le prêt, ce dépôt est effectué ?**

La Chambre mixte n'est malheureusement pas revenue sur cette position puisqu'elle rappelle « 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 à un acte de vente satisfaisait aux dispositions du décret du 26 novembre 1971, la cour d'appel a violé ce texte ».

Cette décision surprend. Qu'est-ce que le dépôt au rang des minutes du notaire ? Il s'agit ni plus ni moins que d'annexer le document, en l'espèce la procuration, à un acte qui constate ce dépôt.

Le but est triple : en assurer la conservation, si l'acte est sous seing privé et que le déposant est présent et qu'il reconnaît son écriture et sa signature, rendre le document authentique, enfin, si nécessaire et en fonction des documents déposés, en délivrer des copies.

Quelle est la différence avec le fait d'annexer la procuration à un autre acte (pour reprendre nos exemples à l'acte de vente qui a précédé l'acte de prêt) : l'acte de dépôt ne sert qu'à constater le dépôt du document en annexe alors que, dans notre cas, l'acte de vente constate principalement une vente et accessoirement l'annexe d'une procuration. Mais les effets de conservation, l'éventuelle reconnaissance d'écriture et de signature d'un document sous seing privé et la possibilité d'en délivrer des copies sont pareillement assurés. On le voit, il n'existe aucune différence de nature entre le fait d'annexer la procuration à un acte de dépôt ou de l'annexer à un acte de vente qui pourrait justifier cette différence de traitement.

Pourtant, cette différence est bien confirmée par la Chambre mixte de la Cour de cassation. La seule solution pour les notaires sera d'éviter d'établir les procurations en brevet et de les établir en minute pour pouvoir établir deux copies authentiques : l'une sera annexée à l'acte de vente et l'autre à l'acte de prêt. Il s'agit là d'un formalisme et d'un coût supplémentaire qui n'ajoute en rien à la sécurité juridique.

L'autre hypothèse qui doit être envisagée est celle où la procuration est bien annexée à l'acte de prêt mais pas à la copie exécutoire.

On notera que ce n'est pas une hypothèse que la deuxième chambre civile a eu à connaître le 7 juin 2012. En fait, cette hypothèse a fait l'objet d'une controverse doctrinale née d'un article (Delebecque Ph., JCP G 2012, n° 9, 263) qui semblait assimiler les solennités applicables aux minutes et celles applicables aux copies exécutoires.

Or l'article 8, devenu article 21, du décret de 1971 n'érige les procurations en annexe obligatoires que pour les seuls actes authentiques. Quant aux copies exécutoires, l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976 (JO 16 juin 1976) prévoit que « pour permettre au créancier de poursuivre le recouvrement de sa créance, le notaire établit une copie exécutoire qui rapporte intégralement les termes de l'acte authentique qu'il a dressé » : le texte impose la reproduction de l'acte, pas de ses annexes.

Cet argument a été soutenu dans l'une des espèces qu'a eu à connaître la Chambre mixte le 21 décembre 2012. La Chambre mixte confirme cette analyse : il n'y a pas d'obligation de reproduire les procurations dans les copies exécutoires.

Enfin, dernière irrégularité soulevée, la désignation du mandataire sous les termes « tout clerc de notaire ».

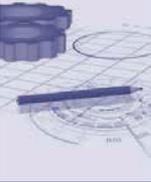
Très souvent, les procurations sont données à « tout clerc de notaire de Me untel ». L'idée est de donner pouvoir à un collaborateur du notaire qui reçoit l'acte puisque le notaire lui-même ne peut recevoir l'acte et représenter l'une des parties. Il est bien entendu que le collaborateur agit sous la responsabilité du notaire commettant.

Le 12 juillet 2012, la première chambre civile surprenait le notariat en décidant que cette appellation de « clerc de notaire » est réservée aux seuls collaborateurs de l'étude accomplissant des tâches juridiques avec une qualification adaptée. En l'espèce, une secrétaire notariale avait signé l'acte en qualité de mandataire et l'irrégularité a été retenue par la Cour et le titre exécutoire annulé.

Il faut savoir que l'appellation de « clerc de notaire » ne fait plus référence à aucun texte. L'école des clercs de notaires a laissé place à l'institut des métiers du notariat, termes plus modernes, et la convention collective qui auparavant identifiait les premiers, deuxièmes et troisièmes clercs identifie désormais les employés, techniciens et cadres.

L'un des arrêts de Chambre mixte du 21 décembre 2012 (Cass. ch. mixte, 21 déc. 2012, n° 11-28.688, précité) revient implicitement sur cette position en confirmant la position de la cour d'appel qui avait jugé que devait être considéré comme « clerc de notaire » toute personne habituellement employée dans un office notarial.

Après avoir vu en détail les irrégularités reprochées aux actes quant à leur procuration, étudions les sanctions.



## II – SANCTIONS DU NON-RESPECT DES SOLENNITÉS PRÉVUES PAR LE DÉCRET DU 26 NOVEMBRE 1971

Nous devons tout d'abord souligner un point très important : à aucun moment l'existence du mandat n'est remise en cause dans les affaires qu'a eu à connaître la Cour de cassation.

Rappelons ici que l'acquéreur qui ne peut ou ne souhaite être présent à la signature d'un acte de vente en état futur d'achèvement doit être représenté en vertu d'un mandat donné en la forme authentique, en vertu de l'article L. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation. Cette forme authentique est également exigée pour les affectations hypothécaires. Or les acquisitions en cours mêlaient vente en état futur d'achèvement et prêt avec affectation hypothécaire.

Pour cette double raison, les procurations données par les acquéreurs emprunteurs étaient données par acte notarié et leur existence même n'était pas remise en cause.

Non, la question concernait réellement la sanction d'une obligation de forme : la procuration n'apparaissait pas en annexe de l'acte de prêt et de sa copie exécutoire.

Or le décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 ne précisait pas la sanction de l'inobservation de cette irrégularité.

En effet, l'article 41 du décret de 1971 sanctionne l'inobservation de certaines obligations seulement mentionnées par le décret, en prévoyant que l'acte fait en contravention de certains articles sera nul s'il n'est pas revêtu de la signature de toutes les parties et que lorsqu'il sera revêtu de ces signatures, il ne vaudra que comme écrit sous signature privée. Mais les irrégularités visées par cet article n'incluent pas celle relative à l'obligation d'annexion des procurations.

Est-ce à dire que cette obligation n'est pas sanctionnée ? L'article 1318 du Code civil dispose que 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.

C'est sur cette disposition législative que se sont appuyées certaines cours d'appel pour déclasser en actes sous seing privé les actes notariés ne comportant pas les procurations en annexe.

Et c'est donc au problème de l'articulation de ces deux articles (D. n° 71-941, 26 nov. 1971, art. 41 ; C. civ., art. 1318) que va se heurter la Cour de cassation.

La première chambre civile, dans un arrêt du 22 mars 2012 (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 22 mars 2012, n° 11-11.925), avait décidé 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 ».

On notera la formule un peu alambiquée : « nullité de l'acte en tant que titre exécutoire » ne signifie pas nullité de l'acte mais bien disqualification pour servir de titre. Ce que rejette la première chambre civile, c'est bien la rétrogradation de l'acte en tant que simple acte sous seing privé.

Peu de temps après, la deuxième chambre civile, par la série précitée de cinq arrêts en date du 7 juin 2012, a contredit la première chambre, en décidant que la sanction était la perte de son caractère authentique.

Il est à noter que la deuxième chambre civile opérait elle-même un revirement de jurisprudence, car sa dernière décision sur ce type de cas remontait au 11 décembre 2008 (Cass. 2<sup>e</sup> civ., 11 déc. 2008, n° 07-19.606), arrêt dans lequel elle avait décidé que « l'obligation de faire figurer les procurations en annexe de l'acte authentique, à moins qu'elles ne soient déposées aux minutes du notaire rédacteur, n'était pas sanctionnée par l'irrégularité de l'acte ».

La deuxième chambre civile reprend en fait l'argumentation qu'avait défendue Philippe Delebecque dans un article du 27 février 2012 (JCP G 2012, n° 9, 263), qui, à la recherche d'une sanction pour cette irrégularité, proposait de se tourner vers l'article 1318 du Code civil.



*Au grand soulagement de la profession notariale, la Chambre mixte décide que l'inobservation de cette obligation ne fait pas perdre à l'acte son caractère authentique.*

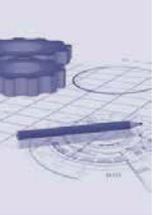
En appliquant la sanction de l'article 1318 du Code civil, l'acte n'est pas nul, il est rétrogradé en acte sous seing privé. En pratique, si les procédures de saisie sont stoppées, les créanciers pourront cependant recourir aux procédures de droit commun (c'est-à-dire passer par un jugement qui les autorisera à procéder à des inscriptions et saisies immobilières).

Pour M. Delebecque, cette solution est adaptée. L'absence de procuration est pour lui un vice qui remet en cause l'authenticité de l'acte, car elle touche un élément fondamental qui est l'identification des parties. Et de rappeler à cet égard qu'en application de l'article 5 du décret de 1971, la vérification par le notaire de l'identité des parties et du pouvoir de leur mandataire est l'une des conditions de l'authenticité de l'acte.

Mais pour d'autres auteurs, cette solution est critiquable et la deuxième chambre civile a mal articulé les deux textes. Ainsi, pour Philippe Théry, l'article 1317 du Code civil (définissant l'acte authentique comme celui fait avec les solennités requises) et l'article 1318 du même code, qui envisage la sanction d'un défaut de forme, sont des textes généraux : l'article 1317 ne précise pas quelles sont les solennités requises et l'article 1318 ne donne pas la liste des irrégularités qui entraînent une perte du caractère authentique pour ne devenir qu'un acte sous seing privé.

Pour Laurent Aynès, le défaut d'annexe d'une procuration ne lui « fait pas perdre (...) son caractère authentique » et « exécutoire », car « l'authenticité repose sur le témoignage du notaire (qui) doit être cru sur parole. Annexer la procuration n'ajoute rien à l'authenticité qui (...) tient tout entière à l'implication personnelle de l'officier public ».

Bref, pour ces auteurs, la Cour de cassation devait se reporter au décret de 1971, et ne pas passer outre l'article 41 qui énumère les irrégularités qui sont effectivement sanctionnées par une dégrada-



## L'acte authentique imparfait : retour sur une controverse et conséquences pratiques sur l'usage des procurations

<http://lamyline.lamy.fr>

tion en acte sous seing privé. Les autres irrégularités, non visées par l'article 41, seraient considérées comme non essentielle au caractère authentique de l'acte.

En tout état de cause, cette divergence entre les première et deuxième chambres civiles allait rapidement prendre fin grâce aux deux arrêts de Chambre mixte du 21 décembre 2012.

Dans ces affaires, il s'agissait encore de ventes en l'état futur d'achèvement avec prêt.

Dans la première espèce, la procuration en brevet (donc unique) était annexée à l'acte de vente. Aucune procuration n'était annexée à l'acte de prêt, qui précisait cependant que l'acquéreur emprunteur était représenté par un clerc de notaire en vertu d'une procuration annexée à l'acte de vente.

Les juges du fond ont débouté l'emprunteur de toutes ses demandes, qui s'est alors pourvu en cassation. Il prétendait que la

procuration n'étant pas annexée à l'acte de prêt, l'acte violait le décret de 1971 et ledit acte ne pouvait plus valoir comme titre exécutoire, et d'autre part que ce n'était pas un clerc mais une simple secrétaire qui l'avait représenté à l'acte.

Dans la seconde espèce, la procuration était annexée à l'acte reçu par le notaire mais pas à la copie exécutoire. La cour d'appel avait fait droit aux prétentions de l'emprunteur en disqualifiant l'acte en acte sous seing privé, au motif que le décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 n'opérait pas de distinction entre les actes déposés au rang des minutes et les copies exécutoires.

Au grand soulagement de la profession notariale, la Chambre mixte, tout en rappelant l'obligation d'annexer les procurations à l'acte authentique, décide qu'il résulte de la combinaison des articles 23 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 et de l'article 1318 du Code civil que l'inobservation de cette obligation ne fait pas perdre à l'acte son caractère authentique. ■