

Vérification de la procuration sous seing privé pour vendre ?

- FAQ - Personnes et capacité -

Date de mise en ligne : mardi 6 avril 2010

Description :

Le notaire, en tant que rédacteur d'un acte, était tenu quant à lui de procéder préalablement à la vérification des faits et conditions nécessaires pour en assurer l'utilité et l'efficacité.

Juris Prudentes - Droit Immobilier

Question. Je vais acheter un terrain à bâtir. Le terrain appartient à un fils et à son père en indivis. Le fils sera présent à la signature et il aura une procuration sous seing privé de son père. Le notaire me dit qu'une procuration sous seing privé est suffisante mais moi je crains une entourloupe. Aussi je veux savoir quelles sont les vérifications que le notaire doit faire pour s'assurer que la procuration a bien été signée par le père.

Réponse. La jurisprudence est précise quant aux vérifications que le notaire doit faire en pareille situation.

En particulier un arrêt de la Cour d'appel de Bourges du 15 mai 2008 (R.G. n° 07/01357) a statué comme suit :

Selon acte passé par devant Maître F, notaire, des biens comprenant une maison d'habitation, des dépendances, des écuries et un studio, ont été acquis en indivision pour moitié entre M. Antoine Z et Mme Francine G, de première part, et d'autre part Mme Dominique B.

Par lettres en date des 1er et 14 décembre 2001, M. K, se déclarant représenter Mme B, a signifié l'intention de celle-ci de sortir de l'indivision formée.

C'est ainsi que par compromis signé le 10 octobre 2003 par devant Maître D, notaire, M. Antoine Z agissant en son nom personnel et au nom de Mme B, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 30 avril 2003, cédait à M. Jean-François H et Mme Dominique I épouse H les parcelles bâties indivises.

Cette vente était réitérée en la forme authentique selon acte du 14 janvier 2004, M. Antoine Z agissant en son nom personnel et ès qualités de mandataire de Mme B, selon procuration établie le 14 novembre 2003 ainsi que Mme G représentée par M. Guy L, cleric de notaire.

Mme B, considérant qu'elle n'avait jamais donné aucun consentement à la vente, saisissait par actes des 4 et 7 avril 2005 le Tribunal de grande instance de Châteauroux, aux fins d'obtenir à titre principal la condamnation solidaire de M. Antoine Z, de Maître D, notaire, et de son assureur, les MMA, à lui payer des dommages et intérêts à hauteur de 123.620,50 EUR représentant le prix de vente devant lui revenir à l'issue de celle-ci, et de 15.500,00 EUR représentant son préjudice moral. A titre subsidiaire, elle sollicitait du Tribunal d'ordonner avant dire droit une vérification d'écritures, et elle concluait en outre au débouté des demandes reconventionnelles formées par M. Antoine Z.

La Cour d'appel a relevé qu'il est constant que M. Z a produit à Maître D deux pouvoirs en date des 30 avril et 14 novembre 2003 aux fins de représenter Mme B dans la conclusion de la vente litigieuse.

La Cour a fait entièrement sienne la motivation du premier juge au terme de laquelle celui-ci énonce que Mme B n'est pas la signataire de ces deux pouvoirs.

Dans ses conclusions d'appel, M. Z n'a pas contesté d'ailleurs s'être prévalu de faux pouvoirs devant le notaire.

En utilisant de faux documents dans le but de réaliser une vente et d'en divertir le produit, M. Z a commis au sens de l'article 1382 du Code civil une faute engageant sa responsabilité civile à l'égard de Mme B.

Le notaire, en tant que rédacteur d'un acte, était tenu quant à lui de procéder préalablement à la vérification des faits et conditions nécessaires pour en assurer l'utilité et l'efficacité.

Vérification de la procuration sous seing privé pour vendre ?

Maître D se devait donc, dans la mesure où une partie était représentée par un mandataire, de vérifier la sincérité au moins apparente de la signature figurant sur les procurations sous seing privé qui lui étaient présentées.

Il n'a justifié avoir effectué une quelconque vérification concernant la validité desdites procurations, à tout le moins en sollicitant la communication d'une copie des pièces d'identité de l'auteur déclaré de ces procurations ou en se faisant communiquer des éléments de comparaison qui lui auraient permis de prendre parti sur ce point ; il était pourtant avisé depuis le mois de décembre 2001 que Mme B. voulait se faire représenter par M. K, et non par quelqu'un d'autre.

Le premier juge a pu dans ces conditions justement énoncer que Maître D avait commis une faute dans l'exercice de sa profession, engageant sa responsabilité sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.

La vérification par le notaire doit donc consister au moins à se faire communiquer une copie des pièces d'identité du mandant ou de la mandante et des éléments de comparaison des écritures et signatures.

En outre si le notaire a un doute sur la capacité du signataire du pouvoir ou tout autre doute, il doit exiger une procuration authentique.