

Dalloz jurisprudence  
Cour de cassation  
1re chambre civile

22 mars 2012  
n° 11-11.925  
*Publication* : Bulletin 2012, I, n° 66

### Citations Dalloz

#### Codes :

- , art. l. 111-3
- Code civil, art. 1318

#### Revues :

- Actualité juridique Droit immobilier 2012. p. 532.
- Recueil Dalloz 2012. p. 890.

#### Sommaire :

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

#### Texte intégral :

Cour de cassation 1re chambre civile Cassation 22 mars 2012 N° 11-11.925 Bulletin 2012, I, n° 66

## République française

### Au nom du peuple français

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Sur le moyen unique, pris en sa seconde branche :

Vu les articles 8 et 23 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 dans sa rédaction antérieure à celle issue du décret n° 2005-973 du 10 août 2005 ;

Attendu que la Caisse générale de financement a engagé une procédure de saisie immobilière à l'encontre de M. X... sur le fondement d'un acte de prêt notarié établi le 21 janvier 2004 ;

Attendu que pour annuler, à défaut de titre exécutoire, le commandement de payer valant saisie, l'arrêt attaqué constate, d'une part, que les procurations sous seing privé établies pour

permettre la représentation du créancier n'étaient pas annexées à l'acte, lequel ne mentionnait pas que ces procurations avaient été déposées au rang des minutes de l'étude et énoncé, d'autre part, que cette irrégularité, si elle n'est pas sanctionnée par la nullité de l'acte, est cependant substantielle, puisqu'elle affecte la validité des signatures des parties et porte ainsi atteinte à la force exécutoire de l'acte ;

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

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la première branche du moyen :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 novembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; 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 Grenoble ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences 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, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux mars deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Foussard, avocat aux Conseils pour la Caisse générale de financement

MOYEN UNIQUE DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a annulé pour défaut de titre exécutoire le commandement de payer valant saisie immobilière délivré par la CAGEFI à M. X... et a ordonné la mainlevée et la radiation dudit commandement ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'« aux termes de l'article 2191 du code civil, tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière ; que pour l'application du 40 de l'article 3 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, seules les mentions intégrées dans l'acte notarié bénéficient de sa force probante et de sa force exécutoire ; qu'il résulte des articles 8 et 15 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971, alors applicable, que les copies exécutoires doivent être conformes à l'original et comporter en annexe les procurations, lesquelles doivent être revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire à moins que celles-ci aient été 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 du notaire ; que la copie exécutoire sur le fondement de laquelle la société CAISSE GÉNÉRALE DE FINANCEMENT exerce les poursuites en saisie immobilière, comportant 38 pages numérotées sans discontinuité, indique que le créancier est représenté par Monsieur Benoît Y..., clerc de notaire, agissant comme mandataire de « Monsieur Didier Z..... en vertu d'une procuration sous seing privé en date à Laval du 3 octobre 2003 qui demeurera annexée aux présentes après mention, ledit Monsieur Z..., agissant au nom et comme mandataire de Monsieur A... en vertu d'une procuration du 24 mars 1999, ledit Monsieur A... agissant au nom de ladite société en vertu d'une délégation générale de pouvoir à lui accordée par Monsieur Jean-Pierre B... suivant procuration en date du 24 mars 1999,

déposée au rang des minutes de Me C..., notaire à Laval, suivant acte en date du 24 mars 1999, avec faculté de substituer, dont une copie est annexée aux présentes après mention » ; que le premier juge a exactement relevé que lesdites procurations ne sont pas annexées en copie à l'acte notarié ce que reconnaît, Me D... dans le courrier du 1er juin 2010 dont se prévaut la société CAISSE GENERALE DE FINANCEMENT ; que le notaire y écrit que l'acte notarié porte mention des documents annexés, qu'en page 2 de l'acte, il est bien visé l'annexe qui se trouve effectivement annexée à l'acte original et que les procurations sont bien annexées aux minutes ; que cependant, en application de l'article 15 du décret, l'expédition doit être conforme à l'original ; qu'aucune mention de dépôt au rang des minutes du notaire ne figure dans l'acte concernant les procurations susvisées ; qu'il doit en être retenu que la copie exécutoire n'est pas conforme à l'original ; que les procurations et l'acte de dépôt de pièces dressé par Me C..., produites dans l'instance par copies séparées émanant du notaire rédacteur de l'acte, ne comportent pas mention de leur annexe avec la signature de Me D..., contrairement aux dispositions du décret et aux termes de l'acte lui-même ; que si l'obligation de faire figurer la procuration en annexe ou de les déposer aux minutes n'est pas sanctionnée par la nullité de l'acte, l'absence d'annexion desdites procurations telle qu'énoncée dans l'acte constitue une irrégularité substantielle affectant la validité des signatures des parties à l'acte de prêt qui porte atteinte à la force exécutoire de celui-ci ; que le premier juge a ainsi exactement retenu que la société CAISSE GÉNÉRALE DE FINANCEMENT ne justifie pas d'un titre exécutoire pouvant fonder les poursuites en saisie immobilière dont il y a lieu de prononcer la nullité et d'en ordonner la mainlevée » (arrêt, p. 3-4) ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « selon l'article 2291 du Code civil, tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière dans les conditions fixées par le présent chapitre et par les dispositions qui ne lui sont pas contraires de la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution ; qu'en application de l'article 3 de loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, les actes notariés revêtus de la formule exécutoire constituent des titres exécutoires ; que l'acte notarié a été établi le 21 janvier 2004 et que les dispositions qui lui sont applicables au titre du décret n° 71-941 du 27 novembre 1971 sont celles antérieures au décret n° 2005-973 du 10 août 2005 ; qu'il résulte ainsi des articles 8 et 15 du décret n° 71-941 du 27 novembre 1971- alors applicables-que les copies exécutoires doivent être conformes à l'acte notarié original et comporter notamment en annexe les procurations, à moins que celles-ci aient été déposées aux minutes du notaire rédacteur de l'acte ; que l'obligation de conformité de la copie exécutoire à la minute originale est renforcée en tant que de besoin en matière d'exécution forcée par l'article 1er de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976- qui est inchangé depuis sa promulgation ? qui prévoit que : " Pour permettre au créancier de poursuivre le recouvrement de sa créance, le notaire établit une copie exécutoire, qui rapporte littéralement les termes de l'acte authentique qu'il a dressé. Il la certifie conforme à l'original et la revêt de la formule exécutoire " ; qu'en l'espèce, la copie exécutoire de l'acte de prêt notarié versé à son dossier par le créancier poursuivant indique : " Toutes les parties sont capables ; Elles sont toutes représentées : (...) Monsieur Benoît E..., cleric de notaire, domicilié..., agissant au nom et comme mandataire de :- Monsieur Didier Z..., Technicien administratif et comptable, en vertu d'une procuration sous seing privé, en date à LAVAL du 3 octobre 2003, qui demeurera annexée aux présentes après mention.- Ledit Monsieur Z..., agissant au nom et comme mandataire de Monsieur A..., en vertu d'une procuration donnée par Monsieur A..., en date du 24 Mars 1999.- Ledit Monsieur A... agissant au nom de ladite Société, en vertu d'une délégation générale de pouvoir à lui accordée par Monsieur Jean-Pierre B..., suivant procuration en date du 24 Mars 1999 déposée au rang des minutes de Me C..., notaire à LAVAL, suivant acte en date du 24 Mars 1999, avec faculté de substituer, dont une copie est annexée aux présentes après mention ". ; qu'aux termes de ce paragraphe, il apparaît clairement que l'acte notarié devait comporter en annexe les différentes procurations ci-dessus visées alors que la copie exécutoire qui est produite par le créancier poursuivant comporte en annexe différents documents mais aucun de ces documents et particulièrement, font défaut la délégation de Monsieur A... l'autorisant à agir au nom de la société CAGEFI et celle de Monsieur Z... l'autorisant à représenter Monsieur A... ; qu'il ne peut dès lors qu'être considéré que la copie exécutoire n'est pas conforme à l'original ; (?) ; qu'en l'absence d'annexion des procurations litigieuses, il ne peut être vérifié de la capacité des représentants indiqués par l'acte notarié à signer celui-ci et à engager valablement la société CAGEFI ; que,

dans ces conditions, l'absence des procurations litigieuses, qui affecte la validité des signatures des parties à l'acte de prêt, constitue une irrégularité substantielle-puisque c'est la force exécutoire du contrat qui peut être directement remise en cause-qui porte atteinte à la force exécutoire de celui-ci ; qu'en conséquence, il y a lieu de considérer que le créancier poursuivant ne justifie pas d'un titre exécutoire pouvant fonder les mesures d'exécution qu'il a entreprises, dont il y a lieu de prononcer la nullité et d'en ordonner la mainlevée » (jugement, p. 4-5) ;

ALORS QUE, premièrement, tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière ; que constituent des titres exécutoires les actes notariés revêtus de la formule exécutoire ; que si les procurations doivent être annexées à l'acte notarié à moins qu'elles ne soient déposées aux minutes du notaire rédacteur de l'acte, cette exigence n'est applicable qu'à la minute elle-même, et non à la copie exécutoire délivrée au créancier ; qu'au cas d'espèce, en considérant comme nul le commandement de payer valant saisie immobilière délivrée par la CAGEFI à M. X..., motif pris de ce que la copie exécutoire détenue par la Caisse ne comportait pas en annexe les procurations visées dans l'acte, de sorte que le commandement ne reposait pas sur un titre exécutoire valable, les juges du fond ont violé les articles 2191 du code civil et 13 et 15 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, ensemble les articles 8 et 15 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 (dans sa rédaction antérieure au décret n° 2005-973 du 10 août 2005) et 1er de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976 ;

Et ALORS QUE, deuxièmement et en tout cas, aucune disposition ne prévoit qu'est privé de validité ou de force exécutoire l'acte notarié ne comportant pas en annexe les procurations visées dans son corps, ou encore ne mentionnant pas en son sein le dépôt au rang des minutes du notaire desdites procurations, dès lors que l'existence de ces procurations comme leur dépôt au rang des minutes du notaire sont par ailleurs avérés ; qu'au cas d'espèce, il était constant que les procurations visées dans l'acte notarié existaient et avaient été déposées au rang des minutes du notaire rédacteur de l'acte ; qu'en retenant néanmoins que la CAGEFI ne pouvait se prévaloir d'un titre exécutoire valable et, partant, avait délivré un commandement nul, motif pris de ce que les procurations, d'une part, n'étaient pas annexées à l'acte, d'autre part, si elles avaient été déposées aux minutes du notaire, n'avaient pas donné lieu à mention de ce dépôt dans le corps de l'acte lui-même, les juges du fond ont violé les articles 2191 du code civil et 13 et 15 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, ensemble les articles 8, 15 et 23 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 (dans sa rédaction antérieure au décret n° 2005-973 du 10 août 2005) et 1er de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976.

**Composition de la juridiction** : M. Charruault, M. Jessel, Me Foussard, SCP Ancel, Couturier-Heller et Meier-Bourdeau

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Lyon 18 novembre 2010 (Cassation)