

La responsabilité du notaire et la vente immobilière par procuration d'une personne insane.

Les Faits :

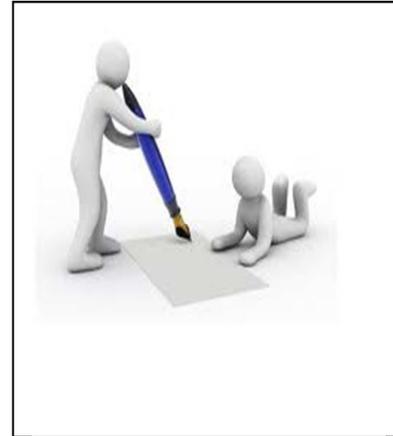
Mme A. est en instance de divorce. Elle a été placée sous tutelle le 24.02.2004. Un an plus tôt, elle a vendu le logement familial qui lui appartenait en propre. Le mari, qui résidait chez Mr et Mme D. avait autorisé la vente sur le fondement de l'article 215 alinéa 3 du code civil.

Le bien a été vendu le 10.01.2003 à Mme C. hors la présence de Mme A. et de son époux. Mme A. avait donné sa procuration à Mme D. Cette dernière a finalement été condamnée pour abus de faiblesse car elle a joué un rôle déterminant dans l'initiative et l'exécution de l'opération de vente.

De surcroît, la vente a été annulée au motif que Mme A. avait délivré un consentement non lucide.

Entre-temps, Mme C. qui avait acquis le bien de bonne foi, l'a revendu le 01.06.2006 à Mr E.

La restitution du bien en nature étant impossible, le TGI a condamné Mme C. à restituer le prix de revente.



La décision de la cour de cassation :

Parmi les nombreuses responsabilités civiles que le tribunal et, par un arrêt confirmatif, la cour d'appel ont retenu, celle du notaire retient l'attention à cause des motifs pris en compte par la cour de cassation qui a rejeté le pourvoi du notaire:

« La cour d'appel a exactement déduit que le notaire avait fait preuve de légèreté et de négligence fautives en omettant de s'assurer personnellement de la capacité à disposer de sa cliente, obligation dont il ne pouvait être dispensé par l'intervention d'un autre professionnel de l'immobilier lors de la signature de la promesse de vente. »

Commentaires :

Comme le souligne Mr Gilles RAOUL-CORMEIL, *« en approuvant le raisonnement de la cour d'appel, la cour de cassation invite les notaires à s'interroger sur le bien-fondé de la pratique des procurations sous seing privé. Ils doivent se montrer scrupuleux à l'égard des procurations de complaisance qui pourraient constituer le moyen mis en œuvre pour leur dissimuler l'impossibilité de la partie représentée de manifester un consentement lucide à l'acte qu'ils s'apprêtent à instrumenter. En conséquence, en cas de doute, le notaire doit demander un **certificat médical** attestant de l'absence d'empêchement à consentir à un acte important de la vie civile ».*

Source : AJ Famille-2013. .n°12. Cass.2°civ.,2 octobre 2013, n°12-24.754