

La procuration pour vente

La **procuration** est un acte par lequel une personne (le mandant) donne à une autre (le mandataire) le pouvoir de la représenter pour accomplir un ou plusieurs actes juridiques. Dans le domaine immobilier, la procuration peut intervenir à différents stades d'une transaction, notamment lors de la **signature du mandat** de vente ou de location et lors de la **réitération** de l'acte (signature de l'acte définitif de vente ou de location devant notaire).

1. Définition et rôle de la procuration

1.1. Définition

La procuration est un acte juridique unilatéral par lequel une personne (le mandant) autorise une autre (le mandataire) à agir en son nom. On parle également de **mandat** au sens du Code civil (articles 1984 et suivants).

- **Article 1984 du Code civil :**

“Le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom.”

1.2. Importance dans l'immobilier

- **Au stade du mandat** (de vente ou de gestion) : le propriétaire (mandant) peut confier à un agent immobilier ou à toute autre personne le soin de conclure certaines opérations (rechercher des acquéreurs, signer la promesse de vente, etc.).
- **Au stade de la réitération** (signature de l'acte authentique devant notaire) : il arrive qu'un vendeur ou un acquéreur ne puisse se déplacer chez le notaire. Il donne alors procuration à un tiers pour signer l'acte en son nom.

2. Les différents types de procuration

2.1. Procuration sous seing privé

- **Définition** : Il s'agit d'un écrit rédigé entre particuliers, souvent sur papier libre, qui doit être signé par le mandant.
- **Caractéristiques** : La procuration sous seing privé doit mentionner de façon claire et précise les pouvoirs conférés au mandataire.

2.2. Procuration notariée

- **Définition** : Rédigée par un notaire, elle est plus solennelle et confère une plus grande sécurité juridique.
- **Caractéristiques** :

1. Force probante renforcée (l'authenticité de l'acte est garantie par le notaire).
2. Nécessaire pour certains actes impliquant de fortes conséquences juridiques, comme la vente définitive d'un bien immobilier.

2.3. Procuration spéciale ou générale

- **Procuration spéciale :**
 - Limite le pouvoir du mandataire à un acte précis (ex. : signer une promesse de vente pour un bien déterminé).
 - Avantage : clarté et sécurité, car le mandataire ne peut pas dépasser le cadre défini.
- **Procuration générale :**
 - Autorise le mandataire à accomplir une pluralité d'actes au nom du mandant (ex. : gérer l'ensemble d'un patrimoine immobilier).
 - Inconvénient : risque d'abus de pouvoir si la confiance n'est pas totale.

3. Le cadre légal : articles encadrant la procuration et conditions de validité

3.1. Articles du Code civil

- **Articles 1984 à 2010 du Code civil** : encadrent les règles générales du mandat (ou procuration).
- **Article 1158 du Code civil** (dans la mesure des nouvelles réformes) : possibilité de vérification des pouvoirs du représentant avant la signature d'un acte.
- **Article 1984 du Code civil** : Définit le mandat comme un contrat par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose en son nom.
- **Article 1985 du Code civil** : Précise que la procuration peut être expresse ou tacite.

3.2. Procuration et actes notariés

- **Article 1359 du Code civil** : Implique que la procuration concernant un acte authentique (ex. vente immobilière) doit également être établie sous forme authentique.

3.3. Encadrement des agents immobiliers

- **Loi Hoguet (2 janvier 1970)** : Prévoit que les agents immobiliers doivent être détenteurs d'un mandat écrit pour intervenir dans une transaction.
-

3.2. Conditions de validité

1. Capacité juridique du mandant

- Le mandant doit être capable juridiquement de passer l'acte (majeur non protégé ou mineur émancipé).

2. Consentement libre et éclairé

- Le mandant doit donner son accord de manière non équivoque, sans dol, violence ou erreur.

3. Objet licite et déterminé

- L'objet de la procuration doit être légal (impossible de donner procuration pour accomplir un acte illicite).

4. Formalisme adapté

- Pour certains actes (vente d'un bien immobilier), la procuration doit être soit notariée, soit validée par le notaire lors de la signature de l'acte authentique.

3.3. Obligations de forme (mentions essentielles)

- Identification du mandant et du mandataire.
- Indication précise des pouvoirs confiés (actes, durée, etc.).
- Date et signature du mandant (et parfois du mandataire).
- Dans le cas d'une procuration notariée : signature du notaire et mentions légales obligatoires.

4. La procuration au stade du mandat et de la réitération

4.1. Au stade du mandat

- **Mandat de vente** : le propriétaire peut donner procuration à un agent immobilier pour signer le mandat en son nom, ou inversement, l'agent peut recevoir procuration pour effectuer des formalités (visites, signature de compromis, etc.).
- **Mandat de gestion** : le bailleur (propriétaire) donne pouvoir à un administrateur de biens ou à toute personne pour gérer son bien (encaisser les loyers, signer les baux, etc.).

Exemple : Un propriétaire absent peut établir une procuration spéciale pour confier la signature du mandat de gestion à un mandataire, chargé de l'administrer au quotidien.

4.2. Au stade de la réitération (acte authentique)

- **Signature de l'acte chez le notaire** : En cas d'impossibilité de se présenter, le vendeur ou l'acquéreur donne procuration à une personne de confiance (un proche, un collaborateur, un avocat, etc.) pour signer à sa place.
- **Vérification des pouvoirs** : Le notaire contrôle la validité de la procuration (forme, identité des parties, contenu des pouvoirs, etc.) avant de procéder à la signature de l'acte authentique.

Attention : Si la procuration est insuffisamment précise ou n'est pas régulièrement établie, l'acte peut être jugé nul ou inopposable aux tiers.

5. Les pouvoirs conférés par la procuration

5.1. Étendue des pouvoirs

- **Procuration spéciale** : Le mandataire ne peut agir que dans les limites fixées (ex. signer un compromis de vente pour un bien précis à un prix déterminé).
- **Procuration générale** : Le mandataire peut accomplir tout acte de gestion et de disposition nécessaire à l'administration ou la vente d'un patrimoine, dans la limite de la loi et de l'intérêt du mandant.

5.2. Limites et responsabilités

- **Responsabilité civile du mandataire** : Le mandataire est responsable des fautes commises dans l'exécution de sa mission.
- **Obligation de rendre compte** : Il doit informer régulièrement le mandant de l'avancement des opérations.
- **Interdiction d'agir contre l'intérêt du mandant** : Abus ou excès de pouvoir peuvent engager la responsabilité du mandataire et entraîner la nullité des actes.

6. Résiliation et fin de la procuration

- **Révocation unilatérale** : Le mandant peut révoquer sa procuration à tout moment (sauf si la loi ou une clause particulière en dispose autrement).
- **Renonciation du mandataire** : Le mandataire peut également renoncer au mandat, mais doit généralement respecter un délai de prévenance.
- **Décès du mandant ou du mandataire** : En principe, la procuration prend fin automatiquement (sauf clause de survie de mandat si prévue par la loi ou l'acte).