
Signature d'un acte chez le notaire : quelle situation pendant le confinement ?

Publié le 11/04/2020



Avec la crise sanitaire, le fonctionnement des offices de notaires a été bouleversé, comme la vie de leurs clients. Toutefois, et dans le respect des règles de confinement, les notaires et leurs collaborateurs, assurent le maintien de leur activité, garantissant l'accès au droit pour tous et la poursuite de l'activité économique. Fermeture des offices, échanges avec le notaire, signature des actes, acte authentique à distance... voici quelques réponses aux questions que vous vous posez pour faire avancer vos projets avec votre notaire malgré la période de confinement.

Télécharger la FAQ sur la réception des actes notariés à l'heure actuelle

Qu'est-ce que l'acte authentique à distance ?

Les notaires reçoivent depuis longtemps leurs actes de manière électronique et non plus, sauf exceptions, sur support papier. Mais jusqu'à présent, la présence physique du client ou de son mandataire auprès du notaire était exigée lors de la signature de l'acte.

Par un décret du 3 avril 2020, et pour répondre aux mesures de confinement mises en place par les pouvoirs public, l'Etat a conféré aux notaires la possibilité de recevoir des actes notariés « à distance », c'est-à-dire sans la présence physique à leurs côtés des parties à l'acte.

Cela signifie que le notaire peut « recevoir » aujourd'hui le consentement du client en visioconférence comme s'il était auprès de lui.

L'acte aura alors la même force qu'un acte notarié classique et présentera les mêmes garanties de sécurité.

Comment cela fonctionne-t-il ?

Le notaire est en relation avec les parties à l'acte grâce à un système de visioconférence sécurisé, dûment agréé par le Conseil supérieur du Notariat (système Lifesize).

Ce système est sécurisé car il assure une continuité du visionnage, comme lorsque le notaire et le client sont en contact physique, et ne permet pas l'intrusion d'un tiers qui viendrait perturber, voire

modifier, la vision que le notaire a du client, et réciproquement. Ces conditions permettent également de respecter le secret qui préside à la réception des actes notariés.

Le notaire va donc pouvoir vérifier l'identité du client, si cela n'a pas déjà été fait, vérifier également qu'il est en capacité de comprendre le sens et la portée de l'acte qu'il va signer et, sur ce point, va pouvoir lui donner toutes les explications nécessaires.

Plus particulièrement, comme lors d'un rendez-vous de signature classique, le notaire va dérouler le texte de l'acte à l'écran et insister sur les points importants de l'acte en répondant à toutes les questions du client.

Puis le client va signer, toujours en la présence visuelle du notaire, un bordereau de confirmation de consentement. Cette signature est électronique et utilise un procédé « qualifié » au sens du Code civil et de la réglementation européenne. Dès lors cette signature a la même valeur qu'une signature manuscrite (art. 1167 du code civil et art. 1er du décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017).

Une fois que le notaire aura reçu par courriel les bordereaux signés par chaque partie, il va les annexer à son acte, qui est également électronique, et il va lui-même signer cet acte, avec sa clé REAL qui correspond à la signature électronique des notaires en France. L'acte est alors totalement régulier et il présente le caractère d'un acte authentique reçu par un officier public.

Ce système est-il tout de suite utilisable ?

Oui, à la condition que l'office notarial soit équipé du système de visioconférence Lifesize. A l'heure actuelle, avec des variations selon les régions de France, environ 60% des offices en sont équipés. Les instances professionnelles notariales développent tous leurs efforts pour une progression rapide de ce taux.

Que faire si mon notaire n'est pas équipé ?

Les instances professionnelles ont demandé aux notaires équipés de faire bénéficier les autres de leur équipement. Il suffit alors que le notaire non équipé se connecte à distance au système de son confrère, sans avoir besoin de se déplacer dans son office.

Que faire si je ne suis pas équipé informatiquement ou si je n'ai aucune expérience en la matière?

D'autres solutions existent. L'acte à distance ne constitue qu'une possibilité parmi d'autres de signer un acte notarié sans pouvoir se déplacer.

- Puis-je rencontrer mon notaire ?

En raison des mesures, impératives, de confinement et des conditions très restrictives des déplacements autorisés, il n'est pas possible en pratique pour les notaires de recevoir à l'heure actuelle des actes en présence physique des parties, sauf urgence avérée et impossibilité de recourir à l'acte à distance ou aux procurations.

- Puis-je toujours utiliser une procuration ?

Un acte peut toujours être reçu classiquement avec l'intervention auprès du notaire de personnes

qui représentent les parties (leurs « mandataires ») et ont le pouvoir de signer au nom et pour le compte de celui ou celle qui s'engagent. Ce pouvoir est conféré par des « procurations ».

Il existe plusieurs techniques pour faire parvenir une procuration à son notaire :

- soit un envoi postal d'une procuration papier dont le texte aura été préparé par le notaire, après s'être assuré que les bureaux de poste concernés fonctionnent régulièrement,
- soit en adressant par courriel à son notaire une copie numérisée (avec un scanner ou un appareil photo numérique) de la procuration papier, dûment signée manuscritement, accompagnée d'une copie numérisée d'une pièce d'identité,
- soit en ayant recours à une procuration signée électroniquement avec un procédé « qualifié », mais cela demande déjà un minimum de compétences en matière informatique !

S'agissant du mandataire, la procuration peut être donnée à un collaborateur de l'office notarial ou à un notaire autre que celui qui va recevoir l'acte afin que les règles de confinement soient respectées.

Attention cependant : la réception de certains actes exige une procuration établie en la forme authentique, c'est-à-dire devant notaire et signée par lui (par exemple les donations ou les ventes en état futur d'achèvement).

Dans ce cas, et compte tenu de l'impossibilité de se déplacer chez le notaire, seule la voie de l'acte à distance est ouverte :

- soit pour établir selon cette procédure une procuration authentique dans le cas où une partie ne pourrait pas être disponible à la date fixée pour la réception de l'acte principal,
- soit, lorsqu'il s'agit d'un acte ne nécessitant que la signature d'une partie ou si toutes les parties sont disponibles, pour directement, et sans besoin d'une procuration, que l'acte notarié soit reçu à distance.

L'acte à distance pourra-t-il être utilisé après la crise sanitaire ?

Il s'agit pour l'instant d'une mesure exceptionnelle, dictée par l'impossibilité pour les personnes de se déplacer chez le notaire.

Le décret du 3 avril 2020 prévoit son utilisation jusqu'au 25 juin prochain. Cette durée pourra être modifiée en fonction de la durée des mesures de confinement et des conditions d'un déconfinement progressif.