

La procuration ne suffit pas toujours

«Le notaire en charge de la vente de l'appartement de mon père – qui est âgé et que je pensais pouvoir représenter à la signature de l'acte sur la base d'une procuration – me demande de lui remettre un certificat médical attestant de la capacité de discernement de Papa. Mais pourquoi est-ce si compliqué?»

Guillaume, Lutry (VD)



NICOLAS RABBIOSI
Notaire, Morges

swisNot.ch

Il y a quelques années, votre père vous a donné procuration pour gérer ses affaires à sa place. Son âge ne lui permettant désormais plus de résider seul dans son appartement, il a dû entrer en EMS ; la vente de son bien immobilier devient soudainement une nécessité pour payer les frais élevés qui en résultent.

On l'ignore souvent, mais une procuration cesse d'être valable si celui qui l'a donnée perd sa capacité de discernement (en raison de son âge, d'une maladie ou d'un accident, par exemple).

Bien comprendre

Dans notre cas, le notaire qui sera chargé de la préparation de l'acte de vente de l'appartement, garant de la sécurité des transactions, devra s'assurer que les parties à l'acte disposent de l'«exercice des droits civils». En particulier, s'il constate que votre père est âgé et qu'il réside en EMS, il vous demandera probablement de lui produire un certificat médical attestant que celui-ci dispose de capacités suffisantes pour décider de la vente et en comprendre toutes les modalités.

La meilleure option ?

Si tel n'était pas le cas, la procuration que votre père vous avait donnée à l'époque (justement pour anticiper un tel cas !) n'aura finalement servi à rien ;

un curateur devra être nommé (il pourrait s'agir de vous) et le projet d'acte de vente notarié devra être analysé et approuvé par une autorité étatique (dite de «protection de l'adulte»), après une procédure de plusieurs semaines (voire plusieurs mois) visant à s'assurer que la vente est la meilleure option et qu'elle intervient aux conditions du marché.

La solution : le mandat pour cause d'incapacité

Afin d'éviter les désagréments qui en résultent (lenteur, risque de «perdre l'acheteur», impossibilité de vendre à un proche à un prix de faveur, même si c'était le souhait de votre père, etc.), il existe une solution : le mandat pour cause d'incapacité.

Ce document, qui doit être rédigé entièrement à la main ou passé devant notaire, permet à son auteur de désigner à l'avance une personne de confiance qui pourra valablement le représenter au cas où il viendrait à perdre ses facultés, et de définir les pouvoirs et les éventuelles obligations du représentant.

À RETENIR :

- Une procuration n'est plus valable si celui qui l'a rédigée perd l'exercice des droits civils.
- Anticipez en rédigeant à l'avance un «mandat pour cause d'incapacité», afin d'éviter les désagréments d'une curatelle et de définir les pouvoirs et les devoirs de votre représentant.