

LA PROCURATION⁽¹⁾ DONNÉE PAR UN VENDEUR ÉTABLI À L'ÉTRANGER⁽²⁾

Jean-Louis VAN BOXSTAEEL

Professeur à l'UCLouvain et à la KU Leuven

Notaire

(1) Le terme « procuration » est courant en pratique notariale : on y parle d'ordinaire plus volontiers de « procuration » que de « mandat ». Une précision de langage s'impose à ce sujet. La « procuration » se dit du mandat vu dans ses rapports avec les tiers contractants. Elle est l'instrument formé, le titre constitué, pour permettre au mandataire d'établir ses pouvoirs à l'égard des tiers ou, comme l'écrit Cornu (11^e éd.), « l'écrit qui constate le mandat et qui, remis au mandataire, permet à celui de justifier de son pouvoir » (nous soulignons). « [C]'est à sa lecture que le tiers contractant peut s'assurer que son interlocuteur est bien investi d'un pouvoir de représentation et que l'opération projetée n'[en] excède pas les limites » (P. WÉRY, « Le mandat », *Rép. not.*, t. XI, l. VII, Bruxelles, Larcier, 2019, n° 73, p. 139). Entre les parties, on parlera plus volontiers de mandat. En signant une procuration pour vendre un immeuble, le mandant (qui la donne) confère au mandataire (qui s'en charge) le pouvoir de vendre en son nom et pour son compte l'immeuble (ou les droits qu'il possède dans l'immeuble) qui lui appartient. Un tel contrat se prouve, comme tout autre, par écrit. « Le mandat donné par procuration notariée » est de ce point de vue, écrit P. Wéry, « sans danger », « la procuration étant dressée en minute. La minute demeurera chez le notaire, et des expéditions ou copies peuvent en être délivrées au mandataire. Il est ainsi toujours possible de faire la preuve du mandat entre parties » tout autant, pour le mandataire, que de justifier de ses pouvoirs à l'égard des tiers (P. WÉRY, « Le mandat », *op. cit.*, n° 68, p. 136 ; *adde* P. JOISTEN, « Questions particulières en rapport avec le notariat », in B. KOHL (dir.), *Le mandat dans la pratique*, Bruxelles, Larcier, 2014, nos 77 et s., pp. 81 et s.). La procuration doit être annexée à l'acte notarié (art. 12, al. 3, L. Vent.). Il n'est dérogé à cette règle que lorsque la procuration a été reçue en minute par le notaire instrumentant ou que son expédition est déjà annexée à un acte antérieur de l'étude transcrit auprès du même bureau de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. Le notaire par contre ne peut se contenter de faire référence dans l'acte à une procuration reçue par un confrère, quand bien même celle-ci aurait déjà été transcrite au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (P. JOISTEN, « Questions particulières en rapport avec le notariat », *op. cit.* n° 87, p. 93).

(2) La présente étude est partielle, et son ambition est limitée. Elle se borne à la question de l'authenticité notariée, requise – au moins en principe – pour la transcription de la procuration dans les registres de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (A. GENIN, « Traité des hypothèques et de la transcription », *Rép. not.*, t. X, l. I, Bruxelles, Larcier, 1988 (mis à jour par R. PONCELET, A. GENIN, G. DE LEVAL et M. RENARD-DECLAIRFAY), n° 464, p. 263). Elle n'aborde pas les autres difficultés typiques des relations internationales, que sont singulièrement la compétence judiciaire et la loi applicable. Celles-ci ne seront que très brièvement évoquées, sans analyse approfondie à ce sujet (à ce sujet M. FALLON, « Droit international privé », in P. WÉRY, « Le mandat », *Rép. not.*, t. IX, l. VII, Bruxelles, Larcier, 2019, nos 285 et s., pp. 347 et s.).

Mariette, ressortissante belge établie à l'étranger, doit vendre un immeuble qu'elle possède avec ses sœurs à Huy. Elle souhaite donner procuration. Comment peut-elle s'y prendre ?

Section 1. L'authenticité

1. Nul n'ignore que la transmission d'un droit réel immobilier localisé en Belgique doit être transcrite dans les registres de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale pour être opposable aux tiers et atteindre ainsi son efficacité *erga omnes*(3). Et, d'après l'article 2, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire seuls les actes authentiques – ceux des notaires en particulier(4) – peuvent y être admis. Cette exigence d'authenticité n'est pas que formelle. Elle participe, comme la Cour de justice de l'Union européenne l'a souligné dans un arrêt relatif à la tenue du livre foncier autrichien, à la « garanti[e] [de] la sécurité juridique des transactions immobilières » et, visant à assurer « le bon fonctionnement du livre foncier », elle forme l'une des bases de « la bonne administration de la justice »(5). L'enjeu n'est pas que formel. Il atteint le fond du droit. Car il ne s'agit pas seulement, précise la Cour, de « confirmer l'identité d'une personne ayant apposé une signature sur un document »(6), mais pour le notaire de « pren[dre] connaissance du contenu de l'acte en question aux fins de s'assurer de la régularité de la transaction envisagée et [de] vérifie[r] la capacité [des parties] à accomplir des actes juridiques »(7). « [L]a loi hypothécaire belge », ajoute M. Van Molle, « impose l'authenticité des actes [à transcrire] non seulement en raison de la certitude qui doit être attachée à l'origine du titre, c'est-à-dire la certification des signatures, mais aussi *pour l'exactitude de son contenu*. On veut que le

(3) Art. 1^{er}, al. 1^{er}, loi hyp.

(4) La définition belge de l'authenticité figure pour l'heure à l'article 1317, du Code civil, combiné dans le cas des notaires avec l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi du 25 Ventôse An XI contenant organisation du notariat. L'article 1317 du Code civil est remplacé, à compter du 1^{er} novembre 2020, mais sans changement sur le fond par l'article 8.1, 5^o, du nouveau Code civil : « Définitions. On entend par : (...) acte authentique : un écrit reçu, avec les solennités requises, par un officier public ou ministériel ayant compétence et qualité pour instrumenter ».

(5) Tels sont les termes du point 59 de l'arrêt *Leopoldine Gertraud Piringner* (aff. C-342/15, 9 mars 2017, ECLI:EU:C:2017:196). La Cour y considère justifié le refus opposé par les autorités autrichiennes à la transcription dans le livre foncier de ce pays de l'acte d'un avocat tchèque, estimant que l'exigence de l'authenticité notariale contenue dans la législation autrichienne constitue une restriction justifiée, proportionnée et même adéquate à la libre prestation de services, fondée sur « une raison impérieuse d'intérêt général » légalement admissible au regard du Traité.

(6) Cf. en Belgique les « règles d'identification » contenues à l'article 139 de la loi hypothécaire.

(7) Arrêt *Leopoldine Gertraud Piringner*, cité ci-dessus, pt 64. Bien que l'arrêt ait trait à un système juridique (celui autrichien) où le registre foncier est constitutif de droits, son enseignement s'étend à notre sens aussi aux systèmes de droit français, où la publicité est prescrite seulement aux fins de l'opposabilité aux tiers : il ne faut pas seulement que l'acte ayant pour objet un droit réel immobilier existe entre parties, mais aussi à l'égard des tiers (cf. nos observations sous cet arrêt, *Rev. not. b.*, 2017, pp. 619 et s.).

registre foncier soit basé sur des actes rédigés correctement, exempts d'erreur dans toute la mesure du possible et, par conséquent, peu exposés au risque d'une contestation judiciaire » (8). L'importance de l'authenticité dépasse ainsi la forme ou l'*instrumentum*. Elle atteint le *negotium*. Sa définition européenne, fixée de longue date par la Cour de justice, s'étend non seulement à la signature mais au « contenu » de l'acte (9).

2. Aussi n'est-il rien de curieux – pour revenir en Belgique – que l'article 2, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire dispose que les procurations à l'effet de passer des actes à transcrire doivent être « données » « dans la même forme » (la forme authentique). L'authenticité requise pour les procurations est *la même*, précise la loi, que celle de l'acte. Elle sert aux mêmes fins. Genin (10) admet certes, intellectuellement ou idéalement, que des ventes consenties par un mandataire qui ne peut s'autoriser d'un pouvoir authentique puissent être transcrites (sans donc, par la force des choses, que la procuration le soit) (n° 456). Mais il précise s'exprimer à titre personnel et que la pratique n'est pas en ce sens. Et il ajoute que pour obvier au refus de transcription qui leur est opposé lorsque les pouvoirs de

(8) M. VAN MOLLE, « La rédaction de l'acte notarié dans un contexte international : de l'efficacité de l'acte à sa circulation », in ALN (éd.), *Le notariat à l'ère de la mondialisation*, colloque annuel, Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 25-26 (nous soulignons).

(9) Le règlement (CE) n° 805/2004 du Parlement européen et du Conseil portant création d'un titre exécutoire européen pour les créances incontestées (*JOCE*, L 142 du 30 avril 2004, rect., *JOCE*, L 97 du 15 avril 2005) contient cette définition en son article 4, § 3. Il entend par « acte authentique » « un acte dressé ou enregistré formellement en tant qu'acte authentique et dont l'authenticité : i) porte sur la signature et le contenu de l'acte authentique, et ii) a été établie par une autorité publique ou toute autre autorité habilitée à ce faire par l'État membre d'origine » (nous soulignons). Cette définition figure aussi à l'article 3, § 1^{er}, *litt.* h, du règlement (UE) n° 650/2012 (successions), à l'article 2, *litt.* c, du règlement (UE) n° 1215/2012 (Bruxelles *Ibis*), à l'article 3, § 1^{er}, *litt.* c, du règlement (UE) n° 2016/1103 (régimes matrimoniaux) et à l'article 3, § 1^{er}, *litt.* d, du règlement (UE) n° 2016/1104 (effets patrimoniaux des partenariats enregistrés). Elle vient de la Cour de justice des Communautés européennes : confrontée à la prétention d'un organisme de crédit danois d'exécuter en Allemagne, sous le bénéfice de l'article 50 de la Convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 (ancêtre du règlement « Bruxelles *Ibis* »), un « *Gaeldsbrev* » de droit danois, c'est-à-dire une lettre de crédit établie au Danemark par un organisme bancaire en la présence d'un de ses représentants agissant en qualité de « témoin », la Cour a donné de la catégorie des actes authentiques une définition suffisamment étroite pour en exclure le *Gaeldsbrev* et la limiter aux instruments signés en la présence d'un « vrai » notaire, au sens latin du terme : « [u]n titre de créance exécutoire en vertu du droit de l'État d'origine dont l'authenticité n'a pas été établie par une autorité publique ou toute autre autorité habilitée à ce faire par cet État ne constitue pas un acte authentique au sens de l'article 50 de la convention (...) » (17 juin 1999, aff. C-260/97, *Unibank A/S contre Flemming G. Christensen*, ECLI:EU:C:1999:312, pt 21). La Cour elle-même se fonde sur le rapport Jenard-Möller établi préalablement à la Convention de Lugano qui avait étendu les solutions de la Convention de Bruxelles à tous les États membres. C'est là, en réalité, qu'on trouve le germe de la définition européenne de l'authenticité : « le rapport Jenard-Möller rappelle, à son paragraphe 72, que les représentants des États membres de l'Association européenne de libre-échange (AELE) avaient demandé que soient précisées les conditions auxquelles un acte authentique doit satisfaire pour être considéré comme authentique au sens de l'article 50 de la Convention de Lugano. Il mentionne à ce sujet trois conditions, qui sont les suivantes : "l'authenticité de l'acte doit avoir été établie par une autorité publique, cette authenticité doit porter sur son contenu et non pas seulement, par exemple, sur la signature, l'acte doit être exécutoire par lui-même dans l'État dans lequel il a été établi" » (*id.*, pt 17, nous soulignons à nouveau).

(10) A. GENIN, « Traité des hypothèques et de la transcription », *op. cit.*, n°s 443 et s., pp. 256 et s.

l'aliénateur ne sont pas authentiques, les notaires recourent à la technique du porte-fort (n° 464), l'administration prenant alors soin de « mentionner que la vente a été faite par porte-fort » (n° 468). La technique du porte-fort offrirait ainsi, dans la pratique, une solution habile au défaut d'authenticité des pouvoirs du représentant de l'aliénateur. Pour autant, l'opération est dangereuse, car même si le maître ratifie ultérieurement l'engagement pris, elle prive partiellement – transitoirement en fait, dans l'attente de la ratification par le maître et de sa publication – la transcription de son efficacité. Car les actes de disposition accomplis par le maître dans l'intervalle entre la vente et la ratification seront opposés avec succès à l'acquéreur, même dont le titre a été transcrit : « lorsque c'est le vendeur qui est représenté par un gérant d'affaires » (hypothèse à laquelle Genin assimile le porte-fort), « sa ratification ultérieure ne peut nuire aux tiers auxquels il a concédé lui-même des droits sur le bien avant sa ratification. En disposant du bien envers eux, il a assumé des obligations qu'il ne peut mettre à néant par la ratification d'un acte antérieur auquel il était resté personnellement étranger ». En conséquence, « [l]'acquéreur sera (...) tenu de subir les hypothèques constituées par le maître, dans l'intervalle de la vente à la ratification ; si le maître a vendu l'immeuble à un tiers, cette vente est incompatible avec toute ratification d'une vente antérieure du même bien faite en son nom par un gérant d'affaires » (n° 454).

3. Ces considérations – surtout l'affirmation solennelle que « [l]e conservateur exige invariablement que les procurations authentiques dont il est fait usage dans un acte soient transcrites avec cet acte et il refuse de transcrire l'acte lorsque les procurations qui y sont relatives ne sont pas rédigées dans la forme authentique » (n° 464) – expliquent qu'il n'est à notre sens pas exact, ni admissible, que l'authenticité de la procuration soit d'une valeur ou d'une force, ou encore d'une utilité moindre, que celle de l'acte lui-même qui doit être transcrit. Elle est « la même » dit la loi ; elle sert les mêmes fins. S'appuyant sur l'enseignement de Genin (n° 456), M. Van Molle précise, en se mettant à la recherche des besoins que l'authenticité sert, pour les besoins des relations internationales, que celle des actes à transcrire s'applique uniquement « à la certitude et l'exactitude des identités » des parties et non (au contraire de celle qui s'impose pour un acte solennel comme la donation ou l'hypothèque) à la protection de leur consentement. Il conclut que « [l]'exigence d'authenticité quant au contenu de l'acte de vente – qui forme l'exécution du mandat – en vue de sa transcription hypothécaire n'est pas relevante à propos de la forme de la procuration, puisque ce n'est pas celle-ci qui contient la description de l'objet de la vente et ses conditions » (11). L'authenticité de la procuration serait ainsi moins

(11) M. VAN MOLLE, « La rédaction de l'acte notarié dans un contexte international : de l'efficacité de l'acte à sa circulation », *op. cit.*, p. 29.

« relevante » que celle de l'acte qu'elle se donne pour objet. L'auteur en conclut que, pour l'application de l'article 2 de la loi hypothécaire, « on peut se contenter d'un document émis ou certifié par un *notary public* étranger (...) ». Nous partageons bien entendu les conclusions de cet auteur. Nous les appuyons et nous les jugeons à la fois sages et pratiques. Mais la raison n'en est pas que l'authenticité de la procuration porterait, dans le cas de celle-ci, sur la seule exactitude de l'identité des parties. La procuration en effet contient déjà l'expression du consentement de la partie venderesse, et donc sa décision de disposer d'un élément de son patrimoine : le mandant sera lié par les actes accomplis par le mandataire (art. 1998, al. 1^{er}, C. civ.), le devoir de loyauté qui dérive de la procuration qu'il a donnée lui interdit de retirer son consentement pour les accomplir hors l'hypothèse formelle de la révocation du mandat, et sa capacité d'accomplir les actes pour lesquels il a constitué mandataire s'apprécie dans son chef et non dans la personne de ce dernier (12). La procuration, au reste, contient l'objet de la vente à intervenir, qui y est défini tout autant – parfois – que son prix. Il y a là autant d'éléments essentiels qui méritent aussi bien la « protection » de l'authenticité que la certitude et l'exactitude de l'identité du mandant.

4. Aussi – tout en partageant, comme on le verra ci-dessous, la conclusion à laquelle M. Van Molle parvient – préférons-nous passer par un autre chemin. Il ne s'agit pas, à notre estime, de comparer les mérites respectifs de l'authenticité de l'acte et de la procuration – puisque cette authenticité doit être légalement « la même » – mais de s'assurer que la procuration est bel et bien authentique, d'une authenticité pleine et fonctionnellement équivalente à celle de l'acte belge. La procuration passée par un *notary public* londonien, anglais, ou même canadien, australien ou américain peut être tout aussi authentique que l'acte belge, même si ce *notary public* ne dispose dans son ordre juridique pas du statut (et notamment de la commission par le Roi ou du monopole d'intervention) du notaire belge, pourvu qu'en sa qualité de témoin privilégié de l'acte, extérieur à la convention des parties, et habilité à ce faire, il ait accompli les étapes qui conduisent le notaire belge à « produire », si l'on ose s'exprimer ainsi, un acte authentique. Il en est ainsi singulièrement de la certification d'identité et d'état civil des parties, de la lecture, du commentaire et de la signature de l'acte en même temps que les parties : nous proposons ci-dessous une formule aux fins de s'en assurer.

5. Car – nous y venons – l'exigence d'authenticité, d'un même degré pour la procuration que pour l'acte, franchit les frontières de la Belgique. Elle s'étend aux opérations internationales : l'authenticité attendue de la procuration passée en Belgique l'est aussi de celle qui est passée à

(12) P. WÉRY, « Le mandat », *op. cit.*, n° 36, pp. 104-105, et n° 197, pp. 255-256.

l'étranger. La procuration est certes, au regard des règles de droit international privé d'origine supranationale qui gouvernent le contrat (13), un contrat indépendant menant une existence juridique propre, certainement dans les relations entre les parties contractantes (14). Encore – sauf lorsqu'il s'agit de régler, sur le plan contractuel, les relations entre le mandant et le mandataire et la responsabilité qu'ils peuvent encourir l'un à l'égard de l'autre – échappe-t-il grandement, au contraire de la plupart des contrats, à l'autonomie des parties, pour suivre un régime impératif. Celui qui a pour objet le transfert de droits réels immobiliers est de statut réel, outre que contractuel, et obéit pour tout ce qui concerne ce transfert, et spécialement la manière dont et le moment auquel il se réalise, à la *lex rei sitae* (art. 87, § 1^{er}, Codip) (15). Et pour tout ce qui concerne – c'est le point le plus important pour notre propos – les relations « externes » entre les parties et le tiers contractant (le mandat vu sous l'angle de la « procuration »), il obéit nécessairement à la loi du pays où le représentant a agi (art. 108, Codip) : c'est ce droit qui déterminera « s'il a été habilité à agir au nom et pour le compte d'une autre personne, qu'elle est l'étendue de cette habilitation et quels en sont les effets » (16). La boucle est bouclée, car ce droit est à nouveau nécessairement, pour tout ce qui concerne le transfert de droits réels immobiliers, celui de la situation de l'immeuble : le mandat échappe ici encore à sa loi propre et revient à l'immeuble. Cette impérativité rejaillit sur la forme, lorsque le mandat a pour objet la conclusion d'un contrat portant sur un droit réel immobilier (17). Il est alors, sur le plan des exigences de forme, absorbé par celles du contrat principal qu'il se donne pour objet ou, mieux encore, dont il forme une « pièce essentielle » et même une pièce maîtresse (18). Aussi l'article 2, § 1^{er}, de la loi hypothécaire

(13) Règl. (CE) n° 593/2008 du Parlement européen et du Conseil sur la loi applicable aux obligations contractuelles (Rome I), *J.O.U.E.*, L 177 du 4 juillet 2008, rect., *JOUE*, L 309 du 24 novembre 2009.

(14) M. FALLON, « Droit international privé », *op. cit.*, nos 286 et s., pp. 348 et s.

(15) La matière des droits réels échappe pour l'heure à l'unification européenne du droit international privé. Voy. à ce sujet les quelques développements que nous y avons consacrés aux *Tapas* 2017 : « La donation en droit international privé. Compétence judiciaire et loi applicable », in F. TAINMONT et J.-L. VAN BOXSTAELE (éd.), *Tapas de droit notarial 2017*, Bruxelles, Larcier, 2018, pp. 135 et s., spéc. pp. 175 et s., et notamment la note 162, p. 179, où nous constatons avec L. Weyts (« L'adaptation des droits réels selon le Règlement européen sur les successions internationales », *Rev. not. b.*, 2014, p. 768), qu'à ce jour « l'Union européenne a peu travaillé à réaliser une harmonisation dans [l]e domaine des droits réels ».

(16) F. RIGAUX et M. FALLON, *Droit international privé*, 3^e éd., Bruxelles, Larcier, 2005, n° 14.138, p. 874. Cette matière échappe au champ d'application du règlement (CE) n° 593/2008 (Rome I) (art. 1^{er}, § 2, *litt. g*).

(17) L'objet du mandat est l'accomplissement, ou la conclusion, d'un acte juridique (P. WÉRY, « Le mandat », *op. cit.*, n° 22 et s., pp. 87 et s.). Par transitivité, un mandat ayant pour objet la conclusion d'un contrat portant sur un droit réel immobilier a bien pour objet le transfert encore à accomplir de ce droit lui-même.

(18) Nous paraphrasons ici M. Cabrillac, dans sa préface à l'ouvrage de Ph. PETEL, *Les obligations du mandataire*, Paris, Litec, 1988, que cite P. WÉRY, « Le mandat », *op. cit.*, p. 55, n° 2 (M. Cabrillac voit dans le mandat une « pièce essentielle de la théorie générale du contrat »). À défaut d'explication

franchit-il la frontière et pose-t-il une règle à vocation universelle. De ce point de vue, écrivent Patrick Wautelet et François Derème en se référant à un arrêt ancien de la Cour de cassation qui avait étendu, sur les conclusions conformes du ministère public, l'exigence (aujourd'hui supprimée) du visa présidentiel prévue à l'article 77, ancien, de la loi hypothécaire aux procurations à effet de constituer hypothèque reçues à l'étranger (19), « la procuration et l'acte » « form[ent] un tout indivisible », soumis l'un et l'autre, par un effet d'« attraction », à la même exigence d'authenticité (20). C'est ainsi que l'on interprète généralement l'article 11, § 5, du règlement « Rome I » : nonobstant la liberté de la forme prescrite par les premiers paragraphes de cette disposition (*locus regit actum*), il rappelle que « tout contrat ayant pour objet un droit réel immobilier ou un bail d'immeuble » – tel est, dans notre interprétation, le cas du contrat se donnant pour objet la conclusion d'un tel contrat – « est soumis aux règles de forme de la loi du pays où l'immeuble est situé, pour autant que, selon cette loi : a) ces règles s'appliquent quels que soient le lieu de conclusion du contrat et la loi le régissant au fond, et b) [il] ne peut être dérogé à ces règles par accord ». Tel est le cas de la procuration pour vendre un immeuble. Ayant pour « objet » la conclusion d'un contrat principal dont l'« objet » lui-même est l'aliénation d'un droit réel immobilier localisé en Belgique, elle doit être authentique (21). L'enjeu de la procuration pour vendre donnée par un vendeur établi à

juridique plus convaincante de la théorie de l'« absorption », on peut admettre l'explication pratique proposée par M. Fallon : « la procuration passée dans une autre forme que celle prévue par le *lex rei sitae*, même conformément à l'une des lois désignée par la règle *locus regit actum*, resterait inopérante dans l'État de situation des biens faisant l'objet de l'acte à accomplir, c'est-à-dire précisément là où la procuration et l'acte seront principalement appelés à sortir leurs effets » : la *lex rei sitae* vient ici enfoncer un coin dans le domaine de la *lex contractus* (« Droit international privé », *op. cit.*, n° 390, p. 353). (19) Cass., 15 janvier 1853, *Pas.*, 1853, I, p. 104 ; F. RIGAUX et G. ZORBAS, *Grands arrêts*, Bruxelles, Larcier, 1981, p. 117.

(20) P. WAUTELET et F. DERÈME, « Acquisition et détention d'un immeuble dans les relations franco-belges sous l'angle civil et fiscal », in Y.-H. LELEU (coord.), *Chroniques notariales*, vol. 49, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 293.

(21) Comp. F. RIGAUX et M. FALLON, *Droit international privé*, 3^e éd., *op. cit.*, n° 14.139, qui jugent simplement « prudent », « lorsque la loi régissant l'acte juridique à accomplir » exige pour cet acte une « forme particulière » d'y « aligner » la procuration pour accomplir cet acte. L'« alignement » que recommandent ces auteurs sous paraît relever plutôt de l'obligation. Genin (« Traité des hypothèques et de la transcription », *op. cit.*, n° 254, p. 192) y voit l'effet de l'appartenance de l'article 2, loi hyp. au « statut réel ». N. Watté et R. Jafferalli (« Règles générales du droit international privé belge et européen », *Rép. not.*, t. XVIII, l. I, éd. 2019, n° 47, p. 101, note 247), y voient plutôt celui d'une loi de police : une loi qui, selon la définition de ces auteurs, s'applique parce que l'intérêt qu'elle prend en charge est insuffisamment considéré par la règle de conflit qu'elle évince (n° 43, p. 99). Cette mise en œuvre de la méthode unilatéraliste aux biens immobiliers est suggérée par L. BARNICH, « L'immeuble en droit international privé. Questions de méthode », in R. JAFFERALLI, V. MARQUETTE, A. NUYS (éd.), *Liber amicorum Nadine Watté*, Bruxelles, Bruylant, 2017, pp. 19 et s. Mais il ne faut même pas aller jusque-là : la règle de rattachement contenue à l'article 11, § 5, du règlement (CE) n° 593/2008 (Rome I) doit à notre sens suffire : il y a là une « contrainte territoriale », qui « exige le respect des règles impératives de la loi de situation de l'immeuble » (M. FALLON, « Droit international privé », *op. cit.*, n° 290, p. 353).

l'étranger est celui, parfaitement légal et assis sur les règles européennes, de l'authenticité (22).

Section 2. L'acte du notaire belge

6. Dans cette perspective, la solution la plus simple – et même celle qui, dans toute la mesure du possible, doit être recommandée – consiste à convaincre Mariette de revenir en Belgique, le temps d'un court séjour et de comparaître devant le notaire de son choix, munie de sa carte d'identité ou de son passeport ainsi que des données d'identification du bien à vendre, afin d'y donner à la personne qu'elle souhaite (peut-être même un collaborateur de l'étude qui a sa confiance (23)) la procuration qui servira plus tard à la vente de son immeuble (24). Le notaire belge est certes tenu par des règles de compétence territoriale interne, dans le sens qu'il ne peut instrumenter que dans les limites de son arrondissement judiciaire et doit en principe recevoir sa clientèle dans son étude – encore ces règles sont-elles élargies à l'ensemble du territoire national lorsqu'il s'agit de donner procuration, acte que la personne ne peut elle-même, au contraire d'une substitution de pouvoirs ultérieure, accomplir que

(22) Il semble que l'Administration générale de la Documentation patrimoniale manifeste dans la pratique une certaine compréhension dans l'application de ces règles – tenant pour authentiques des actes qui ne le sont pas tout à fait, selon les canons présentés ci-avant. *Stricto sensu* cependant, ces règles sont indispensables à l'efficacité de la publicité foncière. Celle réalisée sans authenticité ne sort pas les effets que lui accorde l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire. Aussi faut-il recommander la solution préconisée par M. Van Molle à l'égard d'une procuration donnée à l'étranger, qui manque d'authenticité : elle doit être déposée au rang des minutes d'un notaire, avec reconnaissance par la partie disposante de son écriture et de sa signature (M. VAN MOLLE, « La rédaction de l'acte notarié dans un contexte international : de l'efficacité de l'acte à sa circulation », *op. cit.*, pp. 17-18). Voy. déjà nos observations avec C. ROUSSIEAU, « Mariage, Divorce, Authenticité. Trois questions de droit international privé », in F. TAINMONT et J.-L. Van BOXSTAELE (éd.), *Tapas de droit notarial 2016*, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 174 et s.

(23) Art. 6, 4^o, de la loi contenant l'organisation du notariat, qui précise que les collaborateurs du notaire ne peuvent être mandataires dans les actes que reçoit le notaire qui les emploie que s'ils sont pourvus d'une procuration écrite. On préférera toujours un mandataire personnellement choisi par le mandant à un collaborateur de l'étude notariale, car il y a là une source inutile de responsabilité. Sur la responsabilité à deux étages qui s'établit en ce cas, voy. P. WÉRY, « Le mandat », *op. cit.*, n^o 57, pp. 122-123.

(24) Le mandat dont il s'agit est un mandat spécial, au sens de l'article 1987 du Code civil, puisqu'il s'agit pour le mandataire d'accomplir une « certaine affaire » seulement, c'est-à-dire un acte juridique déterminé. Cela n'empêche pas qu'il puisse être formulé en termes très généraux, permettant au mandataire d'accomplir toutes les opérations juridiques qui s'imposent en vue de parvenir à la vente de l'immeuble appartenant au mandant. Un tel mandat est exprès, au sens de l'article 1988, alinéa 2, du Code civil : il est précis quant au pouvoir de disposition *expressément* conféré au mandataire (sur ces qualifications, voy. P. WÉRY, « Le contrat de mandat : généralités », in B. KOHL (dir.), *Le mandat dans la pratique*, Bruxelles, Larcier, 2014, n^o 12, p. 18). Ce mandat n'est par contre pas impératif : il ne contient pas (au contraire par exemple de la procuration donnée en vue de la signature d'un contrat de mariage) l'ensemble des clauses du contrat ou de l'acte de vente à conclure. Rien n'interdit cependant qu'il le soit sur certaines clauses, tenues par le mandant pour des éléments substantiels du contrat à intervenir, ou qu'il le soit sur le prix, qui en est un élément essentiel (art. 1583, C. civ.) : *qui potest plus potest minus*.

« personnellement » au sens de la loi contenant organisation du notariat : art. 5 et 6, 1^o et 2^o. Mais à l'international, la compétence du notaire n'a pas de limite. Du moment qu'il instrumente dans les limites de son arrondissement judiciaire (ou, s'agissant d'une procuration, dans celles du territoire national), et qu'il se tient (en principe) en son étude, le monde lui appartient (25). Sa compétence ne suit pas d'autre critère que le libre choix des personnes qui ont résolu de s'adresser à lui, pourvu toutefois que ce choix ne soit pas déraisonnable c'est-à-dire qu'un lien avec la Belgique existe, qui les a conduites à s'adresser à une autorité belge (26). Mais, sous cette réserve, la compétence du notaire n'est limitée ni par la nationalité des parties, ni par leur résidence à l'étranger, ni même par la situation des biens à l'étranger qu'elles possèdent. Son intervention « dépend » « de la seule volonté des parties » (27). Ce n'est donc pas parce que Mariette est établie à l'étranger, ou qu'elle compte s'y fixer, qu'elle serait privée du service notarial belge, surtout lorsqu'elle a une « affaire [...] à traiter en Belgique », au sens de l'article 18, 1^o, du Code consulaire (28) : le « lien significatif avec la Belgique » en l'absence duquel précise l'article 6, § 2, du Code de droit international privé, un magistrat d'élection, comme le notaire, peut refuser d'intervenir, est en l'espèce clairement réuni. Il suffit que Mariette accepte de faire le déplacement qu'implique sa comparution personnelle devant le notaire belge.

(25) Nos observations, « DIP – Premiers commentaires », *Rép. not.*, t. XVIII, l. 0, Bruxelles, Larcier, 2018, n^{os} 93 et s., pp. 148 et s.

(26) La compétence internationale illimitée du notaire est circonscrite par les devoirs de sa fonction, et singulièrement l'obligation dans laquelle il se trouve de refuser d'intervenir lorsque son intervention n'apporterait aux parties aucune plus-value et ne serait d'aucun service. Appliquant aux notaires la règle visant l'élection de for en faveur du juge belge (art. 6, § 2, Codip), Bouckaert précise à ce sujet que « le [notaire] peut toutefois décliner sa compétence » (c'est-à-dire refuser de prêter son ministère) « lorsqu'il résulte de l'ensemble des circonstances que [la situation] ne présente aucun lien significatif avec la Belgique » (*Notarieel internationaal privaatrecht*, Bruxelles, Kluwer, 2009, n^o 2.5, p. 33). S'agissant de la vente d'un immeuble situé à l'étranger, M. Van Molle considère qu'il y a même pour le notaire une « obligation déontologique de s'abstenir en pareil cas en raison de l'intérêt supérieur des parties à l'acte de s'adresser à un notaire local » (M. VAN MOLLE, « La rédaction de l'acte notarié dans un contexte international : de l'efficacité de l'acte à sa circulation », *op. cit.*, p. 10). Nous n'irons pas jusque-là, pourvu que – comme M. Van Molle (*loc. cit.*) le suggère –, le notaire belge veuille minimalement à collaborer avec les autorités locales.

(27) CJUE, aff. C-658/17, 23 mai 2019, *WB en présence de Przemysława Bac, agissant en qualité de notaire*, ECLI:EU:C:2019:444, pt. 55, qui concernait la circulation d'un acte d'hérédité de droit polonais délivré par un notaire polonais relativement à une succession ouverte en Pologne, dont l'un des héritiers entendait se prévaloir pour rechercher si le défunt avait laissé des comptes bancaires en Allemagne. L'acte polonais est précise la Cour un acte authentique qui circule librement en Europe sous le bénéfice des dispositions que le règlement (UE) n^o 650/2012 (successions) consacre à la libre circulation des actes authentiques.

(28) Le Code reprend ici la formulation de l'article 5, 6^o, de l'ancienne loi du 10 juillet 1931 concernant la compétence des agents diplomatiques et consulaires en matière notariale, abrogée par le Code consulaire : « [l]a compétence notariale des agents diplomatiques ainsi que des agents du corps consulaire qui sont, en vertu de la présente loi, investis des fonctions de notaire, s'étend : (...) 6^o [aux actes et contrats, autres que ceux indiqués aux n^{os} 2, 3 (...) et 5 du présent article, dans lesquels les parties ou l'une d'elles sont étrangères, à la condition que ces actes et contrats se rapportent à des biens situés ou à des affaires à traiter en Belgique » (nous soulignons).

7. La procuration qu'elle donne peut l'être à l'occasion d'un court séjour qu'elle ferait en Belgique pour visiter sa famille ou ses amis, ou même avant son départ définitif pour l'étranger : l'on voit assez souvent des Belges partant à l'étranger donner *par avance* procuration aux collaborateurs d'une étude notariale, pour le cas où ils se décideraient un jour à vendre l'immeuble qu'ils possèdent en Belgique. Le procédé est parfaitement valable – et il est même à nouveau à recommander, pourvu que le notaire puisse s'assurer, par exemple par l'envoi d'un e-mail sécurisé et circonstancié, au moment de faire usage de la procuration, de l'existence du mandant et de la persistance de son consentement. Sauf stipulation d'un terme, la procuration ne se périmé pas. Elle ne s'éteint que par l'accomplissement de l'affaire en vue de laquelle elle a été donnée. En clair, aussi longtemps que Mariette reste propriétaire de son bien, la procuration qu'elle donne pour le vendre demeure valable (sauf bien entendu cas de stipulation d'un terme ou de révocation avant terme). Seule « la consommation de l'affaire » « entraîne le dessaisissement définitif du mandataire » (29).

8. La signature par Mariette d'une procuration en son étude est pour le notaire un plan A. Non seulement elle est le procédé le plus simple mais en outre, sans rien diminuer du prestige ni de l'autorité, ni de l'efficacité, de l'acte d'un agent du corps consulaire belge en poste à l'étranger ou de celui d'un notaire étranger, elle doit être privilégiée. La comparution personnelle de Mariette devant le notaire lui permettra, mieux que toute autre formule, de « connaître son client » au sens tout à la fois de la certification d'identité et d'état civil que prescrivent de concert la loi de Ventôse (art. 11 et 12, al. 1^{er}) et la loi hypothécaire (art. 139 et 140), et celle relative à la prévention du blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces (art. 21 et s.). Elle lui permettra de s'assurer personnellement – dans la mesure de ses possibilités – de la capacité juridique de Mariette d'accomplir les actes pour lesquels elle constitue mandataire, de même que de sa capacité de discernement et de la liberté de son consentement. Elle lui permettra encore de connaître ou de deviner ce qui, à ses yeux, constituent les éléments substantiels (sur le plan de l'objet et de la cause) de la convention à intervenir. Et elle sera enfin (peut-être même surtout) l'occasion pour le notaire de remplir lui-même, personnellement, le devoir de conseil que lui imposent les articles 1^{er}, alinéa 3, et 9, § 1^{er}, alinéa 3, de la loi contenant organisation du notariat : « [L]e notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels il intervient et conseille les parties en toute impartialité ».

(29) P. WÉRY, « Le mandat », *op. cit.*, n° 229, p. 293.

Singulièrement à cet égard, le notaire pourra rappeler à Mariette les effets civils du mandat qu'elle donne : le mandant contracte lui-même des obligations. Il doit, selon le mot de P. Wéry, « communiquer au mandataire toutes les informations nécessaires ainsi que lui remettre les pièces et documents nécessaires à l'exercice de sa mission » (30). Et ces devoirs s'imposeront ultérieurement à lui à l'endroit de l'acquéreur, lors de la conclusion de la vente, où ils prendront la forme de l'obligation de délivrance (art. 1604 et s., et en particulier 1615, C. civ.). Enfin, le notaire pourra rappeler au mandant qui comparait devant lui que la vente que la procuration se donne pour objet pourra entraîner des conséquences fiscales tant en droit belge que dans l'éventuel pays de sa nationalité ou de sa résidence habituelle, pour lesquelles il lui recommandera de s'adresser à un juriste ou conseil fiscal local.

9. Comme Mariette ne reparaitra plus, le notaire veillera à conserver ses documents d'identité, à obtenir les coordonnées précises où il pourra la joindre à tout moment (notamment à l'occasion de la signature de l'acte) et à conserver la trace du numéro de compte bancaire (IBAN et BIC) sur lequel la somme lui revenant, au terme du compte, pourra être versée. Il faut à ce sujet obtenir de sa part un ordre écrit, pourquoi pas reproduit dans le texte de la procuration, de versement des fonds sur ce numéro de compte afin d'éviter toute question de responsabilité s'il devait s'avérer ultérieurement que ce compte n'est pas immatriculé à son nom ou qu'elle le partage en indivision avec une ou plusieurs autres personnes.

10. Le texte de la procuration à intervenir pourrait utilement contenir les éléments suivants, que nous pensons pouvoir ajouter à ce qui se pratique d'ordinaire dans les études notariales :

- le rappel fait à la partie mandataire, utile surtout si elle comparait elle aussi à l'acte et signe la procuration, mais qui peut même être fait à la partie mandante, des dispositions de l'article 1993 du Code civil, aux termes duquel « [t]out mandataire est tenu de rendre compte de sa gestion, et de faire raison au mandant de tout ce qu'il a reçu en vertu de sa procuration (...) » (obligation dite de « reddition de compte »)(31) ;
- le rappel fait à la partie mandante que les pouvoirs qu'elle octroie peuvent être assortis d'un terme, et qu'ils peuvent être révoqués, faute de quoi le mandat persistera, aussi longtemps qu'elle sera en vie et dans la capacité de manifester sa volonté, jusqu'à ce que « l'affaire »

(30) *Ibid.*, n° 176, p. 238.

(31) P. Wéry relève que le concept de « reddition de compte » par lequel on désigne généralement cette obligation n'abrite pas moins de trois devoirs : le mandataire doit informer le donneur d'ordre du déroulement et du résultat de sa mission ; il doit établir, au terme de sa mission, un état détaillé des recettes et des dépenses encourus ; et si la reddition de comptes se solde par un reliquat à charge du mandataire, il est tenu d'en verser le montant au mandant (« Le contrat de mandat : généralités », *op. cit.*, n° 19, p. 25 ; « Le mandat », *op. cit.*, n° 110, p. 173).

- pour laquelle il a été donné aura été « consommée », c'est-à-dire jusqu'à ce que l'immeuble aura été vendu et le compte rendu ;
- enfin, DIP oblige (mais sans que nous ayons fait à ce sujet une analyse approfondie), la désignation du juge compétent pour connaître des difficultés éventuelles qui s'élèveraient entre les parties et le choix de la loi au regard de laquelle il aurait à les trancher – de telles clauses ne peuvent bien entendu se concevoir que si le mandant et le mandataire sont tous deux présents et acceptent les termes de la procuration (32).

Le modèle suivant, inspiré de celui qui est en usage dans les études notariales, pourrait être employé :

<u>MANDAT POUR VENTE D'IMMEUBLE</u>	
L'an...	
Le...	
Devant Nous...	
A – ONT COMPARU	
<u>Le(s) mandant(s)</u>	
[Suit la désignation conforme aux canons des articles 11 et 12, alinéa 1 ^{er} , de la loi de Ventôse et 139 et 140 de la loi hypothécaire et, si les mandants sont mariés ou en état de cohabitation légale, l'indication de leur mariage ou de leur cohabitation légale, ainsi que de leur régime matrimonial ou patrimonial (la même exigence s'impose si les mandants ont souscrit dans le pays de leur résidence habituelle un partenariat enregistré, au sens de l'article 3, § 1 ^{er} , <i>litt. a</i> , du règlement (UE) n° 2016/1104 (effets patrimoniaux des partenariats enregistrés), qui pourrait avoir des effets comparables voire supérieurs à ceux d'une déclaration de cohabitation légale)].	
[Avec son consentement, on terminera utilement la désignation de la (des) partie(s) mandante(s) par l'indication de son (leur) adresse(s) e-mail et, le cas échéant, du (des) numéro(s) de téléphone au(x)quel(s) elle(s) peu(ven)t être jointe(s)](33).	

(32) L'effet d'« absorption » du contrat de mandat par le contrat principal devrait ici à première analyse jouer à plein, et il nous semble fort à recommander de conduire les parties à opter pour le juge et la loi de l'État de situation de l'immeuble à vendre. Les rapports contractuels des parties gagnent à être soumis au même juge et à la même loi que le contrat principal c'est-à-dire préférentiellement, s'agissant de l'aliénation d'un droit réel immobilier, ceux de la situation de l'immeuble. Ce qui est une obligation en matière de compétence judiciaire pour les aspects réels de la relation (art. 24, 1^o, du règlement (UE) n° 1215/2012 (Bruxelles *Ibis*)) devient à cet égard une faculté, mais fortement recommandée, en matière de loi applicable (*cf.* art. 4, § 1^{er}, *litt. c*, du règlement (CE) n° 593/2008 (Rome I)). Les parties peuvent à cet égard choisir une autre loi que celle de la situation de l'immeuble. Mais cette loi sera limitée à leurs relations contractuelles : l'effet de la représentation à l'égard des tiers suivra impérativement la loi du pays où le représentant a agi – celui, par définition, de la situation de l'immeuble. C'est cette loi qui déterminera les effets que le mandat sortira à l'endroit du tiers contractant, et notamment le point de savoir si celui-ci peut tenir le mandat pour valablement engagé du fait de l'intervention du mandataire (art. 108, Codip – cette question sort du champ d'application du règlement « Rome I » ((CE n° 593/2008)). Et c'est encore celle-ci, au titre du « statut réel » (*lex rei sitae*), qui régira le transfert de propriété, ses modalités et le moment auquel il se réalise (art. 87, § 1^{er}, Codip). Sur tout ceci, voy. M. FALLON, « Droit international privé », *op. cit.*, n° 286 et s., pp. 348 et s.

(33) L'indication du numéro de téléphone (portable) est préconisée par le SPF Santé publique, sécurité de la chaîne alimentaire et environnement, dans les formulaires qu'il met en ligne en exécution de la

Comparant(s) dont Nous, Notaire, nous sommes, de son (leur) consentement, assuré de l'exactitude de l'identité et de l'état civil au vu de (suit ici l'indication prescrite par l'article 11, L. Vent.) ainsi qu'au vu du registre national des personnes physiques, où il(s) est (sont) inscrit(s) sous le(s) numéro(s) (...).

Ci-après plus brièvement dénommé(s) « le mandant » ou « la partie mandante ».

Lequel mandant a par les présentes déclaré constituer pour ses mandataires spéciaux :

Le(s) mandataire(s)

Suit la désignation précise du (des) mandataire(s).

[Cette désignation ne doit pas nécessairement être conforme aux canons ci-avant utilisés pour le(s) mandant(s). Il suffit que le(s) mandataire(s) soi(en)t désigné(s) avec précision, de sorte que l'autorité requise et le tiers contractant ne puissent se méprendre sur son identité (34)].

Ci-après plus brièvement dénommé(s) « le mandataire ».

[Éventuellement : « Ici présent(s) et qui accepte(nt) sa (leur) désignation »].

Chaque mandataire recevant le pouvoir d'agir séparément.

Au(x)quel(s) la partie mandante donne le pouvoir de :

Pour elle et en son nom, vendre en tout ou en partie les droits qui lui appartiennent dans le bien suivant, à savoir :

[Suit la désignation du bien à vendre, d'ores et déjà conforme, dans toute la mesure possible, aux canons de la loi hypothécaire (art. 141) et à défaut aux indications du titre de propriété du mandant, de sorte qu'aucun doute n'existe sur le bien qu'il y a lieu de vendre et que celui-ci soit suffisamment déterminé ou à tout le moins déterminable au vœu de l'article 1129, C. civ.].

Le(s) mandataire(s) pourra(ont) au besoin :

- donner au bien à vendre, qui vient d'être désigné de bonne foi et avec le plus de précision possible compte tenu des connaissances actuelles de la partie mandante, une désignation plus précise, conforme au prescrit de l'article 141 de la loi hypothécaire, faisant notamment mention de son identifiant parcellaire actuel au sens des dispositions de l'arrêté royal du 18 novembre 2013 complétant les règles d'identification des biens dans un acte ou document sujet à la publicité hypothécaire, et organisant le dépôt préalable d'un plan à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et la délivrance par celle-ci d'un nouvel identifiant (M.B., 2 décembre 2013), de sorte que l'exécution du présent pouvoir parvienne à bonne fin et entraîne la mutation voulue dans la documentation patrimoniale ;
- comprendre d'initiative dans la vente à intervenir toute parcelle, surface, dépendance, entité, annexe ou accessoire, faisant partie du bien à vendre et en dépendant matériellement ou juridiquement mais qui, par suite d'erreur ou d'omission, n'aurait pas été expressément repris dans la description du bien qui précède.

loi du 22 août 2002 relative aux droits du patient (M.B., 26 septembre 2002) (<https://www.health.belgium.be/fr/sante/prenez-soin-de-vous/themes-pour-les-patients/droits-du-patient>). On peut y ajouter l'indication de l'adresse e-mail de contact de l'intéressé.

(34) La plupart du temps, le mandataire pressenti ne comparait pas à l'acte. Son acceptation du mandat, essentiellement tacite, résultera de l'utilisation qu'il fera de ses pouvoirs, ainsi que le prévoit l'article 1985, alinéa 2, du Code civil : « [l']acceptation du mandat peut n'être que tacite, et résulter de l'exécution qui lui a été donnée par le mandataire ». Mais rien n'interdit que le mandataire, s'il est présent, compare lui aussi à l'acte pour l'accepter : « Ici présent, et qui déclare accepter le mandat qui lui est confié ». Il faut alors que sa désignation soit conforme aux canons fixés ci-avant pour la partie mandante.

La vente à intervenir aura lieu de gré à gré ou par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire, moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables [ou : « moyennant le prix de... », ou encore : « moyennant l'insertion dans l'acte de vente à intervenir des stipulations suivantes :... »].

Aux fins qui précèdent, le(s) mandataire(s) aura(-ont) notamment, sans que cette énumération ait un caractère limitatif, le pouvoir de :

- effectuer toutes les recherches administratives qui s'imposent dans le cadre de la préparation du compromis et de l'acte de vente ainsi que dans celui de l'obligation de délivrance du vendeur, accomplir à cet égard toutes démarches auprès de toute administration et de tout prestataire de services et obliger la partie mandante à leur paiement ;
- faire toute publicité dans le cadre de la mise en vente ;
- accepter toute offre d'achat ;
- signer tout contrat préliminaire ou préparatoire et notamment tout compromis de vente ou autre contrat immobilier devant conduire à la passation de l'acte authentique de vente, et y engager la partie mandante ;
- signer tout acte de vente ou, en cas de vente publique, faire dresser tout cahier des charges et acte d'adjudication ;
- y stipuler toute clause ;
- diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications, notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ; obliger la partie mandante à toute garantie de droit ou au contraire l'en dispenser, dans la mesure que la loi permet ; fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix ; recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation ; déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec eux ; accepter des acquéreurs ou adjudicataires toute offre réelle, consignation ou cantonnement, ainsi que toute garantie, tant mobilière qu'immobilière ; dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit ; donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire ; consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement ;
- consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques ;
- faire toutes déclarations en matière fiscale, et notamment celles relatives aux éventuelles restitutions de droits auxquelles la partie mandante pourrait prétendre ou aux éventuels impôts de plus-value au-devant desquels elle pourrait aller, et celles relatives à la qualité d'assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée, la partie mandante déclarant à ce sujet avoir – ne pas avoir la qualité d'assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée en Belgique (éventuellement : « sous le numéro... », et éventuellement aussi : « et ne l'avoir pas eue dans les cinq années précédant ce jour ») ;

- remplir aux fins ci-dessus tout formulaire, acte ou document administratif et accomplir toute démarche prescrits par la législation ou la réglementation en vigueur ;
- à défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la vente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance ;
- conclure tous arrangements, transiger et compromettre ;
- au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par portefort, ratifier celles-ci ;
- et de manière générale, aux effets qui précèdent, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Substitution

Le(s) mandataire(s) pourra(ont) se substituer toute personne que bon lui (leur) semblera dans l'exécution de tout ou partie des présents pouvoirs.

L'acte de substitution sera écrit, et joint à l'expédition de la présente procuration, mais, au contraire de celle-ci, il ne devra pas nécessairement être reçu en la forme authentique.

Communication d'informations et reddition de comptes

La partie mandante communiquera au(x) mandataire(s) ci-dessus désigné(s) toutes les informations et lui remettra toutes les pièces et documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission, et notamment ceux qui, lors de la conclusion de la vente, incombent à la partie venderesse à l'égard de la partie acquéreuse dans le cadre de son obligation de délivrance prévue aux articles 1604 et suivants du Code civil. De son côté, le mandataire rendra compte de sa gestion à la partie mandante et lui fera raison de tout ce qu'il aura reçu en vertu de sa procuration, au sens de l'article 1993 du Code civil.

En cas de substitution, ces obligations passeront au substitué, le mandataire ne restant plus tenu que d'un devoir de surveillance et d'assistance à l'égard de ce dernier, conformément à l'article 1994, alinéa 1^{er}, du Code civil(35).

Numéro de compte de la partie mandante

Les sommes revenant à la partie mandante du fait de l'exercice des présents pouvoirs lui seront, après approbation du compte, versées sur le compte bancaire numéro... (IBAN, BIC) s'il n'en a pas désigné un autre entretemps, et ce, par le biais d'un moyen de communication écrit dont il n'est pas de raison de douter de la véracité.

Aspects fiscaux de la vente à intervenir

La partie mandante recueillera auprès d'un conseil fiscal de son choix toute information qu'elle souhaiterait obtenir sur les éventuelles conséquences fiscales de la vente à intervenir, tant dans l'État de sa résidence habituelle que dans celui

(35) Voy. au sujet de cette clause P. WÉRY, « Le contrat de mandat : généralités », *op. cit.* n° 27, pp. 31 et s., qui présente la thèse, défendue notamment par P.-A. Foriers, et dans le passé par H. Solus (cités par lui), selon laquelle la substitution donne naissance à un lien direct entre le mandant et le substitué.

de sa nationalité et dans celui de la situation de l'immeuble. Elle déclare dès à présent que, sauf révocation expresse comme dit ci-dessous, ces conséquences ne mettront pas en cause sa résolution de vente ni l'existence et l'efficacité des présents pouvoirs.

Durée

Les présents pouvoirs ont une durée illimitée. Ils ne prendront fin, conformément au droit commun, que par l'accomplissement de la mission en vue de laquelle ils ont été conférés.

La partie mandante conservera le pouvoir de révoquer les présents pouvoirs, et ce, par le biais d'un moyen de communication écrit dont il n'est pas de raison de douter de la véracité.

En cas de révocation, elle demeurera responsable de l'exercice des présents pouvoirs et aura à se charger de ses suites si elle n'a pas pris toutes les mesures utiles et nécessaires pour la porter à la connaissance du notaire chargé de la vente et de l'éventuel tiers contractant qui se serait d'ores et déjà fait connaître.

[Éventuellement, si le(s) mandataire(s) est (sont) présent(s) et accepte(nt) le pouvoir : compétence judiciaire et loi applicable

Les présents pouvoirs sont soumis à la loi belge, dans le cadre de laquelle ils déploieront leur plein effet. En cas de difficulté, les parties comparaitront devant le juge de la situation de l'immeuble qu'il y a lieu de vendre, qui aura tous pouvoirs pour en connaître.

Ou : Les parties soumettent leurs relations contractuelles à la loi..., qui régira leurs relations mutuelles. Il est rappelé qu'en vertu des règles belges de droit international privé, le transfert de la propriété, le moment auquel il se réalise et auquel il déploie ses effets à l'égard des tiers dépend de la loi de situation de l'immeuble. Il en est de même des effets que le présent mandat sortira à l'endroit du tiers contractant, et notamment du point de savoir si celui-ci peut tenir le mandant pour valablement engagé du fait de l'intervention du mandataire.

Et, sur le plan de la compétence judiciaire : Toute difficulté relative à l'existence, l'interprétation ou l'exécution des présents pouvoirs appartiendront au juge de l'État (...), que les parties choisissent conformément à l'article 25 du règlement (UE) n° 1215/2012 (Bruxelles Ibis). Le transfert du droit réel immobilier lui-même, et ses effets à l'égard des tiers, appartiennent toutefois au juge de l'État de situation de l'immeuble, conformément à l'article 24, 1°, du même règlement (36)].

Identité et état civil

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité de la partie mandante au vu des pièces officielles ci-avant relatées. Il certifie de même leurs nom, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que domicile au vu des documents prescrits par la loi hypothécaire.

[Ou : le notaire soussigné certifie l'exactitude de la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif et le siège social ou statutaire ainsi que du numéro d'entreprise de la partie mandante au vu des données fournies par la Banque-Carrefour des Entreprises [éventuellement : « de même que des pouvoirs de disposition de son – ses organes au vu de ses statuts et du droit qui lui est applicable »].

(36) Voy. la note 32 qui précède.

Loi contenant organisation du notariat

Avant clôture, il est donné lecture de l'article 9, § 1^{er}, alinéa 3, de la loi contenant organisation du notariat, lequel dispose ce qui suit :

« *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié* ».

Projet

La partie mandante [et, si elle comparait, la partie mandataire] déclare(nt) avoir reçu un projet du présent acte plus de cinq jours ouvrables avant sa signature, dans un délai dont elle(s) déclare(nt) qu'elle lui (leur) a été suffisant pour l'examiner utilement. Ce projet lui (leur) a été adressé le... et elle(s) déclare(nt) avoir pu en prendre connaissance le premier jour ouvrable suivant.

Droit d'écriture

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR) perçu sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT ACTE.-

Fait et passé à..., en l'étude [ou : à (...)], la partie mandante nous ayant déclaré qu'elle est physiquement incapable de se rendre en notre étude].

Après lecture intégrale et commentée de tout ce qui précède, la partie mandante (ainsi que, éventuellement, la ou les parties mandataire(s)) a (ont) signé avec nous, notaire.

Section 3. L'acte du consul

11. Supposons que Mariette, bien où elle est, ne souhaite pas se rendre en Belgique pour y donner procuration. Il existe un plan B. Le modèle de la procuration à recevoir pourrait être adressé au service compétent du SPF Affaires étrangères, commerce extérieur et coopération au développement, en vue de sa signature devant le représentant consulaire belge en poste dans l'État de sa résidence habituelle, ou compétent pour cet État. Le notaire contacté en Belgique par Mariette adressera à cette fin un projet d'acte à l'adresse e-mail centralisée suivante : notaribox@diplobel.fed.be, en indiquant l'adresse de la résidence habituelle de la partie mandante – pour, comme on le verra ci-dessous, que le consul puisse s'assurer de sa compétence *ratione loci* –, le nombre d'expéditions commandé et les éventuelles particularités de l'acte à recevoir (37).

(37) Voy. « Établissement d'actes notariés par des représentants diplomatiques belges à l'étranger. Notaribox – un service du SPF Affaires étrangères », *Notarius*, août 2013. L'intervention des agents diplomatiques et consulaires belges en poste à l'étranger est ancienne. Elle remonte, dans sa version la plus moderne, à une loi du 10 juillet 1931 concernant la compétence des agents diplomatiques et consulaires en matière notariale, que le Code consulaire a abrogée pour la remplacer par de nouvelles dispositions. Sur la pratique de la loi ancienne, voy. L. WILLEMARCK, « La compétence

Le service ainsi contacté préviendra le poste consulaire compétent, avec lequel, de son côté, Mariette prendra rendez-vous pour signer la procuration, et le tour sera joué (38). Pour Mariette, comparaître devant le consul de Belgique ou devant un notaire belge, cela revient au même. L'un et l'autre sont des autorités belges dont l'acte est revêtu d'une authenticité de droit belge, tant et si bien – c'est le plus important pour notre propos – que l'acte reçu par le consul n'a nul besoin d'être légalisé, ou revêtu d'une formalité analogue, pour déployer ses effets en Belgique (39). C'est un acte authentique de droit belge, au même titre que l'acte dressé par un notaire du Royaume. Le confort y est donc : Mariette obtiendra devant le consul exactement ce qu'elle aurait obtenu devant un notaire belge, et le mandataire se prévaudra des pouvoirs qu'elle lui aura conférés exactement comme s'ils avaient été conférés devant un notaire belge (40).

des agents diplomatiques et consulaires en matière notariale. Théorie et analyse de la pratique », *Rev. not. b.*, 2002, pp. 340 et s. ; et sur la loi nouvelle, voy. M. LAEVENS, « Notarissen zonder grenzen : de notariële functies binnen de lijnen van het nieuw Consulair Wetboek », *Masterproef van de opleiding "Master Notariaat"*, UGent, Academiejaar 2013-2014, pp. 60. L'un et l'autre auteurs précisent qu'il est usuel de parler du consul, dans l'exercice de ses fonctions notariales, comme du « fonctionnaire-notaire » ou du « consul-notaire ».

(38) L'envoi par le notaire du projet d'acte à l'adresse centralisée « notaribox » est conforme à l'article 18, alinéa 2, du Code consulaire : « [l]es fonctionnaires consulaires peuvent demander aux parties de déposer un modèle de l'acte à passer, établi par un notaire belge ». Cette pratique est à notre connaissance de règle. Elle est confirmée par les informations disponibles en ligne sur le site « diplomatie.belgium.be » : « [s]ur base du principe de l'intérêt belge, les représentants belges à l'étranger sont habilités à dresser des actes notariés au même titre que les notaires en Belgique pour autant qu'un projet d'acte émanant d'un notaire belge leur ait été soumis au préalable » (nous soulignons), ou encore, sur le site des postes consulaires belges à l'étranger investis des compétences notariales : « [d]emandez à votre notaire en Belgique de préparer un projet d'acte et de le transmettre directement à l'adresse e-mail suivante : notaribox@diplobel.fed.be. Une fois l'acte prêt pour signature, vous serez contacté par un collaborateur du [c]onsulat ».

(39) Art. 30, C. cons.

(40) Les actes du notariat consulaire sont établis conformément « à la législation en vigueur en Belgique dans le domaine du notariat » (art. 21, al. 1^{er}, 2^o, C. cons.), étant précisé que « [l]es actes qui ne satisfont pas à toutes les exigences de forme prescrites par le droit belge uniquement en raison du lieu de l'établissement de l'acte à l'étranger sont néanmoins valides » (al. 2). Les agents du corps consulaire qui détiennent la compétence notariale tiennent un « répertoire notarial ». Ils « inscrivent » à cette fin les actes qu'ils reçoivent « sur feuilles séparées », « non dans leur totalité mais sous forme de bref résumé ». « Ces résumés sont attachés et reliés de manière inséparable sous forme de répertoire dans l'ordre chronologique, suivant la date de la signature des actes ». Le répertoire notarial est établi en double exemplaire, « [p]our chaque année civile ». L'un est « déposé dans les archives du poste ». Le second est « envoyé au ministre qui le dépose aux archives du département des Affaires étrangères ». Les répertoires sont également conservés de manière électronique, « en parfaite conformité avec le répertoire » établi sur papier (art. 29, C. cons.). Les minutes des actes notariés sont conservées dans les archives du poste consulaire (art. 29, dern. al., C. cons.). La compétence notariale de l'agent comprend « la délivrance de copies conformes et d'extraits des actes passés en minute conservés au poste consulaire » (art. 18, al. 1^{er}, 5^o). « Les honoraires et les indemnités qui sont fixés dans la législation belge et les arrêtés relatifs aux tarifs et à la perception des honoraires de notaires sont perçus au profit du service de l'État à gestion séparée visé à l'article 14 de la loi-programme du 27 décembre 2005. Un consul honoraire qui exerce la compétence notariale a droit à l'entièreté des honoraires » (art. 25).

12. Quelques particularités ou points d'attention méritent à cet égard d'être relevés, en sus de ceux évoqués ci-dessus au sujet de l'acte du notaire belge :

- tous les consuls de Belgique n'ont pas la compétence notariale. Celle-ci bénéficie de plein droit aux consuls de carrière (art. 19, C. cons.). Les consuls honoraires, de leur côté, n'en sont revêtus que s'ils en ont été investis par le ministre des Affaires étrangères (art. 20, C. cons.) (41) ;
- les compétences notariales du consul ne sont pas illimitées. En matière de procuration pour vendre un immeuble en Belgique, elles ne posent pas de difficulté : le consul peut notamment intervenir pour les « Belges et les non-Belges » à l'égard des « actes et contrats concernant des biens situés ou des affaires à traiter en Belgique » (42) ;
- si Mariette a le choix de « son » notaire, elle n'a par contre pas le choix de « son » consul. L'article 21, alinéa 1^{er}, 1^o, du Code consulaire contient à cet égard deux règles : d'une part, chaque agent du corps consulaire investi des compétences notariales n'est compétent pour recevoir les actes notariés qu'« au sein de [s]a circonscription consulaire » (le consul ne peut recevoir un acte en dehors des limites de sa circonscription) ; d'autre part, il ne peut intervenir que « pour les Belges et non-Belges qui ont leur résidence habituelle dans [s]a circonscription consulaire » (une personne résidant à l'étranger ne peut donc s'adresser qu'au consul dans la circonscription duquel elle

(41) Voy. en dernier lieu, à notre connaissance, A. min. du 5 février 2010 portant attribution de compétence notariale, *M.B.*, 11 février 2010, et A. min. du 21 janvier 2014 portant attribution de compétence en matière d'état civil et de notariat, *M.B.*, 6 février 2014, dont nous pensons pouvoir déduire que les postes consulaires suivants sont investis des compétences notariales : Johannesburg (Afrique du Sud), Le Cap (Afrique du Sud), Rio de Janeiro (Brésil), Sao Paulo (Brésil), Yaoundé (Cameroun), Montréal (Canada), Toronto (Canada), Shanghai (Chine), Hong Kong (Chine), Guangzhou (Chine), Lubumbashi (Congo), Atlanta (USA), Los Angeles (USA), New York (USA), Chennai (Inde), Mumbai (Inde), Jérusalem (Israël), Pristina (Kosovo), Casablanca (Maroc), Tanger (Maroc), Saint-Petersbourg (Russie), Genève (Suisse), Taipei (Taiwan), Istanbul (Turquie) et Caracas (Venezuela), qui s'ajoutent donc aux postes où la Belgique a délégué des consuls de carrière.

(42) Art. 18, al. 1^{er}, 1^o, C. cons. Cette compétence est « réelle », fondée sur la situation en Belgique des biens ou des affaires qui doivent être traitées. Il existe aussi une compétence « personnelle », fondée sur la nationalité belge d'une des parties au moins. Elle concerne « les contrats de mariage et les actes liés à une modification du régime matrimonial, pour autant qu'au moins une des parties soit belge » (*ibid.*, 2^o), « tous les actes comprenant des dispositions de dernières volontés et les actes et procès-verbaux qui s'y rapportent pour autant que le testateur soit belge » (*ibid.*, 3^o), et « tous les actes portant consentement à l'adoption ou l'adoption plénière, quelle que soit la nationalité de celui qui donne son consentement, à condition que la personne qui a besoin du consentement soit belge » (*ibid.*, 4^o). À propos de la condition de nationalité, l'article 24 précise, en son alinéa 1^{er}, que « [l]es personnes qui acquièrent le statut de réfugié ou d'apatride conformément aux accords internationaux qui lient la Belgique et qui ont leur résidence habituelle en Belgique, sont assimilées aux Belges ». La même disposition habilite le Roi, en son alinéa 2, à prévoir « [d]ans le cadre de l'exercice de la protection consulaire pour des pays tiers » « que les compétences relatives au notariat peuvent également être exercées pour les ressortissants des pays pour lesquels la protection est exercée ».

- réside habituellement, à l'exclusion de tout autre poste consulaire) (art. 21, al. 1^{er}, 1^o, C. cons.) (43)-(44) ;
- la compétence notariale doit s'exercer dans le « respect du droit international liant la Belgique » (art. 21, al. 1^{er}, 3^o, C. cons.), de sorte, notamment, que « [l]es fonctionnaires consulaires déclarés compétents en matière (...) de notariat en vertu du présent Code, sont tenus de refuser leur concours si les lois de l'État de résidence s'y opposent et que l'acte est destiné à être utilisé dans l'État de résidence » (art. 6, C. cons.) ;
 - *last but not least*, « [l]es fonctionnaires consulaires déclarés compétents en vertu du présent Code en matière de notariat, peuvent refuser leur collaboration s'ils sont empêchés par une difficulté de nature juridique ou factuelle » (art. 23, C. cons.). Pareille difficulté pourrait résider notamment dans l'obligation d'accomplir des recherches préalables ou des formalités postérieures étendues que seul un notaire établi en Belgique, disposant notamment de l'environnement informatique mis à la disposition du notariat par Fednot, serait à même d'exécuter. Ainsi, nous a aimablement précisé M. Verheyleweghen, chef de service émérite au SPF Affaires étrangères, « les actes de nature immobilière (acte d'achat ou vente d'un bien immobilier) ou les actes de société proprement dits – qui exigent par ailleurs de l'officier instrumentant une connaissance juridique approfondie des matières en question de même qu'une pratique professionnelle sans faille – nécessitent en outre des recherches préalables à leur réception de même que des formalités postérieures nombreuses (ex :

(43) Afin de déterminer le poste consulaire compétent, il y a lieu de consulter les articles 1 et 2 de l'A.R. du 11 juin 2014 concernant l'établissement de postes consulaires, qui en fixe les circonscriptions respectives (*M.B.*, 20 juin 2014). Cet arrêté royal a été modifié à de nombreuses reprises, en dernier lieu à notre connaissance par un A.R. du 19 juin 2016 (*M.B.*, 2 août 2016).

(44) Si dans un pays donné, aucun poste consulaire belge n'est établi ou si, en raison de circonstances exceptionnelles, le poste consulaire n'est pas en état de fonctionner normalement, le ministre des Affaires étrangères peut désigner un poste consulaire situé dans un pays voisin qui est compétent, éventuellement de manière temporaire, pour l'exercice des compétences consulaires dans le pays donné. La Belgique est par ailleurs liée avec certains États, tous membres de l'Union européenne, dans le cadre tracé par l'article 20, § 2, *litt. c*, TFUE, par des accords portant sur l'exercice de la protection consulaire à l'égard des ressortissants belges dans des pays où aucun poste consulaire belge n'est établi : les actes notariés pourront alors être reçus – pourvu que cet agent soit, en vertu du droit de l'État d'envoi, investi des compétences notariales, « pour compte » en quelque manière de l'État belge, par l'agent consulaire étranger. L'article 24, alinéa 3, du Code consulaire précise à ce sujet, « [d]ans le cadre de l'exercice des services consulaires par des pays tiers », que « le Roi détermine selon quelles conditions des actes notariés dressés pour des Belges par les autorités de ces pays tiers, sont reconnus en Belgique ». À notre connaissance toutefois, cet arrêté royal n'a pas (encore) été adopté. Les actes reçus pour des Belges dans un poste consulaire étranger, dans le cadre des services consulaires, restent ainsi des actes étrangers qui ne sont reconnus en Belgique que dans le cadre tracé par la section 4 du présent article. Enfin, en cas d'absence (congé régulier, vacance du poste consulaire) ou d'empêchement (maladie, voyage de service, mission ou autres obligations officielles, empêchement légal), le chef de poste consulaire est remplacé par le fonctionnaire consulaire affecté au poste qui est de la classe la plus haute.

enregistrement, mesures de publicité, inscriptions, transcriptions, publication au *Moniteur belge*, etc.) qui ne sauraient être effectuées par les fonctionnaires consulaires à l'étranger » (45).

13. Sous le bénéfice des précisions ci-dessus, la voie consulaire paraît pour ainsi dire la voie royale. Mais, depuis l'entrée en vigueur du Code consulaire, la compétence notariale est réservée aux agents du corps consulaire « dont la circonscription consulaire est située en dehors de l'Union européenne ». Le gouvernement a jugé en effet, lors du dépôt du projet de loi, que « [d]ans tous les pays de l'Union, il existe (...) un notariat local présentant des garanties suffisantes en ce qui concerne la sécurité et l'organisation (...). [L]e notariat européen peut passer tous les actes qui devront être produits en Belgique » (46). Même si un notariat de type latin n'est pas proprement organisé au Royaume-Uni et en Irlande, où existent les *notaries public*, pas davantage que dans les États scandinaves ou à Chypre, où il y a lieu de s'adresser, respectivement, au *notarius publicus*, au tribunal, à la municipalité ou à un avocat habilité, il y a là assurément une belle preuve de la confiance mutuelle et de la collaboration qui doit s'établir entre les notariats d'Europe – sinon du monde : de près ou de loin, il existe partout une autorité habilitée, un témoin impartial, capable d'assister de manière officielle à la signature d'un document par un particulier et d'en certifier à son tour la signature. Cette confiance mutuelle, et cet appel à la collaboration, conduisent au plan C : l'acte passé devant un notaire étranger.

Section 4. L'acte du notaire étranger

14. Faute de pouvoir le faire devant un fonctionnaire ou officier public belge, Mariette doit se résoudre à comparaître devant une autorité

(45) D'autres raisons de refus de prêt de ministère pourraient exister : « [d]e reden van de ambtsweigerings ligt (...) niet zozeer bij de ambtenaar zelf, maar wel bij de partijen. Enkele concrete voorvallen : partijen die weigeren een kopie te laten nemen van hun identiteitskaart of paspoort, partijen die zelf niet akkoord gaan met bepaalde clausules of die gewoonweg heel onzeker zijn om hun toestemming te verlenen om de akte al dan niet te laten doorgaan. In die gevallen verkiest men het zekere boven het onzekere. Eventueel kan een contactopname met hun Belgische notaris voor de partijen solas brengen. Ook wanneer een consulaire ambtenaar wordt geconfronteerd met een vorm van onbekwaamheid in hoofde van een van de partijen, of zelfs het vermoeden ervan, zal hij zijn ambt weigeren » (M. LAEVENS, Interview met de heer Eddy Delbecque en de heer Robert Verheyleweghen, FOD Buitenlandse Zaken, Buitenlandse Handel en Ontwikkelingssamenwerking, Brussel, 10 april 2014, in « Notarissen zonder grenzen : de notariële functies binnen de lijnen van het nieuw Consulaire Wetboek », *op. cit.*, n° 77, p. 37).

(46) *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. 2013-2014, n° 53-2841/001, p. 14. Le Gouvernement semblait omettre ici que le Royaume-Uni, l'Irlande, la Suède, la Finlande, le Danemark et Chypre n'ont pas à proprement parler de notariat organisé. Mais sans doute songeait-il, fort à propos, qu'il se trouve dans ces pays des « notaires publics » capables, par la théorie de l'équivalence, de donner une authenticité suffisante, en la forme, aux actes qu'ils reçoivent.

étrangère. Ce qui est présenté ici comme un plan C ne mérite en réalité aucun dédain. La comparution devant un notaire local est au contraire la solution la plus logique, épargnant à Mariette de faire un déplacement chronophage et énergivore, et même anti-écologique, car il y a fort à parier que du fait du maillage notarial particulièrement resserré du territoire mondial – l'Union internationale du notariat latin, à elle seule, compte actuellement 88 États membres, dont 22 des 28 États membres de l'Union européenne (47) – Mariette trouvera toujours un notaire à côté de chez elle ou peu s'en faut. S'adresser au notariat local est même, pour beaucoup de ressortissants d'États membres de l'Union européenne, devenu la règle, depuis que nombre d'entre eux, comme la France ou l'Italie, ont supprimé pour leur part le notariat consulaire dans le monde entier. Il y a là nous le disions un puissant incitant à la collaboration notariale internationale, organisée sur une base individuelle ou collective : commentant la suppression récente du notariat consulaire, le ministre français de l'Europe et des affaires étrangères a par exemple applaudi des deux mains l'accord qui s'est immédiatement mis en place entre les notariats de France et du Québec pour permettre aux Français expatriés sur les rives du Saint-Laurent la signature de toutes procurations afférentes à un acte à recevoir en France (48).

15. Il faut au sujet du notariat « mondial » faire immédiatement bref procès de la question de la langue. Le notaire étranger ne peut accomplir valablement sa mission d'authentification, au sens plein du terme (sur lequel nous reviendrons ci-dessous), que s'il comprend et maîtrise suffisamment la langue du document qui lui est soumis. Aussi la première règle à suivre est-elle d'adresser à Mariette un projet d'acte rédigé dans une langue qu'elle n'est pas seule à connaître, mais que le notaire local auquel elle devra s'adresser maîtrise lui aussi suffisamment. C'est un premier effort de traduction, privé, qui n'appelle à ce stade aucun caractère officiel : il n'est pas besoin ici de traducteur juré, pourvu que le texte adressé à Mariette (ou directement au notaire local qu'elle aura renseigné) soit suffisamment intelligible. Mais par la suite, lorsque le document étranger signé et authentifié à l'étranger reviendra en Belgique pour être annexé à l'acte d'aliénation, un deuxième effort de traduction s'imposera, par un traducteur juré cette fois. L'article 30 de la Constitution précise certes que « l'emploi des langues usitées en Belgique est facultatif ; il ne peut être réglé que par la loi, et seulement pour les actes de l'autorité publique et pour les affaires judiciaires ». Une vente entre des personnes privées n'est pas un acte de l'autorité

(47) <https://www.uinl.org/notariats-membres>.

(48) Réponse à la question écrite n° 02731 de M. Jean-Pierre Bansard, *JO Sénat*, 15 février 2018, p. 673, <https://www.senat.fr/questions/base/2018/qSEQ180102731.html>. La suppression du notariat consulaire est effective en France depuis le 1^{er} janvier 2019.

publique ni une affaire judiciaire et il suffit donc, *a priori*, que l'acte soit reçu dans la langue convenue par les parties, que le notaire belge connaît et maîtrise suffisamment pour pouvoir en donner aux parties le commentaire et la lecture que requiert l'article 12, alinéas 4 à 6, de la loi de Ventôse. Toutefois, l'acte n'est pas que privé. Il a aussi une dimension administrative, et fiscale, et il doit être porté à la connaissance des tiers par la voie officielle de sa publication dans les registres fonciers. C'est pourquoi il est normal qu'il soit traduit, ainsi qu'un document aussi important que la procuration qui y est annexée, contenant le consentement de l'aliénateur et les pouvoirs de son mandataire, dans une des trois langues nationales. C'est en ce sens que le bureau de la sécurité juridique pourra exiger une traduction certifiée par un traducteur juré si l'acte de vente n'est pas établi dans l'une des trois langues nationales (art. 3, C. enr.). Mais à côté de cette particularité de la langue – somme toute assez simple à surmonter – il s'en présente deux autres, liés à l'exigence impérieuse – présentée à l'introduction de cette étude – que la procuration à recevoir soit authentique. Il doit s'agir au vrai d'une double authenticité. Une authenticité formelle ou extrinsèque d'abord, en vertu de laquelle, revêtue de l'authenticité sur le territoire de l'État dont elle émane – c'est-à-dire reçue sur le territoire de cet État par une personne habilitée à la recevoir agissant dans le cadre de sa mission et dans le respect des formes qui lui sont assignées –, la procuration déploie aussi son caractère authentique (c'est-à-dire se manifeste aux yeux des tiers comme un instrument authentique) au regard du droit belge (§ 1^{er}). Et, plus important encore, une authenticité substantielle ensuite, selon laquelle l'intervention de l'autorité étrangère pour authentifier le document qui lui est soumis est d'une nature comparable ou d'un degré d'approfondissement et de qualité équivalent, dans toute la mesure de ce que les circonstances permettent, à celle du notariat tel qu'il est organisé et fonctionne en Belgique : il faut de ce point de vue, qui atteint la substance ou le contenu du droit, que l'acte soit authentique dans toute la mesure de ce qui est matériellement et juridiquement possible. Et de ce point de vue comme on le verra, l'important n'est pas tant de savoir qui est le notaire ou quel est son statut que ce qu'il fait, car on pourrait fort bien obtenir d'une autorité ou d'un fonctionnaire étranger qui n'a pas, dans l'État dont il ressort, le statut du notaire un résultat juridique qui ressemble très fort à un acte notarié ou mieux encore qui en développe des effets comparables (§ 2).

§ 1. L'authenticité formelle

16. Il convient d'abord qu'authentique sur le territoire de l'État dont il émane, l'acte déploie son authenticité extrinsèque ou formelle en

Belgique. C'est assurément d'abord une question de documents : Mariette doit pouvoir remettre, ou transmettre, au notaire belge qui recevra l'acte de vente une pièce officielle, c'est-à-dire une « expédition » (une copie authentique donc, voire l'original s'il a été reçu en un exemplaire unique) de l'acte étranger, « dûment » revêtu de la signature ainsi que du sceau ou du timbre de l'autorité dont il émane (art. 24, § 1^{er}, 1^o, et 27, § 1^{er}, al. 3, Codip). Mais au contraire de l'acte émané d'un notaire belge, celui qui provient d'un notaire étranger ne franchit pas si facilement la frontière : il ne s'impose pas directement, nécessairement, comme authentique en Belgique, où il faut que l'on soit certain de la « véracité de la signature », de la « qualité en laquelle le signataire a agi », et, le cas échéant, de l'« identité du sceau ou du timbre dont l'acte est revêtu » (art. 30, § 1^{er}, al. 2, Codip). C'est pour appuyer cette « véracité », cette « qualité » et cette « identité » que l'acte doit être légalisé : un acte étranger doit être « légalisé » « pour être produit en Belgique en intégralité ou en extrait, en original ou en copie » (art. 30, § 1^{er}, al. 1^{er}, Codip), et notamment pour être annexé à un acte de vente qui sera lui-même transcrit dans les registres de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

17. La légalisation est une signature destinée à en authentifier une autre ; une formalité sur la formalité. Elle est faite, aux termes de l'article 30, § 2, du Code de droit international privé, par un agent diplomatique ou consulaire belge [lire en réalité, en vertu de l'article 33 du Code consulaire : le chef d'un poste consulaire belge] en poste dans l'État dont l'acte émane ; à défaut de pareil poste, par un agent diplomatique ou consulaire de l'État étranger représentant les intérêts de la Belgique en poste dans cet État ; et à défaut encore de représentation diplomatique ou consulaire dans cet État, par le ministre belge des Affaires étrangères – ces autorités belges n'interviendront elles-mêmes qu'après que l'acte a atteint sur le territoire de l'État dont il émane son degré le plus parfait d'authenticité, et notamment qu'après que son auteur a accompli le cas échéant toutes les démarches qui peuvent s'y imposer pour que l'acte qu'il reçoit puisse être produit à l'étranger (49) (50).

(49) En Belgique, l'article 28 de la loi de Ventôse prévoit que les actes belges sont légalisés par le ministre des Affaires étrangères « lorsque cette formalité est exigée pour valoir hors du territoire du Royaume ».

(50) D'après l'article 33 du Code consulaire, qui vient ainsi compléter l'article 30, § 2, du Code de droit international privé, il revient au chef du poste consulaire – et non à n'importe quel agent diplomatique ou consulaire – de légaliser un acte qui doit être produit en Belgique. Cette compétence appartient de plein droit au chef du poste consulaire de carrière. Le chef d'un poste consulaire honoraire ne peut exercer ces compétences que s'il en a été autorisé par le ministre des Affaires étrangères. L'apposition d'une formule de légalisation donne lieu à la perception d'une taxe consulaire comme prévu par les articles 44 et 45 du Code consulaire (art. 33, al. 3, C. cons.).

La formule de la légalisation, fixée par un arrêté royal du 12 juillet 2006 pris en exécution de l'article 30, § 3, du Code de droit international privé (51), est relativement brève :

Vu pour légalisation de la signature de
 (nom de la personne dont la signature est légalisée)
 Numéro de contrôle
 Lieu, date
 Cette légalisation ne garantit pas l'authenticité du contenu du document.
 Signature et sceau de celui qui légalise.

Pour succincte qu'elle soit, cette formule a une portée importante en termes de force probante de l'instrument. L'arrêté royal qui organise les modalités de la légalisation investit en effet l'autorité légalisante d'un contrôle marginal sur la forme et même le contenu de l'acte : « [L]orsque le chef d'un poste consulaire ou le Ministre des Affaires étrangères qui légalise (...) un acte authentique étranger constate un problème *prima facie* au niveau (...) de cet acte authentique étranger, quand bien même toutes les conditions sont satisfaites pour la légalisation, il légalise (...) l'acte authentique étranger et mentionne ses remarques sur une feuille annexée ». C'est d'autant plus important que l'article 34, alinéa 1^{er}, du Code consulaire, reprenant une règle ancienne contenue autrefois à l'article 3 de l'arrêté royal relatif à la légalisation, donne un pouvoir important à l'autorité belge (donc aussi au notaire) à laquelle (auquel) serait produit un document soupçonné de faux : « [L]orsqu'un doute sérieux existe sur l'authenticité (...) d'un acte authentique émanant de l'étranger ou s'il existe des doutes sérieux sur l'authenticité du contenu (...) d'un acte authentique émanant de l'étranger, toute autorité belge à laquelle le document est soumis » (donc aussi le notaire) « peut demander une enquête sur l'authenticité, la conformité avec la législation locale ou l'authenticité du contenu du document ». Cette enquête, dont la suite de la disposition précise les modalités, aura lieu aux frais « de la ou des personnes concernées par le document ou [...] de celui qui soumet le document si l'enquête démontre que le document est faux, n'est pas conforme à la législation locale ou

(51) Arrêté royal relatif à la légalisation de décisions judiciaires ou actes authentiques étrangers, M.B., 11 janvier 2007 (qui exécute aussi, par la même occasion, l'article 33, dern. al., C. cons.).

n'est pas authentique en ce qui concerne son contenu » (C. cons., art. 34, al. 5) (52) (53).

18. L'exigence de la légalisation est remplacée par celle, beaucoup plus simple, de l'apposition de l'apostille, lorsque l'acte émane d'un État lié avec la Belgique par la Convention de La Haye du 5 octobre 1961 supprimant l'exigence de la légalisation des actes publics étrangers (54). L'apostille, qui émane des autorités mêmes de l'État dont l'acte provient, et non pas des autorités belges, est une formule écrite, prenant la forme « d'un carré de 9 centimètres de côté au minimum », intitulée « apostille », apposée sur l'acte lui-même ou « sur une allonge », par laquelle l'autorité compétente de l'État d'origine en atteste la véracité. Elle est rédigée dans la langue officielle de cet État et le cas échéant (mais sans obligation) dans une deuxième langue, le terme « apostille » lui-même devant toujours y figurer en langue française (art. 4 de la Convention). L'apostille elle-même n'appelle aucune traduction ni légalisation. Elle est donc beaucoup plus simple, et légère, que la légalisation, et a exactement le même objet : « [l]a seule formalité qui puisse être exigée » sur le territoire de tous les États contractants « pour attester la véracité de la signature, la qualité en laquelle le signataire de l'acte a agi et, le cas échéant, l'identité du sceau ou timbre dont cet acte est revêtu, est l'apposition de l'apostille (...) délivrée par l'autorité compétente de l'État d'où émane le document » (art. 3, al. 1^{er}, de la Convention).

(52) Voy. pour le surplus la circulaire ministérielle du 14 janvier 2015 relative à la légalisation et à l'examen des documents étrangers, remplaçant elle-même la circulaire du 14 décembre 2006 portant instructions en matière de légalisation, *M.B.*, 22 janvier 2015. Cette circulaire traite notamment, en son point 2.6, du « numéro de contrôle » apposé sur la formule de légalisation. Nous le reproduisons ici, en raison de son intérêt pratique : « [e]n même temps que les autres données de légalisation est imprimé un numéro de contrôle unique composé de 16 chiffres, qui garantit la sécurité de la légalisation. Une autorité belge (commune, notaire...) qui reçoit un document légalisé de cette manière peut vérifier les données de la légalisation sur un site internet, en introduisant le chiffre de contrôle. L'introduction de ce chiffre fait apparaître le nom du poste et la date à laquelle le document a été légalisé. Il y a deux réponses possibles : soit le site répond qu'il s'agit d'un chiffre inexistant (ou la légalisation est un faux, ou il y a une erreur dans le chiffre introduit), soit le site annonce que le document a été délivré à telle date, par tel poste. L'administration locale concernée peut alors vérifier si ces données correspondent aux mentions figurant sur le document proprement dit. Ces informations sont d'un accès aisé par internet et la vérification ne requiert aucun équipement ou programme spécial. Adresse du site : <http://legalweb.diplomatie.be> ».

(53) Les mêmes règles que ci-dessus prévalent à l'égard des décisions judiciaires étrangères.

(54) <https://www.hcch.net/fr/instruments/conventions/full-text/?cid=41>.

En voici le modèle, sachant qu'en Belgique l'apostille est, depuis le 1^{er} mai 2018, apposée en la forme électronique, par le biais de la plateforme « E-Legalisation » à laquelle les notaires ont un accès direct(55) :

Annexe à la Convention

Modèle d'apostille

L'apostille aura la forme d'un carré de 9 centimètres de côté au minimum

APOSTILLE	
(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)	
1. Pays:	
Le présent acte public	
2. a été signé par	
3. agissant en qualité de	
4. est revêtu du sceau/timbre de	
.....	
Attesté	
5. à.....	6. le
7. par	
.....	
8. sous N°	
9. Sceau/timbre:	10. Signature:
.....	

La Convention est en vigueur dans de 114 États(56). La liste, avec chaque fois la date de cette entrée en vigueur, peut en être consultée sur le site de la Conférence de La Haye de droit international privé (www.hcch.net)(57) :

Afrique du Sud (30 avril 1995)
 Albanie (9 mai 2004)
 Allemagne (13 février 1966)
 Andorre (31 décembre 1996)
 Antigua et Barbuda
 (1^{er} nov. 1981)
 Arménie (14 août 1994)

Lettonie (30 janvier 1996)
 Libéria (8 février 1996)
 Liechtenstein (17 septembre 1972)
 Lituanie (19 juillet 1997)
 Luxembourg (3 juin 1979)
 Macédoine (24 janvier 1965)
 Malawi (2 décembre 1967)

(55) La Belgique s'est à cette date inscrite dans le cadre du programme e-App, auquel 38 États sont actuellement parties (<https://assets.hcch.net/docs/f30e3ec6-8427-4a94-9ef0-34e423ef8483.pdf>). Voy. le manuel d'utilisation disponible sur le site du SPF Affaires étrangères (<https://elegalisation.diplomatie.be>), reproduit en annexe à M. VAN MOLLE, « La rédaction de l'acte notarié dans un contexte international : de l'efficacité de l'acte à sa circulation », *op. cit.*, pp. 35 et s.

(56) Dont 38, comme on l'a dit plus haut, sont parties au programme e-App.

(57) L'on a reproduit en italiques les noms des États non membres de la Conférence de La Haye qui ont ratifié la Convention.

- Argentine (18 février 1988)
 Australie (16 mars 1965)
 Autriche (13 janvier 1968)
Azerbaïdjan (2 mars 2005)
Bahamas (10 juillet 1973)
Barbade (30 novembre 1966)
Barhein (10 avril 2013)
 Bélarus (31 mai 1992)
 Belgique (9 février 1976)
Belize (11 avril 1993)
Bolivie (7 mai 2018)
 Bosnie-Herzégovine
 (24 janvier 1965)
Botswana (30 septembre 1966)
 Brésil (14 août 2016)
Brunéi Darussalam
 (3 décembre 1987)
 Bulgarie (29 avril 2001)
Cap Vert (13 février 2010)
 Chili (30 août 2016)
 Chypre (30 avril 1973)
Colombie (30 janvier 2001)
 Corée (République de) (14 juillet 2007)
Costa Rica (14 décembre 2011)
 Croatie (24 janvier 1965)
 Danemark (29 décembre 2006)
Dominique (3 novembre 1978)
El Salvador (31 mai 1996)
 Equateur (2 avril 2005)
 Espagne (25 septembre 1978)
 Estonie (30 septembre 2001)
 États-Unis d'Amérique
 (15 octobre 1981)
Fidji (10 octobre 1970)
 Finlande (26 août 1985)
 France (24 janvier 1965)
 Géorgie (14 mai 2007)
 Grèce (18 mai 1985)
Grenade (7 février 1974)
Guyanne (18 avril 2019)
Honduras (30 septembre 2004)
 Hongrie (18 janvier 1973)
Iles Cook (30 avril 2005)
Iles Marshall (14 août 1992)
 Inde (14 juillet 2005)
 Irlande (9 mars 1999)
 Islande (27 novembre 2004)
 Israël (14 août 1978)
 Italie (11 février 1978)
 Japon (27 juillet 1970)
Kazakhstan (30 janvier 2001)
Kirghizistan (31 juillet 2011)
Kosovo (14 juillet 2016)
Lesotho (4 octobre 1966)
 Malte (3 mars 1968)
 Maroc (14 août 2016)
Maurice (12 mars 1968)
 Mexique (14 août 1995)
Moldavie (16 mars 2007)
 Monaco (31 décembre 2002)
Mongolie (1^{er} nov. 2009)
 Monténégro (3 juin 2006)
Namibie (30 janvier 2001)
Nicaragua (14 mai 2013)
Niue (2 mars 1999)
 Norvège (29 juillet 1983)
 Nouvelle-Zélande
 (22 novembre 2001)
Oman (30 janvier 2012)
Ouzbékistan (15 avril 2012)
Palaos (23 juin 2020)
 Panama (4 août 1991)
Paraguay (30 août 2014)
 Pays-Bas (8 octobre 1965)
Pérou (30 septembre 2010)
 Pologne (14 août 2005)
 Portugal (4 février 1969)
République dominicaine
 (30 août 2009)
 République tchèque (16 mars 1999)
 Roumanie (16 mars 2001)
 Royaume-Uni (24 janvier 1965)
 Russie (31 mai 1992)
Saint-Kitts-et-Nevis (14 décembre 1994)
Sainte-Lucie (31 juillet 2002)
Saint-Martin (13 février 1995)
Saint-Vincent-et-les-Grenadines
 (27 octobre 1979)
Samoa (13 septembre 1999)
Sao Tomé-et-Principe
 (13 septembre 2008)
 Serbie (24 janvier 1965)
Seychelles (31 mars 1979)
 Slovaquie (18 février 2002)
 Slovénie (24 janvier 1965)
 Suède (1^{er} mai 1999)
 Suisse (11 mars 1973)
 Suriname (25 novembre 1975)
Swaziland (6 septembre 1968)
Tadjikistan (31 octobre 2015)
Tonga (4 août 1970)
Trinité-et-Tobago (14 juillet 2000)
 Tunisie (30 mars 2018)
 Turquie (29 septembre 1985)
Uruguay (9 février 2012)
 Ukraine (22 décembre 2003)
Vanuatu (30 juillet 1980)
 Venezuela (16 mars 1999)

19. Pour les pays membres de l'Union européenne, la légalisation et l'apostille ont été supprimées par la Convention de Bruxelles du 25 mai 1987 relative à la suppression de la légalisation d'actes dans les États membres des Communautés européennes (app., loi du 27 novembre 1996, *M.B.*, 18 avril 1997, *err.*, 10 juin 1997). L'article 2 de cette Convention oblige les États contractants à « dispense[r] de toute forme de légalisation ou de toute autre formalité équivalente ou analogue [donc aussi, d'apostille] les actes auxquels s'applique la (...) convention » (58). La Convention, cependant, n'est en vigueur qu'entre un nombre restreint d'États (59) :

Belgique (16 mars 1997)

Danemark (26 octobre 1989)

Estonie (19 septembre 2013)

France (12 décembre 1991)

Irlande (8 mars 1999)

Italie (1^{er} janvier 1991)

Lettonie (31 octobre 2010)

Luxembourg (17 juillet 2003)

Les actes authentiques autrichiens sont également dispensés de « légalisation, apostille ou formalité analogue », et déploient donc leur authenticité en Belgique sans qu'il soit besoin d'aucune formalité, en vertu de l'article 16 (1) de la Convention belgo-autrichienne sur l'entraide judiciaire et la coopération juridique, additionnelle à la Convention de La Haye du 1^{er} mars 1954, signée à Vienne le 23 octobre 1989 (60). La situation des actes allemands est plus délicate : la Belgique a conclu avec l'Allemagne, le 13 mai 1975, un accord spécial destiné à dispenser les actes publics établis dans cet État de la légalisation, de l'apostille ou de toute autre formalité analogue (*M.B.*, 19 mars 1981). L'accord paraît être entré en vigueur sans assentiment parlementaire : cette circonstance fait peser sur lui des objections d'inconstitutionnalité, qui peuvent entraver – comme autrefois, celle d'un accord semblable, conclu avec la

(58) L'article 4, § 1^{er}, permet aux « autorités de l'État sur le territoire duquel l'acte est produit » qui « ont des doutes graves et fondés sur la véracité de la signature, sur la qualité dans laquelle le signataire de l'acte a agi, ou sur l'identité du sceau ou du timbre » de « demander des informations directement à l'autorité centrale compétente (...) de l'État duquel provient l'acte ou le document ». Mais, précise-t-il, « [l]es demandes d'information doivent se limiter aux cas exceptionnels et doivent toujours être motivées ».

(59) Nous en reproduisons la liste, avec les dates respectives de mise en application, telle que communiquée par le SPF Affaires étrangères (Direction des Traités, circulaire n° 1688), la Belgique étant dépositaire de cet instrument (<https://diplomatie.belgium.be/sites/default/files/downloads/VIII-1.pdf>). La circulaire précise que Chypre a signé la Convention, le 29 avril 2005, mais qu'elle n'y est pas encore en vigueur.

(60) Appr. L. 6 juin 1997, *M.B.*, 26 septembre 1998. L'article 16 (1) dispose que « [l]'authenticité des actes publics dressés, dans l'un des deux États contractants, par les autorités judiciaires ou administratives ou par un notaire public et revêtus du sceau officiel, est reconnue dans l'autre État sans qu'aucune légalisation, apostille ou formalité analogue puisse être exigée ». « En cas de doute sérieux sur l'authenticité d'un document », précise l'article 16 (3), « la vérification peut en être effectuée par l'intermédiaire des ministères de la Justice ».

France (Convention du 9 novembre 1981, *M.B.*, 19 mars 1981) –, son application pratique (61).

20. La suppression de la légalisation et de toute formalité analogue entre tous les États membres de l'Union européenne est généralisée par le règlement (UE) n° 2016/1191 du Parlement européen et du Conseil du 6 juillet 2016 visant à favoriser la libre circulation des citoyens en simplifiant les conditions de présentation de certains documents publics dans l'Union européenne, et modifiant le règlement (UE) n° 1024/2012 (62). Mais cela ne nous aide pas : ce règlement comprend les actes notariés dans son domaine d'application (art. 4, 1), *litt. c*), mais il ne concerne que les actes intéressant le statut personnel ainsi que l'absence de casier judiciaire (63). Il ne s'étend pas à la représentation volontaire en matière patrimoniale. Les procurations pour vendre en sont exclues, et il faut à leur égard continuer d'avoir égard aux règles ci-dessus (64).

§ 2. L'authenticité substantielle

21. La question de l'authenticité substantielle – qui, par la forme, atteint le contenu de l'acte – est, ainsi que l'expose M. Van Molle, autrement plus compliquée. Elle impose au notaire qui veut s'en assurer de « se livrer (...) à l'exercice de la théorie de l'équivalence fonctionnelle afin de déterminer si l'acte étranger assure l'accomplissement des fonctions liées à l'authenticité dans le droit du for et

(61) M. VERWILGHEN, « Traités maltraités – La légalisation des actes notariés dans les relations belgo-allemandes et belgo-françaises », in P. VAN DEN EYNDE *et al.* (éds), *Liber amicorum Léon Raucent*, Bruxelles, Academia et Bruylant, 1992, pp. 487 et s. La cour d'appel de Bruxelles a jugé que la Convention franco-belge n'est jamais entrée en vigueur en Belgique, faute de ratification par le Parlement belge (19 février 1998, *Pas.*, 1998, II, p. 48).

(62) *JOUE*, L 200 du 26 juillet 2016.

(63) Voy. son article 2, § 1^{er} : « Le présent règlement s'applique aux documents publics délivrés par les autorités d'un État membre conformément au droit national de cet État membre qui doivent être présentés aux autorités d'un autre État membre et dont la finalité première est d'établir l'un ou plusieurs des faits suivants : a) la naissance ; b) le fait d'être en vie ; c) le décès ; d) le nom ; e) le mariage, y compris la capacité à mariage et la situation matrimoniale ; f) le divorce, la séparation de corps et l'annulation du mariage ; g) le partenariat enregistré, y compris la capacité à conclure un partenariat enregistré et le statut de partenariat enregistré ; h) la dissolution du partenariat enregistré, la séparation de corps ou l'annulation d'un partenariat enregistré ; i) la filiation ; j) l'adoption ; k) le domicile et/ou la résidence ; l) la nationalité ; m) l'absence de casier judiciaire, à condition que les documents publics relatifs à cet élément soient délivrés pour un citoyen de l'Union par les autorités de l'État membre dont ce citoyen a la nationalité ».

(64) Les actes entrant dans le champ d'application du règlement (UE) n° 1215/2012 (Bruxelles *Ibis*), comme c'est le cas des procurations pour vendre, sont également dispensés de légalisation et d'apostille (art. 61), mais il faut pour cela qu'ils soient « délivrés dans le cadre du règlement » c'est-à-dire que leur force exécutoire soit questionnée : le règlement Bruxelles *Ibis* ne consacre en effet aucune règle à la « reconnaissance » des actes authentiques, et ne s'intéresse à ceux-ci que dans le contexte de leur force exécutoire.

imposées par ce dernier dans le domaine juridique considéré » (65). « Ou, posée autrement, cette question revient à se demander [si] l'acte « authentique » étranger répond à l'exigence d'authenticité dans le sens où cette exigence est formulée par la loi [qui prescrit cette exigence] » (66). L'exercice, dit l'auteur, « est loin d'être anodin [...] » et « [il] n'est pas sans présenter certaines difficultés pratiques » (67) : il s'agit, dans la mesure du possible, de s'assurer que l'autorité étrangère a fait ce qui aurait été attendu d'un notaire belge placé dans les mêmes circonstances, ou plus exactement encore appelé à recevoir l'acte lui-même. Il s'agit en somme de répondre à la question suivante : l'autorité étrangère est-elle parvenue (peut-être en s'y prenant autrement, compte-tenu de son statut et de ses possibilités d'action, dans un ordre juridique où l'authenticité n'existe pas nécessairement dans les mêmes termes qu'en droit belge) à « produire » un acte qui ressemble à un acte authentique au sens où l'entend le droit belge et qui, pour cette raison, est capable d'y déployer des effets comparables ? Ou encore : cette autorité a-t-elle rempli concrètement, matériellement, le même office que le notaire belge (ou du moins un office qui lui est comparable), pour l'acte qu'il lui a été donné de recevoir ? Rien ne l'exclut sans doute si elle relève d'un des États membres de l'UINL qui connaît le notariat latin (et dont se rapproche très fort, ainsi que nous avons déjà pu le noter (68), le notariat londonien, ou même encore anglais). Et rien ne l'exclurait sans doute non plus, au moins sur le plan théorique, si elle relève plutôt d'un notariat d'un autre type, celui de *Common Law* au sens le plus pur du terme, où un tiers assermenté se livre plutôt habituellement à la légalisation ou à la certification des signatures. Car de ce point de vue, c'est moins le statut de l'autorité étrangère, ou son identité, ou encore la manière dont elle est reconnue ou organisée, que la qualité ou le degré de son intervention qui importe : le *notary public* ou le *notarius publicus* qui ne peuvent ni l'un ni l'autre prétendre au statut spécifique, et dérogoire, du notaire latin – qui fait de celui-ci le titulaire d'une profession juridique à part, ou à part entière – pourraient très bien intervenir, *en fait, comme* un notaire, si c'est cela qui lui a été demandé.

22. L'exercice cependant implique un haut degré d'exigence car pour reprendre les termes (peut-être un peu forcés) d'un membre du Sénat français qui semblait juger la chose impossible, il faudrait que

(65) M. VAN MOLLE, « La rédaction de l'acte notarié dans un contexte international : de l'efficacité de l'acte à sa circulation », *op. cit.*, p. 27.

(66) *Ibid.*

(67) *Ibid.*

(68) Notre contribution avec C. ROUSSEAU, « Mariage, divorce, authenticité. Trois questions de droit international privé », *op. cit.*, pp. 174 et s.

le *notary public* ou le *notarius publicus* se surpasse. Il faudrait qu'il fasse autre chose, et plus, que ce qu'il fait habituellement : il faudrait qu'il ne « se contente pas » de certifier des signatures, mais qu'il « lise » l'acte, qu'il « l'explique », qu'il « assiste » et « conseille » les parties et qu'il « vérifie leur capacité pour ce type d'acte » (69). Il est difficile de l'imaginer, mais cela n'est pas impossible. La Cour de cassation de France – dont, souligne M. Van Molle, « [l']approche » « pourrait être appliquée de manière similaire en Belgique » (70) – a certes placé la barre très haut, dans un arrêt où elle avait à décider de la légalité ou non d'un acte d'affectation hypothécaire reçu en France sur la base d'une procuration certes préparée par un notaire français, mais certifiée par un *notary public* australien, sans qu'il soit certain que celui-ci en eût au préalable fait la lecture à l'affectante hypothécaire. Mais elle a fixé un standard d'appréciation très utile. La Cour décide qu'« après avoir constaté », sur la base « de la traduction du certificat dressé par le *notary public* australien » que celui-ci s'était borné à « apostiller la procuration à l'effet de constituer hypothèque, reçue du notaire français », la cour d'appel avait « exactement » pu en déduire « que cet acte ne revêtait pas les solennités requises en France pour un acte authentique, dès lors que la forme suivie n'était pas équivalente à celle du droit français quant à la protection de la caution hypothécaire » (71). Les formalités qui entourent l'intervention de l'autorité étrangère ne doivent pas être en tout point identiques à celles d'un notaire français, mais elles doivent offrir un standard de protection équivalent, en termes d'éclairage du consentement de la partie qui s'engage. Il faut, comme le précise E. Kerckhove, pour avoir des effets comparables, que les formalités dont la loi étrangère entoure l'intervention de l'officier public soient « à peu près équivalentes à celles du droit français » (72), l'équivalence s'appréciant ici aussi de manière fonctionnelle, c'est-à-dire au fond. Le contrôle de la forme rejoint celui du fond, dans la mesure où c'est d'une authenticité active (celle, dit le droit réglementaire européen, qui s'étend au « contenu », et non à la simple

(69) Question écrite n° 15875 de M. Jean Louis Masson (Moselle – NI), publiée dans le *JO Sénat* du 3 février 2005, p. 263, <https://www.senat.fr/questions/base/2005/qSEQ050215875.html>.

(70) M. VAN MOLLE, « La rédaction de l'acte notarié dans un contexte international : de l'efficacité de l'acte à sa circulation », *op. cit.*, p. 30.

(71) 1^{re} ch. civ., 14 avril 2016, www.legifrance.fr ; *Rev. not. b.*, 2017, p. 61, obs. La Cour confirme un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 22 janvier 2015, ayant fait droit au moyen de la caution hypothécaire qui « soutenait que la procuration établie par M. Elliott John Y... ne pouvait valoir comme un acte authentique dès lors qu'elle ignorait la portée de son engagement, M. Elliott John Y..., *notary public*, ne lui ayant donné aucune explication, et que l'apostille y figurant n'attestait que de la signature ».

(72) E. KERCKHOVE, « Les sûretés et prises de garanties transfrontières », in D. BOULANGER et J.-L. BOURGOIS, *Notariat, relations communautaires et internationales (Conférence de La Haye de Droit international privé)*, Bruxelles, Bruylant, 1994, p. 66.

« signature » de l'acte (73)) qu'il est question : « [l]a notion d'acte public (...) exige non seulement la présence d'un organe public, mais en plus une présence atteignant un certain degré d'« activité » ou mieux, n'allant pas au-dessous d'un certain seuil de « passivité » (...) », ce qui suppose, à tout le moins, que « l'organe public [soit] présent », d'une présence active, « au moment de la conclusion de l'acte substantiel (...) » (74).

23. Les nécessités du commerce et les exigences de la circulation internationale des personnes et des actes, tout autant qu'un internationalisme bien compris fait de respect mutuel entre les ordres juridiques, commandent de ne pas être trop sévère à l'égard des procurations. Ce n'est pas, comme nous nous en sommes déjà expliqués, parce que l'authenticité attendue d'elles serait moindre, ou ne servirait pas les mêmes fins, que celle de l'acte lui-même. Mais c'est parce que ce qui importe, c'est de s'assurer que l'acte satisfait minimale-ment, dans le contexte juridique dont il émane, à ce qui est attendu raisonnablement de l'authenticité. Ce qui compte en somme, comme le souligne la Cour de cassation de France, c'est le noyau dur de l'authenticité, dont on a vu plus haut la définition européenne comme portant sur le « contenu » de l'acte et non seulement sur la « signature » des parties : la présence de l'officier public, la comparution personnelle des parties devant lui, le commentaire et la lecture de l'acte et finalement la signature de l'acte par les parties devant l'officier public, qui le signe à son tour (75). Afin de faciliter la tâche du notaire (et de l'administration) qui auront à « se satisfaire » – mais c'est peut-être très bien – de l'acte d'une autorité qui n'a pas nécessairement la qualité de notaire – nous suggérons d'insérer dans le modèle de la procuration qui sera adressée à une partie résidant à l'étranger, et qui s'y adressera à un notaire local, la clause suivante, destinée à asseoir (et ultérieurement à vérifier) l'authenticité active de l'acte qui en émanera (nous nous inspirons ici très librement du texte, qui nous paraît bien fait, de l'attestation en matière de

(73) *Supra*, section 1^{re}.

(74) L'on atteint ici la dimension substantielle de l'authenticité, indissolublement liée au devoir de conseil dont traite aujourd'hui l'article 9 de la loi portant organisation du notariat, et qui avait suscité sous la plume de Michel Grégoire l'expression d'« authentification active » : celle-ci n'est pas formelle, mais substantielle.

(75) L'arrêt ci-avant de la Cour de cassation concernait certes une espèce – où était en cause une affectation hypothécaire – où l'authenticité était prescrite pour la validité de l'acte lui-même (*ad validitatem* ou *solemnitatem*, comme pour une donation) et non seulement pour son opposabilité aux tiers (*ad publicitatem*). Mais au fond cela ne change rien, si l'on admet qu'il n'y a qu'un et un seul degré de l'authenticité.

testament international, telle qu'elle est annexée à la Convention de Washington du 26 octobre 1973 (76)) :

Authenticité

Afin d'asseoir l'authenticité du présent acte, l'officier instrumentant confirme expressément, et pour autant que de besoin :

- qu'il dispose des pouvoirs requis pour instrumenter ;
- qu'il s'est conformé aux formalités prescrites par la loi de l'État auquel il appartient ;
- que la partie mandante a comparu ce jour devant lui, à l'endroit et au jour indiqués ;
- qu'il s'est assuré de l'exactitude de l'identité et du domicile de la partie mandante, au vu de [...] ;
- qu'avant la signature du présent acte, il en a donné lecture à la partie mandante et lui en a, dans la mesure du possible, expliqué les conséquences juridiques(77) ;
- qu'ayant entendu cette lecture, la partie mandante a déclaré l'approuver en toutes ses dispositions et y persister ;
- qu'ayant fait cette déclaration, la partie mandante a signé le présent acte devant lui, après quoi il l'a signé à son tour.

Cette clause devrait permettre d'accroître l'authenticité non seulement formelle, mais substantielle (l'authenticité d'enquête) de l'acte étranger.

Section 5. Le mandat de protection

24. De brèves considérations peuvent être consacrées, en guise de post-face, à l'efficacité internationale du mandat de protection extrajudiciaire tel qu'il a été introduit en droit belge par la loi du 17 mars 2013(78). De nombreuses personnes qui organisent leur protection future interrogent en effet le notaire sur le sort qui y sera réservé pour le cas où ils fixeraient leur résidence habituelle à l'étranger ou y posséderaient des biens. La réponse se trouve, au moins partiellement, dans l'article 15 de la Convention de La Haye du 13 janvier 2000 sur la protection

(76) <https://www.unidroit.org/362-instruments/successions-convention-washington-1973/successions-conv-overview/1345-convention-portant-loi-uniforme-sur-la-forme-d-un-testament-international-washington-d-c-26-octobre-1973>.

(77) Éventuellement, si le « *notary public* » n'est pas juriste, l'on peut faire état ici de l'intervention d'un conseiller juridique, par exemple un *lawyer* ou un *solicitor*, ayant assisté la personne qui s'engage : l'acte-engagement serait ainsi « dressé avec l'aide d'un lawyer (...), le document étant rédigé sur un papier à en-tête de la firme d'avocats, et ensuite les signatures [seraient] certifiées par un *notary public* ». Les deux besoins (certitude de la date et de l'identité et conscience de la gravité de l'engagement) seraient alors satisfaits, et « la convergence de ces éléments répond[rait] aux exigences requises » (G. A. L. DROZ, « L'activité notariale internationale », *Rec. cours*, t. 280 (1999), p. 102).

(78) On pourra les ajouter à celles déjà faites par F. DERÈME, « Heurs et malheurs des mandats extrajudiciaires, et autres mesures de prévoyance en cas d'incapacité », *R.R.P.*, 2018, pp. 227-250.

internationale des adultes, qui devrait entrer en vigueur en Belgique le 1^{er} janvier 2020 après sa mise en œuvre en droit belge(79). La disposition, « particulièrement intéressant[e] » pour la pratique notariale(80), contient deux règles. La première est la plus importante. Elle concerne « [l]'existence, l'étendue, la modification et l'extinction des pouvoirs de protection », et les soumet à la loi de l'État sur le territoire duquel l'adulte à protéger réside habituellement au moment de l'octroi des pouvoirs de représentation(81). Les pouvoirs conférés par une personne résidant habituellement en Belgique lors de la signature du mandat de protection (même s'il n'est enregistré qu'ultérieurement dans la banque de données à ce destinée) sont ainsi reconnus de plein droit, conformément au droit belge. Il y a mieux : il est permis à une personne de désigner par avance la loi applicable à sa protection, pourvu qu'elle choisisse par écrit la loi de l'État de sa nationalité, de l'une de ses résidences habituelles précédentes ou sur le territoire duquel elle possède des biens, pour ce qui concerne ces derniers(82). Une personne fixée à l'étranger, qui possède la nationalité belge, qui y a résidé ou qui y possède encore des biens pourrait ainsi, sur la base de l'option de législation ainsi ouverte, s'autoriser de la loi belge pour y pourvoir à sa protection future, laquelle serait à nouveau reconnue sur le territoire de tous les États liés. La deuxième règle est moins importante pour notre propos. Elle suspend, conformément aux théories de l'adaptation et de la substitution des autorités, « [l]es modalités d'exercice de ces pouvoirs de représentation » aux dispositions de « la loi de l'État où ils sont exercés »(83). La protection organisée par un Belge conformément à la loi belge n'appartiendrait par exemple plus, s'il se fixe en France, au juge de paix belge mais devrait être soumise, quant à sa mise en œuvre ou à ses difficultés éventuelles d'exécution, au tribunal d'instance, compétent en cette matière sur la base des articles 1258 et suivants du Code de procédure civile de ce pays. Et, dès le moment de son établissement en France, les dispositions du droit français s'y appliqueront : le mandataire devra notamment faire l'inventaire des biens qu'il devra actualiser au fur et à mesure d'éventuels changements et il devra établir un compte annuel et le soumettre soit au notaire rédacteur du

(79)Loi du 10 mars 2019 de mise en œuvre de la Convention de La Haye du 13 janvier 2000 sur la protection internationale des adultes, *M.B.*, 22 mars 2019.

(80)L. BARNICH, « La protection des incapables adultes après la ratification par la Belgique de la Convention de La Haye du 13 janvier 2000 », in ALN (éd.), *Le notariat à l'ère de la mondialisation*, Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 153 et s., ici, p. 167.

(81)Art. 15, § 1^{er} : « [l]'existence, l'étendue, la modification et l'extinction des pouvoirs de représentation conférés par un adulte, soit par un accord soit par un acte unilatéral, pour être exercés lorsque cet adulte sera hors d'état de pourvoir à ses intérêts, sont régies par la loi de l'État de la résidence habituelle de l'adulte au moment de l'accord ou de l'acte unilatéral (...) ».

(82)« Les États dont la loi peut être désignée sont les suivants : a) un État dont l'adulte possède la nationalité ; b) l'État d'une résidence habituelle précédente de l'adulte ; c) un État dans lequel sont situés des biens de l'adulte, pour ce qui concerne ces biens » (art. 15, § 2).

(83)Art. 15, § 3.

mandat authentique ou au greffier en chef du tribunal d'instance pour les mandats sous seings privés, le tout conformément aux articles 486 et 512 du Code civil français (84). Enfin, grâce à une heureuse règle transitoire contenue à l'article 50, paragraphe 3, de la Convention, ces solutions ne s'appliquent pas seulement aux mandats de protection conférés après son entrée en vigueur mais même à ceux qui auraient précédé cette date (85).

Aucune difficulté ne se présente donc (plus) pour les mandats de protection, même passés, qui devraient être exercés dans les États liés par la Convention de La Haye. Ceux-ci sont à ce jour les suivants (86) :

Allemagne (1 ^{er} janv. 2009)	Lettonie (1 ^{er} mars 2018)
Autriche (1 ^{er} févr. 2014)	Monaco (1 ^{er} juill. 2016)
Belgique (1 ^{er} janv. 2020)	Portugal (1 ^{er} juill. 2018)
Chypre (1 ^{er} nov. 2018)	République tchèque (1 ^{er} août 2012)
Estonie (1 ^{er} nov. 2011)	Royaume-Uni (1 ^{er} janv. 2009)
Finlande (1 ^{er} mars 2011)	Suisse (1 ^{er} juill. 2009)
France (1 ^{er} janv. 2009)	

La clause qui suit pourrait, en application de ces dispositions, figurer dans un mandat de protection dressé en Belgique :

Les présents pouvoirs sont soumis à la loi belge [éventuellement : « loi de l'État sur le territoire duquel la partie mandante réside habituellement » ; ou : « loi de l'État dont la partie mandante possède la nationalité » ; ou encore : « loi de l'État sur le territoire duquel la partie mandante a résidé habituellement entre le [...] et le [...] » ; ou enfin : « loi de l'État sur le territoire duquel la partie mandante possède actuellement les biens suivants : [...], en ce qui concerne ces biens »].
Toute difficulté relative à leur validité, leur interprétation ou leur exercice, sera soumise aux tribunaux de l'État sur le territoire duquel la partie mandante aura sa résidence habituelle au moment où ces difficultés s'élèveront.

25. Restent les États non parties à la Convention de La Haye. Le sort des mandats de protection y paraît plus incertain. Sauf à admettre que la matière, quoiqu'exclue du champ d'application du règlement (CE) n° 593/2008 (Rome I) (art. 1^{er}, § 2, *litt. a*), relève des

(84) La règle rejoint l'article 16 de la Convention, qui permet aux autorités de la résidence habituelle de « retirer » ou modifier « les pouvoirs de représentation prévus à l'article 15, lorsqu'ils ne sont pas exercés de manière à assurer suffisamment la protection de la personne ou des biens de l'adulte ». Il leur commande toutefois, « [p]our retirer ou modifier ces pouvoirs de représentation » de « pr[en]dre en considération dans la mesure du possible » « la loi déterminée à l'article 15 ». La protection de la loi belge devrait donc persister, dans les conditions de cette loi, sur le territoire des autres États contractants, et sauf les obstacles classiques – mais qui ne paraissent en l'espèce guère problématiques – des lois impératives (art. 20) et de l'ordre public (art. 21). Voy. à ce propos L. BARNICH, « La protection des incapables adultes après la ratification par la Belgique de la Convention de La Haye du 13 janvier 2000 », *op. cit.*, pp. 167-168.

(85) « La Convention s'applique à compter de son entrée en vigueur dans un État contractant aux pouvoirs de représentation conférés antérieurement dans des conditions correspondant à celles prévues à l'article 15 ».

(86) www.hcch.net.

obligations contractuelles et suit partant l'autonomie de la volonté des parties contractantes, il nous paraît prudent d'examiner si les règles de conflit de lois de l'État étranger sur le territoire duquel le mandat doit être exercé en assoient la validité. Lorsque, comme tel paraît être le cas en Italie, au Grand-Duché de Luxembourg et (sous la réserve des dispositions de la Convention de La Haye du 14 mars 1978 sur la loi applicable aux contrats d'intermédiaires et à la représentation, qui y est en vigueur) aux Pays-Bas, ces règles soumettent la protection des personnes à leur loi nationale, aucune difficulté ne devrait se présenter lorsque la partie mandante est de nationalité belge ou ressortissante d'un État qui, comme la France ou l'Allemagne, connaît cette forme juridique. Aucune garantie ne pourrait, par contre, être donnée si la personne à protéger est ressortissante de ces États – sauf bien entendu à l'endroit des biens situés sur le territoire d'un État partie à la Convention de La Haye, où la protection pourrait se maintenir. Faute de reconnaissance, une protection judiciaire devra y être mise en place. D'où la clause suivante, que nous pensons pouvoir proposer en finale, immédiatement après le choix de la loi applicable :

Les parties sont informées que les présents pouvoirs de représentation sortiront leur plein effet sur le territoire de tous les États liés par la Convention de La Haye du 13 janvier 2000 sur la protection internationale des adultes ainsi que sur ceux dont les dispositions de droit international privé permettent d'en assoir la validité. Pour le cas où le mandataire doit faire valoir ses pouvoirs sur le territoire d'un autre État il veillera, pour le cas où ceux-ci y sont jugés insuffisants, à en obtenir la confirmation par justice, au besoin en obtenant lui-même sa désignation en qualité d'administrateur judiciaire de la personne à protéger⁽⁸⁷⁾⁽⁸⁸⁾.

(87) Cette désignation pourrait être obtenue soit du juge belge, dont le jugement devra alors être reconnu à l'étranger, soit directement du juge étranger lui-même, dans les conditions de compétence judiciaire de ce magistrat.

(88) On relèvera que dans un jugement du 6 juin 2018, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a reconnu les pouvoirs d'un administrateur agissant sur la base d'un mandat de protection future de droit français, alors même que cette figure juridique est ignorée au Grand-Duché et que cet État n'est pas partie à la Convention de La Haye. Le tribunal n'a pas porté son attention à la question du droit applicable à la protection des incapables. Mais, après avoir rappelé les conditions d'admissibilité de l'*exequatur*, à savoir la compétence du tribunal étranger qui a rendu la décision, la conformité de la décision à l'ordre public international et le caractère exécutoire de la décision étrangère, il a décidé d'appliquer ces conditions par analogie aux actes notariés. L'acte français étant un titre exécutoire (comme pourrait l'être l'acte belge), il y avait lieu – ni plus ni moins – de lui accorder l'*exequatur*. L'absence de contrôle de la loi appliquée, comme si l'on avait à faire à une décision judiciaire, nous paraît sujet à caution, mais nous ne connaissons pas le droit international privé luxembourgeois. Peut-être en l'espèce l'intéressé était-il tout simplement de nationalité française, auquel cas la solution retenue ne ferait aucun doute (<https://www.bsp.lu/publications/newsletters-legal-alerts/news-flash-mandat-de-protection-future-exequatur>).

