L'acte authentique

Description

L'acte authentique fait partie des documents que l'on rencontre à diverses occasions au cours de sa vie, comme un achat immobilier, un contrat de mariage ou la rédaction d'un testament. Opposé à l'[acte sous seing privé](#), il possède une **forte valeur légale** et offre d'importantes garanties. Découvrez de quoi il s'agit.

[Modèle de compromis de vente](#)

Qu'est-ce qu'un acte authentique ?

Un acte authentique désigne un **document officiel rédigé par un officier public**. Ce dernier est généralement un notaire, d'où l'utilisation courante du terme acte notarié. Après apposition du sceau de l'officier public, le contrat acquiert une force exécutoire.

Quels sont les différents types d'actes authentiques ?

Dès lors qu'un contrat s'établit entre deux parties, celui-ci peut s'exécuter sous la forme d'un acte authentique dans de nombreux domaines tels que le droit de la famille, le droit du travail ou encore l'immobilier. Il existe plus de **140 types d'actes notariés**, parmi lesquels :

- Compromis de vente ;
- [Quittance de loyer](#) ;
- Démembrement ;
- Procès-verbal de vente d'un commissaire-priseur ;
- Constat d'huissier.

Bon à savoir : Recourir à un acte authentique, même lorsque la loi ne l'impose pas, permet de sécuriser la transaction et de s'assurer du respect de l'intérêt de chacune des parties.

Dans quels cas est-il obligatoire ?

Dans le cas d'une **transaction immobilière dans l'ancien**, la signature de l'acte de

vente se réalise nécessairement sous la forme d'un acte authentique. Ce dernier reprend les conditions définies au sein de la [promesse synallagmatique](#) et constitue l'élément déclencheur pour :

- Le versement du prix de vente, des frais de notaire et des frais d'intermédiaires ;
- Le transfert de propriété ;
- La remise des clés.

Pour un logement neuf, le contrat de vente intervient entre **4 à 6 mois après la signature du contrat de réservation**. La construction n'est pas achevée lors de sa signature, par conséquent il marque uniquement le point de départ du transfert de propriété entre l'acquéreur et le promoteur.

Dès lors, l'acte authentique se transforme en titre de propriété uniquement à l'**échéance de la période de transfert**, à savoir lors de la livraison.

De plus, son contenu diffère d'un acte de vente dans l'ancien. Par exemple, il définit :

- L'échéancier des appels de fonds ;
- Le délai de livraison prévu ;
- Les garanties d'achèvement obligatoires.

La loi impose également de passer devant un officier public pour réaliser **certaines formalités**, telles que :

- Une donation ;
- Un testament authentique ;
- Un contrat de mariage.

Quelles sont les mentions obligatoires d'un acte de vente ?

Afin d'en informer les tiers, chaque transaction immobilière donne lieu à une publication auprès du service de la publicité foncière de la **partie normalisée de l'acte authentique**. Conformément au [décret n° 55-44 du 4 janvier 1955](#), cette dernière comporte impérativement :

- La date de signature et le nom du rédacteur de l'acte ;
- Une qualification juridique de l'acte ;
- L'état civil des cocontractants ;
- La désignation complète du bien ;

- Les références de publication ;
- Les charges et conditions ;
- La propriété, entrée en jouissance ;
- Le prix et les modalités de règlement ;
- Les déclarations nécessaires à la liquidation, à l'assiette ou au contrôle de tous impôts, droits et taxes.

À noter : La mise en forme de l'acte authentique se doit également de se conformer aux mentions inscrites dans le [décret n° 71-941 du 26 novembre 1971](#), notamment la date et le lieu où intervient la signature.

Quels sont les avantages de l'acte authentique ?

La date de signature de l'acte authentique désigne le point de départ pour faire valoir ses droits. Cette **date certaine** le rend incontestable et sert de preuve en cas de litige sur la date de commencement du contrat ou le non-respect des délais convenus.

Confier la rédaction de l'acte à un professionnel apporte la garantie qu'il **contient l'intégralité des mentions légales obligatoires**, mais également par exemple l'insertion de [conditions suspensives dans un compromis de vente](#). De plus, conformément à son devoir de conseil et vérification de l'équilibre contractuel, le notaire fournit toutes les explications nécessaires pour lever les doutes de chaque partie.

La constatation et la validation des éléments qui le composent par un notaire lui confèrent une **force probante**. La contestation d'un acte authentique requiert l'engagement d'une procédure judiciaire complexe.

À l'image d'une décision judiciaire, l'acte notarié est **exécutoire**. Il permet au créancier de saisir le tribunal, sans autre procédure, pour obtenir son dû lorsqu'un débiteur n'accomplit pas ses obligations pécuniaires.

Le dernier avantage réside dans la **conservation de l'original** de l'acte authentique, appelé minute. C'est l'officier public qui se charge de la conserver pendant 75 ans en son étude et en remet une copie aux cocontractants.

Faut-il obligatoirement passer par un notaire pour le rédiger ?

Contrairement à un [compromis de vente](#), l'acte authentique doit **obligatoirement être rédigé par un officier public et ministériel**

. Ce dernier désigne un professionnel qui exerce au sein d'un office attribué par l'État.

La majorité des acquéreurs et des vendeurs se tournent naturellement vers un notaire, mais sont également habilités :

- L'huissier ;
- Le greffier du tribunal de commerce.

Combien coûte un acte notarié ?

Couramment appelée **frais de notaire**, la somme versée à l'officier public lors de la signature d'un acte authentique se décompose ainsi :

- 80 % pour les taxes qu'il collecte pour les reverser à l'État et aux collectivités ;
- 10 % pour les débours, qui correspondent aux frais avancés pour le compte des clients ;
- 10 % pour ses émoluments, qui représentent les honoraires du notaire pour son travail.

Excepté pour les prestations de conseils, un notaire **ne définit pas ses tarifs librement**. Ceux-ci sont strictement réglementés et régulièrement réévalués. Pour anticiper le coût notarié d'un acte authentique, il convient de se référer à l'arrêté en vigueur.

La rémunération du notaire se compose de **deux parties distinctes**, à savoir les émoluments :

- Fixes qui correspondent aux démarches effectuées ;
- Proportionnels qui varient en fonction de la valeur sur laquelle porte l'acte.

Bon à savoir : Pour les actes d'une valeur supérieure à 150 000 euros, le notaire peut consentir une remise d'un montant maximum de 10 % sur ses émoluments.

Quelles sont les spécificités de l'acte de vente électronique ?

La signature d'un acte authentique au format papier requiert la présence de toutes les parties au sein de la même pièce. Recourir à une signature à distance fait **gagner du temps et réduit les coûts**, notamment lorsque l'une des parties réside loin.

La présence des parties

Conformément au [décret n° 2020-1422 du 20 novembre 2020](#), le notaire peut **établir une procuration** afin de procéder à la signature d'un acte authentique électronique en l'absence d'une ou des parties. Avant cette loi, la présence des contractants était obligatoire, malgré la signature à distance.

La procédure de signature

En amont du rendez-vous pour la signature, le notaire se charge de la rédaction de l'acte au sein de son logiciel et y joint toutes les annexes obligatoires qu'il a préalablement scannées.

Lors du rendez-vous en son office, le notaire diffuse l'acte aux parties sur un grand écran. Après la lecture, l'officier public valide son contenu ainsi que les annexes à l'aide d'une **clé informatique cryptée** : la clé « REAL ».

Les parties apposent leur signature sur l'[acte de vente](#) électronique à l'aide d'une tablette, avant que le notaire n'en fasse de même à l'aide de sa clé « REAL ». À compter de cet instant, **l'acte ne peut plus être modifié**.

Aussitôt après sa signature, le notaire transmet l'acte authentique électronique :

- Aux signataires ;
- Au minutier central, appelé également « coffre-fort électronique » pour le stocker sur des serveurs dédiés.

Quelles différences avec l'acte sous-seing privé ?

Lors de la signature d'un acte sous seing privé, comme un [compromis de vente entre particuliers](#), l'une des parties se charge généralement de la rédaction de l'acte. Appréhender la portée des diverses clauses s'avère difficile pour une personne non initiée. En confiant la rédaction à un officier public, les parties bénéficient d'**éclaircissements en cas de doute**.

À l'inverse d'un acte authentique, un acte signé sous seing privé n'est pas exécutoire. Contraindre l'une des parties à honorer le contrat impose la **saisie d'un juge et l'obtention d'une décision de justice**.

FAQ

Comment reconnaître un acte authentique ?

Reconnaître un acte authentique requiert d'étudier le document et s'assurer qu'il contient les informations suivantes :

- La signature des parties et de l'officier public ;
- Les coordonnées des parties ;
- Le descriptif du bien immobilier ;
- Le prix de vente et les modalités de paiement.

Où sont enregistrés les actes notariés ?

Le notaire conserve l'original de la minute en son office pendant une durée de 75 ans. De plus, en fonction de leur nature, les actes notariés sont versés :

- Au service de la publicité foncière pour les transactions immobilières ;
- Aux archives nationales ou départementales pour les autres actes.

Comment obtenir un acte authentique de vente ?

En cas de perte de son acte authentique de vente, une demande de copie s'effectue auprès du :

- Notaire qui conserve l'original pendant 75 ans ;
- Service de la publicité foncière à l'aide du formulaire n° 3236-SD qu'il convient d'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception.