

L'acte authentique

I) Qu'est ce qu'un acte Authentique

L'acte authentique, rédigé par un notaire, garantit la conformité et la véracité des engagements pris par l'acheteur et le vendeur et officialise le transfert de propriété. Certains actes doivent obligatoirement revêtir cette forme notariale, notamment les testaments authentiques, les contrats de mariage, les actes de donation et les ventes immobilières, nécessaires pour la publicité foncière.

Le notaire établit cet acte sous la forme d'un original unique appelé « minute », qu'il conserve. À partir de cette minute, il produit des copies authentiques qu'il remet aux parties concernées.

L'acte authentique reprend toutes les clauses négociées dans le compromis de vente, atteste que les conditions suspensives ont été remplies, que le prix a été payé, et constate le transfert de propriété.

Par ailleurs, l'acte mentionne les frais de notaire ainsi que, le cas échéant, l'impôt sur la plus-value immobilière.

- Article 1369 du code civil

L'acte authentique désigne celui qui a été établi, conformément aux formalités nécessaires, par un officier public ayant la compétence et l'autorisation pour le rédiger. Il peut être rédigé sur support électronique, à condition qu'il soit créé et conservé selon les modalités prévues par un décret en Conseil d'État. Lorsqu'il est rédigé par un notaire, il n'est pas nécessaire d'y ajouter les annotations manuscrites requises par la législation.

II) Validité de l'acte de vente

La publicité foncière des transactions immobilières nécessite la rédaction d'un acte authentique, cependant, la jurisprudence insiste sur le fait que la validité d'un contrat de vente immobilière ne peut pas être subordonnée à sa forme authentique (Cass. 3e civ., 10 mai 1977, no 76-10.029). À moins que les parties n'aient expressément souhaité que leur accord soit conditionné par la signature de l'acte authentique, celui-ci ne constitue pas un élément essentiel de la vente immobilière, mais plutôt une validation d'une vente déjà conclue (Cass. 3e civ., 17 janv. 1973, no 71-12.356).

Le caractère consensuel de la vente d'immeuble s'est toutefois estompé dans les ventes immobilières. Notamment depuis le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 subordonnant la publicité foncière à l'acte notarié. Contrairement à l'avant-contrat, l'acte de vente est toujours signé sous une forme authentique, devant un notaire. Après lecture du contrat, la signature marque le transfert effectif de propriété, le passage des clés et le paiement du prix total du bien au vendeur. Cette nécessité d'un acte notarié amène les parties à retarder conventionnellement le transfert de propriété.

L'acquéreur a-t-il le droit de revendre le bien durant le délai entre le compromis et l'acte authentique ?

La transmission de la propriété d'un bien immobilier n'intervient qu'à la signature de l'acte authentique. Toutefois, l'acheteur a la possibilité de revendre le bien acquis lors de la conclusion du compromis avant que la vente ne soit formalisée par la réitération (Cass. 1re civ., 14 nov. 1961, n° 59-11.935).

