

L'authenticité

une

Loin de traduire un formalisme désuet, l'acte authentique répond aux besoins actuels de notre société et reste un gage de sécurité.

Le recours à l'authenticité et aux services du notaire est obligatoire pour certains actes (comme ceux relatifs à la vente immobilière), mais pas pour tous. Il est toutefois fortement recommandé car il procure bien des avantages...

Authentique ou sous seing privé ?

Il existe deux façons de rédiger un contrat. La première consiste à établir l'acte uniquement entre les personnes concernées, sans aucune autre formalité, ni intervenants, c'est-à-dire sous forme sous seing privé (SSP); la seconde, sous forme authentique, fait appel à un notaire.

Les aléas de l'acte SSP

Vous pouvez être tenté par la simplicité d'un acte sous seing privé. Certes, il constituera une "preuve préconstituée", c'est-à-dire qu'en cas de contestation, vous pourrez produire votre acte sous-seing privé à l'appui de vos droits. Toutefois, cet écrit pèsera moins lourd dans la balance de la justice qu'un acte authentique. En effet, l'acte sous-seing privé ne fait pas foi par lui-même et un signataire de mauvaise

La conservation de l'acte sous seing privé est incertaine. Bien que chaque signataire en reçoive un exemplaire, il n'y a aucune garantie contre la perte ou la destruction...

foi peut à tout moment désavouer sa signature. Un autre de ses inconvénients est son fort pourcentage d'erreurs et d'imprécisions susceptibles de compromettre la bonne exécution du contrat. Enfin, la conservation de l'acte sous seing privé est incertaine. Bien que chaque signataire en reçoive un exemplaire, il n'y a aucune garantie contre la perte ou la destruction...

La fiabilité de l'acte authentique

L'acte authentique est rédigé par une personne spécialement habilitée par la loi, en l'occurrence le notaire. Le fait qu'il émane d'une personne assermentée donne le maximum de garantie :

- **Il est rédigé par un professionnel du droit, ce qui évite erreurs et confusions** lors de la rédaction de l'acte. De plus, le notaire a un devoir d'information envers ses clients. Il doit s'assurer que les parties sont bien informées des conséquences de leur engagement, que l'acte signé protège leurs intérêts respectifs et que personne ne sera lésé ;
- **L'acte original (la "minute") est conservé pendant 100 ans par le notaire** qui l'a rédigé, ce qui évite toute falsification, perte ou détérioration. En revanche, le notaire délivre une copie de l'acte (une "expédition") ayant la même valeur que l'original ;
- **Son contenu et sa date sont indiscutables.** On dit qu'il a "date certaine" à la différence de l'acte sous-seing privé qui, pour avoir cette qualité, doit être enregistré ;
- **Le notaire est, financièrement et personnellement, responsable des actes qu'il rédige.** Toute erreur pouvant vous porter préjudice serait sanctionnée ;

- **L'acte authentique est couvert par le secret professionnel.** Là encore, tout manquement à cette obligation serait lourdement sanctionné ;
- **L'acte authentique est un acte qui se suffit à lui-même.** Au même titre qu'un jugement, il a force probante (valeur de preuve) et force exécutoire, ce qui permet de recourir directement aux procédures d'exécution forcée (saisie par exemple), sans passer par l'intermédiaire d'une décision de justice. En vertu de la convention de Bruxelles les actes notariés établis en France ont valeur exécutoire sur tout le territoire Européen.

L'authenticité au quotidien

Quand on dit acte notarié, on pense tout de suite à l'achat ou à la vente d'un bien immobilier. Mais au quotidien, l'acte authentique peut vous mettre à l'abri de nombreuses situations embarrassantes. Exemples.

Le bail notarié

Face à un locataire ne payant pas régulièrement ses loyers, le bail notarié permet d'exécuter immédiatement la saisie sans avoir besoin de passer par les tribunaux. La procédure s'en trouve simplifiée, d'où une plus grande rapidité... et donc plus d'efficacité. Avec le bail notarié, le locataire peut faire l'objet d'une saisie-attribution opérée directement sur son compte bancaire ou d'une saisie-arrêt de son salaire. Par ailleurs, le notaire se chargera de toutes les formali-

é, valeur gagnante !

tés administratives et locatives (rédaction du bail de location, état des lieux, encaissement et révision des loyers, surveillance des échéances, avis de départ des locataires...).

Vous pourrez également lui confier tout le secteur juridique et fiscal qui découle d'une location et ce qui sera nécessaire, entre autres, à votre déclaration de revenus fonciers (loyers encaissés, charges à déduire, justificatifs...).

L'acte authentique a de multiples avantages, notamment sur le plan fiscal

La donation d'espèces

Là encore l'acte authentique a de multiples avantages, notamment sur le plan fiscal. Tout d'abord, il donne la possibilité au donateur de prendre à sa charge les droits de mutation (droits dus au fisc lors du transfert de propriété d'un bien).

Ensuite, l'acte authentique permet de donner une date certaine à la donation. La date étant connue et incontestable, vous éviterez ainsi l'imposition de la donation de plus de 10 ans si le bien donné est rapporté à la succession en vue d'assurer

l'égalité des héritiers (comme l'exige la loi successorale).

Enfin, l'acte authentique ne laisse planer aucun doute sur la nature de la donation et rend les choses plus claires, notamment vis-à-vis des autres héritiers et du fisc.

Authenticité et vie professionnelle

Créer son entreprise, la gérer au quotidien, se prémunir contre les impayés ou l'inexécution des contrats, préparer sa transmission dans les meilleures conditions, nécessitent les conseils avisés d'un homme de loi. L'acte authentique vous apportera toutes ses garanties tout au long de la vie de l'entreprise (établissement des statuts, rédaction des différents contrats avec les clients et fournisseurs ou acte de cession de l'entreprise).

À quand les actes authentiques électroniques ?

Bruits de couloirs... Un prochain décret pourrait permettre de signer des actes authentiques électroniques !

Selon l'article 1.317 al.2 du Code civil, une disposition de la loi sur l'économie numérique prévoit que l'acte puisse être dressé sur support électronique. Il serait établi et conservé dans des conditions fixées par décret et aurait la même force probante. Les "minutes" seraient recueillies dans un central informatisé basé près d'Aix-en-Provence. En revanche, cela ne dispenserait pas chacune des deux parties à l'acte de se rendre à l'étude de son notaire, pour que celui-ci s'assure du consentement de ses clients et de la conformité de l'acte.

