Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Acte authentique vraiment obligatoire pour une vente immobilière

---
Par gautier

L'article 1582 du code civil précise que « La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé. ».

Question :

Par quel moyen technique précis, par exemple, un vendeur malveillant proposant une vente sans passer par un notaire peut réclamer ultérieurement la propriété du bien si un acte authentique n'a pas été réalisé pour la vente de ce bien mais uniquement un acte sous seing privé ? (avec toutefois déclaration auprès des services fonciers et d'hypothèques)

Merci de votre réponse

Par AGeorges

La loi n'impose aucune forme (article 1322 du code civil) à un acte sous seing privé, il y a donc ici trois composantes :
- la description du bien vendu
- les signatures
- la date de la vente.

Donc, il suffit que le vendeur malhonnête fasse quelques erreurs de description du bien 'vendu' pour créer la confusion et qu'en fait, il vous ait vendu ... la Tour Eiffel. Il faut donc tout bien vérifier, y compris les copies successives de l'acte (...) (référence cadastrale, ...).

Les signatures. Le vendeur peut prétendre qu'il n'a rien signé. S'il n'y a pas d'autre témoin que vous ... Vous pouvez peut-être le photographier en train de signer ? Vous pouvez aussi le faire intervenir pour le dépôt de l'acte.

La date. Vous devez faire enregistrer l'acte qui sera ainsi doté d'une "date certaine". C'est un service des impôts et vous devez remettre 2 exemplaires. En cas de besoin, la copie peut être récupérée comme preuve. Il y a aussi l'ancien bureau des Hypothèques (SDPF aujourd'hui).

Par gautier

Merci pour ces précisions très utiles - Il s'agit en fait de la vente d'une parcelle forestière non constructible dont je trouve que les frais notariés sont relativement prohibitifs (35% du prix !) - donc je m'interrogeais sur la possibilité d'acheter sous seing privé - Cette parcelle est parfaitement cadastrée et le propriétaire possède l'acte authentique de propriété. donc à priori il semble qu'il y ait peu de risque, excepté l'opposabilité à un tiers. Selon une nouvelle loi qui date de 2010 je crois il faut également proposer cette vente aux voisins de la parcelle, à la commune ainsi que bien entendu à la Safer.

qu'en pensez-vous ?

Par AGeorges

Bonsoir Gautier,
Attention, les frais de notaire sont en général très encadrés, il faut y distinguer ce qui est le coût du notaire (une petite partie seulement) des taxes et frais administratifs divers. Le notaire devrait pouvoir vous donner le détail. Et si par exemple, les frais d'enregistrement, obligatoires pour avoir une date certaine sont de 32%, votre économie ne vaudra pas le coup (et le coût non plus).

La loi du 27.07.2010 essaye de lutter contre le morcellement des parcelles forestières. Elle donne donc un droit de préférence, d'abord aux voisins. Toutes les parcelles limitrophes sont concernées. Cependant, si l'ensemble représente

une surface totale de plus de 4 hectares, le morcellement n'est plus considéré comme un problème et le droit de préférence disparaît. C'est encore plus vrai si votre parcelle seule fait plus de 4 hectares.

C'est le vendeur qui doit aviser ses voisins par LR/AR. Ne soyez pas pressé, ils ont deux mois pour répondre. S'il a plusieurs réponses, c'est lui qui choisit. Si vous êtes un de ces voisins, ce sera facile.

Le droit de préférence s'applique aussi à la commune depuis la loi du 13 octobre 2014. C'est le maire qui doit être avisé par LR/AR.

Si ces règles ne sont pas respectées, un voisin ou la mairie peut faire casser la vente.

Dans les deux cas, c'est le vendeur qui fixe ses conditions, et elles ne sont pas discutables, même par la mairie.

Il peut y avoir un droit de préemption selon divers critères, par exemple si le terrain est proche d'une forêt domaniale, ... Si c'est le cas, On verra ça après.

En principe, les SAFER sont concernées par les terres agricoles, pas la forêt.

Par ESP

Bonjour
Un compromis de vente est parfaitement réalisable sans notaire, mais une vente !
Si l'on fait de la grande théorie le notaire n'est pas nécessaire si l'on se réfère à l'article 1582 du Code civil.
Mais vous ne pourrez pas vous passer de lui dans la pratique pour toute transaction immobilière, car c'est lui qui possède la compétence et fait le lien entre ces clients et les services fiscaux, la publicité foncière etc...Et la publication n'est possible que si l'acte a été établi en la forme authentique, c'est-à-dire par devant le notaire.

Par gautier

C'est bien ici le noeud du problème car mis à part la déclaration aux services fonciers que fait d'autre le notaire que ne pourrait pas faire un simple citoyen, ce qui "justifie" de tels écarts de tarif ? Et d'ailleurs pour quelles raisons faudrait-il que seuls les actes authentiques puissent être déposés devant cet organisme ? Cet héritage de l'ancien régime puis de la révolution a été modifié de nombreuses fois mais il s'avère que le principe de base était de pouvoir opposer à un ou des tiers à une vente immobilière afin de conforter le futur acheteur dans sa démarche. Ainsi un acte sous seing privé, par exemple avec le concours d'un ou de plusieurs observateurs neutres pourraient compenser un acte authentique à moindre coût. Par ailleurs il y aurait donc une contradiction flagrante dans la définition même de l'article 1582 du code civil puisqu'in fine, contrairement à ce qu'il suppose, aucune vente sous seing privé ne peut être réelle car non opposable dans la pratique.

Par AGeorges

Bonsoir Gautier,
Votre raisonnement est bien logique, mais croyez-vous que la logique suffise à faire revenir sur un système centralisé dont des professions privilégiées et les Etats qui sont derrière abusent plus ou moins pour mieux contrôler ce qui se passe ?
Par ailleurs, ce "contrôle" est-il vraiment utile au particulier ?
Prenons l'aspect "origine de propriété" pour une vente immobilière. Vous voulez acheter un terrain, et le vendeur vous communique un magnifique faux. Comment allez-vous vous y prendre pour le vérifier ? Ceci fait partie des tâches de base d'un Notaire. Mais pour cela, tout doit toujours se faire par leur intermédiaire ..
Prenons l'aspect servitude cachée ... Même combat, le Notaire est obligé de la rechercher.
Prenons l'aspect hypothèque. Idem, le Notaire est obligé de vérifier si votre terrain n'est pas grévé ...
Prenons l'aspect des dépôts auprès de diverses administrations. Vous vous pointez quelque part avec votre acte sous seing privé et l'administration vous indique qu'ils ne peuvent accepter le document car non conforme, il manque tel ou tel tampon. Ils sont bloqués. Que pourrez-vous y faire.

Dans tous ces cas, une anomalie non détectée vous coûtera 100% du prix de la vente. Et dans ce cas, 35% de "frais de notaire" ne sont pas trop pour sécuriser votre achat.

Et notez bien que :
Les frais d'acquisition, improprement appelés « frais de notaires », s'ajoutent au prix d'achat des biens immobiliers et sont essentiellement composés d'impôts payés à l'Etat. Ils sont en principe réglés par l'acquéreur mais ne reviennent ni au vendeur, ni au notaire, pour leur plus grande part.

Et donc, si vous voulez faire les démarches vous-même, cela vous coûtera à peu près pareil, les garanties en moins, et n'étant pas expérimenté en la matière, cela vous prendra énormément de temps.

Il est vrai que si votre critère est basé sur les "frais de notaire" d'un appartement neuf, par exemple, le pourcentage de 35% parait fort élevé...

Par gautier

Bien évidemmment mais votre démonstration repose sur un seul fait en réalité ; la non-possibilité de déposer un acte de vente non authentique aux organismes du foncier. Alors si vous ne pouvez pas déposer vous ne pourrez obtenir de certification et donc votre achat est risqué. C'est l'histoire du serpent qui se mord la queue...
Il est évident que tout un système a été mis en place par les différents états successifs dans le but de mieux contrôler la population (la populace !) et surtout d'en tirer des bénéfices très suggestifs. Mais le propre d'une civilisation évolutive est d'accepter le changement et les modifications les plus démocratiques qu'il soit et le régime de l'immobilier ne doit pas échapper à cette règle. Le système de notariat n'est pas à proprement parlé lié au renouveau ! C'est une chasse gardée (le salaire moyen d'un notaire est de l'ordre de 15000 euros mensuel et leurs honoraires sont libres depuis 2016). Mais, à part quelques personnes bien renseignées (dont je fais partie - et les suisses), qui connaissait le RIC avant qu'il soit mis en avant par les gilets jaunes ? Les jeunes se plaignent à juste titre d'avoir de très grandes difficultés d'accès à la terre, mais qui a mis en place tout ce système, sans parler de la fameuse SAFER, plus connue sous le nom de "ESCROFER".

Par gautier

Quant aux 35% de frais notarié (dont les émoluments du notaire), ils sont bien réels lorsque vous décidez d'acheter une parcelle de terre. Par exemple, une parcelle vendue 5000 euros (soit le prix moyen à l'hectare sans entrer dans les détails des régions), vous coûtera, au final - 6500 euros, voire un peu plus ! On est alors très loin des 8% annoncés lors d'achat immobilier d'une maison par exemple... Et sur ces 1500 euros de frais, l'Etat en ponctionne environ 1000. Il reste 500 euros pour quelques prestations relativement peu complexes que le notaire va effectuer en une demi-journée (c'est souvent son clerc qui s'y colle) car tout cela est bien rodé et bénéficie des contrats tout prêts sur ordinateur ainsi que des logiciels spécifiques. 1500 euros pour un jeune couple d'agriculteurs qui démarre, c'est une petite fortune. alors après on viendra pleurer que le monde paysan se meure...

Par gautier

quant aux servitudes, elles se trouvent aux services des hypothèques ; donc toujours le même service !
Pour le problème de savoir s'il manque tel ou tel tampon sur un document, il suffirait de répertorier l'ensemble des éléments sur un site internet - je pense qu'il y a des situations bien plus complexes, notamment en matière de droit pénal ou autre qui peuvent se résoudre par des lectures appropriées, à condition que le lecteur fasse fonctionner un peu ses neurones. Bien entendu, cela n'enlève pas le rôle de l'avocat mais cela aide considérablement le citoyen qui s'y intéresse.

Par AGeorges

Vous pensez bien que si vous essayez de démontrer l'inutilité d'un bonne majorité des corps constitués dont certains existent depuis probablement un millénaire, vous allez rencontrer quelques oppositions.
Cependant, vous êtes ici sur un forum juridique où ceux qui ont un peu de temps libre peuvent vous expliquer les rouages qu'ils connaissent, et tels qu'ils sont aujourd'hui.
Les refaire est un sujet politique, pas juridique.

Surtout que l'on peut interpréter votre position comme un moyen de vous rendre propriétaire d'un morceau de forêt pour le moins cher possible. Un peu comme si vous considériez un salaire comme une promesse définitive et que vous refusiez, ensuite de payer votre impôt sur le revenu. Pour un terrain forestier, le salaire est le prix brut et les "frais de notaire" sont les impôts du système.
ça marche comme ça, et la pertinence de vos arguments n'est pas suffisante pour tout changer, surtout que vous y oubliez une partie du complexe sociétal où tout se tient mais où rien n'est gratuit, malgré les apparences. Tout ceci ne justifiant en rien les abus, car vous avez raison, il y en a.

Par gautier

Je crois que vous modifiez mes propos. Il n'a jamais été question de remettre en cause la totalité des corps constitués qui d'ailleurs en ce qui concerne celui du droit d'accès aux services d'hypothèques et foncier n'est pas si ancien que

cela puisqu'il a été réellement mis en place sous la révolution française, modifiant ainsi largement les prérogatives absolues des rois. Et puis certains corps peuvent avoir vocation à être modifiés, voire supprimés ; cela fait partie de la vie démocratique qui peuvent s'opposer aux décisions par exemple d'un petit dictateur napoléonien.
Concernant votre supposition de la pertinence de mes arguments, vous avez tout faux puisqu'en réalité je suis vendeur et non acheteur. Je me suis fait "l'avocat du diable" pour savoir ce que les juristes ici présent avaient "dans le ventre". Or je constate qu'une simple modification d'accès de la procédure d'affiliation au bureau des hypothèques et foncier, ferait écrouler le château de cartes constitué par cette caste notariale.
Quant au fameux complexe sociétal, il s'agit d'une vision d'esprit qui s'apparente à un système de type soviétisant dans lequel chacun tient l'autre par la barbichette et en aucune manière d'un procédé par lequel le peuple a donné son avis. Il serait donc temps de revoir la manière dont une société tient sa légitimité à défaut de sa légalité.

Par AGeorges

Monsieur Gautier,
Contester les coûts de fonctionnement des organismes qui interviennent lors d'actes immobiliers est identique à contester leur existence. Bien sûr, ces coûts pourraient être rapatriés au niveau des impôts d'état, mais le système fait payer celui qui a besoin du service, ce qui semble tout de même plus naturel. Examinez ces coûts dans les détails, la part du Notaire doit être inférieure à 10%.

Par ailleurs dans votre approche contestataire, laquelle n'a pas sa place sur ce forum, vous avez interprété de travers mes propos, même à l'envers de ce qu'ils étaient. Je vous invite à les relire.

Enfin, par complexe sociétal, j'entends que quand vous voulez manger du pain, vous n'avez pas besoin de trouver un terrain pour planter du blé. La société s'est, au fil des siècles, organisée pour qu'il vous suffise d'aller chez le boulanger. Tout est loin d'être le résultat de décisions dictatoriales. Le prix du pain inclut aussi des taxes mais peu. Dans certains pays comme les Etats-Unis, les prix des produits sont affichés HT car les commerçants ont refusé d'intégrer les taxes. Elles sont donc ajoutées à la caisse. Le citoyen peut ensuite agir s'il les trouve trop cher. Chez nous, tout le monde sait qu'il y a une TVA de 20% sur un bon paquet de produits.
Et il est aussi clair que 35% de taxes sur un lot forestier est aussi embêtant pour le vendeur que pour l'acheteur, tous ceux qui ne peuvent pas réunir la somme ne risquent pas d'acheter. Vendre est donc aussi plus difficile.

Pour terminer, si vous avez besoin de l'avis officiel d'un juriste, vous avez le droit de poser une question dans une case de droite de cette page, là, vous aurez une réponse de pro.

"Tester les juristes de ce forum" ... vous vous prenez pour qui ?
Ici, il n'y a que des gens de bonne volonté qui donnent de leur temps pour transmettre des expériences ou des savoirs personnels ou professionnels. Et en général, on fait comme les belges. Quand on ne sait pas, on ne dit pas.

Mes excuses à ESP, j'ai fait de la morale !

Par gautier

C'est vous qui répondez à côté. Ce forum n'est pas dédié à ceux qui pensent que tout va bien dans le meilleur des mondes. Je me prends pour ce que je suis ; c'est à dire quelqu'un qui cherche à comprendre le fonctionnement de certains privilèges ne vous en déplaise cher monsieur le moraliste. Je répète que tout ce système est basé sur le privilège de quelques uns de pouvoir accèder à un service verrouillé ; ce qui n'est pas le cas dans tous les pays. Maintenant si la contestation vous dérange tant, et bien ne me répondez pas , personne ne vous y contraint et cela ne changera aucunement ma façon d'analyser les choses.

Par AGeorges

Pour récapituler le sujet technique :
- Oui, il est possible de signer un acte de vente immobilière par acte sous seing privé. La vente sera réputée 'parfaite' selon les termes de la loi. Les références aux articles de loi idoines ont déjà été données.
- Cependant par ce biais, le particulier acheteur n'aura pas accès à la publication de l'acte, laquelle est un privilège du notaire (ce qui peut effectivement paraître "à revoir")
- L'acte n'ayant pas été enregistré, il n'est pas opposable aux tiers, et donc n'importe qui (sauf la famille) peut le contester. Voir les articles 1319 et 1322 du Code Civil.

Pour la tranquillité de l'acheteur, il lui est donc obligatoire, en l'état actuel des lois, de passer par un notaire.

Par gautier

Et bien je résume également :
Pour la tranquilité de l'acheteur, du vendeur et de la société et sa défense des grands principes d'équité, il serait judicieux de mettre fin aux privilèges exclusifs et exorbitants des notaires et permettre l'accès aux publications des actes en matière d'hypothèque et de foncier à l'ensemble de la population moyennant des garanties factuelles qu'il reste à définir sous organisation de comités populaires...