

L'acte sous seing privé

Description

L'acte sous seing privé ou acte sous signature privée est un écrit rédigé par les parties ou par un tiers sans intervention d'un officier public tel que le notaire, dans le but de régler une situation contractuelle (vente, [location](#), [contrat de travail](#), etc). La flexibilité de cet écrit en comparaison avec l'[acte authentique](#) qui lui, est établi par un officier public, justifie son usage fréquent. Cependant, sa valeur juridique est moindre que celle de l'acte authentique; il peut donc donner lieu à de multiples contestations.

[Modèle de compromis de vente](#)

Définition de l'acte sous seing privé

Régi par l'article [1372 du code civil](#), l'acte sous signature privée désigne l'acte rédigé par les parties à une convention ou par un tiers, sans que ce dernier n'ait la qualité d'officier public. Les officiers publics ou ministériels sont des personnes titulaires d'un office conféré par l'État et nommées par décision d'un ministre. Les avoués près des cours d'appel, les huissiers de justice, les notaires, les avocats au Conseil d'État et à la Cour de cassation sont des officiers ministériels. A contrario, un avocat, un agent immobilier peuvent par exemple rédiger un acte sous seing privé.

De manière synthétique, l'acte sous seing privé est un contrat écrit passé entre deux personnes qui n'a de valeur que pour les parties qui le signent.

Quels sont les principaux actes sous seing privé

On les rencontre très souvent dans la vie quotidienne, sans forcément savoir quelle est leur nature juridique :

- contrat de vente;
- [contrat de location](#) : bail vide ou bail meublé, bail commercial ou bail professionnel;
- constat amiable suite à un accrochage en voiture;
- [reconnaissance de dette](#);
- constat de dégât des eaux;
- [compromis de vente](#) immobilier;

- testament olographe.

Le conseil national des barreaux estime que 90% des actes sont réalisés sous signature privée lorsque l'acte authentique n'est pas requis par la loi.

Quelle est la valeur juridique pour un acte sous seing privé

Contrairement à l'acte authentique, l'acte sous signature privée ne jouit pas du même niveau de protection juridique. **C'est un acte qui fait foi entre les parties qui l'ont signé, et à l'égard de leurs héritiers ou ayant cause.**

L'acte sous seing privé peut être facilement contestable. En effet, la partie à qui on l'oppose peut désavouer son écriture ou sa signature. En pareille situation, il est nécessaire de procéder d'abord à une vérification d'écriture afin d'opposer l'acte à la partie qui le conteste. La vérification d'écriture dont le principe est posé à l'article [l'article 1324 du Code civil](#), est établie devant le juge. Ainsi, et à la différence de l'acte authentique qui fait foi jusqu'à inscription de faux, l'acte sous signature privée tire sa force probante d'une décision du juge. De même, **l'acte sous seing privé ne jouit pas de date certaine** à l'égard des tiers, il acquiert toutefois date certaine au jour de son enregistrement, au décès d'un des signataires, ou lors de la constatation de son contenu par un acte authentique.

Bon à savoir : [la loi du 28 Mars 2011 de modernisation des professions judiciaires ou juridiques](#), a introduit l'acte d'avocat. Il s'agit d'un acte sous seing privé contresigné par un avocat. En contresignant l'acte, l'avocat certifie qu'il a examiné l'écrit, et informé les parties sur les implications juridiques de celui-ci, que les parties ont signé en connaissance de cause, ce qui garantit l'intégrité de leur consentement; limitant les possibilités de contestations ultérieures. Le contreseing de l'avocat permet donc à l'acte d'acquérir force probante; il fait foi de l'écriture et de la signature des parties tant à leur égard qu'à l'égard de leurs héritiers ou ayant cause. Un avocat peut contresigner un acte entre particuliers ou entre entreprises dans des domaines variés tels que la reconnaissance de dette, le cautionnement, le contrat de bail, le contrat de travail, les transactions entre salarié et employeur, la [rédaction des statuts d'une SAS](#), la cession de parts sociales d'une SARL, etc. Il est même prévu de signer électroniquement.

Quel modèle pour un acte sous seing privé?

Le code civil ne prévoit pas un formalisme spécifique pour l'acte sous signature privée. La seule exigence posée est la présence d'une signature de chacune des parties sur le document. En l'absence de cet élément, l'écrit ne vaudra pas preuve, et sera donc invalide.

Si le document fait naître des obligations entre les parties, on parle de [contrat synallagmatique](#), il est nécessaire d'établir autant d'originaux signés que de parties impliquées. La sanction du défaut du bon nombre d'originaux n'est pas la nullité de l'acte mais son absence de force probante : l'acte ne peut servir de preuve en cas de manquement mais seulement de commencement de preuve par écrit.

Certains actes sous seing privé comme le bail civil ou le testament olographe contiennent également des mentions obligatoires propres aux conséquences de chaque acte et au but recherché : le bail doit maintenir un équilibre entre propriétaire et locataire et doit permettre l'information des parties sur les mesures applicables. De la même façon, un testament rédigé en dehors du notaire ne doit pas priver les [héritiers légaux](#) de leurs biens, et ne doit pas permettre à quelqu'un d'abuser de la faiblesse d'une personne âgée.

Par ailleurs, certains actes sont soumis à une procédure d'enregistrement auprès du Service des Impôts des Entreprises, ou du registre de publicité foncière dans le cas d'une vente immobilière. Il s'agit notamment de:

- l'acte sous seing privé de [cession de parts sociales](#);
- l'acte sous seing privé de cession d'un fonds de commerce;
- l'acte sous seing privé de transmission de propriété, d'usufruit ou de jouissance d'un fonds.

Cet enregistrement peut également être accompli, à la volonté des parties dans tous les cas autres que ceux spécifiquement prévus. Il permet ainsi à l'acte d'acquérir force probante, et date certaine.

Quelles différences entre acte sous seing privé et acte authentique: exemple du compromis de vente

[Le compromis de vente](#) est un avant contrat dans lequel le vendeur s'engage à céder son bien, et l'acheteur, réciproquement s'engage à acheter le bien. Il manifeste l'accord mutuel des parties quant au prix, aux modalités de la vente, et aux [délais entre l'offre d'achat et le compromis de vente](#).

En pratique, la signature d'un compromis de vente fait intervenir un notaire, son assistance est d'ailleurs impérative lorsque la vente est prévue plus de 18 mois après

la signature du compromis. Mais de manière générale, cela n'est pas obligatoire. Il peut en effet y avoir [compromis de vente par acte sous seing privé](#). Dans ce cas, les parties seront chargées de procéder elles-mêmes aux différentes vérifications généralement opérées par le notaire : l'acheteur peut par exemple exiger de voir l'original de l'acte de propriété du vendeur (document remis par le notaire après une vente immobilière).

Ces vérifications ont été renforcées par la [Loi ALUR de 2014](#), et nécessitent, du fait de leur technicité, une analyse experte. C'est dans ce sens que l'intervention d'un notaire s'avère bénéfique. En effet, il se chargera de rédiger le contrat, de mettre en place des [clauses suspensives adéquates](#), et de vérifier que toutes les annexes ont été jointes au contrat. Il s'agit de :

- du dossier de diagnostics techniques;
- des documents officiels tels que: les titres de propriété, les références cadastrales et le dernier acte de vente;
- en cas de copropriété, les 3 derniers procès-verbaux d'assemblée générale, le carnet d'entretien de l'immeuble, le règlement de copropriété, la fiche synthétique de l'immeuble, un pré-état daté du syndic sur la situation du copropriétaire vendeur, le diagnostic technique de l'immeuble.

Comment rédiger un acte sous seing privé pour un compromis de vente?

Un modèle de compromis de vente sous seing privé doit reprendre :

- les coordonnées précises de chaque partie, en précisant la situation matrimoniale de chaque partie,
- l'identification exacte du bien y compris au niveau du cadastre,
- la surface (anciennement appelée loi Carrez),
- le prix de vente,
- le délai maximal pour réaliser cette vente par la signature de l'acte définitif qui sera obligatoirement réalisée sous la forme authentique devant notaire,
- les conditions suspensives éventuelles comme l'octroi d'un prêt immobilier, en précisant le plan de financement de l'acheteur (montant de l'apport personnel, montant emprunté, taux de crédit visé...)
- la répartition des travaux de copropriété prévus,
- le montant et les modalités de versement de l'indemnité d'immobilisation : il s'agit d'une somme comprise entre 5 et 10% du montant du prix de vente, qui doit être déposée obligatoirement dans un compte bloqué auprès d'un notaire. Après un

délai de rétractation de 10 jours, cette somme est acquise au vendeur si l'acheteur se dédie sauf application d'une condition suspensive. Lors de la réalisation de la vente, elle vient en déduction du montant.

Bon à savoir : même en cas de signature d'un compromis de vente sans notaire, par acte sous seing privé, le vendeur ne peut encaisser cette somme directement sur son compte.

Pour vous accompagner dans la rédaction, deux possibilités s'ouvrent à vous:

- L'utilisation d'un modèle : [LegalPlace vous aide à rédiger votre compromis de vente grâce à une assistance juridique en ligne](#) ;
- Le recours à une agence immobilière : l'agence immobilière qui a géré la vente du bien peut s'occuper de rédiger le compromis de de vente. Ce service n'implique pas le paiement de frais supplémentaires.