



Acte sous seing privé

Par **hugoromane**, le **07/06/2021** à **13:04**

Bonjour,

Je me renseigne depuis quelques jours sur les démarches et les coûts d'un achat immobilier et je m'aperçois que les frais de notaire sont élevés (9.000 euros dans le cas du type de bien que je recherche). J'ai lu qu'il n'est pas obligatoire de passer par un notaire. J'aimerais comprendre les différences entre un acte notarié et un acte sous seing privé.

Merci d'avance.

Par **nihilscio**, le **07/06/2021** à **13:54**

Bonjour,

Ce qui est élevé, c'est moins la rémunération du notaire que les droits de mutation.

Un achat immobilier est obligatoirement publié : article 28 du décret 55-22 du 4 janvier 1955.

Un acte ne peut être publié que s'il a été établi en la forme authentique : article 710-1 du code civil.

Le notaire est donc indispensable.

Un achat immobilier sous seing privé n'est pas opposable aux tiers. Bien plus, si, avoir vous avoir vendu sous seing privé, votre vendeur vend une deuxième fois à un autre et que cette

vente est publiée, seule cette seconde vente sera valable : article 30 du décret du 4 janvier 1955.

Aucune personne sensée n'acceptera de vous vendre sous seing privé seulement.

Par **Visiteur**, le **07/06/2021** à **13:55**

Bonjour,

Sur le fond, oui, mais cela n'existe pas.

La raison pour laquelle vous ne pourrez vous passer d'un notaire consiste à rappeler que, une fois [la vente ou l'achat réalisé par acte authentique](#), le notaire procède à la publication de la vente auprès du service de publicité foncière compétent. Or, cette publication rend la vente opposable aux tiers, vous confortant dans votre droit de propriétaire.

Il suffit de lire un acte de vente pour se faire une idée de la complexité.

D'autre part, les frais d'acquisition ne sont essentiellement une rémunération du notaire, ils sont composés d'un ensemble d'impôts et de taxes collectés par le notaire pour le compte de différentes administrations. Ils représentent environ 8% du prix de vente pour un logement ancien et entre 2 et 3% pour un bien neuf.

Par **lefebrepatrik9**, le **08/06/2021** à **11:55**

Bonjour,

Un acte sous seing privé est une convention rédigée par les parties à la convention ou par un tiers et qui a été signée par les parties à l'acte sous seing privé ou par un mandataire qui a été désigné par les parties elles-mêmes afin de régulariser une situation contractuelle. L'acte sous seing privé peut être un contrat de travail, un acte de vente ou un bail, par exemple.

La simplicité de cette forme d'acte est à l'origine de son utilisation populaire. Contrairement à l'acte authentique (un acte notarié par exemple) qui se fait avec l'aide d'un officier public et qui fait foi jusqu'à ce qu'il soit falsifié, l'[acte sous seing privé](#) obéit à un formalisme simple. Cependant, il est important de noter que sa valeur juridique est inférieure à celle conférée par l'acte authentique, qui peut être la source de divers litiges dans le futur, une fois la preuve contraire établie.

Par **amajuris**, le **08/06/2021** à **18:12**

bonjour,

en l'espèce, la comparaison entre un acte sous seing privé et un acte authentique ne se pose

pas, puisqu'un acte authentique est nécessaire pour la mise à jour du fichier immobilier du service de la publicité foncière.

salutations

Par **goofyto8**, le **08/06/2021 à 18:19**

bonjour,

Lors d'une vente immobilière , il est plus avantageux financièrement de signer la promesse de vente par un acte sous seing privé. Une promesse de vente devant notaire alourdit le coût de la transaction, car pour l'acte authentique il faudra recourir au notaire.

Par **amajuris**, le **08/06/2021 à 18:23**

je conseille toujours de signer un " compromis de vente " chez un notaire qui est un professionnel du droit et qui a une obligation de conseil et d'information que chez un agent immobilier représenté par un vendeur qui est commercial intéressé par sa commission et non un juriste.