

La rédaction des Actes Authentiques reçus en la Forme Administrative

L'article 1317 du Code Civil indique que « l'acte authentique est celui qui a été reçu par officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises.»

L'acte authentique est en général reçu par un notaire : on parle alors d'acte notarié.

Mais il peut également être reçu et authentifié par des autorités administratives et ce depuis la loi du 22 juillet 1982, complétant celle du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Régions et des Départements.

Ainsi, en ce qui concerne la passation des actes, l'article L1212-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) stipule que « les personnes publiques mentionnées à l'article L-1 (Etat – collectivités territoriales et leurs groupements – établissements publics) ont qualité pour passer en la forme administrative leurs actes d'acquisition d'immeubles et de droits réels immobiliers ou de fonds de commerce. Ces personnes peuvent également procéder à ces acquisitions par acte notarié.»

Ce pouvoir est un pouvoir propre qui ne peut en aucun cas être délégué.

Un acte en la forme administrative et un acte notarié sont des actes authentiques soumis aux mêmes règles de forme et de fond. L'acte en la forme administrative émane de l'exécutif de la collectivité territoriale ou de l'établissement public concerné.

D'après l'article L1212-6 du CG3P, « la réception et l'authentification des actes d'acquisitions immobilières passées en la forme administrative par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont lieu dans les conditions fixées à l'article L 1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales ».

Article L1311-13 du CGCT : « Les maires, présidents des conseils généraux et présidents des conseils régionaux, les présidents des établissements publics rattachés à une collectivité territoriale ou regroupant ces collectivités et les présidents des syndicats mixtes sont habilités à recevoir et à authentifier en vue de leur publication aux Hypothèques, les actes concernant les

droits réels immobiliers ainsi que les baux passés en la forme administrative par ces collectivités et établissements publics.

Lorsqu'il est fait application de la procédure de réception et d'authentification des actes mentionnée au premier alinéa, la collectivité territoriale ou l'établissement public partie à l'acte est représenté, lors de la signature de l'acte, par un adjoint ou un vice-président dans l'ordre de leur nomination. »

Limite :

Incapacité d'instrumenter (JO Sénat du 2/7/1987 – p. 1033) : Les maires ou présidents ne peuvent recevoir et authentifier des actes en la forme administrative concernant les membres de leur famille :

- En ligne directe à tous les degrés,
- En ligne collatérale jusqu'au troisième degré.

En bref :

➔ L'acte authentique en la forme administrative a la même valeur que celui établi par un notaire, à savoir qu'il a force de loi entre les parties et que sa publicité le rend opposable aux tiers.

➔ L'acte est donc tripartite a minima : le pouvoir authentificateur, c'est-à-dire celui qui joue le rôle de notaire (le Maire ou le Président), le propriétaire et la collectivité (le premier Adjoint ou le premier Vice-Président).

➔ Le pouvoir de recevoir un acte et donc de l'authentifier est un pouvoir propre ne pouvant en aucun cas être délégué. Il est indissociable de la fonction de chef de l'exécutif de la collectivité.

➔ La passation d'un acte authentique en la forme administrative a pour avantage de réduire les délais, la régularisation de certains actes n'étant pas une priorité pour les offices notariaux.