

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : 7A13-10/09/1996

Date de publication : 10/09/1996

CHAPITRE 3 EFFETS JURIDIQUES DE LA FORMALITÉ

Sommaire :

CHAPITRE 3
EFFETS JURIDIQUES DE LA FORMALITÉ

CHAPITRE 3

EFFETS JURIDIQUES DE LA FORMALITÉ

La formalité de l'enregistrement comporte, de par son mode d'accomplissement, un certain nombre d'effets civils ¹ .

A. VALIDITÉ DES ACTES

1D'une façon générale, l'enregistrement n'est pas une condition de validité des actes.

Divers textes d'exception, cependant, subordonnent la validité ou l'opposabilité de certains actes à leur enregistrement.

2• Le contrat de gage n'est opposable aux tiers que s'il a été constaté par un acte authentique ou sous seing privé dûment enregistré (Code civil, art. 2074).

3• Les publications de mutations de fonds de commerce doivent, à peine de nullité, être précédées de l'enregistrement des mutations et rapporter les termes de la mention d'enregistrement ainsi que le prix et les charges ou l'évaluation du fonds (loi n° 52-401 du 14 avril 1952, art. 54 ; loi n° 55-982 du 26 juillet 1955).

4• La promesse unilatérale de vente afférente à un immeuble, à un droit immobilier, à un fonds de commerce, à un droit à un bail portant sur tout ou partie d'un immeuble, ou aux titres des sociétés immobilières de copropriété visées aux articles 728 et 1655 ter du CGI, est nulle et de nul effet, si elle n'est pas constatée par acte authentique ou par un acte sous seing privé enregistré dans les dix jours de la date de son acceptation par le bénéficiaire (CGI, art. 1840-A). L'acceptation de la promesse ne doit pas, à cet égard, être confondue avec la levée d'option rendant la vente parfaite.

La même sanction est applicable à toute cession portant sur les mêmes promesses qui n'a pas fait l'objet d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé enregistré dans les dix jours de sa date.

B. DATE DES ACTES

5L'enregistrement donne date certaine aux actes sous seing privé à l'égard des tiers, c'est-à-dire des ayants cause à titre particulier des parties (Code civ., art. 1328). Les actes sous seing privé sont des actes rédigés par les particuliers, par opposition aux actes authentiques, reçus par un officier public agissant dans la limite de sa compétence avec les solennités requises (Code civ., art. 1317).

Cet effet de la formalité s'explique par l'obligation imposée au receveur d'arrêter jour par jour le registre de formalité.

C. CONTRÔLE DE LA RÉGULARITÉ DES ACTES

La formalité permet d'assurer la surveillance de la forme et du contenu des actes.

I. Surveillance de la forme des actes

6Certains actes, bien que réunissant les conditions ordinaires de perfection, ne peuvent être enregistrés lorsqu'ils sont irréguliers au regard soit de la législation domaniale, soit de la législation en matière de publicité foncière.

1. Opérations poursuivies par les services publics ou d'intérêt public.

7Le receveur des impôts doit refuser la formalité aux actes d'acquisition ou de prise à bail d'immeubles, de droits immobiliers, de droits sociaux dans les sociétés transparentes ou de fonds de commerce pour le compte de collectivités ou organismes soumis à la procédure consultative applicable en matière d'opérations immobilières, d'architecture et d'espaces protégés, lorsque ces actes n'ont pas été l'objet, au préalable, d'un visa du directeur des Services fiscaux de la situation des biens, constatant qu'ils satisfont aux conditions prescrites (décret n° 69-825 du 28 août 1969, art. 55, 3°).

Actes sujets à publicité dans un bureau des hypothèques.

8 Tout acte sujet à publicité dans un bureau des hypothèques doit être dressé en la forme authentique (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié). Pour assurer l'application de cette disposition, il est fait défense aux comptables des impôts d'enregistrer les actes soumis obligatoirement à publicité foncière qui revêtent la forme sous seing privé (décret n° 55-472 du 30 avril 1955. art. 8 ; CGI, art. 660).

9 Par contre, le refus d'enregistrer ne peut être opposé :

- aux actes dont la publication n'est pas obligatoire mais simplement autorisée à titre facultatif ;
- aux actes qui, par exception, peuvent être publiés sans revêtir la forme authentique ;
- aux actes sous seing privé qui ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes d'un notaire, par toutes les parties, avec reconnaissance d'écritures et de signatures et qui sont présentés à la formalité en même temps que l'acte de dépôt. Ce dépôt confère, en effet, l'authenticité aux actes sous seing privé.

II. Surveillance du contenu des actes

10 L'enregistrement constitue une mesure préventive contre les faux en écritures publiques ou privées (post-dates, suppressions d'actes, surcharges, additions ...). Cet effet résulte à la fois de la nature de la formalité, qui comporte pour les actes les plus importants une analyse de leurs clauses essentielles, et de l'obligation faite au receveur de parapher les rôles et renvois des actes enregistrés.

D. PUBLICITÉ

11 L'enregistrement, contrairement aux formalités hypothécaires, n'a pas pour effet de donner la publicité aux opérations enregistrées.

Il n'en assure pas moins, dans une certaine mesure, cette dernière, puisqu'il peut être donné communication des enregistrements des actes et des déclarations ainsi que des doubles des actes sous seing privé déposés. Les receveurs ne peuvent délivrer d'extraits de leurs registres que sur une ordonnance du juge du tribunal d'instance, lorsque ces extraits ne sont pas demandés par quelqu'une des parties contractantes ou leurs ayants cause (CGI, art. 849 ; LPF, art. L. 106 et R. 106-1).

E. FORCE PROBANTE DE LA FORMALITÉ

12 Dans les rapports des parties, l'enregistrement des actes, n'émanant pas des intéressés, ne peut servir de preuve, ni même de commencement de preuve par écrit, mais peut seulement être invoqué à titre de présomption au moins quant à l'existence de l'acte présenté. Au contraire, les déclarations de mutations constituent un commencement de preuve par écrit à l'encontre des personnes dont elles émanent.

La copie du double de l'acte sous seing privé déposé à la recette des impôts (CGI, art. 849) peut également être opposée aux parties qui reconnaissent sa conformité avec l'original.

Dans les rapports des redevables avec l'administration, il est généralement admis que les énonciations de l'enregistrement font foi jusqu'à preuve contraire (en particulier, en ce qui concerne le point de départ de la prescription opposable au trésor ou aux parties).

1 Ces effets découlent également, sous réserve des adaptations nécessaires, de la formalité fusionnée, l'enregistrement des actes soumis à la formalité fusionnée résultant de leur publication à la conservation des hypothèques.