



Notaires

Visions communes

N° 35 - Mai 2013

LA LÉGALISATION DES SIGNATURES PAR LE MAIRE

Rappel

La « légalisation » est l'attestation, par le maire (ou l'agent par lui délégué) de l'authenticité d'une signature apposée sur un document en sa présence. On parle du reste de « légalisation de signature ».

Définition

La légalisation de signature peut être définie comme l'authentification par le maire d'une signature. Elle est prévue par les textes. L'article L.2122-30 du Code général des collectivités territoriales dispose en effet que :

« Le maire, ou celui qui le remplace, est tenu de légaliser toute signature apposée en sa présence par l'un des administrés connu de lui ou accompagné de deux témoins connus ».

Il résulte de ces dispositions que la signature à légaliser doit être apposée devant le maire ou son remplaçant, et que le signataire doit être connu du maire.

En pratique, il s'agira d'une personne ayant sa résidence principale - ou à tout le moins une résidence secondaire - dans la commune.

A défaut, le signataire doit se faire accompagner de deux témoins dont l'identité et l'honorabilité doivent être établies aux yeux du maire (cf. RM à QE n° 116669 JO AN 13 mai 2007).

Attention

La légalisation n'a pas pour effet d'authentifier le texte sur lequel est apposée la signature, mais uniquement d'authentifier la signature elle-même.

Compétence et responsabilité du maire en la matière

C'est en sa qualité d'agent de l'Etat que le maire procède à la légalisation des signatures. Au demeurant, l'article L. 2122-30 du CGCT est placé dans une sous-section intitulée : « Attributions exercées au nom de l'Etat ».



L'exercice de cette mission constitue pour le maire une compétence liée. Il ne peut donc refuser de l'exercer dès lors que les conditions prévues par la loi sont remplies.

Il ressort de la jurisprudence des juridictions administratives que lorsque le maire agit au nom de l'État, il n'engage que la responsabilité de ce dernier, et non celle de la commune.

La certification

Bien que la pratique les confonde et les emploie indifféremment l'un pour l'autre, les termes de « légalisation » et de « certification » recouvrent deux réalités juridiques bien différentes.

La « certification » est en effet la constatation de la conformité d'un acte avec un document original. La certification ne devrait dans l'absolu pas concerner les signatures. Les textes parlent d'ailleurs de « certification de pièces et documents ». Ainsi, l'article R. 2122-8 du CGCT dispose que :

« Le maire peut, sous sa surveillance et sa responsabilité, et en l'absence

ou en cas d'empêchement de ses adjoints, donner par arrêté délégation de signature :

- à un ou plusieurs agents communaux pour l'apposition du paraphe sur les feuillets des registres des délibérations et des

arrêtés municipaux, la délivrance des expéditions de ces registres, la certification matérielle et conforme des pièces et documents présentés à cet effet et la légalisation des signatures ».

Ce texte distingue donc bien - comme il se doit - la légalisation des signatures et la certification matérielle des pièces et documents.

*Institut Notarial
des Collectivités Locales.*

Lettre éditée par les Notaires de l'Isère de la Drôme et des Hautes-Alpes à consulter sur www.cr-grenoble.notaires.fr

VISIONS COMMUNES Lettre éditée par le Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble 10, rue Jean Moulin - 38180 Seyssins.

Directeur de la publication : M. le Président du Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble.

Comité de rédaction : Jean-Baptiste GROUSSON, Michèle DELHOMME MATHON, Marie DUVERNEUIL, Didier LECLERCQ, Philippe LINTANFF, Christian NOVEL, Philippe PANOSSIAN, Emmanuelle PASTEUR, Marie-Thérèse PRUNIER, Véronique SAUQUET, Philippe WUTHRICH. - **Photos** : Stocklib, Serge Argoud. - **Maquette et édition** : Concept et Visuel.



LES BIENS HYPOTHÉQUÉS

Présentation

Une hypothèque est une sûreté, c'est-à-dire un droit accordé à un créancier (par exemple une banque) sur un bien immobilier, en garantie d'une dette, sans que le propriétaire du bien qui constitue la garantie en soit dépossédé.

Un bien hypothéqué est un bien qu'un créancier peut faire saisir si le débiteur ne remplit pas l'obligation principale (par exemple le paiement des échéances d'un prêt), afin de le mettre en vente, et d'être remboursé par préférence sur le prix de vente ou demander en justice que l'immeuble lui demeure en paiement. Le créancier bénéficie alors du droit de préférence, c'est-à-dire du droit d'être payé par priorité aux autres créanciers et du droit de suite lui permettant de faire saisir le bien immobilier même s'il n'appartient plus au débiteur.

Procédure - fonction - durée

L'hypothèque peut être légale, judiciaire ou conventionnelle. C'est cette dernière qui retiendra nos propos.

Après la rédaction du contrat de prêt ou l'émission de l'offre de prêt à l'emprunteur et son acceptation, ce dernier va consentir à la prise de garantie hypothécaire, par acte notarié, au Service de la publicité foncière (autrefois appelé « Conservation des hypothèques ») du lieu de situation de l'immeuble. L'inscription sera le plus souvent prise au profit d'un établissement prêteur, pour un montant en principal augmenté des frais accessoires (estimés généralement à 20% du capital emprunté) et pour une durée précise ne pouvant excéder 50 années. La loi accorde aux créanciers la possibilité d'inscrire la garantie pour une durée supérieure d'une année à celle de l'échéance finale du prêt contracté, et ce, afin de permettre de conserver l'inscription même en cas d'allongement de la durée du prêt ou de défaut de paiement vers l'échéance finale.

Hypothèque ou inscription de privilège de prêteur de deniers (IPPD)

Ces deux sûretés offrent la même garantie au créancier. Cependant, l'IPPD ne

peut être prise qu'au profit de celui qui a fourni les fonds pour l'acquisition de l'immeuble pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi et, par la quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés. A titre d'exemple, l'acquéreur achète un bien d'une valeur de 100. Il emprunte 120 pour payer également les frais ou des travaux. L'inscription de privilège de prêteur de deniers sera prise pour 100 (outre frais accessoires) couvrant donc le prix de l'immeuble payé au moyen du prêt ; et une hypothèque complémentaire sera prise pour 20 (outre frais accessoires) non couvert par le PPD.

L'avantage pour le débiteur tient à la fiscalité du privilège de prêteur de deniers. En effet, contrairement à l'hypothèque conventionnelle, cette garantie ne supporte pas la taxe hypothécaire représentant 0,715 % du montant du capital garanti outre accessoires.

Formes particulières d'hypothèque

- L'hypothèque rechargeable :

L'hypothèque rechargeable permet à un débiteur, qui a contracté un crédit immobilier garanti par une hypothèque, d'utiliser cette même garantie pour conclure un autre emprunt (auprès de la même banque ou d'une autre), dans la limite du montant maximal prévu lors de l'hypothèque initiale. Le rechargement permet donc d'user plusieurs fois de la garantie première. Pour profiter du mécanisme de l'hypothèque rechargeable, cette possibilité ainsi que le montant maximal doivent être inscrits dans l'acte notarié initial. Par la suite le débiteur qui souhaite contracter un nouvel emprunt sur ce fondement doit passer une convention de rechargement avec son créancier qui revêt également la forme notariée. La publication en marge de l'inscription initiale permet de déterminer le rang des créanciers.

- Prêt viager hypothécaire :

Par ce contrat, un établissement prêteur consent à un particulier, propriétaire d'un bien immobilier d'habitation, un crédit sous forme d'un capital ou de versements périodiques. En contrepartie, une hypothèque est prise sur le bien de l'emprunteur. L'innovation tient aux modalités de

remboursement du crédit : d'une part, principal et intérêts ne peuvent être exigés qu'au décès de l'emprunteur, ou lors de la cession de l'immeuble hypothéqué ou du démembrement de propriété. D'autre part, la dette est, dans tous les cas, plafonnée à la valeur de l'immeuble estimée à l'échéance du terme.

Radiation

En cas de vente du bien immobilier grevé d'une inscription hypothécaire, le notaire procède, après remboursement du solde de l'emprunt, à la radiation de l'inscription par une procédure appelée « mainlevée ». Cette radiation s'opère auprès du Service de la publicité foncière. Les frais y afférents sont pris en charge par le vendeur.

Risques d'acquisition d'un bien hypothéqué

Dans le cadre des diligences effectuées par le notaire lors de la vente d'un bien immobilier, ce dernier sollicite un état hypothécaire délivré par le Service de la publicité foncière du lieu de situation du bien.

Les ventes sont d'ailleurs toujours conclues sous la condition suspensive que l'état hypothécaire afférent au bien immobilier :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie.

- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du bien ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

Lorsque le bien est grevé d'hypothèques (privilège de prêteur de deniers ou hypothèque notamment), les droits de l'acquéreur varient selon que le prix d'achat suffit ou non à désintéresser les créanciers.

Lorsque le prix d'achat le permet, l'acquéreur ne pourra renoncer à honorer le contrat préliminaire, compromis ou promesse de vente qu'il a signé préalablement. La vente sera régularisée et le notaire remboursera, au moyen du prix de vente, l'ensemble des créanciers concernés avant de remettre l'éventuel reliquat au vendeur et de procéder aux frais de ce dernier à la mainlevée des inscriptions hypothécaires.

PARTICIPATION POUR L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PAC)

Lorsque le prix d'achat ne permet pas de rembourser les créanciers, trois situations sont à envisager :

- le vendeur ou le notaire obtient des créanciers, la renonciation partielle à leur créance et à leur droit de surenchère. Il s'agit alors d'une purge amiable et conventionnelle des inscriptions hypothécaires. Les créanciers acceptant parfois un paiement partiel lorsqu'ils estiment que le prix de vente est satisfaisant et qu'ils souhaitent éviter la longueur d'une vente sur saisie immobilière ou d'une procédure de purge, suivie d'une procédure de distribution judiciaire du prix de vente. Le créancier interviendra alors à l'acte ou par acte séparé pour donner son consentement.
- L'acquéreur peut renoncer purement et simplement à l'acquisition en raison des risques liés au droit de préférence et au droit de suite des créanciers hypothécaires.
- Enfin, si l'acquéreur veut se garantir de l'effet des poursuites des créanciers inscrits, il est tenu de procéder aux formalités de purge. Le prix est alors opposable aux créanciers inscrits. En pratique, le notaire conseille aux parties de nantir le prix au profit de l'immeuble libre de toute inscription, et de remettre ce prix à un tiers séquestre dont la mission est généralement d'accomplir les notifications à fin de purge ou d'obtenir des créanciers la dispense de cette notification et établir une répartition consensuelle ou requérir une répartition amiable ou judiciaire.

La procédure de purge commence par une notification à tous les créanciers inscrits. L'un ou l'autre des créanciers peut refuser le prix de l'acquéreur et faire surenchère (du 10^{ème}), ce qui entraîne la mise en vente de l'immeuble aux enchères. A défaut d'exercice du droit de surenchère, il y a acceptation tacite par eux de l'offre de l'acquéreur et confirmation du prix de vente. Les sûretés seront levées, une fois le prix payé ou consigné. La répartition de ce prix résultant soit d'un accord amiable, soit d'une procédure de distribution du prix.

Ainsi, l'une des missions essentielles du notaire est celle de garantir l'effet des actes qu'il signe. Son rôle consiste notamment à vérifier l'existence de sûretés ou autres sujétions grevant un bien vendu.

Jean-Baptiste GROUSSON, notaire

Le service public de l'assainissement doit être assuré par les collectivités selon le principe de l'équilibre des recettes et des dépenses applicable au service public industriel et commercial (à l'exception des communes et intercommunalités de moins de 3000 habitants). Aussi, le vœu de la réforme de la fiscalité de l'urbanisme de regrouper les taxes d'urbanisme en une seule taxe dit d'aménagement n'a pas résisté à la nécessité d'assurer le financement des réseaux d'assainissement collectif. Suite à la suppression de la participation pour raccordement à l'égout (PRE), il a été instituée la PAC selon le régime d'une redevance due en cas de raccordement et non plus d'une participation d'urbanisme liée à l'acte de construction.



Texte : Article L1331-7 du Code de la santé publique;



Entrée en vigueur : Depuis le 1^{er} juillet 2012, plus aucune PRE ne peut être prescrite, la PAC est exigée sauf si une PRE a été perçue précédemment.



Fait générateur : L'acte de raccordement d'un immeuble, d'une extension ou d'une partie réaménagée et non plus l'autorisation d'urbanisme, dès lors que ce raccordement génère des eaux supplémentaires. La création de plusieurs raccordements pour un même immeuble donne lieu à plusieurs perceptions de PAC.



Assiette : Son fait générateur étant le raccordement, elle vise aussi bien le raccordement des immeubles existants que des immeubles neufs, soit un champ beaucoup plus large que l'ancienne PRE compte tenu de l'obligation posée par l'article L1331-1 du Code de la santé publique, de raccorder les constructions neuves immédiatement et les constructions préexistantes, dans les 2 ans qui suivent la mise en service du réseau ;



Redevable : Le propriétaire de l'immeuble à la date du raccordement et non pas le constructeur. Le préfinancement par le lotisseur n'est plus possible.



Montant : Le service public consiste dans le cadre de la PAC à fournir un réseau d'assainissement collectif économisant ainsi aux propriétaires les coûts liés à une installation individuelle ou à sa mise aux normes. Son montant peut donc être différent selon l'importance de l'immeuble ou selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou existante exigeant une simple mise aux normes. La PAC est instaurée par délibération de la commune ou de l'EPCI compétente et s'élève au maximum à 80 % du coût de la fourniture et de pose d'une installation individuelle.

Philippe LINTANFF, notaire

DONS ET LEGS AUX COMMUNES : LA RÉVISION DES CHARGES ET CONDITIONS



Rappel : depuis les lois de déceRappel : depuis les lois de décentralisation,

l'acceptation des libéralités par les communes et autres collectivités locales n'est plus soumise à l'autorisation de l'Etat. L'assemblée délibérante les accepte librement.

Par ailleurs, la loi n°84562 du 4 juillet 1984 permettant la révision des conditions et charges apposées à certaines libéralités a supprimé la procédure de réduction administrative qui existait jusqu'alors et soumis les collectivités locales à la procédure de révision du droit commun.



Les libéralités faites aux collectivités locales doivent respecter deux principes :

- **Le principe de légalité** : les collectivités locales ne peuvent accepter des libéralités qui les exposeraient à contrevenir à la loi. Ainsi, elles ne peuvent accepter des libéralités grevées de charges cultuelles.
- **Le principe de spécialité** : les libéralités qui leur sont consenties ne doivent pas comporter de charges ou conditions dont l'exécution conduirait la collectivité locale gratifiée à sortir de ses attributions.

Au plan des principes, lorsqu'une libéralité grevée de charges a été acceptée par son bénéficiaire, celui-ci est tenu d'exécuter lesdites charges (C, civ, art. 953 et s. et art. 1046).

La circonstance que le bénéficiaire de la libéralité soit une personne publique - commune ou

autre - est à cet égard indifférente et ne dispense nullement ladite personne publique de l'exécution des charges qu'elle a régulièrement acceptées, et dont elle ne peut en principe s'exonérer qu'au terme d'une procédure régulière de révision judiciaire des charges et conditions, diligentée conformément aux dispositions des articles 900-2 à 900-8 du Code civil (CGPPP, art. L.1311 17).

En vertu des dispositions susvisées, lorsque par suite d'un changement de circonstances, l'exécution d'une charge grevant une libéralité est devenue soit extrêmement difficile, soit sérieusement dommageable, le juge peut autoriser la modification de cette charge, voire l'aliénation de tout ou partie des biens faisant l'objet de la libéralité, en ordonnant que le prix sera employé à des fins en rapport avec la volonté du disposant.



Pour être admise, une telle action suppose que quatre conditions soient réunies :

- La lourdeur de la charge : l'exécution de la charge doit être devenue extrêmement difficile ou sérieusement dommageable (C. civ. art. 900-2) ;
- L'évolution de la situation contemporaine de la libéralité : la loi exige une aggravation par suite d'un changement de circonstances (évolution économique, sociale, juridique...).
- Une révision ne serait donc pas possible si la lourdeur dénoncée existait dès l'origine ;
- Les diligences du gratifié : le gratifié doit justifier des diligences qu'il a faites pour exécuter ses obligations ;
- Un délai de dix années : la révision ne peut être demandée que dix ans après la mort du disposant ou une précédente révision (C.civ. art . 900-5) .

Ce n'est que lorsque ces quatre conditions sont réunies que le juge tient de la loi des pouvoirs de révision très larges.

Marie-Thérèse PRUNIER, notaire

GUIDE PRATIQUE

LA RÉFORME DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Édition mai 2013

LA SURFACE DE PLANCHER
LE BORNAGE CONTRADICTOIRE
LA DECLARATION PREALABLE
LE PERMIS D'AMENAGER
LE PERMIS VALANT DIVISION
TRAVAUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES
LE CHANGEMENT DE DESTINATION
LA DIVISION PRIMAIRE

www.cr-grenoble.notaires.fr
- rubrique « nos actualités-
infos collectivités locales »
et sur le site
<http://chambre-38.notaires.fr>