

Laurence LLAHI

PRATIQUE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE



Laurence Llahi

Pratique de la
publicité
foncière

© Laurence Llahi, 2022

ISBN numérique : 979-10-405-1433-6

Librinova”

www.librinova.com

Couverture : Nina Turiot

Le Code de la propriété intellectuelle interdit les copies ou reproductions destinées à une utilisation collective. Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite par quelque procédé que ce soit, sans le consentement de l’auteur ou de ses ayants cause, est illicite et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

Du même auteur :

Aux éditions Enrick B. Editions

*Partie 3 - Les voies d'exécution in Collection CRFPA, Cours de procédure civile
et modes alternatifs de règlement des différends*

Aux éditions Juris-Classeur Lexis Nexis, collection Commissaire de justice

Saisie immobilière (commentaires)

Saisie immobilière (formules)

Aux éditions Juris-Classeur Lexis Nexis, e-fascicules

Saisie immobilière jusqu'à l'audience d'orientation

Saisie immobilière à partir de l'audience d'orientation

Juge de l'exécution

Aux éditions Juris-Classeur Lexis Nexis, fiches pratiques

Saisir le juge de l'exécution

Contester une saisie immobilière

Mettre en œuvre une procédure de saisie immobilière

Mettre en œuvre une procédure d'ordonnance sur requête

Mettre en œuvre une procédure sur difficultés d'exécution

Obtenir un délai de grâce

Auto-édition :

Pratique du recouvrement de charges de copropriété

Ventes en la forme des saisies immobilières

Pratique de la saisie immobilière

Mémo Réformes des sûretés – Appréhender rapidement la réforme des sûretés

REMERCIEMENTS ET DEDICACES

Ce livre est tout particulièrement dédié, avec mes plus vifs remerciements pour leur aide, leur source d'inspiration, leur soutien, leurs encouragements à Madame le Professeur Anne LEBORGNE, Mesdames Evelyne DI CENZO, Régine MARAZZANI contrôleur au premier bureau du Service de Publicité Foncière d'Aix-en-Provence, Nina TURIOT (pour la conception et la réalisation de la couverture) ; Monsieur le Bâtonnier Philippe BRUZZO, Monsieur le Bâtonnier Etienne MALASPINA ; Maîtres Charles CADJI, Pierre CERMOLACCE, Alain COULOT, Cédric DUBUCQ, Christian LAPORTE, Christian MARCHESSEAU, Monsieur le Professeur Laurent AYNES et les membres de la commission de réforme de la publicité foncière, Messieurs Jacques AFFRE, Antoine BADUEL, Reda BETROUNI, Patrick CHEFDOR contrôleur au premier bureau du Service de Publicité Foncière d'Aix-en-Provence, Yann LEPAGNOL contrôleur au premier bureau du Service de Publicité Foncière d'Aix-en-Provence, Mesdames et Messieurs les membres de l'Association Mutuelle des Conservateurs des Hypothèques, Mesdames et Messieurs les Avoués de la Seine (et leur dictionnaire).

Liste des abréviations

Al. : Alinéa

AMALFI : Alsace-Moselle Application pour un Livre Foncier Informatisé

ANF : accès des notaires au fichier immobilier

Art. : Article

BICC : bulletin d'informations de la Cour de Cassation

BOI : bulletin officiel des impôts

Bull. : bulletin

Bull. AMC : bulletin de l'association mutuelle des conservateurs

C. Cass. : Cour de cassation

C. Civ. : code civil

Civ. : civil

CGI : code général des impôts

C. Com. : code de commerce

CPC : code de procédure civile

CPC exéc. : Code des procédures civiles d'exécution

CSI : contribution de sécurité immobilière

Décr. : Décret

DGFIP : direction générale des finances publiques

EDD : état descriptif de division

EHF : état hors formalité

ESF : état sur formalité

ESP : état sur publication

FIDJI : fichier informatisé des données juridiques sur les immeubles

HJD : hypothèque judiciaire définitive

HJP : hypothèque judiciaire provisoire

MADERE : module accéléré de délivrance des renseignements

Ord. : Ordonnance

RA : répertoire alphabétique

Rapp. : rapprocher

RAR : recommandé avec avis de réception

SPF : service de publicité foncière

TGI : tribunal de grande instance (devenu Tribunal Judiciaire au 1^{er} janvier 2020)

TJ : tribunal judiciaire (ancien Tribunal de Grande Instance) TPF : taxe de publicité foncière

INTRODUCTION

La publicité foncière est une matière passionnante, souvent délaissée, peu utilisée et inappréciée à sa véritable valeur alors qu'elle peut s'avérer très utile pour la régularité des procédures. Cet ouvrage a pour ambition de servir de guide et se présente à cet effet sous forme de fiches pratiques.

La réforme du système de publicité foncière mise en place à compter du 1^{er} janvier 1956 repose sur l'instauration d'un fichier immobilier créé à partir de données réelles (désignation des immeubles) et personnelles (identification des personnes). La constitution manuelle du fichier répondait à des règles très strictes.

Le régime de publicité foncière est fondé sur les dispositions du code civil relatives au domaine des inscriptions de sûretés réelles et la publicité des registres, sur les dispositions des décrets n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et n°55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour son application. Ce système offre aux usagers toutes garanties de sécurité et de fiabilité.

La complexité des situations juridiques reproduites dans les actes déposés, la diversité et la multiplicité croissante des informations collectées ont rendu indispensable la modernisation du Service de la publicité foncière afin d'optimiser les délais de traitement et de délivrance des documents hypothécaires. Les fichiers immobiliers ont été informatisés.

L'application MADERE (module accéléré de délivrance des renseignements) permet de délivrer des renseignements issus du registre des dépôts.

L'application FIDJI (fichier informatisé des données juridiques sur les immeubles) informatise l'ensemble des tâches accomplies par les bureaux du service de publicité foncière, notamment le fichier immobilier.

La loi n°98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière et les décrets n°98-516 du 23 juin 1998 et n°98-553 du 3 juillet 1998 mettent en place le cadre juridique nécessaire à la modernisation du service public de la publicité foncière en adaptant la réglementation issue des décrets de 1955 à l'informatisation du service de publicité foncière et en apportant à la matière diverses améliorations ou simplifications d'ordre juridique ou technique.

La réforme du droit des sûretés en 2006 (ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006) a des incidences en la matière.

L'ordonnance n°2010-638 du 10 juin 2010 supprime le régime des conservateurs des hypothèques et transfère à l'Etat la responsabilité civile attachée à l'exercice de la mission de publicité foncière. Deux décrets du 26 décembre 2012 (n°2012-1462 et n°2012-1463) comportent des mesures réglementaires d'accompagnement et de coordination.

L'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022, réforme les sûretés et principalement le livre IV du code civil, ainsi que les trois décrets d'application n°2021-1187, n°2021-1188, n°2021-1888 du 29 décembre 2021. La section III de l'ordonnance (articles 12 à 25) est consacrée aux sûretés sur les immeubles.

Cette même ordonnance apporte quatre modifications au décret du 4 janvier 1955. Les décrets d'application de l'ordonnance modifient le décret du 14 octobre 1955.

La réforme de la publicité foncière est annoncée par ailleurs, au plus tard en octobre 2023 (loi n°2022-217, 21 févr. 2022, 3DS, art. 198).

Dans l'attente de la réforme de la publicité foncière, il convient d'actualiser les