N° 3467

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

ONZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 13 décembre 2001.

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR LE SENAT

*portant réforme de la loi du 1er juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du **Bas-Rhin**, du **Haut-Rhin** et de la **Moselle**, dans ses dispositions relatives à la **publicité foncière**.*

TRANSMISE PAR

M. LE PRÉSIDENT DU SENAT

A

M. LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

Le Sénat a adopté, en première lecture, la proposition de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Sénat : 421 (2000-2001), 109 et T.A. 28 (2001-2002).

Droit local.

Article 1^{er}

Le chapitre III du titre II de la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle est ainsi modifié :

I. – L'article 36 est ainsi rédigé :

« *Art. 36.* – Dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, la publicité foncière est régie par le présent chapitre. »

II. – Après l'article 36, sont insérés deux articles 36-1 et 36-2 ainsi rédigés :

« *Art. 36-1.* – Les droits sur les immeubles, les privilèges et les hypothèques sont ceux prévus par la législation civile française ainsi que les prestations foncières des articles 1105 (premier alinéa), 1107 et 1108 du code civil local, de l'article 75 de la loi d'exécution du même code et l'hypothèque d'exécution forcée de l'article 866 du code de procédure civile locale.

« Les règles concernant l'organisation, la constitution, la transmission et l'extinction des droits réels immobiliers et autres droits et actes soumis à publicité sont celles de la législation civile française, sous réserve des dispositions du présent chapitre.

« *Art. 36-2.* – Le livre foncier est constitué des registres destinés à la publicité des droits sur les immeubles.

« Le livre foncier peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par l'article 1316-1 du code civil.

« Le livre foncier est tenu sous l'autorité du juge du livre foncier.

« Le service du livre foncier est assuré par le tribunal d'instance, selon des règles fixées par décret. »

III. – Les articles 37 et 38 sont ainsi rédigés :

« *Art. 37.* – I. – La consultation au service du livre foncier ou à distance des données essentielles est libre. Les données essentielles, au sens de la publicité foncière, sont les nom et prénoms du titulaire de droits, sa dénomination s'il s'agit d'une personne morale, l'identification cadastrale de l'immeuble ainsi que la nature des droits, des servitudes, des sûretés et des charges relatifs à celui-ci.

« II. – Les agents spécialement habilités des services administratifs de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics de coopération, pour l'exercice de leurs compétences, les notaires, les avocats, les huissiers de justice, dans l'exercice d'un mandat légal, ont accès sur place ou à distance à l'ensemble des données de publicité foncière détenues par un bureau foncier. En outre, toute personne peut accéder sur place ou à distance à l'ensemble des données relatives à un bien, en justifiant d'une autorisation du titulaire du droit de propriété au sens de l'article 543 du code civil, d'un titre exécutoire ou d'une autorisation judiciaire.

« III. – L'inscription d'un droit au livre foncier doit être portée à la connaissance des titulaires de droits concernés avec l'indication de leur droit d'accès et de rectification.

« Toute personne peut obtenir communication des informations concernant ses biens et ses droits et, sous réserve des droits des tiers, exiger la rectification, la modification ou la suppression d'une information inexacte, incomplète ou périmée.

« IV. – La consultation et la communication des données détenues par le service du livre foncier à l'exclusion des données essentielles mentionnées au I peuvent donner lieu au versement d'une redevance dans des conditions fixées par décret.

« V. – Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

« Art. 38. – Sont inscrits au livre foncier, aux fins d'opposabilité aux tiers, les droits suivants :

« a) La propriété immobilière, quel que soit son mode d'acquisition ;

« b) La superficie, l'emphytéose et tout autre droit réel conféré par un bail, l'usufruit établi par la volonté de l'homme, l'usage, l'habitation, les servitudes foncières établies par le fait de l'homme, l'antichrèse, le droit réel résultant d'un titre d'occupation du domaine public de l'Etat ou d'un établissement public de l'Etat délivré en application des articles L. 34-1 à L. 34-9 du code du domaine de l'Etat et de l'article 3 de la loi n° 94-631 du 25 juillet 1994 complétant le code du domaine de l'Etat et relative à la constitution de droits réels sur le domaine public et les prestations foncières ;

« c) Les privilèges et les hypothèques ;

« d) Le droit du locataire et du fermier en cas de bail d'une durée de plus de douze années ;

« e) Le paiement anticipé ou la cession d'une somme équivalant à au moins trois années de loyers ou de fermages non échus ;

« f) Les restrictions au droit de disposer insérées dans un acte d'aliénation ou découlant de tous autres actes, tels que promesses de vente, legs ou donations sous condition ou avec charge de restitution en vertu des articles 1048 et 1049 du code civil, le droit de retour conventionnel prévu par les articles 951 et 952 du code civil, le droit de réméré ainsi que celles résultant de la saisie immobilière ou de toutes autres décisions judiciaires ;

« g) Tout droit à la résolution d'un contrat synallagmatique ;

« h) Le droit à la révocation d'une donation ;

« i) Le droit au rapport en nature d'une donation prévue par les articles 859 et 865 du code civil ;

« j) Les droits résultant des actes et décisions constatant ou prononçant la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision d'une convention ou d'une disposition à cause de mort ;

« k) Toute servitude dont la publicité foncière est prévue par la loi à peine d'inopposabilité. »

IV. – L'article 38-1 est ainsi rétabli :

« *Art. 38-1.* – Dès le dépôt de la requête en inscription et sous réserve de leur inscription, les droits et restrictions visés à l'article 38 ainsi que la prénotation prévue par l'article 39 sont opposables aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont fait inscrire régulièrement. »

V. – Après l'article 38-1, sont insérés trois articles 38-2, 38-3 et 38-4 ainsi rédigés :

« *Art. 38-2.* – L'opposabilité des donations et des restitutions reste régie par les dispositions des articles 941 et 1070 du code civil.

« Les baux qui n'ont pas été inscrits ne peuvent être opposés aux tiers pour une durée de plus de douze années.

« *Art. 38-3.* – Sont inscrits au livre foncier pour l'information de ses usagers à la diligence de l'administration ou des personnes tenues d'y procéder :

« 1° Les limitations administratives au droit de propriété et les dérogations à ces limitations ;

« 2° Les jugements de redressement et de liquidation judiciaires.

« *Art. 38-4.* – Sont inscrites au livre foncier, à peine d'irrecevabilité, les demandes en justice tendant à obtenir la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision d'une convention ou d'une disposition à cause de mort. »

VI. – Les articles 39 à 44 sont ainsi rédigés :

« *Art. 39.* – Une prénotation peut être inscrite avec le consentement des intéressés ou en vertu d'une décision judiciaire dans le but d'assurer à l'un des droits énumérés à l'article 38 son rang d'inscription ou de garantir l'efficacité d'une rectification ultérieure.

« *Art. 40.* – L'inscription des droits a lieu sur requête.

« Les requêtes sont portées sur un registre spécial, au fur et à mesure de leur dépôt.

« Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies à l'article 1316-1 du code civil.

« A peine de rejet, la requête est établie conformément à un modèle et présentée, par remise ou transmission, au service du livre foncier compétent.

« Les modalités d'établissement, de présentation et d'enregistrement de la requête sont définies par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. 41.* – L'inscription ou la prénotation d'un droit mentionné à l'article 38 emporte présomption de l'existence de ce droit en la personne du titulaire.

« *Art. 42.* – Tout acte portant sur un droit susceptible d'être inscrit doit être, pour les besoins de l'inscription, dressé, en la forme authentique, par un notaire, un tribunal ou une autorité administrative.

« Tout acte entre vifs, translatif ou déclaratif de propriété immobilière, tout acte entre vifs portant constitution ou transmission d'une servitude foncière souscrit sous une autre forme doit être suivi, à peine de caducité, d'un acte authentique ou, en cas de refus de l'une des parties, d'une demande en justice, dans les six mois qui suivent la passation de l'acte.

« Par dérogation au premier alinéa, tout acte entre vifs, portant constitution ou transmission des droits et restrictions au droit de disposer désignés aux *b, c, d, e, f, g, h* et *i* de l'article 38, le consentement à l'inscription d'une prénotation visé à l'article 39, la mention de l'article 2152 du code civil en cas de cession peuvent être inscrits si les signatures des parties sont authentiquement légalisées.

« *Art. 43.* – Les notaires, les greffiers et les autorités administratives sont tenus de faire inscrire, sans délai et indépendamment de la volonté des parties, les droits résultant d'actes dressés devant eux et visés à l'article 42.

« Par dérogation, ils peuvent être dispensés par les parties de faire inscrire les droits visés aux *g, h* et *i* de l'article 38.

« Dans l'accomplissement des formalités de l'inscription, les notaires ont qualité pour représenter les parties contractantes et leurs ayants cause, sans pouvoir spécial de leur part. Ils sont tenus de prêter leur ministère lorsqu'ils en sont requis.

« *Art. 44.* – Le titulaire d’un des droits énoncés à l’article 38 ne peut être inscrit avant que le droit de son auteur immédiat n’ait été lui-même inscrit. Le titulaire d’un droit autre que la propriété ne peut être inscrit qu’après l’inscription du propriétaire.

« L’héritier n’est dispensé d’inscrire son droit de propriété que si un acte translatif ou déclaratif de propriété est dressé dans les dix mois du décès. »

VII. – Après l’article 44, il est inséré un article 44-1 ainsi rédigé :

« *Art. 44-1.* – Par exception aux dispositions du premier alinéa de l’article 44, le juge du livre foncier peut, à la requête de tout intéressé, inscrire le droit portant sur un immeuble acquis par prescription ou par accession, dans les conditions fixées par décret en Conseil d’Etat.

« Si la prescription est contestée, le juge du fond est seul compétent. »

VIII. – Les articles 45 à 50 sont ainsi rédigés :

« *Art. 45.* – La date et le rang de l’inscription sont déterminés par la mention du dépôt de la requête, portée au registre des dépôts.

« Lorsque des requêtes relatives au même immeuble sont déposées simultanément, elles ont rang égal. En cas de parité de rang, les privilèges du vendeur et du copartageant priment les droits inscrits du chef du nouveau propriétaire.

« L’article 2134 du code civil ne s’applique pas.

« *Art. 46.* – Le juge du livre foncier vérifie si le droit visé dans la requête est susceptible d’être inscrit, si l’acte répond à la forme prescrite, si l’auteur du droit est lui-même inscrit conformément aux dispositions de l’article 44 et, enfin, si les parties sont capables et dûment représentées. Il statue par voie d’ordonnance, selon les règles de la matière gracieuse.

« L’Etat est responsable des fautes commises par le juge du livre foncier dans l’exercice de ses fonctions, sauf son recours contre ce dernier. L’action en responsabilité est portée devant les tribunaux civils et doit l’être, à peine de forclusion, dans le délai d’un an à partir de la découverte du dommage ; elle se prescrit par trente ans à partir du jour où la faute a été commise.

« *Art. 47.* – Les privilèges généraux sur les immeubles et le privilège du syndicat des copropriétaires sont dispensés de la formalité de l’inscription.

« *Art. 47-1.* – Pour les besoins de leur inscription, les privilèges et hypothèques portant sur des lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sont réputés ne pas grever la quote-part de parties communes comprises dans ces lots.

« Néanmoins, les créanciers inscrits exercent leurs droits sur ladite quote-part, prise dans sa consistance au moment de la mutation dont le prix forme l'objet de la distribution ; cette quote-part est tenue pour grevée des mêmes sûretés que les parties privatives et de ces seules sûretés.

« Pour les besoins de leur publication, les ordonnances d'exécution forcée portant sur des lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sont réputés ne pas porter sur la quote-part des parties communes comprises dans ces lots.

« Néanmoins, les créanciers saisissants exercent leur droit sur ladite quote-part, prise dans sa consistance au moment de la mutation dont le prix forme l'objet de la distribution.

« *Art. 48.* – L'inscription ne peut avoir lieu que pour une somme déterminée et sur des immeubles déterminés.

« Si la créance est indéterminée, le chiffre en est évalué par le créancier en principal et accessoires, sans préjudice de l'application des articles 2161 et suivants du code civil au profit du débiteur.

« *Art. 49.* – Le privilège des architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers prévu par le 4^o de l'article 2103 du code civil prend rang à la date du dépôt de la requête en inscription du premier procès-verbal prévu par ce texte, pour la somme fixée dans ce procès-verbal.

« *Art. 50.* – Le privilège de séparation des patrimoines qui appartient aux créanciers et légataires peut être inscrit avant que l'héritier soit lui-même inscrit, mais ne peut plus l'être après l'inscription du transfert de la propriété à un tiers. »

IX. – L'article 51 est abrogé.

X. – L'article 52 est ainsi rédigé :

« *Art. 52.* – L'inscription des privilèges et des hypothèques est sans effet rétroactif. »

XI. – Les articles 57 et 58 sont abrogés.

XII. – L'article 59 est ainsi rédigé :

« *Art. 59.* – Tout notaire recevant un acte duquel il résulte que de nouveaux droits ou valeurs sont échus à un mineur ou à un majeur en tutelle doit donner avis sans délai au juge

des tutelles compétent, au moyen d'un extrait de l'acte sur papier libre et sans frais ; cet envoi est mentionné en marge de la minute. »

XIII. – Les articles 60 et 61 sont abrogés.

XIV. – Les articles 62 à 64-1 et 65 sont remplacés par les articles 61 à 65 ainsi rédigés :

« *Art. 62.* – Les dispositions de l'article 2123 du code civil sont applicables à l'hypothèque judiciaire. L'hypothèque est inscrite, pour la totalité de la créance, sur les divers immeubles du débiteur, à moins que le créancier ne le requière autrement.

« *Art. 63.* – Les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège dans les conditions prévues aux articles 2154 à 2154-3 du code civil.

« *Art. 64.* – La radiation d'une inscription a lieu soit en vertu d'une mainlevée consentie sous forme authentique par le titulaire du droit inscrit ou son ayant droit et sur sa requête, soit en vertu d'une décision judiciaire.

« La radiation d'une inscription concernant un droit, dont l'existence ou la durée est subordonnée à un événement à date incertaine survenant en la personne du titulaire de ce droit, a lieu également sur requête du propriétaire de l'immeuble grevé ou sur requête de tout autre intéressé, s'il est fait la preuve de cet événement par la production de pièces justificatives, notamment d'actes d'état civil. Le consentement du titulaire de l'inscription n'est pas nécessaire.

« Lorsque l'inscription comporte une date extrême d'effet, le juge du livre foncier ordonne d'office sa radiation à cette date.

« *Art. 65.* – Les actes de mainlevée de l'hypothèque légale du Trésor sont dispensés de la forme authentique. »

Article 1^{er} bis (nouveau)

Il est créé un établissement public de l'Etat qui est chargé :

1° D'assurer ou de faire assurer l'exploitation et la maintenance des systèmes destinés à supporter le livre foncier informatisé ;

2° D'assurer le contrôle des opérations visées au 1°, en conformité avec les prescriptions de l'article 1316-1 du code civil.

A compter de sa création, l'établissement public est substitué au groupement d'intérêt public créé en application de la loi n° 94-342 du 29 avril 1994 relative à l'informatisation du livre foncier des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle dans l'ensemble de ses droits et obligations.

Article 1^{er} ter (nouveau)

L'établissement est administré par un conseil d'administration et dirigé par un directeur général. Le conseil d'administration comprend, outre son président, pour moitié des représentants de l'Etat et pour moitié des représentants des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, de la région Alsace, de l'Institut du droit local et du conseil interrégional des notaires.

Le président du conseil d'administration et le directeur général sont nommés par décret.

Article 1^{er} quater (nouveau)

Le financement de l'établissement public est assuré notamment :

- 1° Par la redevance prévue au IV de l'article 37 de la loi du 1er juin 1924 précitée ;
- 2° Par les subventions de l'Etat ou de toute autre personne publique.

Article 1^{er} quinquies (nouveau)

Les emplois permanents de l'établissement public sont pourvus par des agents dont le statut est régi par le décret en Conseil d'Etat, pris en application de l'article 7 de la loi n° 84-16 du 11 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'Etat. Les contrats des personnels du groupement créé en application de la loi n° 94-342 du 29 avril 1994 précitée sont transférés à l'établissement public.

Article 2

Les servitudes foncières constituées avant le 1^{er} janvier 1900 doivent être inscrites au livre foncier, à peine d'extinction, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article 3

Les tutelles et curatelles visées par l'article 4 de la loi n° 90-1248 du 29 décembre 1990 portant diverses mesures d'harmonisation entre le droit applicable dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle donnent lieu à inscription de l'hypothèque sur les immeubles du tuteur ou du curateur dans les conditions des articles 2143 et 2144 du code civil.

Article 4

I. – Les dispositions des articles 36-2, 37, 38-3 et des deux derniers alinéas de l'article 40 de la loi du 1^{er} juin 1924 précitée s'appliquent à compter du 1^{er} janvier 2006.

Les articles 37 et 38-1 de la loi du 1^{er} juin 1924 précitée, dans leur rédaction en vigueur à la date de promulgation de la présente loi, s'appliquent jusqu'à la date d'entrée en vigueur des articles 37 et 38-3 de la loi du 1^{er} juin 1924 précitée définie à l'alinéa précédent.

II (*nouveau*). – Les dispositions des articles 1^{er} *bis* à 1^{er} *quinquies* de la présente loi s'appliquent à compter du 1^{er} janvier 2006.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 13 décembre 2001.

Le Président,

Signé : Christian PONCELET.