

ASSEMBLÉE NATIONALE

29 octobre 2018

LOI DE PROGRAMMATION 2019-2022 ET DE RÉFORME POUR LA JUSTICE - (N° 1349)

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° CL1

présenté par

M. Jean-Pierre Vigier, M. Hetzel, M. Parigi, Mme Bazin-Malgras, Mme Anthoine, M. Reda,
Mme Valentin, M. Jean-Claude Bouchet, Mme Louwagie, M. Masson, M. Lurton, M. Saddier et
M. Gosselin

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 2, insérer l'article suivant:**

Le premier alinéa de l'article 710-1 du code civil est ainsi rédigé :

« Tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision judiciaire, sauf si la valeur des droits immobiliers transférés dépasse un seuil fixé par décret, ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les modes alternatifs de règlement des litiges constituent une solution pertinente aux problèmes d'engorgement des tribunaux. Ce recours est élargi par le projet de loi de programmation pour la justice. Les Avocats ont en conséquence développé la pratique de la médiation, à la satisfaction clairement exprimée des justiciables.

Toutefois, alors que l'ordonnance du 10 février 2016 a créé un outil adapté à cette pratique - l'acte sous signature privée contresigné par avocat - une difficulté majeure apparaît lorsque l'accord auquel les parties sont parvenues doit faire l'objet d'une publicité foncière. Il en est ainsi, notamment, des questions relatives aux limites de propriétés ou aux problèmes de servitudes, autant de domaines dans lesquels la médiation est particulièrement appropriée, et portant dans la quasi-totalité des situations, sur des transferts de biens immobiliers sans valeur ou de valeur très faible. Les parties parviennent régulièrement à des accords évitant ou mettant fin à une procédure et préservant, ou restaurant, la qualité des relations entre les protagonistes, mais se heurtent à l'impossibilité de procéder à la publication foncière de ces accords homologués par le juge et sont contraints, pour ce faire, de solliciter l'intervention d'un autre professionnel.

Cette situation résulte de l'article 710-1 du Code Civil, créé par la loi n° 2011-331 du 28 mars 2011 relative à la modernisation des professions judiciaires ou juridiques et certaines professions réglementées, lequel article dispose que « tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte..., d'une décision juridictionnelle » (décision du juge qui tranche un point de droit relatif à un contentieux). Avant ce texte, il était possible de publier au fichier immobilier l'accord après l'avoir fait homologuer par le Tribunal de Grande Instance par une procédure simple et rapide, sans comparution des parties (le jugement d'homologation étant une décision judiciaire admise à la publicité foncière selon les dispositions du décret des 4 janvier et 14 octobre 1955).

Le nouvel article 1565 du CPC dispose que « l'accord auquel sont parvenues les parties à une médiation ou une procédure participative peut être soumis, aux fins de le rendre exécutoire, à l'homologation du juge compétent » ; mais la décision d'homologation a un caractère gracieux et ne peut être publiée.

Cette situation constitue un frein important au développement de la médiation et de façon plus générale aux modes alternatifs de règlement des litiges.

Pour remédier à cette situation regrettable, il est proposé de modifier la formulation de l'article 710-1 du Code Civil en remplaçant la formule : « d'une décision juridictionnelle » par « d'une décision judiciaire ». Afin d'éviter un dévoiement de cette procédure, il sera par ailleurs prévu que, si la valeur des droits immobiliers transférés dans l'accord excède une valeur fixée par décret, l'accord transactionnel devra être réitéré par acte authentique.