

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

19 juin 2023

---

D'ORIENTATION ET DE PROGRAMMATION DU MINISTÈRE DE LA JUSTICE 2023-2027 -  
(N° 1346)

Adopté

**AMENDEMENT**

N ° CL781

présenté par  
le Gouvernement

**ARTICLE 21**

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

« I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, au plus tard le 1<sup>er</sup> novembre 2024 les mesures relevant du domaine de la loi pour :

« 1° Améliorer la lisibilité du droit de la publicité foncière, notamment en réunissant et en adaptant, au sein du même livre du code civil, l'ensemble des règles législatives relatives à la publicité foncière ;

« 2° Moderniser le régime de la publicité foncière et renforcer son efficacité, notamment en précisant et en adaptant les conditions de mise en œuvre et les effets du principe de publication du titre antérieur, en affirmant le principe de la préférence au primo-publiant indépendamment de sa bonne ou mauvaise foi, en recentrant la liste des actes soumis à la publicité foncière sur ceux relatifs à des droits réels ou susceptibles d'en faire naître, en améliorant les sanctions des publications, en harmonisant le régime d'opposabilité des actes publiés et en rationalisant le cadre juridique des décisions de refus de dépôt et de rejet de la formalité ;

« 3° Moderniser et clarifier le régime de l'inscription des privilèges immobiliers et des hypothèques, notamment en dégageant les principes directeurs gouvernant cette inscription et en mettant les dispositions du régime de l'inscription des privilèges immobiliers et des hypothèques en cohérence avec les modifications apportées au régime de la publicité foncière par les ordonnances prévues au présent article ;

« 4° Tirer les conséquences, avec, le cas échéant, les adaptations législatives nécessaires, des modifications apportées par les ordonnances prévues au présent article, notamment à la loi du 1<sup>er</sup> juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle et au livre V du code civil.

« II. – Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de chaque ordonnance. »

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Lors de la loi 3DS du 21 février 2022, le Parlement a habilité le Gouvernement à réformer par voie d'ordonnance le droit de la publicité foncière dans un délai de 18 mois.

L'article 21, supprimé en Commission des lois au Sénat, avait pour objet de solliciter la prorogation de cette habilitation en remplaçant le délai initial de 18 mois pour une date butoir fixée au 1er novembre 2024.

Afin d'obtenir une réforme cohérente du droit de la publicité foncière, un important travail interministériel est nécessaire pour traiter le volet législatif mais également, de manière concomitante, le lourd volet réglementaire.

Les travaux déjà menés ont permis d'avancer sur les lignes directrices et d'initier des écritures.

Cependant, la finalisation exige un délai de plusieurs mois encore.

Le volet législatif est indissociable du volet réglementaire et c'est ce qui explique la complexité technique de l'exercice. Par ailleurs, un premier tour de consultations a été effectué. Et c'est précisément en raison des retours de celles-ci qu'un temps supplémentaire est apparu nécessaire.

De plus, l'habilitation votée en 2022 arrivant à son terme le 21 août 2023, un simple rétablissement de l'article 21 risquerait d'entraîner une entrée en vigueur de cet article après cette date et donc de modifier le délai d'une habilitation devenue entre-temps caduque.

Afin d'éviter cet écueil temporel, le Gouvernement souhaite substituer un nouvel article d'habilitation à la simple modification de délai.

Le présent amendement reprend donc l'habilitation votée en 2022 en des termes strictement identiques à ceux de l'article 198 de la loi 3DS.