

N° 109

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2001-2002

Annexe au procès-verbal de la séance du 4 décembre 2001

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale (1) sur la proposition de loi de MM. Hubert HAENEL, André BOHL, Daniel ECKENSPIELLER, Francis GRIGNON, Alain HETHENER, Daniel HOEFFEL, Jean-Louis LORRAIN, Joseph OSTERMANN, Jean-Marie RAUSCH et Philippe RICHERT, portant réforme 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, dans ses dispositions relatives à la publicité foncière,

Par M. Daniel HOEFFEL,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : M. René Garrec, président ; M. Patrice Gélard, Mme Dinah Derycke, MM. Pierre Fauchon, José Balareello, Robert Bret, Georges Othily, vice-présidents ; MM. Jean-Pierre Schosteck, Laurent Béteille, Jacques Mahéas, Jean-Jacques Hyst, secrétaires ; M. Jean-Paul Amoudry, Mme Michèle André, M. Robert Badinter, Mme Nicole Borvo, MM. Charles Ceccaldi-Raynaud, Christian Cointat, Raymond Courrière, Jean-Patrick Courtois, Marcel Debarge, Michel Dreyfus-Schmidt, Gaston Flosse, Jean-Claude Frécon, Jean-Claude Gaudin, Charles Gautier, Paul Girod, Daniel Hoeffel, Pierre Jarlier, Roger Karoutchi, Lucien Lanier, Jacques Larché, Gérard Longuet, Mme Josiane Mathon, MM. Jacques Peyrat, Jean-Claude Peyronnet, Henri de Richemont, Josselin de Rohan, Bernard Saugey, Jean-Pierre Sueur, Simon Sutour, Alex Türk, Maurice Ulrich, Jean-Paul Virapoullé, François Zocchetto.

Sénat : 421 (2000-2001)

Droit local.

SOMMAIRE

LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION.....	4
EXPOSÉ GÉNÉRAL.....	6
I. LE RÉGIME SPÉCIFIQUE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE EN ALSACE-MOSELLE	7
A. LE RÉGIME ALSACIEN-MOSELLAN DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE : UN PRODUIT DE L'HISTOIRE.....	7
1. <i>Le droit applicable en Alsace-Moselle : un droit stratifié</i>	7
2. <i>La publicité foncière : un domaine de prédilection du droit local</i>	8
B. LA SPÉCIFICITÉ DU RÉGIME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE EN ALSACE-MOSELLE.....	9
1. <i>Le livre foncier : instrument de la publicité foncière en Alsace-Moselle</i>	9
2. <i>Les spécificités du livre foncier</i>	10
II. LA MODERNISATION DE L'ORGANISATION ET DU RÉGIME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE D'ALSACE-MOSELLE.....	12
A. L'INFORMATISATION DU LIVRE FONCIER NÉCESSITE LA DÉFINITION D'UN CADRE LÉGAL	12
1. <i>L'informatisation du livre foncier</i>	12
a) <i>La genèse du projet</i>	12
b) <i>Le projet d'informatisation du livre foncier</i>	13
2. <i>La définition d'un cadre légal permettant l'informatisation</i>	14
a) <i>Une nécessité urgente</i>	14
b) <i>Le cadre légal défini par la proposition de loi</i>	14
B. UN TOILETTAGE DU RÉGIME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE EN VIGUEUR EN ALSACE-MOSELLE	15
III. LES CONCLUSIONS DE VOTRE COMMISSION DES LOIS	16
EXAMEN DES ARTICLES	20
• Article premier (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) Régime de la publicité foncière en Alsace-Moselle	20
• <i>Paragraphe I Intitulé du chapitre III du titre II de la loi du 1^{er} juin 1924</i>	20
• <i>Paragraphe II</i> (art. 36 de la loi du 1 ^{er} juin 1924) Délimitation géographique	20
• <i>Paragraphe III</i> (art. 36-1 et 36-2 nouveaux) Énoncé des droits sur les immeubles concernés – Définition du livre foncier	21
• <i>Paragraphe IV</i> (art. 37 à 38-1 de la loi du 1 ^{er} juin 1924) Consultation du livre foncier – Droits soumis à inscription Effet d'opposabilité aux tiers	26
• <i>Paragraphe V</i> (art. 38-2 et 38-3 de la loi du 1 ^{er} juin 1924) Inscription pour information – Inscription à peine d'irrecevabilité	38
• <i>Paragraphe VI</i> (art. 39 à 44 de la loi du 1 ^{er} juin 1924) Prénotation – Inscription d'une requête – Effet de l'inscription – Exigence de la forme authentique – Autorités tenues de faire procéder à l'inscription – Ordre de priorité en matière d'inscription	39

• <i>Paragraphe VII</i> (art. 44-1 de la loi du 1er juin 1924) Inscription d'un droit acquis par prescription ou accession	43
• <i>Paragraphe VIII</i> (Articles 45 à 50 de la loi du 1 ^{er} juin 1924) Prise de rang des droits – Contrôle préalable des droits inscrits et responsabilité du juge du livre foncier – Dispense d'inscription de certains privilèges – Assiette de l'inscription des droits portant sur des lots dépendant d'un immeuble en copropriété – Spécialité de l'inscription – Inscription du privilège des architectes – Inscription du privilège de séparation des patrimoines	43
• <i>Paragraphe IX</i> (Article 51) Abrogation	57
• <i>Paragraphe X</i> (Articles 52 et 57) Inscription des hypothèques et privilèges - Modalités d'inscription de l'hypothèque légale d'une tutelle sur les immeubles du tuteur ou du curateur	57
• <i>Paragraphe XI</i> (Article 58) Abrogation	63
• <i>Paragraphe XII</i> (article 59 de la loi du 1 ^{er} juin 1924) Obligation du notaire en matière d'hypothèque légale des personnes sous tutelle	64
• <i>Paragraphe XIII</i> (articles 60 et 61 de la loi du 1 ^{er} juin 1924) Abrogations	65
• <i>Paragraphe XIV</i> (Articles 62 à 65) Hypothèques judiciaires- Péremption et renouvellement de l'inscription des privilèges et hypothèques - Radiation des inscriptions - Mainlevée de l'hypothèque légale du Trésor public	66
• <i>Article 2 (nouveau)</i> Disposition transitoire relative aux servitudes foncières constituées avant le 1^{er} janvier 1900	70
• <i>Article 3 (nouveau)</i> Dispositions transitoires relatives à certaines tutelles et curatelles	71
• <i>Article 4 (nouveau)</i> Entrée en vigueur différée de certains articles	71
TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION	74
TABLEAU COMPARATIF	84
ANNEXE	111

LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION

Réunie le 4 décembre 2001 sous la présidence de M. René Garrec, président, la commission a examiné, sur le rapport de M. Daniel Hoeffel, la proposition de loi n° 421 (2000-2001) portant réforme 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, dans ses dispositions relatives à la publicité foncière.

Après avoir rappelé la spécificité du régime de la publicité foncière en Alsace-Moselle et retracé l'historique de cette survivance du droit local dans les trois départements concernés, M. Daniel Hoeffel a présenté l'organisation et le fonctionnement du livre foncier en soulignant les avantages qu'il présentait par rapport à la conservation des hypothèques du point de vue de la facilité d'accès et de la sécurité juridique liée à l'intervention d'un magistrat. Il a souligné l'urgente nécessité de définir un cadre légal pour l'informatisation du livre foncier, dont le principe avait été posé par la loi du 29 avril 1994, en indiquant que les procédures de mise en concurrence pour la réalisation de cette informatisation étaient déjà engagées. Il a précisé qu'au-delà de ce cadre légal, dont l'objet était de concilier l'objectif d'information du public avec la garantie du respect de la vie privée, la proposition de loi permettait de procéder à un toilettage de la loi de 1924 et à une harmonisation de certaines règles locales avec le droit général.

Outre la correction de quelques erreurs, M. Daniel Hoeffel a indiqué que les principales modifications apportées à la proposition de loi initiale avaient pour objet :

- d'extraire les dispositions de nature transitoire pour les faire figurer sous des articles distincts ;
- de toletter la loi du 1^{er} juin 1924 en supprimant des mentions devenues obsolètes ;
- d'uniformiser les formulations juridiques avec celles utilisées par des textes de loi en vigueur et de préciser la portée de certaines expressions afin d'éviter les divergences d'interprétation ;
- de mieux délimiter le cadre légal de la consultation du livre foncier pour une plus grande sécurisation de l'accès et une meilleure garantie du respect de la vie privée.

La commission a adopté le texte de la proposition de loi dans la rédaction proposée par le rapporteur.

Mesdames, Messieurs,

La proposition de loi n° 421 (2000-2001) portant réforme 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, dans ses dispositions relatives à la publicité foncière, soumise à votre examen, est présentée par les Sénateurs des trois départements susvisés.

Les dispositions figurant dans cette proposition de loi sont le **résultat d'une démarche concertée** et font l'objet d'un large consensus. Un groupe de travail réunissant des représentants du Groupement pour l'informatisation du livre foncier d'Alsace et de Moselle (GILFAM), de l'Institut du droit local (IDL), du ministère de la justice et du notariat sous la présidence de M. Jean-Luc Vallens, président du GILFAM, les ont élaborées en réponse à une mission confiée à ce dernier par le Garde des Sceaux au mois de juillet 1999.

Cette mission était ainsi définie : « *examiner les modifications juridiques à apporter au droit local de la publicité foncière ...[s'agissant]... des réformes qui seront rendues indispensables par l'informatisation décidée par le législateur, ou simplement souhaitables parce qu'une harmonisation des règles ou un "toilettage" des textes pourrait s'avérer utile* » et notamment « *expertiser les mentions susceptibles de figurer au livre foncier, les possibilités de saisine informatique du bureau foncier, les fonctions respectives du juge et du greffier, la présentation d'une requête aux fins d'inscription normalisée et les conditions d'accès à l'information* ».

Les propositions élaborées par le groupe de travail ont enfin été approuvées, moyennant un certain nombre de modifications, par la Commission d'harmonisation du droit privé alsacien-mosellan, réunie le 7 avril 2000 sous la présidence de notre excellent collègue, Monsieur Hubert Haenel.

Bien qu'ayant été traduites dans un avant-projet de loi, selon les informations délivrées à votre rapporteur, les propositions arrêtées par le groupe de travail n'ont pas à ce jour fait l'objet d'une initiative gouvernementale. Conscients de l'urgence et à l'instigation de leur collègue Hubert Haenel, sénateur du Haut-Rhin, les sénateurs des trois départements concernés ont repris à leur compte ces propositions, fruit d'un travail remarquable, en vue de les faire aboutir. Une proposition de loi a ainsi été déposée sur le Bureau du Sénat le 28 juin 2001 pour être inscrite à l'ordre du jour de la journée d'initiative parlementaire du 13 décembre.

Répondant à une **situation d'urgence dans la mesure où la procédure d'informatisation du livre foncier d'Alsace-Moselle est en cours et nécessite, pour sa mise en œuvre, un cadre légal**, la présente proposition de loi tend à modifier 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 dont les dispositions fixent le régime spécifique de la publicité foncière sur leur territoire.

I. LE RÉGIME SPÉCIFIQUE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE EN ALSACE-MOSELLE

Exemple de **survivance du droit local, le régime de la publicité foncière** dans les trois départements d'Alsace et de Moselle plonge ses racines dans l'Histoire et présente d'intéressantes spécificités en comparaison du régime juridique général applicable en matière de publicité foncière.

A. LE RÉGIME ALSACIEN-MOSELLAN DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE : UN PRODUIT DE L'HISTOIRE

1. Le droit applicable en Alsace-Moselle : un droit stratifié

La publicité foncière reste un domaine d'affirmation du droit local, lequel est composite et dispersé en raison de l'imbrication de ses origines normatives.

Le droit local s'est en effet **constitué par strates successives**. Comme l'explique M. Jean-Luc Vallens dans un article paru au recueil Dalloz¹, la séparation temporaire de la France et de l'Alsace-Lorraine, cédée à l'Allemagne par le Traité de Francfort de 1871 et réintégrée dans la souveraineté française par le Traité de Versailles de 1918, a entraîné

¹ Recueil Dalloz 1998, 29^{ème} cahier, chronique, p. 275 à 279.

l'application progressive des lois allemandes dans les territoires annexés : d'une part, les lois d'Empire et, d'autre part, les différents codes, mais aussi les règles locales adoptées par les organes représentatifs du «Reichsland» d'Alsace-Lorraine. Après le retour de l'Alsace et de la partie annexée de la Lorraine à la France, le législateur a introduit sans tarder les lois pénales du droit français (décrets du 25 novembre 1919), mais a pris le temps d'un examen attentif des autres textes locaux appliqués. Il décida d'abord de maintenir ces textes en vigueur à titre provisoire (loi du 17 octobre 1919) avant d'adopter des règles de conflit pour déterminer les critères d'application du droit français et du droit local (loi du 24 juillet 1921) et enfin d'énumérer les lois locales qui seraient maintenues en vigueur (lois du 1^{er} juin 1924 portant introduction des lois françaises en matière civile et commerciale). Le droit français fut ainsi introduit, sous réserve du maintien de certaines lois locales.

Ce maintien en vigueur devait concerner en particulier le régime de la publicité foncière, caractérisé par une **supériorité technique** par rapport au droit général applicable en la matière.

2. La publicité foncière : un domaine de prédilection du droit local

Dans ce domaine, le droit allemand fut introduit progressivement. Le principe en fut acquis dès l'annexion des deux provinces d'Alsace et de Lorraine à l'empire allemand ; l'article 2 de la loi du 9 juin 1871 disposait en effet que la Constitution du Reich, dont les dispositions relatives à l'unification du droit, devait entrer en vigueur dans les provinces annexées le 1^{er} décembre 1873. Une loi du 20 juin 1872 reporta cette date au 1^{er} janvier 1874. Dès lors, toutes les lois d'Empire promulguées y furent applicables de plein droit. De nombreuses dérogations au droit de l'Empire furent cependant aménagées par des lois spéciales votées par le Parlement local, la Délégation d'Alsace-Lorraine (Landesausschuss) créée en 1874 avec pour mission de traiter les affaires présentant un intérêt local. Ainsi furent adoptées les lois du 24 juillet 1889 sur la propriété immobilière et du 22 juin 1891 relative à l'institution des livres fonciers.

A la suite du recouvrement de la souveraineté française par les trois départements de l'Est, le législateur décida, en 1924, de maintenir un régime de publicité foncière original dérivé du livre foncier allemand. Le chapitre III du titre II de la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française, intitulé «Droits sur les immeubles – Livre foncier» définissait ce régime dont la survivance devait être, à l'origine, maintenue sur une période de dix ans à compter du 1^{er} janvier 1925. Cette période devait être mise à profit pour parvenir à une unification des législations de droit général et de droit local ; cependant, cet objectif étant loin d'être atteint le 31 décembre 1934,

une nouvelle période de dix années fut ouverte par la loi du 23 décembre 1934. Après l'armistice du 8 mai 1945, de nouveaux textes prorogèrent le titre II de la loi du 1^{er} juin 1924 jusqu'à ce que la loi n° 51-677 du 24 mai 1951 vienne maintenir ces dispositions de droit local, toujours à titre provisoire, mais sans limitation dans le temps¹.

Près de quatre-vingts ans après sa promulgation, la loi du 1^{er} juin 1924 est toujours en vigueur et a constitué une source d'inspiration pour le législateur dans son œuvre de réforme du droit général de la publicité foncière (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955). Cette loi a été modifiée en 1990, par la loi n° 90-1248 du 29 décembre 1990 portant diverses mesures d'harmonisation entre le droit général et le droit local et la pérennisation du livre foncier, instrument de la publicité foncière en Alsace-Moselle, a été assurée par la loi n° 94-342 du 29 avril 1994 autorisant son informatisation.

Comme concluent les auteurs du juriscasseur, le droit local de la publicité foncière constitue l'un des îlots de droit local alsacien-mosellan le plus important au milieu du vaste océan de droit général.

B. LA SPÉCIFICITÉ DU RÉGIME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE EN ALSACE-MOSELLE

Instrument de la publicité foncière en Alsace-Moselle, le livre foncier garde quelques points communs avec la conservation des hypothèques. Ses particularités lui confèrent cependant une nette supériorité technique.

1. Le livre foncier : instrument de la publicité foncière en Alsace-Moselle

Pendant la période d'annexion à l'Empire allemand de l'Alsace et d'une partie de la Lorraine, le livre foncier a remplacé la conservation des hypothèques.

L'introduction du livre foncier s'est faite par étapes avec tout d'abord l'introduction du livre foncier dans toutes les communes dotées d'un cadastre rénové par la loi du 31 mars 1884 (livre foncier appelé « livre foncier provisoire »). Ce nouveau système de publicité foncière coexistait dès lors avec le système fondé sur les registres hypothécaires subsistant dans les communes continuant à posséder un ancien cadastre.

Après la modernisation de la législation foncière par la loi du 14 juillet 1889, vint l'institution par la loi du 17 avril 1899 d'un livre de propriété dans toutes les communes non encore dotées d'un livre foncier.

¹ *Éditions du juriscasseur 1995, Alsace-Moselle, publicité foncière, fascicule 411.*

Enfin, le livre foncier fut étendu à l'ensemble des communes, sans exception, à compter du 1^{er} janvier 1900. Au lendemain de la première guerre mondiale, la reconnaissance de la supériorité technique du livre foncier local conduisit à son maintien par la loi civile d'introduction du 1^{er} juin 1924. Depuis lors, le livre foncier a peu évolué, les inscriptions étant toujours portées manuellement dans de grands registres.

Tenu par des services dédiés des tribunaux d'instance ou des bureaux fonciers rattachés à ces tribunaux dans les trois départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, le livre foncier s'appuie sur la structure judiciaire. Il est tenu et peut être consulté dans 25 tribunaux d'instance, 11 greffes permanents et 10 bureaux fonciers, soit 46 lieux d'implantation pour les trois départements (31 pour le Bas-Rhin et le Haut-Rhin et 15 pour la Moselle).

Il est tenu sous la responsabilité de **36 juges du livre foncier** en exercice par quelque **150 greffiers et agents**. Couvrant 1.800 circonscriptions foncières, il **répertorie 4.500.000 parcelles et 2.000.000 de propriétaires**.

Le **nombre de requêtes** traitées **chaque année** est évalué à **200.000** et le nombre d'opérations d'inscription effectuées à 750.000.

D'un point de vue matériel, **le livre foncier comprend 40.000 volumes composés de 2.500.000 feuillets**. Chaque volume pèse 7 kg. Au total, le livre foncier **représente plus de 10 kilomètres linéaires d'archives**.

2. Les spécificités du livre foncier

A l'exception de quelques points communs avec la conservation des hypothèques, le livre foncier présente d'importantes spécificités qui lui confèrent une supériorité technique.

Le livre foncier a **en commun avec la conservation des hypothèques** qu'il assure la **publicité des droits réels immobiliers**. L'inscription des droits dans le premier cas, la publication des actes dans le second, rend ces droits opposables aux tiers. Il est l'instrument qui permet de fournir aux notaires les renseignements nécessaires à la préparation des actes de vente, de renseigner les banquiers pour la conclusion d'un prêt ou encore les huissiers de justice pour l'exécution d'un mandat de recouvrement sur la situation juridique d'un propriétaire ou d'un bien immobilier déterminé.

Mais le livre foncier présente surtout **d'importantes différences** avec la conservation des hypothèques.

Contrairement à celle-ci, qui était à l'origine une institution fiscale et qui reste placée sous l'autorité du ministère de l'économie et des finances, l'institution du livre foncier, qui a des **finalités exclusivement juridiques** telles que rendre les droits opposables aux tiers et informer sur la situation d'un propriétaire foncier ou d'un immeuble, est **placée sous l'autorité du ministère de la justice**.

L'objectif du livre foncier est de rendre compte de la situation exacte des droits réels sur un bien immobilier. A cet effet, **l'inscription** d'un droit¹ est **soumise à la décision d'un magistrat** du tribunal d'instance : le juge du livre foncier. Celui-ci est un magistrat du second grade de l'ordre judiciaire, recruté parmi les greffiers en chef des cours d'appel, des tribunaux et des conseils de prud'hommes des trois départements. Il est nommé au tribunal d'instance et est placé sous l'autorité du Premier président de la cour d'appel.

Les **attributions du juge du livre foncier**, déterminées par la loi du 1^{er} juin 1924, consistent dans la **vérification** des droits réels dont l'inscription est demandée, du caractère authentique des actes lorsque cette condition est exigée, de l'origine de propriété et de l'inscription préalable du propriétaire précédent, de la capacité et de la représentation des contractants. Cette vérification préalable à l'inscription présente l'avantage de conférer aux droits inscrits une présomption simple d'exactitude, effet qui ne résulte pas de la publication d'un acte à la conservation des hypothèques. Cette procédure locale de **juridiction gracieuse est simple et rapide**.

L'autre différence principale avec la conservation des hypothèques est le **large accès au livre foncier** ménagé au public. Le livre foncier est en effet consultable directement au bureau foncier, la consultation donnant une vision globale des droits inscrits et le greffier délivrant des copies sur demande².

Les consultants peuvent être classés en deux catégories : les **professionnels** (notaires, avocats, banquiers, agents immobiliers, syndics de copropriété, géomètres-experts ...) et les **simples particuliers**. Les premiers ont actuellement un accès totalement libre au livre foncier tandis que les seconds doivent justifier d'un **intérêt légitime**.

¹ *L'inscription d'un droit se fait sur requête. Celle-ci est effectuée auprès du bureau foncier où elle est consignée au registre des dépôts : l'heure et la minute du dépôt donne son rang au droit inscrit. Le greffe procède à une pré-vérification pour faciliter le travail du juge du livre foncier. Après complète vérification, ce dernier dispose de trois possibilités : soit rendre une ordonnance d'inscription, soit rendre une ordonnance intermédiaire (lorsque des pièces sont manquantes, lorsque des pouvoirs sont entachés d'erreurs formelles ...) appelant une régularisation, soit rendre une ordonnance de rejet. Le greffier, en possession de l'ordonnance d'inscription, procède à l'inscription matérielle. Après vérification de l'exactitude de l'inscription par le juge du livre foncier, un certificat d'inscription est délivré par le greffe au requérant.*

² *Les bureaux fonciers ont établi 74.700 copies en 1999. Précisons que la délivrance de copies est gratuite depuis la loi de finances initiale 2000.*

Cette notion d'intérêt légitime n'est toutefois définie par aucun texte et n'a fait à ce jour l'objet d'aucune jurisprudence ; il revient au greffier qui accueille le consultant d'apprécier cet intérêt. Les notaires sont les premiers interlocuteurs du livre foncier¹ ; la simplicité de la procédure leur facilite la tâche et permet d'accélérer les transactions.

Victime de son succès du fait de ses nombreux avantages, le livre foncier doit aujourd'hui relever le défi de sa modernisation pour garantir son efficacité et sa pérennité. Tel est l'objet de la présente proposition de loi qui, à la suite de la loi du 29 avril 1994 décidant de l'informatisation du livre foncier, organise le cadre légal de cette informatisation. L'autre objectif poursuivi est le toilettage d'un texte qui n'a guère été modifié depuis 1924 et l'harmonisation de certaines règles locales avec le droit général.

II. LA MODERNISATION DE L'ORGANISATION ET DU RÉGIME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE D'ALSACE-MOSELLE

A. L'INFORMATISATION DU LIVRE FONCIER NÉCESSITE LA DÉFINITION D'UN CADRE LÉGAL

Le projet d'informatisation du livre foncier est né dans les années 1980 et a été consacré par le législateur en 1994. Sa mise en œuvre, en cours à ce jour, appelle en urgence la définition d'un cadre légal.

1. L'informatisation du livre foncier

a) La genèse du projet

Déjà en 1986, le VIII^{ème} congrès interrégional des notaires des cours d'appel de Colmar et de Metz consacrait une partie de ses travaux à l'informatisation du livre foncier. Sous l'égide de l'Institut du droit local alsacien-mosellan de Strasbourg, une enquête de faisabilité fut entreprise l'année suivante. Puis une proposition de loi fut déposée à l'Assemblée nationale le 30 novembre 1989, mais **il fallut attendre** le début de l'année **1994** pour qu'un projet de loi soit adopté en conseil des ministres. Ce texte fut adopté par les deux assemblées au cours du mois d'avril 1994 et devint la loi du 29 avril 1994.

¹ Il existe 179 études de notaires dans les trois départements : 47 dans le Haut-Rhin, 73 dans le Bas-Rhin et 59 en Moselle.

Après maintes péripéties juridiques ayant présidé à sa création, un groupement d'intérêt public, le **GILFAM**, est la cheville ouvrière de l'informatisation du livre foncier¹. Ce groupement a été créé par la loi n° 94-342 du 29 avril 1994. Sont membres de ce groupement : l'État (ministère de la justice), les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, la région Alsace ainsi que l'Institut du droit local alsacien-mosellan et le conseil interrégional des notaires des cours d'appel de Colmar et de Metz. Le GILFAM est présidé par un magistrat de l'ordre judiciaire nommé par le ministre de la justice. Le décret n° 94-662 du 27 juillet 1994 a précisé les règles de fonctionnement du groupement. Créé pour une période de dix ans, il a son siège à la cour d'appel de Colmar.

b) Le projet d'informatisation du livre foncier

Après une définition détaillée des besoins et des fonctions attendues du livre foncier informatisé en concertation avec les partenaires et les principaux utilisateurs (juges, greffiers, notaires, géomètres et services du cadastre), un cahier des charges a été établi. Parallèlement, plusieurs études ont été menées sur : le fonds documentaire des volumes actuels constituant le livre foncier, les contraintes en matière de sécurité, les expériences étrangères conduites en Allemagne, en Autriche et en Suisse, les différences entre les données figurant au cadastre et celles inscrites au livre foncier et la définition de méthodes de correction, les modalités de saisine des services tenant le livre foncier par l'établissement d'une requête normalisée et sur les travaux de mise à jour des volumes du livre foncier.

Les grandes orientations du livre foncier informatisé sont répertoriées dans une charte qui, élaborée par le comité de pilotage du GILFAM, a été approuvée par les cours d'appel et le ministère de la justice.

L'informatisation doit permettre de faciliter et d'accélérer le traitement des requêtes, qui seront normalisées, d'automatiser les échanges d'informations entre le cadastre et le livre foncier, d'optimiser le stockage des données et d'organiser la consultation à distance par un réseau de communication spécifique. En revanche, le projet n'inclut pas pour le moment la transmission électronique de documents authentiques. Précisons également que, jusqu'à une dématérialisation effective des actes notariés, seul le dépôt de la requête sur un support papier produira des effets juridiques.

¹ Une première tentative de création d'un tel groupement a échoué, la disposition introduite à cet effet par voie d'amendement au projet de loi de finances ayant été censurée par le Conseil constitutionnel dans une décision du 21 juin 1993 comme constitutive d'un cavalier.

2. La définition d'un cadre légal permettant l'informatisation

Le principe de l'informatisation ayant été posé par le législateur en 1994, il lui incombe aujourd'hui de définir un cadre légal pour la mise en œuvre du projet.

a) Une nécessité urgente

L'urgence réside dans le fait que le calendrier de réalisation du projet est défini et les marchés correspondants sont en cours.

En effet, les candidats ont présenté leurs offres initiales et devront, d'ici la fin janvier 2002, présenter leurs offres finales après les auditions réalisées au mois d'octobre.

Le choix du titulaire et l'établissement des spécifications techniques détaillées devraient intervenir en 2002, le développement de la première version et l'installation du site pilote de Colmar en 2003, le déploiement de la première version et le début de la réalisation de la deuxième version en 2004, l'installation de la deuxième version sur le site pilote en 2005 et le déploiement et la mise en exploitation complète du système en 2006.

Par ailleurs, **l'informatisation implique une adaptation des règles d'accès au livre foncier pour concilier l'objectif d'information du public, qui est la raison d'être de la publicité foncière, et la nécessaire garantie du respect de la vie privée.** Aujourd'hui accessible de la façon la plus ouverte, aussi bien pour la consultation que pour la délivrance de copies, le livre foncier verra son accès davantage encadré à l'avenir afin d'éviter que le droit à l'information, dont les moyens de mise en œuvre seront démultipliés grâce à l'accès à distance, n'entre en conflit avec le respect de la vie privée et le secret des affaires.

Le GILFAM, groupement chargé de concevoir le projet d'informatisation, s'est donc attaché à analyser et à définir les modalités permettant de concilier les mécanismes relatifs à l'accès aux données foncières et les principes résultant de la loi du 4 janvier 1978 sur l'informatique et les libertés.

b) Le cadre légal défini par la proposition de loi

Rappelons **qu'à ce jour l'accès est le plus ouvert possible**, tant pour les professionnels que pour les simples particuliers, ces derniers devant cependant se prévaloir d'un intérêt légitime largement entendu. En outre, l'accès est **gratuit**.

Le nouveau cadre législatif proposé établit des **distinctions selon la nature des informations et selon la qualité des consultants.**

Concernant les données, il y aurait d'une part les **données essentielles**, non attentatoires à la vie privée et susceptibles d'être connues de tous (nom et prénoms du titulaire de droits, dénomination s'il s'agit d'une personne morale, identification cadastrale du bien immobilier, indication de l'existence de droits, de servitudes, de sûretés ou de charges relatifs à ce bien), et d'autre part, les autres données (informations de nature personnelle telles que la date et le lieu de naissance, le régime matrimonial ... et actes joints aux requêtes aux fins d'inscription tels qu'une donation-partage, un jugement de divorce ...). Seules les données essentielles seront mises en libre consultation, sans qu'il y ait lieu désormais de faire valoir un intérêt quelconque.

Pour la consultation des données qui n'entrent pas dans la catégorie des données essentielles, la proposition de loi distingue entre **deux catégories de consultants : les personnes publiques et certains professionnels** d'une part, **toute autre personne** d'autre part.

Les premiers (services administratifs de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics pour l'exercice de leurs compétences ; notaires, avocats et huissiers de justice dans l'exercice d'un mandat légal) auront accès à l'ensemble des données de publicité foncière. Les seconds devront, pour accéder à l'ensemble des données inscrites relatives à un bien, justifier d'une autorisation délivrée par le propriétaire ou le juge ou d'un titre exécutoire.

Autre nouveauté : la consultation et la communication des données pourraient dorénavant donner lieu à la perception d'une **redevance**. Cela est justifié par l'amélioration du service rendu et la possibilité d'accéder à distance, source d'économie pour les consultants. Les sommes perçues au titre de la redevance seront affectées à l'entretien et à la maintenance du système.

Enfin, conformément aux exigences posées par la loi du 6 janvier 1978, le titulaire de droits sera informé de l'inscription des données au livre foncier ainsi que de son droit d'accès et de rectification des mentions inscrites.

B. UN TOILETTAGE DU RÉGIME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE EN VIGUEUR EN ALSACE-MOSELLE

Outre l'élaboration du projet d'informatisation du livre foncier, la mission confiée au GILFAM comprenait l'examen des modifications juridiques permettant de **toiletter la loi du 1^{er} juin 1924** et d'**harmoniser le droit local avec le droit général.**

Les **principales modifications** figurant dans la proposition de loi à ce double titre sont :

- **l'attribution d'un nouveau pouvoir au juge du livre foncier** : il pourra désormais **inscrire un droit de propriété acquis par usucapion**, que ledit droit soit ou non déjà inscrit au nom d'un tiers. Il lui reviendra de vérifier si les conditions légales définies par le code civil sont réunies et qu'il n'y a pas de contestation, toute contestation nécessitant l'intervention préalable du juge du fond. Cette modification facilitera l'acquisition par usucapion des parcelles dont le propriétaire inscrit ne peut plus être identifié ou atteint. Cette proposition harmonise le droit local avec le droit général, avec la garantie supplémentaire du contrôle du juge ;

- les **anciennes servitudes, antérieures à 1900**, qui sont opposables malgré leur non inscription au livre foncier **devront être reportées au livre foncier dans un délai de cinq ans à peine d'extinction**. Il s'agit de purger le passé et de faire en sorte que toutes les données de publicité foncières soient dorénavant portées sur un seul et même support, pour une meilleure sécurité juridique des propriétaires et des acquéreurs de biens immobiliers. Le délai de cinq ans paraît raisonnable, à condition toutefois que le décret en Conseil d'État qui définira les modalités de publicité de cette mesure n'intervienne pas tardivement ;

- les **effets juridiques de l'inscription** sont **précisés** : l'inscription est tantôt une condition d'opposabilité aux tiers (droits réels immobiliers, servitudes ...), parfois une condition de recevabilité (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), ou bien encore une exigence d'information des usagers du livre foncier (limitations administratives au droit de propriété, jugements de redressement et de liquidation judiciaires) ;

- une **harmonisation du droit local des incapacités** est proposée.

III. LES CONCLUSIONS DE VOTRE COMMISSION DES LOIS

Bien que certaines dispositions de la loi du 1^{er} juin 1924 ne soient pas modifiées par la présente proposition de loi, les auteurs ont choisi de reproduire l'intégralité du chapitre III du titre II de cette loi consacré au livre foncier et à la publicité foncière. Si cette approche peut être contestée d'un point de vue méthodologique, elle a le mérite d'offrir au législateur et aux futurs usagers de la loi une meilleure lisibilité. Aussi votre commission des Lois retiendra-t-elle également cette démarche dans ses conclusions, démarche qui permet d'avoir une vue d'ensemble d'autant plus appréciable que la loi du 1^{er} juin 1924, rarement modifiée, est largement méconnue.

Les **principales modifications** apportées à la proposition de loi par votre commission sont :

- **l'extraction des dispositions de nature transitoire** pour les faire figurer dans des articles distincts de la proposition de loi. Par essence, de telles dispositions n'ont pas vocation à voir leurs effets se pérenniser ; il n'y a donc pas lieu de les faire figurer dans le corps même de la loi du 1^{er} juin 1924 ;

- **la suppression de mentions devenues inutiles** telles que la mention selon laquelle « *le livre foncier désigne le livre foncier définitif, le livre foncier provisoire et le livre foncier de propriété* ». Ces références au passé et à la naissance du livre foncier unifié n'ont plus qu'un intérêt historique dès lors que la proposition de loi exige l'inscription au livre foncier des dernières servitudes qui n'avaient pas encore été soumises à cette obligation, les servitudes foncières constituées avant le 1^{er} janvier 1900 ;

- **l'uniformisation des formulations juridiques avec celles utilisées par des textes de loi en vigueur afin d'éviter, à l'avenir, les divergences d'interprétation et les contentieux inutiles**. Aux articles 36-2 et 40 de la loi du 1^{er} juin 1924 relatifs à la tenue sous forme électronique du livre foncier et du registre des dépôts des requêtes aux fins d'inscription, votre commission vous proposera ainsi de faire référence aux conditions visées à l'article 1316-1 du code civil ;

- **préciser la portée de certaines expressions pour éviter la survenance de difficultés d'interprétation**. Votre commission précisera, à titre préventif, que la notion de « *données essentielles* » doit s'entendre « *au sens de la publicité foncière* », cette expression étant également utilisée par le projet de loi sur la société de l'information. Concernant l'autorisation qui doit être obtenue du propriétaire d'un bien pour consulter les informations foncières relatives à ce bien, il paraît nécessaire de viser l'article 543 du code civil car la notion de propriétaire doit s'entendre largement : il s'agit du propriétaire, du nu-propriétaire, du copropriétaire ou encore du nu-propriétaire ;

- **mieux délimiter le cadre légal de la consultation du livre foncier pour une plus grande sécurisation de l'accès et une meilleure garantie du respect de la vie privée**. Votre commission vous proposera de préciser la notion de données essentielles en indiquant qu'elles incluent l'indication de la nature des droits, servitudes, sûretés ou charges portant sur un bien immobilier, sans autre précision telle que l'identité de leur titulaire qui élargirait le champ de l'information rendue publique et serait en contradiction avec la conception minimaliste de la notion de données essentielles. Toujours en matière de consultation du livre foncier, il sera proposé de spécifier que seuls des agents spécialement habilités auront la capacité d'accéder à l'ensemble des données inscrites au livre foncier au sein des services

administratifs de l'État, des collectivités territoriales ou de leurs établissements publics de coopération ;

Outre un certain nombre d'erreurs qu'elle vous proposera de corriger, certaines modifications auront pour objet d'éviter de surcharger la loi avec des mentions de nature réglementaire ou de rationaliser la structure de la loi du 1^{er} juin 1924 sans toutefois en bouleverser l'économie pour éviter de perturber les praticiens (ex : regroupement des dispositions relatives aux privilèges et hypothèques portant sur des lots de copropriété).

Votre commission des Lois vous proposera enfin une **refonte du dispositif relatif à l'entrée en vigueur des dispositions concernant l'informatisation du livre foncier.**

*

Sous le bénéfice des observations qui précèdent, votre commission des Lois vous propose d'adopter les conclusions qu'elle vous soumet pour cette proposition de loi et qui sont reproduites ci-après.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier

(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)

Régime de la publicité foncière en Alsace-Moselle

Cet article premier, qui se substitue à l'article unique constituant la proposition de loi initiale, a pour objet de réécrire le chapitre III du titre II de la loi du 1^{er} juin 1924 fixant le régime applicable à la publicité foncière en Alsace-Moselle ainsi que l'organisation du livre foncier.

Paragraphe I

Intitulé du chapitre III du titre II de la loi du 1^{er} juin 1924

Le paragraphe I de l'article unique de la proposition de loi se borne à énoncer l'intitulé du chapitre III du titre II de la loi du 1^{er} juin 1924. Les dispositions figurant sous ce chapitre fixent le régime de la publicité foncière dans les trois départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle : aussi l'intitulé vise-t-il d'une part l'objet de la publicité foncière, c'est-à-dire les droits portant sur les immeubles et, d'autre part, l'outil de la publicité foncière qu'est le « *livre foncier* ».

Notons qu'aucune modification n'est apportée à l'intitulé dudit chapitre, lequel demeure « *Droits sur les immeubles – Livre foncier* ».

Paragraphe II

(art. 36 de la loi du 1^{er} juin 1924)

Délimitation géographique

Le texte proposé par le paragraphe II de la proposition de loi pour l'article 36 de la loi du 1^{er} juin 1924 correspond en substance au premier alinéa de l'article 36 actuellement en vigueur. En effet, la proposition de loi opère la scission de cet article 36 pour faire désormais figurer ses deux derniers alinéas sous un article 36-1 nouveau.

Le nouvel article 36 se limite à énoncer le champ géographique d'application de la législation foncière résultant de la loi du 1^{er} juin 1924, c'est-à-dire les trois départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. Ainsi, le régime de la publicité foncière résultant de la loi de 1924 s'applique à tous les immeubles situés sur le territoire de ces trois départements, quels que soient la qualité ou la domicile du titulaire du droit.

Paragraphe III

(art. 36-1 et 36-2 nouveaux)

Énoncé des droits sur les immeubles concernés – Définition du livre foncier

Le paragraphe III insère deux nouveaux articles dans la loi du 1^{er} juin 1924 : l'article 36-1 qui énonce les droits soumis au régime de la publicité foncière et l'article 36-2 qui définit le livre foncier dans sa matérialité et dans son organisation.

- **L'article 36-1** est constitué de deux paragraphes. Le premier reprend en substance les deux derniers alinéas de l'article 36 actuellement en vigueur pour indiquer les droits sur les immeubles soumis à publicité foncière et affirmer le principe de l'application de la législation civile française sous réserve des dispositions spécifiques résultant du droit local. Le second paragraphe correspond à une disposition transitoire.

Les droits soumis à publicité foncière aux termes du **I de l'article 36-1** sont « *les droits sur les immeubles, les privilèges et les hypothèques* » prévus par la législation civile française ainsi que des droits et sûretés spécifiques au droit local.

Concernant la référence à ce qui relève de la législation civile française, notons que la proposition de loi substitue à la formule synthétique actuellement en vigueur « *les droits réels immobiliers* » l'énumération des « *droits, privilèges et hypothèques* ». L'ajout de la référence aux privilèges et hypothèques dans la proposition de loi provient d'un regroupement de dispositions figurant actuellement aux articles 47 et 51¹.

Concernant **les droits et sûretés correspondant à des spécificités locales** l'article 36-1, comme actuellement l'article 36, vise les « *prestations foncières* » et ajoute la référence à « *l'hypothèque d'exécution forcée* ».

La **prestation foncière** correspond à une charge réelle sur un immeuble qui attribue à son titulaire le droit d'obtenir du propriétaire des avantages périodiques tels que remises des fruits en nature, exécution de

¹ Article 47, premier alinéa : « *Les créances privilégiées sur les immeubles sont celles du droit français...* ».

Article 51 : « *Les droits et créances auxquels l'hypothèque légale est attribuée sont ceux du droit français.* »

travaux ... L'usage des prestations foncières s'étant généralisé dans la pratique alsacienne, essentiellement dans les cas d'aliénation de petits domaines ruraux cédés de leur vivant par les propriétaires exploitants à leurs enfants, avec charge foncière grevant l'immeuble au profit du cédant, la loi de 1924 n'a pas voulu porter atteinte à ces usages. Sont ainsi maintenus en vigueur le premier alinéa de l'article 1105 et les articles 1107 et 1108 du code civil local ainsi que l'article 75 de la loi d'exécution de ce code. Le premier alinéa de l'article 1105 autorise l'établissement de redevances au profit de personnes déterminées ; l'article 75 prévoit que les prestations périodiques promises par l'acquéreur d'un immeuble ne doivent pas dépasser la durée de vie de l'aliénateur ou d'un tiers ; les articles 1107 et 1108 appliquent aux redevances périodiques échues les dispositions relatives aux intérêts des créances hypothécaires.

En vertu du premier alinéa du I de l'article 36-1, est également soumise au régime de la publicité foncière « *l'hypothèque d'exécution forcée* » visée par l'article 866 du code de procédure civile locale. Cette référence est une adjonction de la proposition de loi, l'objectif étant d'opérer un regroupement des textes traitant de la publicité foncière dans une seule et même loi, celle du 1^{er} juin 1924.

Le second alinéa du I de l'article 36-1 reprend en substance le contenu du dernier alinéa de l'article 36 actuellement en vigueur. Il énonce le **principe selon lequel le régime juridique applicable aux droits soumis à publicité foncière**, qu'il s'agisse de l'organisation de ces droits, de leur constitution, de leur transmission ou de leur extinction, **est fixé par la législation civile française**, sous réserve toutefois des règles spécifiques de droit local maintenues en vigueur. Alors que l'article 36 en vigueur se réfère précisément au code civil et à la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire, l'article 36-1 de la proposition de loi vise désormais de façon générique « *la législation civile française* ». La loi du 23 mars 1855 ayant été abrogée et le code civil ne rassemblant pas toutes les dispositions définissant le régime des droits réels immobiliers, il apparaît préférable d'utiliser une expression générique plutôt que de procéder par énumération nécessairement sujette à des oublis.

Le **II de l'article 36-1** correspond à une **disposition transitoire** qui tend à **purger une situation héritée de l'Histoire afin de conforter la sécurité des transactions immobilières en assurant la complétude du livre foncier**.

Le régime local de la publicité foncière en Alsace-Moselle s'est en effet construit par strates successives donnant lieu à distinguer avant le 1^{er} janvier 1925, date d'entrée en vigueur de la loi civile du 1^{er} juin 1924 entre trois types de livres fonciers (livre foncier définitif, livre foncier provisoire et livre foncier de propriété). À cette époque en effet, le système d'inscription des droits sur les immeubles dans les trois départements du Bas-Rhin, du

Haut-Rhin et de la Moselle se caractérisait par une forte hétérogénéité¹. Il apparaît que seules les servitudes foncières restent actuellement opposables aux tiers, même en l'absence de publicité au livre foncier définitif, à condition toutefois d'avoir été transcrites à la Conservation des hypothèques antérieurement au 1^{er} janvier 1900 lorsqu'elles grèvent un immeuble situé dans une circonscription foncière dotée d'un ancien livre foncier de propriété. Les anciens registres hypothécaires conservent ainsi une certaine importance en matière de publicité foncière en Alsace-Moselle.

L'objectif du II de l'article 36-1 qu'il est proposé d'insérer dans la loi du 1^{er} juin 1924 est **d'opérer une complète unification des inscriptions au sein du livre foncier actuel**, avec pour conséquence de mettre fin à cette survivance historique. **Les servitudes foncières constituées avant le 1^{er} janvier 1900 devront ainsi être inscrites au livre foncier**, à peine d'extinction, dans un **délai de cinq ans** à compter de la publication de la présente loi. Selon les informations recueillies par votre rapporteur, ce délai paraît raisonnable pour procéder à cette opération. **L'adoption du décret en Conseil d'État prévu pour fixer ses modalités de mise en œuvre devra cependant intervenir rapidement car tout retard reviendrait à amputer ledit délai au détriment des bénéficiaires de servitudes foncières, alertés tardivement de la nécessité d'effectuer la transcription.**

Constituant une **disposition de nature transitoire**, le texte proposé pour le II de l'article 36-1 devrait, plutôt que d'être intégré à la loi du 1^{er} juin 1924 définissant le régime de la publicité foncière en Alsace-Moselle, figurer sous un **article distinct** de la présente proposition de loi. Elle aura en effet épuisé ses effets au terme de la cinquième année suivant la promulgation de la

¹ Rappelons qu'après le rattachement de l'Alsace et de la Moselle à l'Allemagne en 1871, les autorités allemandes ont procédé à la modernisation du régime de la publicité foncière en étendant le champ d'application de cette publicité à toutes les sûretés réelles par la loi du 24 juillet 1889 et en introduisant le livre foncier dans toutes les communes dotées d'un cadastre rénové par la loi du 31 mars 1884 (livre foncier provisoire). Ainsi, le système de publicité fondé sur le livre foncier coexistait-il avec la publicité foncière par registre hypothécaire subsistant dans les communes possédant un ancien cadastre. Avec l'achèvement des travaux de codification du droit civil allemand et la promulgation du Bürgerliches Gesetzbuch (code civil allemand) par la loi du 18 août 1896, l'unité juridique du II^{ème} Reich fut réalisée, notamment concernant le régime des droits réels immobiliers. Pour assurer sa mise en œuvre sur l'ensemble du territoire, la loi d'application du code civil local du 17 avril 1899 a institué un livre de propriété dans toutes les communes non encore dotées d'un livre foncier. Ces deux registres de propriété, livre foncier provisoire et livre de propriété constituaient, au moment de l'entrée en vigueur du Bürgerliches Gesetzbuch, le 1^{er} janvier 1900, les livres fonciers destinés à être remplacés au fur et à mesure de leur achèvement par le livre foncier d'Empire ou livre foncier définitif. Ce livre foncier définitif constituait un registre de publicité complet contenant pour une même circonscription foncière l'inscription de tous les droits de propriété immobilière ainsi que l'ensemble des charges de la propriété, à l'exception des servitudes foncières constituées avant le 1^{er} janvier 1900 qui conservaient, même en l'absence d'inscription au livre foncier, leur efficacité à l'égard des tiers (leur opposabilité aux tiers était subordonnée simplement à leur transcription aux registres hypothécaires). Précisons cependant que cette exception ne valait que pour les circonscriptions foncières dotées d'un livre de propriété, l'inscription de ces servitudes étant obligatoire dans les communes dotées d'un livre foncier provisoire.

présente loi et subsisterait alors comme une scorie au sein de la loi de 1924. C'est pourquoi *vo*tre *commission des Lois vous proposera, dans ses conclusions, de transférer cette disposition dans un article 2 ajouté au texte de la proposition de loi*. En outre, elle préfère faire référence à la date de « *promulgation* » de la loi plutôt qu'à sa date de « *publication* » dans la mesure où la date de promulgation correspond à la date de la loi et est donc connue de tous contrairement à la date de publication qui correspond à la date de parution au *Journal officiel*.

- **L'article 36-2**, inséré par le paragraphe III de l'article unique de la proposition de loi dans la loi du 1^{er} juin 1924, traite du **livre foncier**. Il **reprend partiellement les dispositions qui figurent actuellement sous l'article 37** de cette même loi.

Le **premier alinéa** donne une **définition matérielle du livre foncier** qui ne figure pas actuellement dans la loi du 1^{er} juin 1924 : il est constitué par l'ensemble des registres destinés à la publicité des droits sur les immeubles. Concrètement, le livre foncier comprend en effet **un ensemble de registres** ; en revanche, il est possible de *faire l'économie de la référence à la notion de fichier* qui ne correspond à aucune réalité : *vo*tre *commission des Lois vous le proposera dans ses conclusions*.

Il existe un livre foncier des immeubles pour chaque circonscription foncière dont les divers registres sont numérotés dans l'ordre chronologique de leur ouverture et sont constitués de feuillets. Un feuillet regroupe tous les immeubles appartenant à un propriétaire déterminé dans une même circonscription foncière.

Le **deuxième alinéa** reprend une mention qui figure actuellement à l'article 37 de la loi du 1^{er} juin 1924 selon laquelle **les trois livres fonciers**, c'est-à-dire le livre foncier définitif, le livre foncier provisoire et le livre foncier de propriété, portent la même désignation de « livre foncier ». Cette loi précise cependant que « *toute différence entre ces trois livres fonciers est supprimée* », à la différence de la proposition de loi. Pourtant, la fusion entre les différents livres fonciers demeure et leur mention ne semble conserver qu'un intérêt historique. En effet, rappelons que seules les servitudes foncières inscrites aux registres hypothécaires avant le 1^{er} janvier 1900 n'ont pas été jusqu'à présent soumises à l'exigence de transcription au livre foncier actuel ; or, comme cela a été exposé précédemment, la proposition de loi propose de purger cette situation dans un délai de cinq ans. Ainsi, *le maintien de l'énumération des différents livres fonciers au sein de la loi du 1^{er} juin 1924* paraît-elle être *devenue superflue* et *vo*tre *commission vous proposera de supprimer cette référence dans ses conclusions*.

Aux termes du **troisième alinéa** du texte proposé pour l'article 36-2, une faculté nouvelle est désormais ouverte : celle de **tenir le livre foncier sur support informatique**, étant précisé que ledit support doit techniquement

« offrir toute garantie en matière de preuve et de sécurité ». Il s'agit d'une innovation de la proposition de loi, l'objectif étant **d'organiser un cadre légal pour l'informatisation de la gestion et de la consultation du livre foncier**.

Pour la rédaction de cet alinéa, les auteurs de la proposition de loi se sont inspirés de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière venue modifier l'article 2201 du code civil relatif aux modalités de tenue du registre des dépôts par les conservateurs des hypothèques. En vertu du second alinéa de cet article « *un document informatique écrit peut tenir lieu de registre* », document qui « *doit être identifié, numéroté et daté dès son établissement par des moyens offrant toute garantie en matière de preuve* ». Depuis cette loi de 1998, pionnière en matière de définition du régime légal applicable aux documents juridiques constitués sous forme électronique, est intervenue la loi n° 2000-230 du 13 mars 2000 portant adaptation du droit de la preuve aux technologies de l'information et relative à la signature électronique qui a introduit un **article 1316-1** dans le **code civil** aux termes duquel « *l'écrit sous forme électronique est admis en preuve au même titre que l'écrit sous support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité* ». Ce dernier article constituant **désormais la référence fixant les conditions de preuve pour tout écrit sous forme électronique**, il paraît opportun de le viser plutôt que d'utiliser des variantes rédactionnelles susceptibles de donner lieu à des interprétations divergentes. C'est la raison pour laquelle *voire commission des Lois vous proposera de dire que « le livre foncier peut être tenu sur un support électronique dans les conditions définies par l'article 1316-1 du code civil »*.

Le **quatrième alinéa** du texte proposé pour l'article 36-2 dispose que « *le livre foncier est tenu sous l'autorité du juge du livre foncier* ». Le responsable de la tenue du livre foncier était jusqu'alors dénommé « *proposé au livre foncier* » par l'article 46 de la loi du 1^{er} juin 1924 mais il s'agissait déjà d'une fonction juridictionnelle. En effet, **contrairement à la conservation des hypothèques qui dépend de la direction générale des impôts du ministère des finances, le service du livre foncier est placé sous l'autorité du ministère de la justice**.

Pour l'ensemble des trois départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, il y a actuellement 36 préposés au livre foncier¹. Ils sont recrutés dans le corps des greffiers en chef (plus de quinze ans de fonction). Par un recrutement sur titre, ils accèdent au statut de magistrat et sont donc nommés par décret. La tenue du livre foncier constitue une fonction à plein temps : le juge du livre foncier est un juge « dédié ».

¹ Voir leur répartition dans le tableau joint en annexe 1.

Le rôle de ce préposé ou juge du livre foncier consiste à garantir la concordance des inscriptions avec la réalité de la situation juridique, à effectuer un contrôle préalable sur les droits dont l'inscription est demandée, sur la qualité et la capacité des parties ainsi que sur la validation des actes produits. Doté de pouvoirs d'investigations lui permettant de procéder aux contrôles requis, le juge du livre foncier peut soit rendre une ordonnance de rejet de la demande d'inscription, soit rendre une ordonnance intermédiaire aux fins d'obtenir des justificatifs complémentaires, soit rendre une ordonnance d'inscription.

Le **cinquième et dernier alinéa** du texte proposé pour l'article 36-2 précise que « *le service du livre foncier est assuré par le tribunal d'instance* ». Cette disposition reprend en substance une mention figurant à l'article 37 de la loi du 1^{er} juin 1924 ; en effet, la précision selon laquelle il s'agit du tribunal d'instance « *de la situation du bien* » a disparu dans la proposition de loi, cette mention étant renvoyée au décret en tant que règle de compétence.

Le service du livre foncier est assuré par un bureau foncier qui, en principe, existe dans chaque tribunal d'instance. Ce bureau foncier est chargé de la tenue du livre foncier pour toutes les circonscriptions foncières situées dans son ressort, chaque commune formant une circonscription foncière. Il existe un livre foncier pour chaque circonscription foncière. Pour les trois départements, on compte 46 bureaux fonciers pour 24 tribunaux d'instance : cette disparité quantitative provient du fait que les locaux de certains anciens tribunaux cantonaux supprimés en 1958 continuent à abriter des bureaux fonciers.

Les tribunaux d'instance disposent, pour le service du livre foncier, d'un effectif propre de juges du livre foncier. Lorsqu'un bureau foncier comprend plusieurs juges du livre foncier, le premier président de la cour d'appel assigne à chacun, par ordonnance, des circonscriptions foncières déterminées.

Le secrétariat des bureaux fonciers est assuré par le secrétariat-greffe des tribunaux d'instance. Un ou plusieurs greffiers sont affectés à ce service et, éventuellement, d'autres fonctionnaires qui, s'ils participent aux travaux d'inscription des requêtes, doivent être assermentés. Les greffiers et agents concernés sont au nombre de 150.

Paragraphe IV

(art. 37 à 38-1 de la loi du 1^{er} juin 1924)

Consultation du livre foncier – Droits soumis à inscription Effet d'opposabilité aux tiers

- **L'article 37**, dans sa rédaction issue de la proposition de loi, organise un régime de consultation du livre foncier. La proposition de loi,

après avoir transféré le contenu actuel de l'article 37 au sein du nouvel article 36-2, réutilise sa « coquille » pour instaurer une innovation.

En effet, jusqu'à présent, la consultation des données portées au livre foncier est totalement libre et ouverte. Contrairement à la Conservation des hypothèques où la demande de renseignements a un coût, l'accès au livre foncier est en outre gratuit, aussi bien pour la simple consultation que pour la délivrance de copies. L'article 50 du décret du 18 novembre 1924 distingue cependant deux catégories de consultants : les notaires, les avocats et les administrations d'une part, qui ont un accès libre aux registres et aux annexes conservées au greffe ; les autres professionnels (banques, huissiers de justice, agents immobiliers, géomètres-experts) ou les simples particuliers qui bénéficient également d'un accès direct au livre foncier à condition de pouvoir se prévaloir d'un « *intérêt légitime* », d'autre part. Il appartient au juge du livre foncier, en cas de contestation, d'apprécier le caractère légitime de l'intérêt invoqué. En pratique, le caractère légitime, qui n'est pas défini par les textes, est entendu largement et les cas de refus pour défaut d'intérêt légitime sont rares.

Le projet d'informatisation de la consultation conduit la proposition de loi à adapter les conditions d'accès.

Rappelons que la loi n° 94-342 du 29 avril 1994 a autorisé l'informatisation du livre foncier. A cet effet, elle a créé un groupement d'intérêt public dénommé Groupement pour l'informatisation du livre foncier d'Alsace-Moselle (GILFAM) chargé de la conception et de la mise en œuvre d'une application informatique facilitant la gestion et la consultation du livre foncier. Or, pareille automatisation « *conduit à réexaminer les conditions d'accès aux informations au regard des exigences du respect de la vie privée rendu plus sensible par les facilités procurées par la technique informatique* »¹.

La commodité technique de la consultation à distance ne manquera pas de générer une multiplication des accès, la démarche n'étant plus nécessairement liée à la nécessité et, par ailleurs, l'appréciation de l'existence d'un intérêt légitime paraît difficile à mettre en œuvre dans une consultation à distance. Il s'agit donc de **concilier le respect de la vie privée**, dont le droit de propriété fait partie intégrante, **avec le droit à l'information des tiers**.

Si le livre foncier contient au principal des **données de nature patrimoniale** (contenance cadastrale des biens immobiliers, localisation des biens, droits réels inscrits sur ces biens, privilèges et sûretés, décisions de saisie immobilière...), il contient également des **informations nominatives** au sens de la loi du 6 janvier 1978 (nom et prénoms des titulaires de droits, date

¹ Dalloz 2000 n° 24 p.375, « *Publicité foncière et vie privée : les enjeux de l'informatisation* » par M. Jean-Luc Vallens, président du GILFAM.

et lieu de naissance, régime matrimonial, identité du conjoint...). Quant aux annexes qui sont conservées par le greffe et dont la consultation est également libre, elles sont constituées des actes joints aux requêtes : actes notariés, actes administratifs, décisions judiciaires tels que les actes de vente ou de donation, jugements de divorce, jugements d'homologation de changement de régime matrimonial, condamnations donnant lieu à l'inscription d'hypothèques judiciaires...

Comme le fait valoir M. Jean-Luc Vallens¹, « *l'informatique offre des possibilités nouvelles inconnues de la réglementation du début du 20^{ème} siècle : l'accès à distance, l'ouverture des informations foncières au plus grand nombre par le réseau internet non sécurisé, la possibilité de procéder à des recherches systématiques par catégories sur des personnes ou des biens, la possibilité de saisir des informations depuis des postes extérieurs, la transmission des requêtes au bureau foncier par voie informatique, l'usage [à venir] de la signature électronique pour valider les requêtes et les décisions d'inscriptions* ». Ces facilités nouvelles, assorties de risques nouveaux et démultipliés pour la vie privée, appellent une réglementation nouvelle même si le livre foncier ne contient pas de données sensibles au sens de l'article 31 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978.

Les auteurs de la proposition de loi ont ainsi dû prendre en considération et concilier plusieurs paramètres : nécessité de ménager une liberté d'accès aussi large que possible pour répondre à la finalité du livre foncier qui est l'information des tiers, ce qui conduit à proscrire l'approche qui consisterait à exclure du bénéfice de cet accès certaines catégories de citoyens, au mépris d'ailleurs du principe d'égalité ; modulation des possibilités d'accès en fonction du type d'information et du but de la consultation afin de garantir le respect de la vie privée.

Notons, à l'instar de M. Jean-Luc Vallens², que « *la réglementation applicable au registre du commerce et des sociétés prévoit également une limitation à la consultation des tiers, malgré son caractère public* » : le décret n° 84-406 du 30 mai 1984 et l'arrêté ministériel du 9 février 1988 ont ainsi « *limité les critères de recherche par tri séquentiel, en interdisant l'utilisation, comme critères, d'informations telles que la situation matrimoniale des individus, leur capacité ou les condamnations pénales prononcées contre eux* ».

Le I du texte proposé pour l'article 37 pose le principe de la liberté de la consultation des « données essentielles » inscrites au livre foncier. Alors qu'actuellement toutes les informations figurant au livre foncier ou dans ses annexes sont accessibles librement, sous réserve de la possibilité pour certains usagers de se prévaloir d'un intérêt légitime, la liberté d'accès

¹ *Op. cit. Dalloz 2000 n° 24, p. 379*

² *Op. cit. Dalloz 2000 n° 24, p. 380*

sur place au service du livre foncier ou à distance serait réservée à certaines informations seulement, qualifiées de « *données essentielles* ». Ces données sont d'ailleurs énumérées ; il s'agit des « *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 l'énoncé des droits, des servitudes, des sûretés et des charges relatifs à celui-ci* ». Ces données correspondent aux données minimales susceptibles d'être connues de tous sans causer d'atteinte à la vie privée. Le projet de loi sur la société de l'information faisant déjà référence à la notion de « données essentielles » alors que cette expression ne recoupe pas précisément la définition qui en est donnée dans la présente proposition de loi, ***votre commission des Lois vous proposera, dans ses conclusions, de préciser qu'il s'agit des données essentielles « au sens de la publicité foncière ».***

Un terme mérite par ailleurs d'être remplacé pour que la définition des données essentielles corresponde bien à cette acception minimaliste : celui de l' « *énoncé* » des droits, servitudes, sûretés et charges. En effet, le terme « *énoncé* » conduit à classer au nombre des données essentielles des informations permettant de qualifier les droits, servitudes, sûretés ou charges relatifs au bien : par son imprécision, il laisserait en réalité au décret le soin de définir le degré de détail avec lequel cette catégorie devrait être renseignée. Afin de respecter l'approche minimaliste choisie et d'éviter ces incertitudes, il paraît préférable de faire figurer dans la catégorie des données essentielles la seule « *nature* » des droits, servitudes, sûretés ou charges portant sur le bien. ***Votre commission vous proposera, dans ses conclusions, de substituer le terme « nature » au terme « énoncé ».***

Le II du texte proposé pour l'article 37 réserve à certaines catégories de consultants et soumet à certaines conditions la possibilité d'avoir accès, sur place ou à distance, à l'ensemble des données.

Parmi les personnes bénéficiant d'un accès libre à l'ensemble des données portées au livre foncier figurent tout d'abord **des personnes publiques** : les services administratifs de l'État ainsi que les collectivités territoriales et leurs établissements publics de coopération pour l'exercice de leurs compétences. Cela exclut les services de l'État de nature industrielle ou commerciale tels que les EPIC et implique qu'un correspondant seul habilité à procéder aux consultations et aux demandes de renseignements soit désigné. Plutôt que de faire référence de façon générique aux services administratifs et aux collectivités territoriales ainsi qu'à leurs établissements publics de coopération, il paraît ***plus pertinent et de meilleure garantie de mentionner dans la loi la nécessité de désigner des agents spécialement habilités : votre commission des Lois vous proposera, dans ses conclusions, d'insérer cette précision.***

Viennent ensuite les professionnels du droit que sont les **notaires**, les **avocats** et les **huissiers de justice**, étant précisé que l'accès élargi au livre

foncier leur est accordé dans la mesure où la consultation est effectuée **dans le cadre de l'exercice d'un mandat légal.**

Notons que la proposition de loi précise qu'en cas de nécessité de consulter les informations détenues par plusieurs bureaux fonciers une autorisation judiciaire est nécessaire. Selon les informations recueillies par votre rapporteur, cette précision a été introduite afin de limiter la possibilité de constituer des fichiers parallèles consignant des informations relatives à certaines catégories de propriétaires. Il apparaît que si l'intention est louable la mise en œuvre serait délicate car il faudrait pouvoir déceler l'existence de demandes multiples formulées auprès de différents bureaux des hypothèques émanant d'un même consultant. Par ailleurs, cette exigence serait un frein à certaines opérations déjà complexes telles que les opérations de remembrement ou d'aménagement foncier, ce qui ne paraît pas opportun. *Aussi votre commission des Lois vous proposera-t-elle, dans ses conclusions, de supprimer le membre de phrase relatif aux demandes adressées à plusieurs bureaux fonciers.*

Enfin, le II ouvre à « *toute personne* » le libre accès à l'ensemble des informations concernant un bien déterminé **à la condition qu'elle puisse se prévaloir soit d'une autorisation du propriétaire, soit d'un titre exécutoire, soit d'une autorisation judiciaire.** Les professionnels tels que les banquiers, les agents immobiliers ou encore les géomètres-experts, qui jouissent aujourd'hui comme tout administré de l'accès le plus large, figurent désormais dans cette catégorie. *Votre commission des Lois* s'est interrogée sur le fait que seul le propriétaire du bien soit admis à délivrer l'autorisation et a estimé que cette expression était trop restrictive : il arrive en effet que le droit de propriété soit démembré. Aussi paraît-il *préférable de préciser que l'autorisation doit être obtenue du titulaire du droit de propriété au sens de l'article 543 du code civil.* En effet, cette référence permet d'écarter le simple titulaire d'un droit de jouissance ou le titulaire d'un privilège ou d'une servitude sur le bien ; elle permet en revanche d'inclure le propriétaire au sens strict, le propriétaire indivis, le copropriétaire ou encore le nu-propriétaire. Dans ses conclusions, *votre commission des Lois vous proposera en outre de préciser que l'accès visé dans ce II concerne bien l'accès sur place ou à distance.*

Le III du texte proposé pour l'article 37 prévoit un droit à l'information du titulaire des droits inscrits. La rédaction des deux alinéas constituant ce paragraphe s'inspire directement des articles 27, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Aux termes du **premier alinéa, l'inscription d'un droit doit être portée à la connaissance de son titulaire.**

Le notaire devra ainsi informer son mandant, nouvel acquéreur d'un bien, de la réalisation effective de l'inscription de son droit de propriété. Un propriétaire dont le bien figure au livre foncier devra également être averti de l'inscription d'une hypothèque judiciaire qui viendrait grever son bien. Sur cet alinéa, *vo***tre commission des Lois vous proposera une clarification rédactionnelle** permettant de couvrir, sans ambiguïté, les deux cas de figure qui viennent d'être évoqués.

Le bureau foncier devra en outre indiquer au titulaire du droit qu'il dispose d'un droit d'accès et d'un droit de rectification. Cette même exigence d'informer de l'existence d'un droit d'accès et de rectification figure à l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978 au profit des personnes auprès desquelles sont recueillies des informations nominatives.

Le **second alinéa** s'inspire du premier alinéa des articles 35 et 36 de la loi précitée. D'une part, il ouvre à toute personne le **droit d'obtenir communication des informations** concernant ses propres biens et droits ; d'autre part, il permet à cette personne d'**exiger qu'une information inexacte, incomplète ou périmée soit rectifiée ou supprimée**, sous réserve toutefois du respect des droits des tiers. La légitimité de la modification demandée sera appréciée par le juge du livre foncier ; en cas de contestation, la demande devra être portée au contentieux.

Le IV du texte proposé pour l'article 37 prévoit l'instauration d'une **redevance** pour la consultation et la communication des informations inscrites au livre foncier, les modalités d'établissement de cette redevance étant renvoyées à un décret.

Cette disposition marque une évolution par rapport à la situation actuelle, l'accès au livre foncier et à ses annexes étant gratuit contrairement à l'accès aux informations inscrites à la conservation des hypothèques.

A l'avenir, le principe de **gratuité** s'appliquera aux seules consultations et communications des **données dites essentielles**. La consultation et la communication, sur place ou à distance, des autres informations inscrites au livre foncier deviendra payante, ce qui réalise un **alignement partiel sur le droit général**.

Le V du texte proposé pour l'article 37 renvoie à un décret en Conseil d'État la définition des conditions d'application dudit article. Ce décret devra en particulier déterminer les modalités d'établissement des codes d'accès au livre foncier, les conditions de leur délivrance ou encore une charte de bonne conduite à l'attention des consultants professionnels et des administrations disposant d'un droit d'accès élargi.

- **L'article 38** issu du paragraphe IV de l'article unique de la proposition de loi reproduit presque intégralement les termes de l'article 38 de

la loi du 1^{er} juin 1924 actuellement en vigueur. Y est dressée la **liste des droits devant faire l'objet d'une inscription**. Cette liste a d'ailleurs été complétée par 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, et le droit applicable dans les autres départements français. Cette volonté d'harmonisation est réaffirmée dans la présente proposition de loi.

Le **premier alinéa** précise la **finalité de l'inscription : l'opposabilité aux tiers**. Autrement dit, pour les droits énumérés aux alinéas suivants, la sanction du défaut d'inscription au livre foncier est l'inopposabilité aux tiers.

Le **deuxième alinéa (a)** soumet à inscription la **propriété immobilière**, quel que soit son mode d'acquisition. Cette formule très générale englobe tous les cas de mutation et d'attribution de la propriété, qu'ils soient réalisés par acte entre vifs ou à cause de mort, à titre onéreux ou à titre gratuit, à titre universel ou à titre particulier. Depuis la loi précitée du 29 décembre 1990, ladite expression recouvre en effet les hypothèses d'acquisition de la propriété par mutation à la suite d'un décès.

Sur cet alinéa, *votre commission des Lois vous proposera de supprimer la précision visant les cas d'attribution par voie de partage*, figurant dans l'article 38 actuel et reproduite par la proposition de loi. Cette mention paraît en effet *inutile puisque le décret-loi du 30 octobre 1935 relatif à la conservation des hypothèques a soumis les actes et jugements déclaratifs à l'obligation de transcription*. La publicité de ces actes étant dès lors prévue par le droit général, elle ne constituait plus une spécificité du droit local et la précision figurant à l'article 38 a) de la loi du 1^{er} juin 1924 devenait sans objet.

Le **troisième alinéa (b)** vise, au nombre des droits réels immobiliers soumis à publicité :

- la **superficie** : le droit de superficie constitue l'un des droits d'assiette pour la publicité de la construction réalisée sur le terrain d'autrui ou pour la publicité des servitudes grevant ladite construction (ex : construction réalisée par un locataire sur le terrain du propriétaire en exécution du contrat de bail). En effet, contrairement à la conservation des hypothèques, des droits et non des actes étant publiés au livre foncier, la publicité d'une servitude telle qu'une hypothèque constituée sur un bâtiment construit à bon droit sur le fond d'autrui nécessite de définir un droit réel servant de support à cette inscription : le droit de superficie ;

- **l'emphytéose** : le bail emphytéotique se caractérise par la faible redevance versée au bailleur qui, en contrepartie, devient propriétaire à l'expiration du bail des constructions édifiées pendant la location sans verser aucune indemnité ;

- **tout autre droit réel conféré par un bail** : cette mention constitue un ajout de la proposition de loi. Cette expression vise en particulier le bail à construction, qui n'existait pas en 1924 et qui est constitutif de droits réels immobiliers. Le bail à construction est défini par le code de la construction et de l'habitation comme le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail ; il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans et les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées ;

- **l'usufruit établi par la volonté de l'homme** : cette formule a pour objet d'exclure du champ de l'inscription tous les usufruits et droits de jouissance dérivant directement de la loi (ex : usufruit du conjoint survivant, sauf s'il porte sur des biens déterminés par intervention de la volonté de l'homme, par exemple sur un ou plusieurs immeubles de la succession en vertu d'un acte de partage) ;

- **l'usage et l'habitation** : le droit d'usage et d'habitation est établi par convention et son régime est défini par les articles 625 et suivants du code civil ;

- **les servitudes foncières établies par le fait de l'homme** : le chapitre III du titre IV du livre II du code civil leur est consacré. L'expression « *établies par le fait de l'homme* » exclut du champ de l'obligation d'inscription les servitudes liées à la situation des lieux (servitudes naturelles telles que celles résultant du voisinage d'un cours d'eau) et les servitudes légales (servitudes de voirie, droit de passage en cas d'enclave ...). Elle inclut en revanche les servitudes établies « par destination du père de famille » (articles 693 et 694 du code civil) et les servitudes acquises par prescription (article 690 du code civil) qui, en droit général, ne résultent pas d'un titre et n'ont donc pas à être publiées. Il y a là une spécificité du droit local ;

- **l'antichrèse** : l'antichrèse est un contrat nécessairement établi par écrit par lequel un créancier acquiert la faculté de percevoir les fruits d'un immeuble, à charge de les imputer annuellement sur les intérêts qui lui sont dus et ensuite sur le capital de sa créance. Son régime est défini par le chapitre II du titre XVII du livre III du code civil ;

- le **droit réel résultant d'un titre d'occupation du domaine public de l'État** ou d'un établissement public de l'État délivré en application des articles L. 34-1 à L. 34-9 du code du domaine de l'État et de l'article 3 de la loi n° 94-631 du 25 juillet 1994 complétant le code du domaine de l'État et relative à la constitution de droits réels sur le domaine public ;

- **les prestations foncières** : inconnues en droit général, elles existent dans les trois départements d'Alsace-Moselle depuis le 1^{er} janvier 1900, date

de l'introduction du code civil allemand. Leur régime est défini par l'article 1105 du code civil local et l'article 75 de la loi d'application de ce code. Les prestations foncières ne peuvent grever qu'un immeuble et doivent présenter un caractère périodique tel que le paiement d'une rente viagère, l'obligation de soins et d'entretien, l'obligation de cultiver des terres ... Elles ne peuvent être constituées qu'en cas d'aliénation d'un immeuble (vente, échange, apport en société, donation) et leur durée est limitée à celle de la vie de l'aliénateur ou d'un tiers.

Le **quatrième alinéa (c)** soumet à inscription les **privilèges** et les **hypothèques**. Il n'y a pas lieu de distinguer entre les privilèges spéciaux, les hypothèques conventionnelles et judiciaires et les hypothèques légales. Les privilèges spéciaux sur les immeubles sont listés à l'article 2103 du même code : les créanciers privilégiés sont le vendeur, le prêteur de deniers, les cohéritiers sur les immeubles de la succession ... Les articles 2114 à 2145 du code civil définissent le régime des hypothèques, définies comme des droits réels sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation. Au nombre des hypothèques légales figurent par exemple celle des époux et celle des personnes en tutelle. L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par une personne ayant la capacité d'aliéner l'immeuble concerné.

Le **cinquième alinéa (d)** impose au locataire ou au fermier de publier au livre foncier son **droit de bail ou de fermage** lorsque la **durée** du bail est **supérieure à douze ans**. Cette obligation existe également en droit général en vertu du décret du 4 janvier 1955.

Le **sixième alinéa (e)** soumet à inscription le **paiement anticipé ou la cession d'une somme équivalant à au moins trois années de loyers ou de fermages non échus**.

Le **septième alinéa (f)**, introduit par l'article 13-1 de la loi n° 90-1248 du 29 décembre 1990, vise les **restrictions au droit de disposer** tout en livrant une énumération énonciative et non limitative. Ces restrictions découlent soit de la volonté de l'homme (ex : promesse de vente, droit de retour conventionnel, droit de réméré, legs ou donations sous conditions ...), soit de décisions judiciaires (ex : saisie immobilière), soit enfin directement de la loi (ex : droit à la résolution d'un contrat synallagmatique).

Dans l'énumération, sont expressément citées les restrictions au droit de disposer insérées dans un acte d'aliénation, celles découlant d'actes tels qu'une promesse de vente, un legs ou une donation conclus sous condition ou avec charge de restitution. Sont visés les articles 1048 et 1049 du code civil, le premier prévoyant la possibilité pour les père et mère de donner un bien à leur enfant à charge pour celui-ci de le rendre à son propre enfant, le second permettant à une personne décédée sans enfant de procéder de même à l'égard de son frère ou de sa sœur au profit *in fine* de son petit-neveu ou de sa petite-nièce. Notons que la proposition de loi utilise par erreur l'expression «*sous*

condition de retour conventionnel » au lieu de « *avec charge de restitution* » concernant les articles précités du code civil : ***vo***tre ***commission des Lois***, dans ses conclusions, vous proposera de corriger cette erreur.

Le f) de l'article 38 fait également référence au droit de retour conventionnel prévu par les articles 951 et 952 du code civil ; ces articles visent le droit de retour au donateur des objets donnés en cas de prédécès du donataire ou de prédécès du donataire et de ses descendants.

Dans l'énumération, sont encore visés le droit de réméré qui, aux termes de l'article 1659 du code civil, désigne le pacte par lequel le vendeur se réserve le droit de reprendre la chose vendue moyennant la restitution du prix principal et le remboursement des frais liés à la vente ou des dépenses qui ont augmenté la valeur du fonds, ainsi que les restrictions résultant de la saisie immobilière.

Le **huitième alinéa (g)** soumet à inscription **tout droit à la résolution d'un contrat synallagmatique**. Ce droit appartient à la catégorie des restrictions légales au droit de disposer et est prévu par l'article 1184 du code civil qui pose le principe général selon lequel la condition résolutoire pour inexécution des engagements pris est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques.

Le **neuvième alinéa (h)** vise le **droit à la révocation d'une donation**. Il s'agit par exemple de la révocation pour cause d'ingratitude de l'article 955 du code civil (révocation possible dans les seuls cas où le donataire a attenté à la vie du donateur, s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ou lui a refusé des aliments), de la révocation pour survenance d'enfants visée par l'article 960 du code civil ou encore de la révocation des donations faites entre époux pendant le mariage résultant de l'article 1096 du même code.

Le **dixième alinéa (i)** soumet à inscription le **droit au rapport en nature d'une donation** prévue par les articles 859 et 865 du code civil (rapport à la succession des biens reçus du défunt par donation entre vifs).

Le **onzième alinéa (j)** impose la publicité des **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**. Cette exigence a été introduite par l'article 13-II de la loi n° 90-1248 du 29 décembre 1990, exigence qui fut alors étendue aux 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. Seuls les droits et non les demandes en justice pouvant être sanctionnés par l'inopposabilité aux tiers pour non inscription au livre foncier prévue par l'article 38 de la loi du 1^{er} juin 1924, la proposition de loi supprime fort justement la mention des demandes en justice au présent alinéa pour la transférer dans un article 38-3 inséré dans

cette loi où la sanction du défaut de publication est l'irrecevabilité de la demande.

Le **dernier alinéa (k)**, dans sa rédaction actuellement en vigueur, soumet à inscription les décisions de rejet des demandes visées au j) et les désistements d'action ou d'instance. La référence aux demandes en justice étant supprimée au j), ce k) devenait sans objet. La proposition de loi réutilise cet alinéa pour soumettre à inscription **toute servitude dont la publicité foncière est prévue par la loi à peine d'inopposabilité**. Il s'agit de servitudes légales telles que celles prévues par le code de l'environnement.

• **L'article 38-1** fait écho à l'article 40 actuellement en vigueur. Complétant l'article 38, il vient préciser les **conditions d'opposabilité de certains droits**.

Aux termes du **premier alinéa, l'opposabilité aux tiers des droits et restrictions énumérés à l'article 38 court à compter du dépôt de la requête en inscription sous réserve que cette inscription intervienne effectivement à une date ultérieure**. Cet alinéa inverse la règle qui avait cours jusqu'à présent selon laquelle *« jusqu'à leur inscription définitive ou provisoire, les droits et restrictions visés à l'article 38 ne peuvent être opposés aux tiers qui ont des droits sur les immeubles et qui les ont fait inscrire en se conformant aux lois »*. Il clarifie une situation ambiguë découlant de la réforme de 1990.

Désormais, le principe qui s'impose est celui de l'opposabilité aux tiers dès le dépôt de la requête : le point de départ de l'opposabilité dépendra donc de la seule démarche effectuée par le déposant et ne sera plus tributaire des délais de traitement des requêtes en vue de l'inscription par les bureaux fonciers, délais qui varient de façon substantielle d'un bureau à l'autre et comptent plusieurs semaines à plusieurs mois. L'opposabilité résultant du dépôt de la requête reste cependant provisoire car elle est subordonnée par le texte à la réalisation de l'inscription effective des droits et restrictions concernés. En cas de rejet de la requête par le juge du livre foncier, l'opposabilité sera réputée n'avoir jamais existé. ***Sur cet alinéa, votre commission des Lois procèdera dans ses conclusions à deux modifications rédactionnelles.***

La proposition de loi corrige, par cet alinéa, une incohérence introduite par l'article 15 de la loi du 29 décembre 1990 précitée : en effet, alors que le point de départ de l'opposabilité était repoussé à la date de l'inscription effective, le rang de l'inscription demeurait fixé par la date de dépôt de la requête.

Le **deuxième alinéa**, visant les articles 941 et 1070 du code civil, est censé énoncer **une double dérogation à la règle posée par l'alinéa précédent puisqu'il commence par l'adverbe « toutefois »**.

Il reproduit fidèlement le deuxième alinéa de l'article 40 actuellement en vigueur inséré par la loi du 29 décembre 1990.

Les articles 941 et 1070 du code civil traitent respectivement des effets du défaut de publication d'une donation et des effets du défaut de publication d'une disposition par acte entre vifs ou testamentaire à charge de restitution. Alors que l'article 939 impose la publication d'un acte contenant la donation de biens susceptibles d'hypothèques et que l'article 1069 fait de même pour les dispositions à charge de restitution susvisées, la publication étant une condition d'inopposabilité de ces actes, les articles 941 et 1070 dérogent à ce principe au bénéfice des tiers intéressés tels que les créanciers du donateur ou le tiers acquéreur du bien auprès du donataire à charge de restitution.

Le deuxième alinéa de l'article 38-1 a donc un **objet tout à fait distinct de celui du premier alinéa** et le lien établi entre eux par l'adverbe « toutefois » n'a pas de sens. En effet, le premier alinéa vient préciser que l'opposabilité aux tiers court à compter du dépôt de la requête aux fins d'inscription et le deuxième alinéa prévoit la possibilité pour les tiers d'invoquer l'opposabilité d'une donation qui n'aurait pas été publiée contrairement aux prescriptions légales. *Il y a donc lieu de faire figurer ces dispositions sous deux articles distincts : votre commission des Lois vous le proposera dans ses conclusions tout en supprimant une mention inutile.*

Le **dernier alinéa** du texte proposé par la proposition de loi pour l'article 38-1 de la loi du 1^{er} juin 1924, qui deviendrait le second alinéa de l'article 38-2, reproduit le troisième alinéa de l'article 40 actuellement en vigueur. Il précise deux règles qui font écho à des mentions figurant aux d) et e) de l'article 38. D'une part, les baux qui n'ont pas fait l'objet d'une inscription sont inopposables aux tiers au-delà d'une durée de douze ans : bien que les baux longs (durée supérieure à douze ans) soient soumis à inscription à peine d'inopposabilité, ils sont néanmoins opposables pendant les douze premières années comme les baux ordinaires, même s'ils n'ont pas été publiés. D'autre part, l'alinéa prévoit que les « *quittances ou cessions anticipées de loyers ou fermages ne peuvent être opposées que pour une somme inférieure à trois années* » : cela signifie que les quittances ou cessions de loyers ou fermages non échus sont opposables lorsque leur montant est inférieur à l'équivalent de trois années de loyers ou fermages ; une interprétation encore plus stricte conduirait à dire que seules les quittances ou cessions de loyers ou fermages d'un montant inférieur à trois années de loyers ou fermages sont opposables, à l'exclusion donc des quittances ou cessions d'un montant plus important. *La seconde phrase du dernier alinéa de l'article 38-1 paraît donc au minimum inutile et au maximum en contradiction avec le e) de l'article 38 qui soumet à inscription, à peine d'irrecevabilité, « le paiement anticipé ou la cession d'une somme équivalant à trois années de loyers ou fermages non échus ».* Aussi votre commission des Lois, dans ses conclusions, vous proposera-t-elle de supprimer cette phrase.

Paragraphe V

(art. 38-2 et 38-3 de la loi du 1^{er} juin 1924)

Inscription pour information – Inscription à peine d’irrecevabilité

- **L’article 38-2** inséré par la proposition de loi dans la loi du 1^{er} juin 1924 reprend des dispositions figurant d’une part à l’article 38-1 actuellement en vigueur de cette même loi et, d’autre part, à l’article 36 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

Cet article prévoit l’obligation de procéder à l’inscription de certaines limitations au droit de propriété et de certains actes dans un simple but d’information des usagers. Le 1^o) mentionne ainsi « *les limitations administratives au droit de propriété et les dérogations à ces limitations* » tandis que le 2^o) vise « *les jugements de redressement et de liquidation judiciaires* ». Il s’agit simplement d’assurer une **publicité informative** à ces actes et non d’asseoir leur opposabilité. La sanction d’une telle disposition résulte du droit commun : il s’agit de l’engagement de la responsabilité délictuelle sur le fondement de l’article 1382 du code civil.

Concernant les jugements d’ouverture d’une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, la simple mention au livre foncier résulte de la loi n° 90-1248 du 29 décembre 1990. Cette loi a en effet simultanément abrogé l’article 38 f) qui imposait, à peine d’inopposabilité, la publicité de la restriction au droit de disposer résultant du jugement de redressement judiciaire, et introduit un article 38-1 prévoyant qu’un tel jugement ferait dorénavant l’objet d’une « *simple mention* » au livre foncier.

Votre commission des Lois vous proposera dans ses conclusions de renuméroter cet article en « 38-3 » et d’apporter une précision rédactionnelle au premier alinéa pour indiquer que l’information s’adresse aux usagers du livre foncier.

- **L’article 38-3** reprend les dispositions figurant jusqu’à présent au j) de l’article 38 qui imposent l’inscription au livre foncier des « *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* ». L’article 38-3 ajoute simplement que cette formalité constitue une **condition de recevabilité** de la demande en justice. Il s’agit d’une mesure d’harmonisation avec le droit général.

Votre commission des Lois vous proposera dans ses conclusions de renuméroter cet article en « 38-4 ».

Paragraphe VI

(art. 39 à 44 de la loi du 1^{er} juin 1924)

Prénotation – Inscription d’une requête – Effet de l’inscription – Exigence de la forme authentique – Autorités tenues de faire procéder à l’inscription – Ordre de priorité en matière d’inscription

- **L’article 39** reprend strictement le contenu de l’article 39 actuellement en vigueur. Il traite de la « *prénotation* » qui constitue une **spécificité du droit local**.

Il est des cas où l’inscription prévue par l’article 38 ne peut momentanément être réalisée, soit en raison d’un litige dont le droit fait l’objet, soit en raison du fait que celui-ci n’a pas encore définitivement pris naissance. L’article 39 remédie à l’inconvénient qui pourrait résulter du défaut de publicité en permettant alors l’inscription d’une prénotation. Celle-ci garantit son rang à l’inscription future du droit litigieux, incertain ou éventuel; elle préserve l’avenir : c’est une **procédure conservatoire**. La prénotation ne constitue ainsi qu’une inscription provisoire qui doit nécessairement être suivie d’une inscription définitive : si cette dernière n’intervient pas, la prénotation ne produit aucun effet juridique.

L’inscription d’une prénotation est subordonnée à une condition alternative : elle doit, soit recueillir le consentement des intéressés, soit être effectuée en vertu d’une décision judiciaire. Le terme d’« *intéressés* » utilisé par la loi désigne les bénéficiaires de la prénotation mais également par exemple le propriétaire d’un bien faisant l’objet d’une prénotation hypothécaire. Dans ce dernier cas, le consentement résultera le plus souvent d’une ordonnance de référé.

- **L’article 40** traite de la **procédure d’inscription des requêtes**.

Il s’inspire de l’article 45 actuellement en vigueur et définit un cadre légal en vue de l’informatisation du registre des dépôts.

Le **premier alinéa** énonce le principe de la **nécessité d’une requête** aux fins d’inscription.

Le **deuxième alinéa** précise que les requêtes sont enregistrées sur un registre spécial couramment dénommé « **registre des dépôts** ». Les requêtes sont portées audit registre dans l’ordre où elles sont présentées, au fur et à mesure des dépôts. L’alinéa prévoit enfin que la date, l’heure et la minute du dépôt doivent être mentionnées. Ces dernières *précisions* paraissent *de nature réglementaire*, le principe étant le respect de l’ordre des dépôts : *aussi votre commission des Lois ne les fera-t-elle pas figurer dans ses conclusions*.

Le **troisième alinéa** prévoit la possibilité de tenir le registre des dépôts sur **support informatique** de la même façon que cela est rendu possible pour les registres constituant le livre foncier proprement dit par

l'article 36-2 inséré par la présente proposition de loi dans la loi du 1^{er} juin 1924.

Comme à l'article 36-2, votre commission des Lois vous proposera dans ses conclusions une rédaction se référant à l'article 1316-1 du code civil.

Aux termes du **dernier alinéa**, la requête doit être établie par un modèle et présentée au service du livre foncier compétent dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. La présentation peut se faire sur place ou à distance. Le non respect du modèle permettant d'obtenir des **requêtes normalisées** ou des conditions de présentation est sanctionné par le rejet de la requête.

Votre commission des Lois, dans ses conclusions, vous proposera de mettre en facteur commun le renvoi à un décret en Conseil d'Etat nécessaire pour préciser les modalités d'application des deuxième et quatrième alinéas (modalités d'enregistrement de la requête, modalités d'établissement et procédure de présentation de la requête).

• **L'article 41** reprend en substance le contenu de l'article 41 actuellement en vigueur. Il pose le principe selon lequel **l'inscription d'un droit emporte présomption de l'existence de ce droit**. Il s'agit là d'une **spécificité du droit local**.

Le fait que l'inscription d'un droit emporte présomption de son existence en la personne de son titulaire dispense ce dernier de prouver son droit dont l'objet, le contenu et l'étendue sont présumés tels que les révèle le livre foncier. Il appartient au contraire à celui qui conteste l'exactitude de l'inscription de prouver le contraire.

Ainsi, le titulaire d'un usufruit peut faire valoir les droits qui résultent de l'usufruit sans avoir à justifier de l'origine et de l'existence de l'usufruit.

La présomption, qui joue en faveur du titulaire de l'inscription, peut également être invoquée contre lui : pourrait ainsi être intentée une action judiciaire contre un propriétaire inscrit, à raison de la propriété, sans que le demandeur ait à prouver la propriété du titulaire de l'inscription.

Précisons que la présomption définie à l'article 41 n'est par irréfragable : la preuve contraire peut être apportée par toute personne à laquelle l'inscription cause préjudice.

Sur cet article, votre commission des Lois vous proposera de corriger une erreur de référence ; en effet, le texte se réfère à «un droit mentionné aux articles 38 et 39 » alors que l'article 39 traite de la prénotation et n'énonce aucun droit.

• **L'article 42** pose l'exigence de la **forme authentique** pour tout acte devant faire l'objet d'une inscription. Il reprend sous une rédaction plus synthétique le contenu de l'article 42 actuel.

Le **premier alinéa** énonce le **principe**. La forme authentique résulte soit de l'établissement de l'acte par un notaire, soit du fait que le droit résulte d'une décision judiciaire, soit encore que l'acte émane d'une autorité administrative lui conférant le caractère authentique.

Le **second alinéa** prescrit une règle spécifique au **droit local**. Cette règle impose la réitération en la forme authentique dans un délai de six mois pour tout acte entre vifs, translatif (vente) ou déclaratif (partage) de propriété immobilière et pour tout acte entre vifs portant constitution ou transmission d'une servitude foncière souscrit sous seing privé ou sous forme verbale. En cas de refus de l'une des parties, l'autre peut former une demande en justice, la décision judiciaire conférant le caractère authentique requis à l'acte.

La nouvelle rédaction de l'article 42 substitue la **caducité** à la nullité comme sanction du défaut de réitération en la forme authentique. La nullité présente en effet l'inconvénient d'opérer rétroactivement : l'acte sous seing privé est réputé ne jamais avoir existé si bien que des contentieux sont nés, des acquéreurs qui s'étaient finalement désistés contestant l'efficacité de la clause pénale relative à l'indemnité d'immobilisation insérée dans la promesse. En outre, la nullité sanctionne le non respect d'une condition de formation du contrat. Or, la règle du consensualisme étant applicable en Alsace-Moselle, la forme authentique ne constitue pas une condition de formation du contrat.

• **L'article 43 met à la charge des notaires, des greffiers et des autorités administratives l'obligation de faire procéder à l'inscription.** Il reprend en substance le contenu de l'article 43 actuellement en vigueur.

L'inscription doit être engagée sans délai et l'autorité investie de cette obligation n'a pas à requérir le consentement ou à se conformer au refus des parties.

Au premier alinéa, votre commission des Lois vous proposera de substituer formellement la référence à l'article 42 à celle relative à « l'article précédent », toujours dangereuse dans la perspective d'une insertion qui serait effectuée par une loi ultérieure.

Le **deuxième alinéa** prévoit, dans une rédaction différente mais de même portée qu'actuellement, que **les autorités précitées peuvent être dispensées par les parties de faire inscrire certains droits** visés à l'article 38 : il s'agit du droit à résolution d'un contrat synallagmatique (g), du droit à la révocation d'une donation (h) et du droit au rapport en nature d'une donation prévu par les articles 859 et 865 du code civil (i). Dans ces différents

cas, l'objet de l'inscription est en effet la protection du seul titulaire : il n'est pas choquant de lui permettre d'y renoncer.

Notons que désormais l'inscription est la règle et la dispense l'exception alors qu'auparavant l'inscription nécessitait une demande expresse des parties, ce qui était moins protecteur pour elles.

Le **dernier alinéa** précise que pour l'accomplissement des formalités d'inscription, le **notaire** détient un **mandat légal de représentation** : il agit en lieu et place des parties et de leurs ayants cause. Le notaire est en outre tenu de prêter son ministère s'il en est requis.

• **L'article 44** pose le **principe de l'effet relatif à la publicité des droits**. Ce principe garantit la continuité des inscriptions et sécurise la chaîne des mutations.

Le **premier alinéa** applique ce principe à deux cas distincts : celui où un droit sert d'assiette à un autre droit de nature différente ; celui où deux droits du même type se succèdent. Ainsi, dans le premier cas, le titulaire d'une hypothèque ne pourra faire inscrire son droit qu'après que le propriétaire (l'auteur immédiat) du bien grevé aura fait inscrire son droit de propriété. Dans le second cas, l'acquéreur d'un immeuble ne pourra faire inscrire son droit de propriété que si son vendeur a fait inscrire le sien. *Sur ce premier alinéa, votre commission des Lois vous proposera, dans ses conclusions, de réparer une erreur matérielle.*

Le **second alinéa** reproduit le deuxième alinéa de l'article 44 actuellement en vigueur, introduit par la loi du 29 décembre 1990 précitée. Cet alinéa prévoit une dérogation au principe posé précédemment au bénéfice de l'héritier qui, dans un délai de dix mois suivant le décès, cède le bien dont il hérite ou se retrouve dans la situation où le bien fait l'objet d'un partage.

Cette règle tend à éviter de surcharger le livre foncier par des inscriptions suivies immédiatement de radiation. L'héritier est ainsi dispensé d'inscription lorsque le bien ne fait que transiter par son patrimoine.

La loi du 29 décembre 1990 a également introduit à cet alinéa une disposition transitoire qui exclut du champ de la dérogation les mutations par décès intervenues avant la promulgation de ladite loi. La dérogation s'appliquant seulement pendant un délai de dix mois suivant le décès, cette *mesure transitoire qui vise les mutations antérieures à la loi de 1990 a épuisé ses effets. Aussi, votre commission des Lois vous propose-t-elle, dans ses conclusions, d'en supprimer la mention.*

Paragraphe VII

(art. 44-1 de la loi du 1er juin 1924)

Inscription d'un droit acquis par prescription ou accession

L'**article 44-1** inséré par la présente proposition de loi dans la loi du 1^{er} juin 1924, met en **harmonie** le droit local **avec le droit général** concernant **l'inscription de droits portant sur un immeuble acquis par prescription** (prescription acquisitive trentenaire ou usucapion de l'article 2262 du code civil) **ou par accession** (articles 546 et suivants du code civil).

Par **exception au principe de l'effet relatif** défini à l'article 44, le juge du livre foncier peut, à la demande de tout intéressé, inscrire le droit portant sur un immeuble acquis par prescription ou par accession.

Rappelons que l'usucapion n'exige de celui qui s'en prévaut qu'une possession trentenaire présentant les conditions requises par l'article 2229 du code civil : « *une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire* ». Par ailleurs, le droit d'accession est défini comme « *la propriété d'une chose, soit mobilière soit immobilière, [qui] donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement* » (ex : alluvion qui profite au propriétaire riverain d'un cours d'eau).

Le **juge du livre foncier** vérifie si les critères requis pour la constitution de la prescription ou de l'accession sont satisfaits et rend une ordonnance d'inscription ou de rejet. Toutefois, aux termes du **second alinéa**, le **juge du fond** est seul compétent pour apprécier en cas de **contestation**.

Paragraphe VIII

(Articles 45 à 50 de la loi du 1^{er} juin 1924)

Prise de rang des droits – Contrôle préalable des droits inscrits et responsabilité du juge du livre foncier – Dispense d'inscription de certains privilèges – Assiette de l'inscription des droits portant sur des lots dépendant d'un immeuble en copropriété – Spécialité de l'inscription – Inscription du privilège des architectes – Inscription du privilège de séparation des patrimoines

- Le texte proposé par le VIII de cet article pour **l'article 45 de la loi du 1^{er} juin 1924** reprend en substance, en les actualisant, les règles posées aux deux premiers alinéas de l'article 45 actuellement en vigueur, relatives à **la prise de rang des droits inscrits** au registre des dépôts. **Il reprend également intégralement** les règles actuelles relatives à **l'assiette de l'inscription d'une ordonnance d'exécution forcée** portant sur les lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, posées par les deux derniers alinéas de l'article 45 actuellement en vigueur.

Le premier alinéa du texte proposé par le VIII de cet article pour l'article 45 de la loi de 1924 opère un regroupement des règles relatives à la prise de rang des droits obligatoirement soumis à publicité¹, dont le principe général et les modalités sont respectivement définis aux articles 40 et 45 actuellement en vigueur.

Actuellement, **le rang** d'un droit s'acquiert par l'inscription, conformément à la fin du premier alinéa de l'article 40 de la loi du 1^{er} juin 1924. Il est déterminé par **l'ordre chronologique de la présentation des requêtes dans le registre des dépôts**, conformément au premier alinéa de l'article 45 de la loi du 1^{er} juin 1924. Une priorité d'inscription est donc accordée aux requêtes déposées en premier lieu. Cette disposition, d'ordre public en tant qu'elle vise à sauvegarder les intérêts des tiers, permet de résoudre les conflits entre les titulaires de droits réels immobiliers concurrents.

Le premier alinéa du texte proposé pour l'article 45 maintient ce principe strictement chronologique en prévoyant que l'effet juridique de l'inscription est déclenché par **la date du dépôt de la requête, qui demeure le critère déterminant du rang attribué aux droits**, sous réserve que la requête ne soit pas rejetée par le juge du livre foncier (voir infra article 46).

Cet alinéa apporte **une clarification utile**, en précisant que la date et le rang de l'inscription sont déterminés par la mention du dépôt de la requête, alors qu'actuellement la loi du 1^{er} juin 1924 n'assimile pas clairement la date du dépôt à celle de l'inscription². Dans la pratique, la réalisation matérielle d'une inscription peut être différée si le juge du livre foncier estime utile de procéder à des vérifications, ce qui peut introduire une ambiguïté sur la date à partir de laquelle une inscription prend son rang.

La jurisprudence a parfois été conduite à clarifier les règles applicables en la matière. Elle a estimé que la date de dépôt, et non celle de l'inscription, constituait le seul critère à prendre en compte pour attribuer un rang à un droit, sous réserve qu'il n'ait fait l'objet d'aucune décision de rejet. La précision introduite par cet alinéa offre donc **une plus grande sécurité juridique** à la prise de rang d'un droit.

Actuellement, le greffier attribue un numéro à chaque requête dans leur ordre d'arrivée, porté au registre des dépôts et apposé sur la requête avec la date et les minutes de la réception. Ces modalités d'enregistrement subsistent, mais seront désormais déterminées par un décret en Conseil d'Etat, au terme de la nouvelle rédaction du troisième alinéa de l'article 40. Il paraît

¹ *Le droit de préférence sur le prix d'un immeuble et le droit de suite exercé sur ce bien constituent les deux prérogatives fondamentales du créancier hypothécaire ou privilégié qui le distinguent du créancier chirographaire.*

² *Voir commentaire de l'article 38-1 de la loi du 1^{er} juin 1924 dans la rédaction proposée par la proposition de loi.*

donc logique que l'attribution systématique d'un numéro d'ordre ne figure plus au premier alinéa de l'article 45 de la loi du 1^{er} juin 1924.

En outre, le principe posé à la fin de l'actuel premier alinéa de l'article 45 selon lequel le rang des droits en Alsace-Moselle déroge aux règles établies par le code civil, figure désormais au troisième alinéa du texte proposé par le VIII de cet article pour l'article 45 (voir infra).

Le deuxième alinéa du texte proposé par le VIII de cet article pour l'article 45 de la loi du 1^{er} juin 1924 reprend intégralement les règles actuellement applicables dans le cas d'une simultanéité de dépôts de requêtes sur un même immeuble (*deuxième alinéa de l'article 45 actuellement en vigueur*). Le principe d'une parité de rang attribuée à ces requêtes est maintenu¹, de même que la dérogation à ce principe, qui accorde **une priorité de rang limitée aux privilèges du vendeur et du co-partageant**² à l'encontre des droits du nouveau propriétaire³.

Le troisième alinéa du texte proposé par le VIII de cet article pour l'article 45 reprend intégralement, sous réserve de l'actualisation d'une référence au code civil qui était devenue inexacte, la règle actuelle selon laquelle le droit local d'Alsace-Moselle déroge **aux règles générales de classement des hypothèques fixées en droit civil**⁴.

Le droit général, à l'instar du droit local, pose le principe du classement des inscriptions selon une priorité chronologique. Toutefois, ces deux régimes présentent des différences notables incompatibles :

- le droit général attribue une parité de rang aux inscriptions prises le même jour, sans distinction de l'ordre de dépôt, contrairement aux règles de conflits de rang de l'article 45 ;

- le droit local, contrairement au droit général, ne reconnaît pas d'antériorité de rang à certains privilèges (privilèges de séparation des patrimoines, hypothèques légales) par rapport aux hypothèques judiciaires ou conventionnelles⁵, le principe de priorité chronologique s'appliquant strictement.

¹ Cf. Arrêt de la Cour de cassation 1^{re} chambre civile du 26 octobre 1966 : cette disposition signifie que les requêtes devront être exécutées, si elles sont recevables, dans le même ordre de priorité.

² Toutefois, une telle priorité n'exonère pas le vendeur et le co-partageant d'être assujettis à la formalité de publicité.

³ Notons qu'en droit général, ces privilèges existent également sous réserve de leur publication dans un délai de deux mois. A l'issue de ce délai, ils dégèrent en simples hypothèques (articles 2108 et 2109 du code civil).

⁴ L'inapplicabilité des règles de droit général au droit local d'Alsace-Moselle est énoncée actuellement à la fin du premier alinéa de l'article 45.

⁵ Cf. Article 2134, alinéa 3 du code civil

Il paraît donc justifié de préciser dans la loi du 1^{er} juin 1924 l'exclusion des règles générales du rang de classement des hypothèques, compte tenu de **la spécificité et de l'autonomie des règles applicables en Alsace-Moselle par rapport au droit général.**

Cet alinéa procède cependant à une actualisation d'un renvoi à l'article du code civil devenu erroné. En effet, le décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière a modifié l'article 2147 du code civil, dont la substance¹ n'a, depuis cette date, plus aucun lien avec la teneur d'origine. L'intégralité du contenu de l'ancien article 2147 du code civil a été repris à l'article 2134 du code civil. Le renvoi à « *l'article 2147* » est donc remplacé par un renvoi à « *l'article 2134* » du code civil.

Les quatrième et cinquième alinéas du texte proposé par le VIII de cet article pour l'article 45 de la loi du 1er juin 1924 reprennent intégralement les deux derniers alinéas de l'actuel article 45 de la loi du 1^{er} juin 1924², qui déterminent **l'assiette de l'inscription** d'une ordonnance d'exécution forcée³ prise par le juge du livre foncier portant sur des lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété.

En effet, sous peine de sanction, l'ordonnance d'exécution forcée doit être publiée d'office au livre foncier, puisqu'elle constitue une restriction judiciaire au droit de disposer, dont l'obligation de publicité figure à l'article 38 f) au terme de sa nouvelle rédaction.

En vertu des règles générales d'inscription des privilèges et hypothèques portant sur les lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété posées à l'article 47-1 de la loi du 1^{er} juin 1924, l'ordonnance d'exécution forcée portant sur les lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété est réputée ne pas porter sur la quote-part des parties communes comprises dans ces lots. Toutefois les créanciers inscrits demeurent autorisés à exercer leurs droits sur cette quote-part au moment de la mutation.

Votre commission vous proposera, dans ses conclusions, de transférer ces deux alinéas à la fin de l'article 47-1 de la loi du 1^{er} juin 1924. Le législateur, par la loi n°79-2 du 2 janvier 1979 relative aux droits grevant les lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, a en effet inséré ces deux alinéas sans lien logique avec l'économie de l'article 45, qui pose les règles générales de la prise de rang d'un droit.

¹ L'article 2147 du code civil actuellement en vigueur traite de l'arrêt du cours des inscriptions hypothécaires.

² Ces deux alinéas ont été insérés par la loi n°79-2 du 2 janvier 1979 relative aux droits grevant les lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété.

³ L'exécution forcée est déclenchée sur requête d'un créancier poursuivant muni d'un titre exécutoire lorsque pour un motif quelconque le débiteur n'exécute pas ses obligations. Elle correspond à la saisie immobilière en droit général français.

Il paraît donc opportun d'opérer un regroupement de l'ensemble des règles particulières relatives aux immeubles soumis au statut de la copropriété¹, afin d'améliorer la lisibilité de la loi du 1^{er} juin 1924. Les règles posées par les deux derniers alinéas ne sont en effet que l'application particulière de la règle générale posée par l'article 47-1 (voir infra article 47- 1) à l'ordonnance d'exécution forcée.

- Le texte proposé par le VIII de cet article pour **l'article 46** de la loi du 1^{er} juin 1924 reprend en substance **les règles relatives au contrôle préalable des droits inscrits** par le juge du livre foncier, ainsi que **le régime de responsabilité de l'Etat** applicable en cas de **faute** commise par le juge du livre foncier, figurant à l'article 46 actuellement en vigueur.

Le premier alinéa du texte proposé pour l'article 46 maintient **le rôle du juge du livre foncier, pivot de l'inscription des droits réels**. Ce dernier doit en effet effectuer un contrôle préalable et obligatoire avant de réaliser l'inscription d'un droit. Ce principe, dénommé en droit local «principe de légalité», trouve sa justification dans le souci d'assurer la plus parfaite concordance des inscriptions avec la situation juridique réelle. Cinq points de vérification sont prévus et intégralement repris² :

- l'admissibilité du droit à l'inscription dont l'article 38 de la loi du 1^{er} juin 1924 fournit la liste (voir infra);

- la forme de l'acte dont les règles sont fixées par les articles 42 et 64 de la loi du 1er juin 1924;

- l'existence de dérogations à l'obligation d'inscription de certains droits en application de l'article 44 ;

- la capacité des parties ;

- la représentation des parties (forme du mandat conféré au représentant).

Soulignons que le juge du livre foncier doit également vérifier la forme de la requête et le respect des règles de fond, même si ces éléments ne figurent pas à l'article 46 de la loi du 1^{er} juin 1924.

Ainsi, contrairement au conservateur des hypothèques, qui selon l'article 2199 du code civil, ne peut «*refuser, ni retarder l'exécution d'une formalité ni la délivrance des documents régulièrement requis, sous peine de dommages et intérêts des parties*», le juge du livre foncier est quant à lui en

¹ introduites par la loi n°79-22 du 2 janvier 1979 relative aux droits grevant les lots d'un immeuble soumis au statut de copropriété

² Ce principe est issu du droit allemand qui ne prévoyait toutefois qu'un contrôle restreint du juge portant sur le consentement à l'inscription. Le contrôle actuel du juge du livre foncier apparaît donc plus étendu.

droit de différer l'inscription à la condition d'assurer au droit inscrit le rang fixé au moment du dépôt de la requête.

Cet alinéa maintient le principe selon lequel ce contrôle préalable relève de **la matière gracieuse**¹. Toutefois, il n'est plus précisé que cette matière est régie selon « *les conditions de la juridiction de droit local* ». La référence à la matière gracieuse sans autre précision paraît suffisante dans la mesure où le droit général a intégré la matière gracieuse au nouveau code de procédure civile (article 25 du nouveau code de procédure civile).

Cet alinéa précise que le juge du livre foncier statue **par voie d'ordonnance**. La loi du 1^{er} juin 1924 ne donne actuellement aucune dénomination à la décision rendue par le juge. Cet ajout procède à une actualisation de l'article 46 actuellement en vigueur avec les règles du nouveau code de procédure civile (articles 484 du code de procédure civile² et suivants) qui prévoit qu'un juge unique statuant sur requête rend des ordonnances.

De plus, cet ajout vise à donner une base légale à la pratique actuelle, puisqu'au terme de sa vérification, le juge du livre foncier rend sa décision de rejet³ ou d'admission par ordonnance. Il peut également rendre une ordonnance intermédiaire⁴, par laquelle il impose au requérant la production, dans un délai déterminé, de certaines pièces justificatives complémentaires.

Conformément aux articles 52 à 57 du décret du 18 novembre 1924, des voies de recours sont ouvertes pour attaquer toutes les décisions du juge du livre foncier au moyen d'un pourvoi⁵.

Le second alinéa du texte proposé par le VIII de cet article pour l'article 46 de la loi du 1^{er} juin 1924 reprend presque intégralement les règles relatives au **régime de responsabilité** prévues par le second alinéa de l'article 46 actuellement en vigueur dans le cas **d'une faute commise par le juge du livre foncier**.

L'engagement de la responsabilité de l'Etat pour faute simple est une survivance du droit allemand et constitue une réelle garantie pour les intéressés.

¹ Notons que la matière gracieuse s'oppose à la matière contentieuse.

² Au terme duquel : « L'ordonnance de référé est une décision provisoire rendue à la demande d'une partie [...] dans les cas où la loi confère à un juge qui n'est pas saisi du principal le pouvoir d'ordonner immédiatement les mesures nécessaires. »

³ Une ordonnance de rejet fait perdre à l'inscription le rang qu'était susceptible de lui conférer le dépôt de la requête.

⁴ Cette ordonnance intermédiaire ne fait pas perdre au droit dont l'inscription définitive est requise, le rang que le dépôt de la requête est susceptible de lui conférer.

⁵ Hormis le cas d'une ordonnance intermédiaire, aucun délai n'est prévu pour introduire ce recours.

Notons que ce régime de **responsabilité pour faute simple** est une **spécificité** du droit local d'Alsace-Moselle. En effet, l'article L. 781-1 du code de l'organisation judiciaire fixe un régime de responsabilité du fait du fonctionnement défectueux du service public de la justice moins protecteur pour le justiciable en prévoyant qu'elle « *n'est engagée que par une faute lourde ou un déni de justice* ». Soulignons également que le droit général, retient une solution différente s'agissant de la conservation des hypothèques, le conservateur étant a contrario responsable du préjudice qu'il cause aux particuliers par sa faute ou sa négligence¹.

Comme actuellement, il appartient à l'Etat de se retourner contre le juge du livre foncier, quelle que soit l'importance de la faute et d'exercer **une action récursoire**² à l'encontre de ce dernier dans le cas où il aurait commis une faute personnelle établie.

Votre commission vous proposera, dans ses conclusions, de faire l'économie d'un ajout de la proposition de loi selon lequel ces règles s'appliquent « *dans les conditions du code de l'organisation judiciaire* », cette précision introduisant plus de confusion que de clarté. D'une part, le régime de responsabilité du juge du livre foncier n'est pas défini par le code de l'organisation judiciaire, mais par l'article 11-1 de l'ordonnance n°58-1270 du 22 décembre 1958 relative au statut de la magistrature, qui détermine les conditions dans lesquelles cette action récursoire peut être engagée³. D'autre part, le renvoi au code de l'organisation judiciaire ne paraît pas opportun dans la mesure où, en droit local, le régime de responsabilité de l'Etat en cas de faute est spécifique et ne correspond pas au régime défini à l'article L. 781-1 de ce code.

En outre, cet alinéa maintient la compétence des tribunaux civils dans le cas d'une action en responsabilité engagée contre l'Etat, ainsi que le double délai de prescription. Aucune action ne peut plus être intentée à l'issue d'un délai de trente ans à partir du jour où la faute a été commise. L'action doit être intentée à peine de forclusion dans un délai d'un an à compter de la découverte du dommage.

A titre d'illustration on peut citer l'arrêt de la cour d'appel de Colmar du 9 août 1951 estimant que le rejet d'une requête avant l'expiration du délai

¹ en application des articles 1382 et 1383 du code civil

² L'action récursoire se définit comme le recours en justice de la personne qui a dû exécuter une obligation dont une autre était tenue.

³ Cet article dispose que « les magistrats du corps judiciaire ne sont responsables que de leurs fautes personnelles. La responsabilité des magistrats qui ont commis une faute personnelle se rattachant au service public de la justice ne peut être engagée que sur l'action récursoire de l'Etat. Cette action récursoire est exercée devant une chambre civile de la Cour de cassation. »

fixé par l'ordonnance intermédiaire a pu faire naître un préjudice susceptible d'être réparé sur la base de l'article 46 alinéa 2 de la loi du 1^{er} juin 1924¹.

Par coordination avec le quatrième alinéa du texte proposé pour l'article 36-2, les deux alinéas du texte proposé pour l'article 46 substituent la dénomination « *juge du livre foncier* » à « *préposé du livre foncier* » afin de prendre en compte l'évolution du statut du responsable du livre foncier.

- Le texte proposé par le VIII de cet article pour **l'article 47** de la loi du 1^{er} juin 1924 supprime les deux premiers alinéas de l'article 47 relatifs respectivement à la classification et à l'inscription des privilèges spéciaux pour ne maintenir que la **dispense d'inscription accordée à certains privilèges, par dérogation** à l'obligation de publicité des privilèges et hypothèques.

- **Le premier alinéa de l'article 47** de la loi du 1er juin 1924 rend applicable à l'Alsace-Moselle la classification des privilèges immobiliers² prévue en droit général, qui définit deux catégories de privilèges : les privilèges généraux³ (article 2104 du code civil) et les privilèges spéciaux⁴ (article 2103 du code civil). S'ajoutent à cette liste des privilèges en faveur des sociétés de crédit foncier, en application des articles 29 et 30 du décret du 28 février 1852, ainsi qu'en faveur de certaines sociétés de crédit immobilier, conformément à l'article 21 de la loi du 5 décembre 1922 portant codification des lois sur les habitations à bon marché et les petites co-propriétés (qui renvoie à ce décret de 1852).

Le maintien du premier alinéa ne se justifie plus. D'une part, la règle selon laquelle les créances privilégiées sont celles du droit français figure déjà dans la loi de 1924 au terme de la nouvelle rédaction du I de l'article 36-1, qui dispose que « *les droits sur les immeubles, les privilèges et les hypothèques sont ceux prévus par la législation française* ».

D'autre part, les privilèges spéciaux des sociétés de crédit foncier n'ont plus de base légale, compte tenu de l'abrogation du décret du 28 février 1852 résultant de l'article 111 de la loi n°99-532 relative à l'épargne et à la sécurité financière⁵. De plus, le privilège des sociétés de crédit immobilier prévu par la

¹ Le préjudice découle du rejet de la requête qui fait automatiquement perdre à celle-ci le rang de priorité que lui conférait son dépôt.

² On peut rappeler que les privilèges immobiliers accordent à leurs titulaires un droit de préférence par rapport aux titulaires d'une hypothèque légale.

³ Ces privilèges comprennent les frais de justice, les salaires et créances assimilées, les redevances dues aux auteurs, compositeurs et artistes.

⁴ Ces privilèges, qui ne grèvent les immeubles que subsidiairement, et à défaut de mobilier suffisant, comprennent notamment celui du vendeur, celui du copartageant, celui du prêteur de deniers pour l'acquisition d'un immeuble, celui des architectes, des entrepreneurs et ouvriers ainsi que le privilège de la séparation des patrimoines.

⁵ Cet article abroge le décret du 18 février 1852 sur les sociétés de crédit foncier auquel il est fait référence, rendant caducs les articles 29 et 30, ainsi que l'article 21 de la loi du 5 décembre 1922 visés par le premier alinéa.

loi du 5 février 1922 fait désormais l'objet d'une codification qui s'applique de manière générale sur tout le territoire (article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation).

- **Le deuxième alinéa de l'article 47** pose le principe de la publicité obligatoire des privilèges spéciaux sur les immeubles situés en Alsace-Moselle.

L'ordre chronologique d'inscription au registre des dépôts détermine le rang d'un privilège spécial. Toutefois, par dérogation à la règle générale posée à l'article 45¹, la prise de rang des privilèges spéciaux n'est pas déterminée par la date du dépôt de la requête mais par la date du jour de l'inscription. Le rang de ces privilèges ne dépend donc plus du titulaire du droit, mais de la diligence du juge du livre foncier à réaliser l'inscription. Par un jeu de renvois, ces modalités spécifiques s'appliquent également aux hypothèques légales (article 52 actuellement en vigueur).

Il existe donc actuellement une distinction entre, d'une part les privilèges immobiliers spéciaux et les hypothèques légales², pour lesquels seule la date du jour de l'inscription au livre foncier détermine le rang entre les créanciers ayant privilège ou hypothèque sur le même immeuble et, d'autre part, les hypothèques conventionnelles et judiciaires, pour lesquelles le classement est déterminé par la date du dépôt de la requête (article 45 actuellement en vigueur).

Cette exception est supprimée afin d'**harmoniser les modalités de la prise de rang de l'inscription des privilèges spéciaux et par un jeu de renvoi, des hypothèques légales avec les modalités définies au terme de la nouvelle rédaction de l'article 45 de la loi du 1^{er} juin 1924.**

Désormais, le rang de priorité accordé aux privilèges spéciaux et aux hypothèques légales est, à l'instar des autres privilèges et hypothèques, déterminé par la date du dépôt de la requête et non plus par la date de l'inscription.

Cette harmonisation paraît opportune et permettra de **simplifier les règles applicables à l'inscription des hypothèques et des privilèges et, partant, de renforcer la sécurité juridique des transactions immobilières.**

Le deuxième alinéa de l'article 47 actuellement en vigueur prévoit que l'inscription n'est pas réalisée d'office. Une règle identique est prévue en droit

¹ On rappellera que la date d'inscription peut ne pas correspondre strictement à la date de dépôt si le juge du livre foncier, pour effectuer son contrôle, doit procéder à des vérifications exigeant un certain délai.

² A l'instar des privilèges spéciaux, le rang des hypothèques légales est également déterminé par la date de l'inscription, compte tenu du renvoi opéré par l'article 52 au deuxième alinéa de l'article 47 de la loi du 1^{er} juin 1924.

général à l'article 2106 du code civil¹ depuis le décret du 4 janvier 1955² rend cette précision superflue. En outre, la nouvelle rédaction de l'article 40 précisant que l'inscription a lieu sur requête paraît se suffire à elle-même, puisqu'elle interdit implicitement toute inscription d'office.

Le deuxième alinéa de l'article 47 actuellement en vigueur **dispense le privilège du syndicat des copropriétaires de la formalité d'inscription**. Cette disposition est un ajout récent introduit en 1998³. Ce privilège est destiné à garantir plus efficacement le recouvrement des charges dues par le vendeur d'un lot.

Il s'agit d'une application stricte du droit général (article 2107 du code civil⁴). L'insertion de cette précision dans la loi de 1924 s'explique par les divergences de jurisprudence sur l'application au droit local ou de la règle de droit général, le tribunal d'instance de Huningue, par un jugement du 16 novembre 1995, ayant décidé qu'en l'absence d'inscription au livre foncier le privilège ne pouvait avoir effet et donc prendre son rang, contrairement au tribunal d'instance de Strasbourg (1^{er} avril 1998), selon lequel le droit général (article 2107 du code civil) était applicable dans toutes ses dispositions en Alsace-Moselle⁵.

Le texte proposé pour l'article 47 maintient cette dispense dans la loi de 1924, ce qui paraît opportun afin d'éviter des erreurs d'interprétation. Sa suppression pourrait faire renaître des controverses et des interprétations jurisprudentielles divergentes, auxquelles la loi du 6 avril 1998 précitée avait mis fin.

Cette règle figure désormais au sein d'un même alinéa avec la dispense d'inscription des privilèges généraux, figurant actuellement au troisième alinéa de l'article 47 actuellement en vigueur, qui est repris dans son intégralité.

- Le texte proposé pour **l'article 47-1** de la loi du 1^{er} juin 1924 **reprend intégralement les règles relatives à l'assiette de l'inscription des privilèges et hypothèques** portant sur un immeuble soumis au statut de la copropriété.

Le premier alinéa de l'article 47-1 de la loi du 1^{er} juin 1924 actuellement en vigueur prévoit que l'obligation de publicité des privilèges et

¹ L'article 2106 du code civil dispose qu'« entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par une inscription à la conservation des hypothèques [...] ».

² Ce décret a supprimé les privilèges occultes dispensés d'inscription.

³ Cf. article 20 de la loi n°98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière.

⁴ Cette disposition a été introduite par l'article 34 de la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.

⁵ Confirmé par un arrêt de la Cour d'appel de Colmar du 2 avril 1998

hypothèques portant sur un immeuble soumis au statut de la copropriété ne s'étend pas à la quote-part des parties communes¹ comprises dans le lot d'un immeuble soumis au statut de la copropriété. Une telle disposition résulte de ce que l'inscription au livre foncier des parties privatives d'un immeuble s'étend automatiquement aux parties communes de cet immeuble et vise uniquement à simplifier les formalités de publicité. Aucune modification n'est apportée à cet alinéa.

Afin de ne pas porter atteinte aux droits des créanciers inscrits, le second alinéa dispose que les créanciers saisissants inscrits exercent leurs droits sur cette quote-part au moment de la mutation.

Notons que cet article, introduit par la loi n°79-2 du 2 janvier 1979 relative aux droits grevant les lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, est la reprise intégrale de l'article 2148-1 du code civil. Cette disposition vise à contourner, pour les besoins de la publicité foncière, les conséquences résultant du système dualiste de la copropriété, qui exige que chaque lot comprenne la propriété d'une partie privative assortie d'une quote-part des parties communes.

Votre commission, vous proposera, dans ses conclusions, de regrouper à l'article 47-1 les deux derniers alinéas de l'article 45 actuellement en vigueur, par coordination avec la suppression opérée par la nouvelle rédaction de l'article 45 que vous a précédemment proposée votre commission. Il paraît opportun, à l'occasion de l'examen de cette proposition de loi, **d'améliorer la lisibilité des dispositions de la loi du 1^{er} juin 1924, en regroupant l'ensemble des règles relatives aux droits portant sur des immeubles soumis au statut de la copropriété.**

- Le texte proposé par le VIII de cet article pour **l'article 48** de la loi du 1^{er} juin 1924 reprend en substance l'article 48 actuellement en vigueur relatif à l'obligation de détermination du montant de l'inscription.

Le premier alinéa du texte proposé pour l'article 48 reprend à l'identique le contenu de l'actuel premier alinéa de l'article 48 de la loi du 1^{er} juin 1924 qui pose **le principe absolu de la spécialité de l'inscription** en prévoyant « *qu'elle ne peut avoir lieu que pour une somme déterminée et sur des immeubles déterminés* ». Cette règle s'applique à l'ensemble des sûretés réelles immobilières. Ainsi la détermination du montant de l'inscription et de l'immeuble sur lequel elle porte est-elle obligatoire. Notons que le droit général pose une règle identique (4^o et 5^o de l'article 2148 du code civil).

¹ Cf. premier alinéa de l'article 48 de la loi du 1^{er} juin 1924: « Pour les besoins de leur inscription, les privilèges et hypothèques portant sur des lots dépendant d'un immeuble sont réputés ne pas grever la quote-part de parties communes des parties communes comprises dans ces lots. »

Le second alinéa du texte proposé pour l'article 48, reprise en substance de l'actuel second alinéa de l'article 48 de la loi du 1^{er} juin 1924, vise le cas spécifique d'une créance indéterminée.

Cet alinéa prescrit d'une part son inscription en principal et accessoires, et, d'autre part en attribue l'évaluation au créancier, tout en réservant au débiteur la possibilité de demander au tribunal la réduction d'une évaluation qui lui paraîtrait excessive.

Afin de préciser quelles hypothèques peuvent bénéficier de cette réduction, le second alinéa de *l'article 48* actuellement en vigueur renvoie à l'ancien article 2163 du code civil et suivants, qui visent les hypothèques légales et judiciaires.

Le texte proposé pour le second alinéa de l'article 48 procède à une simple actualisation des références des articles du code civil devenues inexactes, le décret du 4 janvier 1955 ayant repris l'intégralité des dispositions de l'ancien article 2163 du code civil et suivants aux articles 2161 suivants du code civil.

- Le texte proposé par le VIII de cet article pour **l'article 49** de la loi du 1^{er} juin 1924 reprend intégralement **les modalités d'inscription du privilège des architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers**, et supprime les privilèges des entrepreneurs exécutant des travaux de dessèchement et de drainage des marais désormais codifiés et transformés en hypothèques légales.

Notons qu'en Alsace-Moselle, les conditions de validité de ce privilège sont alignées sur les règles de droit général, conformément au 4^o de l'article 2103 du code civil¹, qui exige la rédaction de deux procès-verbaux d'experts, l'un d'état des lieux dressé avant le commencement des travaux, l'autre de réception des travaux, établi dans les six mois de leur perfection.

De plus, l'article 49 actuellement en vigueur de la loi de 1924 s'applique dans le cadre de l'article 2110 du code civil, qui subordonne la validité de l'inscription définitive du premier procès-verbal à l'inscription du procès-verbal de réception.

Le premier alinéa de l'article 49 de la loi du 1^{er} juin 1924 accorde à l'ensemble de ces professionnels **un privilège spécial**, qui garantit toutes les sommes dues par le propriétaire à ceux qu'il a chargés de l'exécution des

¹ *Le 4^o de l'article 2103 du code civil confère aux architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour édifier, construire ou réparer des bâtiments ou des canaux ou autres ouvrages quelconques un privilège spécial strictement équivalent à celui du droit local.*

travaux. Toutefois, cette garantie ne porte pas sur la valeur intégrale d'un immeuble, mais sur la seule plus-value résultant des travaux effectués par le créancier.

La date d'inscription du premier procès-verbal détermine le rang de classement de ces privilèges, à l'instar du droit général (article 2110 du code civil).

Le droit local **diffère toutefois du droit général** eu égard à la **détermination de l'assiette de l'inscription** :

- l'article 49 dispose que le montant inscrit résulte de la somme estimative déterminée dans le premier procès-verbal conformément au principe de spécialité de l'inscription (article 48 voir supra). Cette disposition est destinée à éviter qu'un immeuble puisse être grevé d'une inscription qui resterait indéterminée jusqu'au deuxième procès-verbal (soit plusieurs mois après). L'évaluation figurant au premier procès-verbal fixe donc le montant maximum de la créance privilégiée, qui pourra être réduite si le procès verbal de réception fait apparaître une plus-value inférieure à ce chiffre ;

- le droit général, en application de l'article 2103 du code civil, prévoit a contrario que le montant du privilège ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal.

Le second alinéa de l'article 49 actuellement en vigueur apporte une précision supplémentaire, s'agissant spécifiquement des privilèges des entrepreneurs exécutant des travaux de dessèchement et de drainage des marais, en exigeant que le procès-verbal de réception soit non seulement dressé, mais également inscrit dans les deux mois de la perfection des travaux. Cette règle est destinée à assurer le caractère complet de la publicité au livre foncier le plus rapidement possible.

Le texte proposé pour l'article 49 maintient dans la loi de 1924 les règles actuelles régissant le privilège des architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers, ce qui paraît donc tout à fait justifié, compte tenu des spécificités du droit local par rapport au droit général.

En revanche, le décret du 4 janvier 1955¹ a transformé le privilège de plus-value institué par les lois du 16 septembre 1807 et du 17 juillet 1856 relatives au dessèchement et au drainage des marais en hypothèque légale. L'article L. 151-25 du code rural régit désormais l'hypothèque légale des **concessionnaires** effectuant des travaux de dessèchement. L'article 13 de l'ordonnance n°59-71 du 7 janvier 1959 réglemente celle des **entrepreneurs** accomplissant des travaux de drainage.

¹ Cf. Article 15 du décret de 1955

Ces règles s'appliquant désormais sans dérogation sur tout le territoire, il ne paraît dès lors plus utile de les mentionner dans la loi de 1924. Toutes les dispositions relatives à ces hypothèques légales figurant au premier alinéa ainsi que le second alinéa de l'actuel article 49 sont donc supprimés.

- Le texte proposé par le VIII de cet article pour **l'article 50 maintient en substance l'obligation de publicité pour le privilège de la séparation des patrimoines, tout en simplifiant les modalités de cette publicité** qui s'opère désormais par inscription, à l'instar des autres privilèges.

A titre liminaire, il convient de souligner que le privilège de la séparation des patrimoines confère un privilège aux créanciers et aux légataires d'une personne défunte, qui leur permet d'éviter le concours des créanciers d'un héritier du défunt insolvable¹.

L'article 50 actuellement en vigueur de la loi du 1^{er} juin 1924 pose le principe de l'obligation de publicité du privilège de la séparation des patrimoines par l'inscription d'une prénotation (cf. supra article 39). Contrairement à la prénotation habituelle, celle-ci constitue une inscription définitive.

Le texte proposé pour l'article 50 prend acte de l'évolution du « droit de la séparation des patrimoines » désormais reconnu comme « **un privilège** » dans le droit général, et **aligne par conséquent les modalités de conservation de ce privilège sur celles des autres privilèges**, en application de l'article 38 c), qui prévoit **l'inscription de tous les privilèges et hypothèques**.

La conservation par prénotation est donc supprimée. Si la conservation par prénotation se justifiait en 1924 en raison d'un contexte particulier, marqué par une controverse ancienne sur la nature de ce bénéfice (simple droit de préférence ou privilège muni d'un droit de suite), le décret du 4 janvier 1955 a clarifié cette situation en assimilant clairement le droit de séparation des patrimoines à un privilège spécial immobilier. Il paraît donc logique de supprimer une spécificité qui ne se justifie plus.

En revanche, le texte proposé pour l'article 50 **reprend presque intégralement** le principe selon lequel **ce privilège peut être inscrit** par les créanciers et légataires séparatistes **avant l'inscription de l'héritier lui-même**², **par dérogation à l'effet relatif de l'inscription posée à l'article 44**. La rédaction proposée ne fait plus référence à « *l'héritier propriétaire* », mais à « *l'héritier* ». Cette simplification rédactionnelle se justifie dans la mesure

¹ Le privilège de séparation des patrimoines compte parmi les privilèges immobiliers spéciaux.

² Cette disposition vise à empêcher les héritiers de diminuer le patrimoine héréditaire par des aliénations immobilières, dont l'inscription concomitante à celle de leur propre droit viendrait surprendre les créanciers ou légataires séparatistes, et les priver de leur bénéfice, au moins quant à la valeur des biens aliénés.

où ce dernier ne peut être inscrit qu'en cette qualité en concurrence des créanciers.

Le texte proposé pour l'article 50 maintient également intégralement la limitation dans le temps de la réalisation de l'inscription de ce privilège. Après l'inscription du transfert de la propriété à un tiers, le droit du séparatiste ne peut en effet plus être inscrit. Cette disposition n'apparaît pas défavorable aux créanciers et légataires, dans la mesure où l'inscription immédiate de leur privilège leur est reconnue.

Paragraphe IX
(Article 51)
Abrogation

Le paragraphe IX **abroge l'article 51** de la loi du 1^{er} juin 1924.

Cet article pose le principe de l'application du droit général en matière d'hypothèque légale. Cette règle figure déjà dans la nouvelle rédaction du I de l'article 36-1 qui dispose que « *les droits sur les immeubles, les privilèges et les hypothèques sont ceux prévus par la législation française* »¹.

L'abrogation de l'article 51 paraît donc souhaitable dans la mesure où cette précision paraît superflue.

Paragraphe X
(Articles 52 et 57)

**Inscription des hypothèques et privilèges - Modalités
d'inscription de l'hypothèque légale d'une tutelle
sur les immeubles du tuteur ou du curateur**

- Le texte proposé pour **l'article 52** définit les règles relatives à la **prise de rang des hypothèques et privilèges**, en renvoyant aux dispositions générales prévues par l'article 45, tout en maintenant **le principe de la non-rétroactivité de l'inscription**.

Précisons que les hypothèques légales² en droit local sont identiques à celles du droit général, conformément au principe selon lequel les seuls droits réels immobiliers sont ceux que prévoit la loi française (deuxième alinéa de l'article 36 de la loi du 1^{er} juin 1924)³.

L'article 2121 du code civil donne une liste d'hypothèques légales dans laquelle figurent les hypothèques d'un époux sur les biens de l'autre époux, celles des mineurs ou majeurs sous tutelle, celles de l'Etat, des

¹ Notons que le deuxième alinéa de l'article 36 de la loi du 1^{er} juin 1924 actuellement en vigueur précise déjà que « *les seuls droits réels immobiliers sont ceux que prévoit la loi française* ».

² L'article 2117 du code civil présente l'hypothèque légale comme « *celle qui résulte de la loi* ».

³ Ce principe est d'ailleurs maintenu et figure à l'article 36-1 de la loi du 1^{er} juin 1924 inséré par la présente proposition de loi.

départements, des communes et des établissements publics, les hypothèques du légataire, ainsi que les créances visées à l'article 2101 du code civil comme les frais funéraires ou encore les frais de dernière maladie. A cette liste non limitative s'ajoutent également les hypothèques du syndicat des copropriétaires d'immeubles bâtis¹, les hypothèques légales en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation, les hypothèques légales en matière rurale, en matière sociale, en matière d'assurance, et enfin les hypothèques légales du Trésor public.

L'article 52 actuellement en vigueur définit les règles d'inscription des hypothèques légales. La spécialité de l'inscription est rappelée en application du principe général posé à l'article 48. Des règles spécifiques relatives à la prise de rang de l'inscription sont définies, par dérogation à l'article 45 actuellement en vigueur. En effet, cet alinéa renvoie au deuxième alinéa de l'actuel article 47 de la loi de 1924, selon lequel la date du jour de l'inscription détermine la prise de rang, à l'instar des privilèges spéciaux (voir article 47 supra).

L'article 52 actuellement en vigueur dispose également que **l'inscription n'a jamais d'effet rétroactif**. Cette précision vise à marquer clairement la **particularité du droit local par rapport au droit général qui permet l'inscription rétroactive d'un privilège à la date de l'acte générateur de la créance**.

En effet, le bénéfice de la rétroactivité de l'inscription du privilège au jour de l'acte générateur de la créance s'applique en droit général au privilège du vendeur et à celui du prêteur de deniers (article 2108 alinéa 1^{er} du code civil), au privilège du co-partageant (2109 du code civil), au privilège de la séparation des patrimoines (article 2111 du code civil).

La mention de la non-rétroactivité de l'inscription d'une hypothèque légale dans la loi de 1924 vise donc à écarter l'application de la règle de droit général ainsi qu' à éviter toute interprétation contraire.

Le texte proposé pour l'article 52 **supprime l'énonciation des règles particulières d'inscription en matière d'hypothèques légales** dans la mesure où elles sont désormais identiques aux règles générales relatives à la prise de rang et à la détermination de l'assiette déjà énoncées dans la loi.

D'une part, la mention du principe de la spécialité de l'inscription est superflue puisque cette règle générale figure déjà à l'article 48 et s'impose automatiquement à toutes les inscriptions.

¹ Cette hypothèque légale du syndicat des copropriétaires (définie par l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965) garantit le paiement des créances à l'encontre des copropriétaires et se distingue du privilège spécial immobilier (article 34 de la loi du 21 juillet 1994) qui garantit le recouvrement des charges dues par le vendeur d'un lot (cf. article 47 de la loi du 1^{er} juin 1924).

D'autre part, la nouvelle rédaction de l'article 47 de la proposition de loi supprime les règles spécifiques relatives à la prise de rang auxquelles renvoie actuellement l'article 52 s'agissant des hypothèques légales. La date de dépôt de la requête détermine désormais le rang de l'inscription d'une hypothèque légale, conformément à la nouvelle rédaction de l'article 45. Cette modification de l'article 47 a pour effet d'harmoniser les règles de prise de rang de l'inscription de tous les privilèges et hypothèques.

Cette évolution paraît opportune dans la mesure où elle rend plus facile la compréhension des règles, parfois complexes, de la publicité foncière. Il paraît donc inutile de mentionner la règle relative à la prise de rang de l'inscription de l'hypothèque légale dès lors qu'elle ne déroge plus à la règle générale de droit local.

Le texte proposé pour l'article 52 se borne ainsi désormais à énoncer que *« l'inscription des privilèges et hypothèques est régie par l'article 45 »*. Cet ajout n'est que la répétition de la règle générale déjà posée à l'article 45 qui s'applique à l'ensemble des inscriptions, y compris celles des privilèges et hypothèques. ***Votre commission vous proposera donc dans ses conclusions, de faire l'économie de ce renvoi purement pédagogique à l'article 45, qui paraît superflu.***

En outre, le texte proposé pour l'article 52 **maintient la mention du principe de non-rétroactivité** de l'inscription d'une hypothèque légale pour l'étendre désormais à l'inscription de l'ensemble des privilèges et hypothèques. Une telle extension se justifie dans la mesure où des règles d'inscription identiques régissent désormais les hypothèques et les privilèges.

Une telle précision peut toutefois paraître redondante puisqu'elle se déduit logiquement des dispositions de l'article 45 de la loi du 1^{er} juin 1924 qui détermine le rang d'un droit selon un critère strictement chronologique sans aucune dérogation possible.

Il semble néanmoins opportun de **conserver cette mention** dans la loi du 1^{er} juin 1924 dans la mesure où elle clarifie la situation en excluant toutes dispositions de la législation civile contraires. Sa suppression pourrait engendrer des controverses et des erreurs d'interprétation. Certains praticiens pourraient en effet être tentés de déduire du silence de la loi de 1924 que certaines inscriptions, à l'instar du droit général, sont dotées d'un effet rétroactif.

• Le texte proposé par le X de cet article pour **l'article 57** de la loi du 1^{er} juin 1924 **supprime le contenu actuel de l'article 57** relatif aux modalités d'inscription d'une hypothèque légale d'une personne ayant le statut personnel d'alsacien lorrain et placée sous une tutelle¹ instituée selon les règles

¹ Notons que l'hypothèque légale des personnes sous tutelle se justifie par le souci de protéger l'incapable qui n'a pas la possibilité de prendre lui-même une garantie.

de droit local en matière d'état et de capacité des personnes. Le texte proposé pour l'article 57 réutilise cette « coquille » vidée de sa substance pour y insérer **des dispositions transitoires** en matière de tutelle.

Soulignons que les règles de droit local ne s'appliquent qu'aux seuls immeubles situés en Alsace-Moselle, comme le mentionne explicitement l'article 57 actuellement en vigueur, à l'instar de toutes les dispositions du chapitre III de la loi de 1924 aux termes de la nouvelle rédaction de l'article 36 de la loi de 1924.

Avant 1990, deux régimes d'inscription d'hypothèques légales des personnes sous tutelle coexistaient en Alsace-Moselle :

- Le régime de droit local, en l'espèce l'article 57 s'agissant des personnes ayant le statut d'alsacien-mosellan (statut personnel de droit local¹) régies en ce qui concerne leur état et leur capacité par le droit local ;

- Le régime général, en l'espèce l'article 2143 du code civil, s'agissant des personnes n'ayant pas de statut personnel (c'est-à-dire la majorité des habitants d'Alsace-Moselle), régies depuis le 1er janvier 1925, par la législation civile².

Actuellement, l'article 57 de la loi de 1924 définit des règles d'inscription spécifiques au regard des dispositions de l'article 2143 du code civil, dans la mesure où il n'est pas fait référence au conseil de famille.

Le premier alinéa de cet article dispose que l'inscription de l'hypothèque d'une personne mineure ou majeure sous tutelle sur l'immeuble du tuteur résulte d'une décision du juge du tribunal d'instance compétent (juge des tutelles). S'agissant des enfants naturels, l'inscription relève du greffier du tribunal de première instance, ce tribunal faisant fonction de conseil de famille. Le second alinéa de l'article 57 ajoute que les frais de l'inscription sont imputés sur le compte du pupille.

Si en 1924 au moment de l'introduction du droit général en Alsace-Moselle, les articles 57 à 60 relatifs aux hypothèques des personnes sous tutelle présentaient un intérêt indéniable du fait de l'absence d'obligation de publicité en droit général, tel n'est plus le cas. L'intervention du décret du 4 janvier 1955 prévoyant l'obligation de publicité, ainsi que la réforme des

¹ Le statut personnel d'alsacien-mosellan est défini par l'article 14 de la loi du 24 juillet 1924 prévenant et réglant les conflits entre la loi française et la loi locale en matière de droit privé.

² Cf. article 15 de la loi du 1^{er} juin 1924, abrogé par la loi de 1990 : « les lois françaises concernant la filiation, la puissance paternelle [...] la tutelle, l'émancipation, la majorité et la condition des incapables majeurs sont mises en vigueur dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, sous réserve des règles ci-après, applicables aux personnes dont l'état et la capacité sont régis par la loi locale, d'après l'article premier de la loi du 24 juillet 1921.

règles de tutelle intervenue en 1964¹ ont renforcé la protection offerte aux personnes « incapables » en droit général, faisant perdre leur spécificité aux dispositions actuelles figurant dans la loi de 1924.

Afin de mettre un terme à cette dualité de règles, sources de complexité, **la loi n°90-1248 du 29 décembre 1990** portant diverses mesures d'harmonisation entre le droit local alsacien-mosellan et le droit général **a abrogé le droit local des incapacités** pour lui substituer le droit général des incapacités², vidant l'article 57 actuellement en vigueur de son contenu.

Concrètement l'article 57, ne s'applique, qu'aux seules personnes ayant le statut d'alsacien mosellan placées sous une tutelle ou sous une curatelle ouverte avant le 6 janvier 1991, date d'entrée en vigueur de la loi d'harmonisation et instituée selon le régime des incapacités de droit local. Ce régime transitoire est défini à l'article 4 de la loi d'harmonisation du 29 décembre 1990 précitée selon lequel jusqu'à la cessation des fonctions du tuteur ou du curateur, ces personnes demeurent régies par les règles du droit local des incapacités figurant initialement dans la loi de 1924³.

En toute logique, le législateur en 1990 aurait dû, par coordination avec l'abrogation des règles particulières de droit local des incapacités, abroger l'article 57 de la loi du 1^{er} juin 1924.

Le texte proposé pour l'article 57 prend acte de cette évolution et supprime les règles prévues par l'article 57 actuellement en vigueur. Il les remplace par une disposition transitoire.

Par dérogation au principe posé à l'article 4 de la loi de 1990 précitée qui prévoit que ces tutelles restent régies par le droit local des incapacités⁴, le texte proposé pour l'article 57 tend désormais à rendre applicable les articles 2143 et 2144 du code civil⁵ qui fixent les règles d'inscription des hypothèques légales des personnes sous tutelle. **Cette modification achève l'harmonisation opérée depuis 1990 en matière de tutelle.**

¹ Loi n°64-1230 du 14 décembre 1964 relative à la tutelle et à l'émancipation

² Toutes les tutelles et curatelles des incapables, y compris ceux bénéficiant encore d'un statut personnel, ouvertes depuis le 6 janvier 1991, date d'entrée en vigueur de la loi d'harmonisation de 1990, sont donc désormais régies par le droit général.

³ Compte tenu de l'ancienneté du traité de paix de Versailles de 1919, les incapables bénéficiant du statut personnel d'alsacien-mosellan sont aujourd'hui très peu nombreux, les personnes de la première génération postérieure à 1918 étant actuellement âgées de 70 à 80 ans en moyenne, il en est de même pour les conjoints. Par ailleurs, il n'existe plus aucun mineur soumis à l'administration légale de droit local. Seuls les enfants nés en Alsace-Moselle de parents inconnus acquièrent donc aujourd'hui cette qualité.

⁴ Y compris l'ensemble des dispositions de droit local abrogées par la loi d'harmonisation de 1990.

⁵ Introduits par la loi n°64-1230 du 14 décembre 1964

L'article 2143 du code civil prévoit que cette sûreté légale frappe les biens du tuteur et fixe les modalités d'inscription de cette hypothèque :

- la décision préalable d'inscription appartient au conseil de famille après audition du tuteur et peut intervenir à l'ouverture ou en cours de tutelle ;
- le conseil de famille détermine le montant de l'assiette de l'inscription (montant de la créance et immeubles grevés) ;
- le greffier du juge des tutelles est chargé de l'exécution de la décision de l'inscription ;
- l'imputation des frais sur le compte de la tutelle.

L'article 2144 du code civil¹ ouvre la possibilité à l'ancien incapable de demander l'inscription d'une hypothèque légale ou une inscription complémentaire dans un délai d'un an à compter de l'événement ayant mis fin à la tutelle. Il est également prévu que ce droit est transmis aux héritiers en cas de décès, qui peuvent l'exercer dans le même délai.

Ce renvoi à l'article 2144 du code civil est destiné à substituer la règle de droit général à la règle de droit local. En effet, actuellement l'article 60 de la loi du 1^{er} juin 1924 prévoit des dispositions de droit local analogues à celles de l'article 2144 du code civil qui s'appliquent à l'ensemble des personnes placées sous tutelle². Afin d'harmoniser le droit local avec le droit général, le paragraphe XIII de la proposition de loi abroge l'article 60 actuellement en vigueur. Toutefois, ses dispositions restent applicables aux tutelles et curatelles visées par l'article 4 de la loi d'harmonisation du 29 décembre 1990 qui demeurent régies par le droit local. Un alignement du droit local sur le droit général s'agissant de ces tutelles et de ces curatelles paraît opportun afin d'achever le **mouvement d'harmonisation** découlant de l'abrogation de l'article 60.

Constituant une disposition de nature transitoire, le texte proposé pour l'article 57 devrait, plutôt que d'être intégré dans la loi de 1924 qui ne contient plus désormais aucune règle de droit local personnel depuis la réforme de 1990, **figurer sous un article distinct** de la proposition de loi. Ces dispositions auront en effet épuisé leurs effets à la cessation des fonctions des tuteurs ou curateurs des tutelles et de curatelles visées par l'article 4 de la loi du 29 décembre 1990. De telles dispositions subsisteraient comme une scorie au sein de la loi de 1924.

¹ Cette disposition vise à protéger la pupille après son émancipation ou sa majorité ou l'incapable après la levée de sa tutelle de l'éventuelle négligence de l'organe chargé de prendre une inscription pendant son incapacité.

² Précisons que l'article 60 est d'application territoriale et vise tous les immeubles des tuteurs situés en Alsace-Moselle.

C'est pourquoi *vo*tre commission vous proposera, dans ses conclusions, de transférer le texte proposé pour l'article 57 dans un article 3 ajouté au texte de la proposition de loi. En outre, votre commission vous proposera d'abroger l'article 57 qui n'est plus applicable depuis 1990. Plutôt que de faire figurer cette abrogation au sein du paragraphe X, qui vise uniquement à modifier les dispositions de la loi de 1924, il paraît préférable de l'intégrer dans un paragraphe distinct. Votre commission vous proposera donc de mentionner cette abrogation dans le paragraphe XI qui prévoit déjà l'abrogation de l'article 58 .

Paragraphe XI
(Article 58)
Abrogation

Le texte proposé par le XI de cet article **abroge l'article 58, qui détermine des règles spécifiques relatives à l'assiette de l'hypothèque légale d'une personne placée sous tutelle ou d'un mineur placé sous administration légale.**

Notons au préalable que l'article 58 actuellement en vigueur, est d'application territoriale (c'est-à-dire qu'il ne s'applique qu'aux immeubles du tuteur ou de l'administrateur légal situés en Alsace-Moselle), et s'interprète en complément des règles de détermination du montant de l'inscription de l'hypothèque légale des mineurs ou majeurs placés sous tutelle ou d'un mineur placé sous administration légale prévue par le code civil (article 2143¹).

Actuellement, le premier alinéa de l'article 58 de la loi du 1^{er} juin 1924 confie au juge des tutelles dans le cas de l'administration légale ou au conseil de famille dans le cas de la tutelle, **la détermination de l'étendue de la charge hypothécaire imposée au tuteur ou à l'administrateur légal.**

Comme en droit général, cet alinéa pose **le principe de spécialité de l'inscription** qui se traduit par l'obligation d'indiquer le montant de la créance ainsi que les immeubles grevés. Toutefois, une précision supplémentaire est apportée dans la mesure où cette détermination doit tenir compte des autres garanties fournies par le tuteur.

Les deuxième et troisième alinéas de l'article 58 actuellement en vigueur visent à renforcer la protection des intérêts de l'incapable et du tuteur. Le tribunal des tutelles dans le cas de l'administration légale, le conseil de famille dans le cas de la tutelle peuvent surseoir à exécution de l'inscription, sous réserve de n'entraîner aucun préjudice pour le pupille. Ils ont l'obligation de surseoir à cette exécution si le tuteur fournit un nantissement suffisant en

¹ L'article 2143 du code civil prévoit que le conseil de famille (pour une tutelle) ou le juge des tutelles (pour une administration légale) fixe la somme de l'inscription et désigne les immeubles grevés.

espèces, rentes ou créances sur l'Etat, actions, obligations ou titres sur lesquels la Banque de France consent des avances.

Ces dispositions n'ont pas d'équivalent en droit général mais il convient de noter que le juge des tutelles pour les mineurs et le conseil de famille pour les tutelles possèdent en pratique en droit général une grande liberté d'appréciation. Ils peuvent par exemple décider à tout moment de surseoir à l'exécution de la créance ou encore de remplacer l'inscription de l'hypothèque par la constitution d'un gage.

Le droit général suffit donc à assurer la protection des droits des mineurs et des incapables majeurs par l'inscription de l'hypothèque sur les biens du tuteur.

Le paragraphe XI, dans un souci légitime **d'harmonisation** avec le droit général, prévoit l'abrogation de l'actuel article 58.

Paragraphe XII

(article 59 de la loi du 1^{er} juin 1924)

Obligation du notaire en matière d'hypothèque légale des personnes sous tutelle

Le texte proposé par le XII de cet article par l'article 59 de la loi du 1^{er} juin 1924 **reprend en substance l'obligation d'information imposée au notaire en matière d'hypothèque légale des personnes placées sous tutelle.**

L'article 59 actuellement en vigueur impose **une double obligation** au notaire qui reçoit un acte duquel résulte de nouveaux droits ou valeurs échus à une personne sous tutelle. Il doit d'une part en aviser sans délai le juge du tribunal d'instance ou le greffe du tribunal de grande instance du lieu de la tutelle et, d'autre part, lui faire parvenir un extrait de l'acte établi sur papier libre et sans frais. Cette disposition constitue une mesure destinée à garantir la publicité imposée à l'hypothèque légale et **n'a pas d'équivalent en droit civil.**

Le texte proposé par le XII maintient cette obligation¹, et procède à une actualisation, en substituant le « *tribunal des tutelles* » au « *tribunal de grande instance* », par coordination avec l'article L. 322-1 du code de l'organisation judiciaire, qui prévoit que « *les fonctions de juge des tutelles sont exercées par un juge du tribunal d'instance* ».

Les modalités pratiques de communication de l'extrait d'acte duquel résulte les nouveaux droits sont **simplifiées**. Le texte proposé supprime l'obligation d'envoyer l'extrait d'acte par lettre recommandée avec accusé de

¹ Il est utile de rappeler que ces règles ne s'appliquent qu'aux immeubles situés en Alsace-Moselle en application de l'article 4 de la loi du 24 juillet 1924 prévenant et réglant les conflits entre la loi française et la loi locale en matière de droit privé.

réception. Le juge des tutelles, seul compétent en matière de tutelle est désormais l'unique destinataire de cet envoi. Comme auparavant, cette communication est mentionnée en marge de la minute.

Paragraphe XIII

(articles 60 et 61 de la loi du 1^{er} juin 1924)

Abrogations

Le paragraphe XIII abroge les articles 60 relatif à l'inscription de l'hypothèque légale d'un ancien incapable et 61 relatif à l'inscription de l'hypothèque des personnes placées en établissement de soins de la loi du 1^{er} juin 1924.

- **L'article 60 actuellement en vigueur de la loi du 1^{er} juin 1924** ouvre la possibilité à l'ancien incapable de faire inscrire son hypothèque légale sur les biens du tuteur, ou de requérir une inscription complémentaire dans un délai d'un an à compter de la date qui a mis fin à son incapacité¹.

Cet article fait **double emploi avec la règle de droit général équivalente** posée au premier alinéa de l'article 2144 du code civil.

Notons que le second alinéa de l'article 2144 de code civil autorise la transmission de ce droit aux héritiers de l'ancien incapable décédé et les soumet au même délai d'un an à compter de la date ayant mis fin à l'incapacité. Le code civil offre donc une protection plus étendue que le droit local. Il convient donc **d'appliquer localement les règles de droit général** dans la mesure où le droit local ne présente plus aucune spécificité et paraît même moins protecteur.

L'article 60 actuellement en vigueur apporte une précision supplémentaire par rapport au droit général, en renvoyant la détermination de l'assiette de l'inscription de l'hypothèque légale de l'ancien incapable aux règles définies à l'article 58 actuellement en vigueur.

Cette disposition n'a plus lieu d'être dans la mesure où, par souci d'harmonisation, le paragraphe XI supprime l'article 58. Désormais, l'assiette de l'inscription de cette hypothèque légale de l'ancien incapable sera déterminée par référence au seul article 2143 du code civil.

- **L'article 61 de la loi du 1^{er} juin 1924** définit les modalités d'inscription de l'hypothèque sur les biens d'une personne placée dans un établissement d'aliénés, ainsi que sur les immeubles des tuteurs désignés à la suite d'une déchéance paternelle. **Le maintien de ces dispositions dans la loi du 1^{er} juin 1924 ne se justifie plus** dans la mesure où elles ont été codifiées et

¹ Rappelons que cet article est d'application territoriale et ne concerne que les droits sur les seuls immeubles situés en Alsace-Moselle.

qu'elles s'appliquent donc automatiquement à l'ensemble du territoire, y compris l'Alsace-Moselle.

L'article 34 de la loi du 30 juin 1838 relative à la protection des aliénés non interdits prévoit que le jugement nommant un administrateur aux biens d'une personne placée dans un établissement d'aliénés doit déterminer les immeubles grevés d'hypothèque. L'article 22 de la loi n°68-5 du 3 janvier 1968 portant réforme des incapables majeurs a abrogé ces dispositions, partiellement reprises dans les articles L. 362-2 et suivants du nouveau code de la santé publique créé par l'ordonnance n° 2000-548 du 15 juin 2000.

Des modalités identiques sont prévues s'agissant de l'inscription des hypothèques grevant les biens des tuteurs désignés en cas de déchéance paternelle, en vertu de la loi du 24 juillet 1889 relative à la protection des enfants maltraités ou moralement abandonnés. L'article 18 de la loi n°70-459 du 4 juin 1970 relative à l'autorité parentale a abrogé ces dispositions. Cette protection est actuellement codifiée aux articles L. 224-1 et suivants du code de l'action sociale et familiale créé par l'ordonnance n° 2000-1249 du 21 décembre 2000.

Compte tenu de ces observations, il n'y a donc plus lieu de maintenir les dispositions de l'article 61.

Paragraphe XIV
(Articles 62 à 65)

Hypothèques judiciaires- Péremption et renouvellement de l'inscription des privilèges et hypothèques - Radiation des inscriptions - Mainlevée de l'hypothèque légale du Trésor public

- Le texte proposé par le XIV **pour l'article 62** regroupe les deux alinéas de l'article 62 actuellement en vigueur afin **d'harmoniser la définition de l'hypothèque judiciaire avec celle du droit général**, tout en **maintenant une règle de droit local relative à l'assiette de l'inscription**.

Soulignons que l'hypothèque judiciaire est une sûreté attachée de plein droit aux décisions de justice statuant sur un litige et prononçant une condamnation.

Les articles 2117, troisième alinéa, et 2123 du code civil réglementent l'hypothèque judiciaire et ont été introduits dans le droit local sous réserve d'adaptations effectuées par l'article 62 actuellement en vigueur. L'hypothèque judiciaire la plus connue est l'hypothèque conservatoire actuellement réglementée par la loi n°91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution.

Le premier alinéa de cet article prévoit que cette «*hypothèque ne résulte que de décisions exécutoires pour sommes d'argent*». Contrairement

au droit général, cette hypothèque ne peut résulter que des décisions de justice rendues en matière contentieuse. Les créances doivent être liquidées en monnaie française. Elles doivent être certaines, liquides et exigibles, alors qu'en droit général, un jugement peut se borner à condamner un débiteur à payer une somme encore indéterminée.

Cette définition, au demeurant plus restreinte que celle du code civil (voir infra), est le fruit d'une vive controverse qui a surgi en 1924, puisque la sûreté découlait à l'époque des jugements de reconnaissance d'écritures sous seing privé. Cette hypothèque dénommée « hypothèque des actes judiciaires » a été supprimée par le décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière en droit général, mettant ainsi fin à la controverse juridique.

Le maintien de l'actuelle rédaction de l'article 62 n'a plus lieu d'être. Il paraît donc opportun de calquer la définition de l'hypothèque judiciaire sur celle du droit général plus favorable.

Le texte proposé pour l'article 62 aligne la définition de l'hypothèque judiciaire sur celle du droit général, en renvoyant à l'article 2123 du code civil qui prévoit que l'hypothèque judiciaire résulte des jugements, des décisions arbitrales revêtues de l'ordonnance judiciaire d'exécution, ainsi que des décisions judiciaires rendues par des pays étrangers. Cet alignement sur le droit général entraîne logiquement la disparition de l'obligation de liquider les créances en monnaie française.

Les dispositions du second alinéa de l'article 62 actuellement en vigueur relatives à **l'assiette de l'inscription des hypothèques judiciaires** sont **maintenues**. L'inscription doit porter pour la totalité de la créance sur l'un des divers immeubles du débiteur, chaque immeuble pouvant être grevé pour la totalité de la créance. Il est toutefois permis au créancier d'en décider autrement, ce dernier pouvant fractionner sa créance et répartir la charge de l'inscription sur plusieurs immeubles de son débiteur.

Cette spécificité est justifiée par la nécessité de faire une distinction entre l'hypothèque judiciaire de droit général et l'hypothèque d'exécution forcée de droit local, maintenue par la proposition de loi, qui est soumise à un régime différent et doit être fractionnée. Il paraît donc indispensable de conserver cette spécificité.

Le principe selon lequel « *l'inscription ne prend rang que le jour de son inscription* » n'est pas repris, dans la mesure où il fait double emploi avec le principe chronologique de la prise de rang posé au terme de la nouvelle rédaction de l'article 45.¹

¹ Ce principe chronologique figure dans la nouvelle rédaction de l'article 45, comme de l'actuelle rédaction de cet article.

- Le texte proposé pour **l'article 63** reprend intégralement l'article 63 actuellement en vigueur relatif à **la péremption et au renouvellement de l'inscription des privilèges et hypothèques**, sous réserve d'un ajout purement rédactionnel.

La technique de la péremption se justifie essentiellement par des raisons pratiques tenant à la transparence de la publicité en matière hypothécaire. Par ailleurs, la recherche d'un maximum de fiabilité des informations foncières, contenues dans les registres fonciers, implique que les données anciennes ne présentant plus de valeur soient expurgées afin de ne pas induire les tiers en erreur.

L'article 63 actuellement en vigueur a été introduit par la loi d'harmonisation du 29 décembre 1990 précitée afin d'aligner les règles de droit local sur les règles de droit général. Cet article renvoie aux dispositions du code civil (article 2154 à 2154-3) qui définissent les règles relatives à la durée de l'inscription des hypothèques et privilèges. Ces dispositions s'appliquent à toutes les inscriptions prises et renouvelées depuis le 6 janvier 1991, date d'entrée en vigueur de la réforme de 1990. En pratique, cette réforme s'est traduite par l'instauration d'un fichier de péremption qui s'est substitué à la liste de péremption des privilèges et hypothèques.

Les articles 2154 à 2154-3 sont inspirés par l'idée selon laquelle les privilèges et les hypothèques sont les accessoires d'une créance. C'est pourquoi ils établissent un lien entre la durée de l'inscription et l'échéance de la créance. En conséquence il appartient au créancier de limiter la validité de la créance.

Notons que ces règles ne s'appliquent qu'aux seuls privilèges et hypothèques et excluent toute autre inscription.

Sous réserve d'une modification rédactionnelle, votre commission vous proposera, dans ses conclusions, de conserver le texte proposé pour l'article 63 par la proposition de loi.

- Le texte proposé **pour l'article 64** reprend intégralement les règles actuelles relatives à **la radiation des inscriptions** et ajoute un alinéa destiné à donner une base légale à la radiation d'une inscription devenue caduque et périmée, du fait de l'arrivée du terme.

Le texte proposé reprend donc intégralement les deux alinéas de l'article 64 actuellement en vigueur. Notons que cet article, de portée générale, s'applique à l'ensemble des inscriptions.

Le premier alinéa prévoit que **la radiation** peut intervenir en vertu d'une mainlevée amiable ou d'une mainlevée judiciaire, à l'instar du droit général. Lorsque la mainlevée est amiable, elle doit être donnée sous forme

authentique par le titulaire du droit inscrit ou son ayant droit. Relevons que l'authenticité de l'acte de mainlevée est toujours requise.

Le deuxième alinéa de l'article vise le cas où l'exercice ou la durée du droit inscrit sont subordonnés à un événement lié à la personne titulaire du droit (mariage, décès). Cet alinéa pose la règle selon laquelle l'inscription peut être requise par le propriétaire de l'immeuble grevé ou par tout autre intéressé, il peut s'agir par exemple du créancier du propriétaire ou encore d'un titulaire du droit primé par l'inscription. Le consentement du titulaire n'est pas exigé. La preuve de l'événement autorisant la radiation intervient indépendamment de toute mainlevée par la seule production des pièces justificatives. En pratique, ces pièces justificatives sont la plupart du temps des actes de l'état civil.

Le texte proposé **ajoute un troisième alinéa** afin de préciser que, dans le cas d'une inscription devenue caduque ou périmée, la radiation est ordonnée d'office par le juge du livre foncier. Il s'agit d'inciter les rédacteurs des actes à mentionner une date extrême de validité afin de faciliter la radiation ultérieure de l'inscription.

- Le texte proposé pour **l'article 64-1** de la loi du 1^{er} juin 1924 correspond intégralement à l'article 64-1 actuellement en vigueur qui **dispense de la forme authentique les actes de mainlevée de l'hypothèque légale du Trésor**, par dérogation au principe posé à l'article 64.

L'article 64-1 de la loi du 1^{er} juin 1924 a été introduit par la loi d'harmonisation du 29 décembre 1990 afin de simplifier le régime de mainlevée de l'hypothèque légale du Trésor public en Alsace-Moselle en calquant cette disposition sur le droit général qui rend possible la mainlevée sans recours à un acte notarié¹.

Compte tenu de l'abrogation du contenu de l'actuel article 65 qui vous est proposée ci-après, il paraît préférable, par souci de simplification d'utiliser sa « coquille » pour y transférer de l'article 64-1 actuel de la loi de 1924 le régime de mainlevée de l'hypothèque légale du Trésor public. ***Par souci de clarification, votre commission des lois vous proposera donc, dans ses conclusions, de faire désormais figurer ces dispositions sous un article 65 de la loi de 1924.***

- Le texte proposé pour **l'article 65** supprime une disposition visant à préciser que les règles de droit local s'appliquent aux tribunaux, aux greffiers et aux notaires exerçant sur le territoire français dès lors qu'ils ont à connaître des droits sur les immeubles situés en Alsace-Moselle.

¹ Avant la réforme de 1990, la mainlevée de l'hypothèque légale du Trésor public ne pouvait résulter que d'une mainlevée consentie sous la forme authentique ou d'une décision judiciaire.

La suppression de l'article 65 paraît justifiée, dans la mesure où ses dispositions, d'un intérêt purement « pédagogique », ont pour seul objet de rappeler le principe déjà affirmé à l'article 36 selon lequel les droits sur les immeubles situés en Alsace-Moselle sont régis selon le régime de droit local quel que soit le lieu d'exercice des professionnels concernés.

Le texte proposé pour l'article 65 **utilise sa coquille pour y insérer une disposition transitoire** visant à **reporter au 1^{er} janvier 2003 l'entrée en vigueur de certaines dispositions au cœur du processus d'informatisation du livre foncier en Alsace-Moselle.**

En effet, la mise en place de l'informatisation nécessite une mise en œuvre progressive dans l'ensemble des bureaux fonciers des trois départements. Il paraît donc indispensable **de différer l'application de plusieurs dispositions nouvelles**:

- les dispositions relatives à la consultation du livre foncier (article 37) ;
- les dispositions relatives à l'obligation de présenter des requêtes normalisées (article 40) ;
- les dispositions relatives aux mentions informatives (article 38-3).

Votre commission vous proposera, dans ses conclusions, de conserver ces dispositions transitoires sous réserve de modifications et de les faire figurer sous un article distinct de la proposition de loi. Elles auront épuisé leurs effets au 1^{er} janvier 2003 et subsisteraient comme une scorie au sein de la loi du 1^{er} juin 1924. C'est pourquoi votre commission vous proposera dans ses conclusions, de transférer le contenu du texte proposé pour l'article 65 dans **un article 4 ajouté à la proposition de loi. Rappelons que ci-dessus la « coquille » de l'article 65 a été utilisée pour y insérer les dispositions actuelles prévues à l'article 64-1 de la loi de 1924.**

Article 2 (nouveau)

Disposition transitoire relative aux servitudes foncières constituées avant le 1^{er} janvier 1900

Votre commission vous propose d'insérer sous cet article, ajouté au texte de la proposition de loi, une disposition qui figurait en II de l'article 36-1 de la loi du 1^{er} juin 1924. Il s'agit en effet d'une **disposition transitoire** qui aura épuisé ses effets au terme d'un délai de cinq années à compter de la promulgation de la présente loi et qui n'a donc pas à être inscrite dans le corps même de la loi de 1924.

Rappelons d'un mot que cette disposition transitoire permet de purger une situation héritée de l'Histoire en achevant l'unification des inscriptions au

sein du livre foncier, les servitudes foncières constituées avant le 1^{er} janvier 1900 n'ayant jamais été soumises à l'obligation d'une telle transcription.

Article 3 (nouveau)

Dispositions transitoires relatives à certaines tutelles et curatelles

Cet article reprend intégralement les mesures transitoires figurant dans le texte proposé pour l'article 57 visant à harmoniser avec le droit général les règles d'inscription d'une hypothèque légale de personnes bénéficiant d'un statut alsacien-mosellan placées sous une tutelle ou une curatelle instituée selon les règles du droit local personnel et ouverte avant 1991.

Il paraît inopportun de maintenir de telles dispositions dans le corps de la loi du 1^{er} juin 1924 dans la mesure où ce régime transitoire prévu par la loi du 29 décembre 1991 est d'une part appelé à disparaître avec la cessation des fonctions des tuteurs et curateurs de ces tutelles ou curatelles ouvertes avant 1991 et d'autre part ne concerne qu'un nombre très réduit de personnes¹. Ce dispositif épuiera donc ses effets dans quelques décennies et *il paraît inutile de le laisser subsister comme une scorie dans la loi de 1924.*

Article 4 (nouveau)

Entrée en vigueur différée de certains articles

Le texte proposé par le paragraphe XIV de la proposition de loi pour l'article 65 de la loi du 1^{er} juin 1924 avait pour objet de prévoir une entrée en vigueur différée pour les articles 37, 38-2 (devenu 38-3 dans les conclusions de votre commission des Lois) et 40 de la proposition de loi qui traitent respectivement des modalités de consultation du livre foncier, des mentions devant figurer au livre foncier à titre d'information et des modalités d'établissement et d'enregistrement des requêtes aux fins d'inscription. *S'agissant d'une disposition d'entrée en vigueur, il n'y a pas lieu de la faire figurer dans le corps même de la loi du 1^{er} juin 1924 ; aussi votre commission des Lois a-t-elle décidé dans ses conclusions de la transférer dans un article distinct.*

Par ailleurs, **le dispositif qui figurait au paragraphe XIV de la proposition de loi était incomplet et place le butoir d'entrée en vigueur, 1^{er} janvier 2003, à trop brève échéance. Votre commission des Lois vous proposera de fixer ce butoir au 1^{er} janvier 2006**, ce qui ménage un délai raisonnable pour la mise au point technique de l'application informatique, les nouvelles modalités d'inscription au livre foncier et de consultation entrant nécessairement en vigueur à la même date pour tous les usagers.

¹ *Seules les personnes ayant le statut d'alsacien-lorrain avant 1991 et placées sous tutelle sont concernées par ces dispositions, tous les alsaciens-lorrains rés depuis cette date étant régis quant à leur état et leur capacité par la législation civile.*

Votre commission des Lois vous proposera enfin d'ajouter l'article 36-2 à la liste des articles dont l'entrée en vigueur différée est d'ores et déjà prévue par la proposition de loi initiale : cet article traite en effet de la *tenue, sous forme électronique, du livre foncier*. Elle restreindra en outre la référence à l'article 40 à ses seuls deux derniers alinéas : en effet, seules les dispositions relatives à la normalisation des requêtes doit faire l'objet d'une entrée en vigueur différée.

Parallèlement, et afin d'éviter qu'un *vide juridique* n'apparaisse entre la date de promulgation de la présente loi et le 1^{er} janvier 2006, *votre commission des Lois vous proposera de proroger* jusqu'à cette dernière date *les dispositions figurant sous les articles 37 et 38-1* de la loi du 1^{er} juin 1924 dans leur rédaction antérieure à la promulgation de la présente loi. L'article 37 actuel définit en effet le livre foncier et ses dispositions sont reprises à l'article 36-2 nouveau, et l'article 38-1 actuel concerne la mention faite au livre foncier des jugements d'ouverture de procédures collectives, disposition intégrée à l'article 38-3 nouveau.

TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION

Proposition de loi portant réforme 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, dans ses dispositions relatives à la publicité foncière

Article premier

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'intitulé du chapitre est ainsi rédigé :

*« CHAPITRE III
« Droits sur les immeubles - Livre foncier*

II. - 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. »

III. - Après l'article 36, il est inséré deux articles 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 alinéa 1^{er}, 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. »

IV. - Les articles 37 à 38-1 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'État, 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 du présent article peuvent donner lieu au versement d'une redevance dans des conditions fixées par décret.

« V. - Un décret en Conseil d'État 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'État ou d'un établissement public de l'État délivré en application des articles L. 34-1 à L. 34-9 du code du domaine de l'État et de l'article 3 de la loi n° 94-631 du 25 juillet 1994 complétant le code du domaine de l'État 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. »

« *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. »

« *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. »

V. - Après l'article 38-2, il est inséré deux articles ainsi rédigés :

« *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 un 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, translatifs ou déclaratifs 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. »

« *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 alinéas 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 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'État.

« 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'État 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° 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 65 sont 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 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 un 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 précitée 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

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

Les articles 37 et 38-1 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, 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 définie à l'alinéa précédent.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la commission
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	<p style="text-align: center;"><i>Article unique</i></p> <p>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 :</p>	<p style="text-align: center;"><i>Article premier</i></p> <p><i>(Alinéa sans modification).</i></p>
<p><i>Art. 36.</i> - Les droits sur les immeubles situés dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle sont régis par les dispositions du présent chapitre.</p>	<p>I. - L'intitulé du chapitre est ainsi rédigé :</p>	<p>I. – <i>(Sans modification).</i></p>
<p>Les seuls droits réels immobiliers sont ceux que prévoit la loi française ; toutefois, sont maintenus en vigueur les articles 1105, alinéa 1er, 1107 et 1108 du code civil local et l'article 75 de la loi d'exécution du même code concernant les prestations foncières (Reallasten), sous réserve des modifications résultant de la présente loi.</p>	<p style="text-align: center;">« CHAPITRE III « Droits sur les immeubles- Livre foncier</p>	<p>II. – <i>(Sans modification).</i></p>
<p>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 du code civil et de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire, sauf les modifications ci-après.</p>	<p>II. - L'article 36 est ainsi rédigé :</p> <p style="text-align: center;">« <i>Art. 36.</i> - Dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, la publicité foncière est régie par le présent chapitre.</p>	<p>III. – <i>(Alinéa sans modification).</i></p>
	<p>III. - Après l'article 36, il est inséré deux articles ainsi rédigés :</p>	

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la commission
<p>Code civil local <i>Art. 1105, 1107 et 1108 — Cf. annexe.</i></p> <p>Code de procédure civile <i>Art. 866 — Cf. annexe.</i></p>	<p>« <i>Art. 36-1. - I. - 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 alinéa 1^{er}, 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.</i></p> <p>« 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, <i>sauf les modifications ci-après.</i></p> <p>« <i>II. - Les servitudes foncières constituées avant le 1^{er} janvier 1900 doivent être inscrites au livre foncier, à peine d'extinction, dans un délai de 5 ans à compter de la publication de la loi n° du . Les modalités d'application du présent alinéa sont fixées par un décret en Conseil d'État.</i></p> <p>« <i>Art. 36-2. - Le livre foncier est constitué des registres et des fichiers destinés à la publicité des droits sur les immeubles.</i></p> <p>« <i>Le livre foncier désigne le livre foncier définitif, le livre foncier provisoire et le livre foncier de propriété.</i></p> <p>« <i>Le livre foncier peut être tenu sur un support informatique, offrant toute garantie en matière de preuve et de sécurité.</i></p> <p>« <i>Le livre foncier est tenu sous l'autorité du juge du livre foncier.</i></p> <p>« <i>Le service du livre foncier est assuré par le tribunal d'instance, selon des règles fixées par décret.</i></p>	<p>« <i>Art. 36-1. - Les droits...</i></p> <p>...civile locale.</p> <p>« Les règles...</p> <p>...française, <i>sous réserve des dispositions du présent chapitre.</i></p>
<p>Loi du 1^{er} Juin 1924</p>	<p>IV. - Les articles 37 à 38-1 sont ainsi rédigés :</p> <p>« <i>Art. 37. - I. - La consultation au</i></p>	<p>Alinéa supprimé</p> <p>« <i>Art. 36-2. - Le...</i></p> <p>...immeubles.</p> <p>Alinéa supprimé</p> <p>« <i>Le livre foncier peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par l'article 1316-1 du code civil.</i></p> <p>(Alinéa sans modification).</p> <p>(Alinéa sans modification).</p> <p>IV. - (Alinéa sans modification).</p> <p>« <i>Art. 37. - I. - La...</i></p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la commission
<p>(livre foncier définitif, livre foncier provisoire et livre de propriété) sont maintenus comme registres de publicité. Toute différence entre ces trois livres est supprimée ; ils portent la même désignation de "livre foncier" et sont tenus au tribunal d'instance de la situation des biens, selon les règles qui seront fixées par décret.</p>	<p>service du livre foncier ou à distance des données essentielles est libre. Les données essentielles 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 <i>l'énoncé</i> des droits, des servitudes, des sûretés et des charges relatifs à celui-ci.</p>	<p>... essentielles, <i>au sens de la publicité foncière</i>, sont les...</p>
	<p>« II. - Les services administratifs de l'État <i>et les</i> collectivités territoriales et 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 <i>ou, sur autorisation judiciaire, par plusieurs d'entre eux</i>. En outre, toute personne peut accéder à l'ensemble des données relatives à un bien, en justifiant d'une autorisation du <i>propriétaire</i>, d'un titre exécutoire ou d'une autorisation judiciaire.</p>	<p>...ainsi que <i>la nature</i> des celui-ci.</p>
	<p>« III. - L'inscription d'un droit au livre foncier doit être portée à la connaissance <i>du titulaire du ou des</i> droits concernés avec l'indication de <i>son</i> droit d'accès et de rectification.</p>	<p>...bureau foncier. En outre... ...accéder <i>sur place ou à distance</i> à l'ensemble des données relatives à un bien, en justifiant d'une autorisation du <i>titulaire du droit de propriété au sens de l'article 543 du code civil</i>, d'un titre exécutoire ou d'une autorisation judiciaire.</p>
	<p>« 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.</p>	<p>« III. - L'inscription d'un droit au livre foncier doit être portée à la connaissance <i>des titulaires de</i> droits concernés avec l'indication de <i>leur</i> droit d'accès et de rectification.</p>
	<p>« IV. - La consultation et la communication des données détenues par le service du livre foncier à l'exclusion des données essentielles mentionnées au I du présent article peuvent donner lieu au versement d'une redevance dans des conditions fixées par décret.</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>).</p> <p>« IV. - (<i>Alinéa sans modification</i>).</p>
	<p>« V. - Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article.</p>	<p>« V. - (<i>Alinéa sans modification</i>).</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la commission
<p>Art. 38. - Sont inscrits au livre foncier :</p>	<p>« Art. 38. - Sont inscrits au livre foncier, aux fins d'opposabilité aux tiers, les droits suivants :</p>	<p>« Art. 38. - (Alinéa sans modification).</p>
<p>a) La propriété immobilière, quel que soit son mode d'acquisition, notamment aussi en cas d'attribution par voie de partage ;</p>	<p>« a) la propriété immobilière, quel que soit son mode d'acquisition, notamment en cas d'attribution par voie de partage ;</p>	<p>« a) la propriété immobilière, quel que soit son mode d'acquisition ;</p>
<p>b) La superficie, l'emphytéose, 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 et les prestations foncières.</p>	<p>« 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'État ou d'un établissement public de l'État délivré en application des articles L. 34-1 à L. 34-9 du code du domaine de l'État et de l'article 3 de la loi n° 94-631 du 25 juillet 1994 complétant le code du domaine de l'État et relative à la constitution de droits réels sur le domaine public et les prestations foncières ;</p>	<p>« b) (Alinéa sans modification).</p>
<p>Code du domaine de l'Etat Art. L. 34-1 à L. 34-9. — Cf. annexe. Art 3. Loi n°94-631 du 25 juillet 1994. — Cf. annexe.</p>	<p>« c) les privilèges et les hypothèques ;</p>	<p>« c) (Alinéa sans modification).</p>
<p>c) Les privilèges et les hypothèques ;</p>	<p>« d) le droit du locataire et du fermier en cas de bail d'une durée de plus de douze années ;</p>	<p>« d) (Alinéa sans modification).</p>
<p>d) Le droit du locataire et du fermier en cas de bail d'une durée de plus de douze années ;</p>	<p>« e) le paiement anticipé ou la cession d'une somme équivalant à trois années de loyer ou de fermage non échus ;</p>	<p>« e) le paiement anticipé ou la cession d'une somme équivalant à <i>au moins</i> trois années de loyer ou de fermage non échus ;</p>
<p>e) Le paiement anticipé ou la cession d'une somme équivalant à trois années de loyers ou fermages non échus ;</p> <p>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 donation sous condition ou avec charge de restitution (art 1048, 1049 du code civil), droit de retour conventionnel (art 951, 952 du code civil), droit de réméré, ainsi que celles résultant de la saisie immobilière, ou de toutes autres décisions judiciaires ;</p>	<p>« 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 <i>conditions de retour conventionnel prévu par les</i> 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 ;</p>	<p>« f) les restrictions...</p> <p>...sous <i>condition ou avec charge de restitution en vertu des</i> articles 1048...</p>
<p>code civil Art. 1048, 1049, 951 et 952 — Cf. annexe.</p>	<p>...judiciaires ;</p>	<p>...judiciaires ;</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la commission
g) Tout droit à la résolution d'un contrat synallagmatique ;	« g) tout droit à la résolution d'un contrat synallagmatique ;	« g) (Alinéa sans modification).
h) Le droit à la révocation d'une donation ;	« h) le droit à la révocation d'une donation ;	« h) (Alinéa sans modification).
i) Le droit au rapport en nature d'une donation (art 859, 865 du code civil). Code civil <i>Art. 859 et 865 — Cf. annexe.</i>	« i) le droit au rapport en nature d'une donation prévue par les articles 859 et 865 du code civil ;	« i) (Alinéa sans modification).
j) Les demandes en justice tendant à obtenir et les actes et décisions constatant la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision d'une convention ou d'une disposition à cause de mort ; k) Les décisions rejetant les demandes visées à l'alinéa précédent et les désistements d'action ou d'instance.	« 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 ;	« j) (Alinéa sans modification).
<i>Art. 38-1. - Les jugements ouvrant une procédure de redressement judiciaire ou prononçant une liquidation judiciaire font l'objet d'une simple mention au livre foncier à la diligence de l'administrateur, du représentant des créanciers ou du liquidateur. Un décret précise les conditions de radiation de cette mention.</i>	« k) toute servitude dont la publicité foncière est prévue par la loi à peine d'inopposabilité.	« k) (Alinéa sans modification).
Code civil <i>Art. 941 et 1070 — Cf. annexe.</i>	« Art. 38-1. - Dès le dépôt de la requête en inscription et sous réserve de leur inscription, ces droits et restrictions, ainsi que la prénotation prévue par l'article 39, peuvent être opposés aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont fait inscrire régulièrement.	« 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.
	« Toutefois sont applicables les dispositions des articles 941 et 1070 du code civil relatifs au défaut de publication en cas de donation et de restitution.	« 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. Les quittances ou cessions anticipées de loyers ou fermage ne peuvent être opposées que pour une somme inférieure à trois années.	« Les baux... ... années.
	V. - Après l'article 38-1, il est inséré deux articles ainsi rédigés :	V. - Après l'article 38-2, il est inséré deux articles ainsi rédigés :
	« Art. 38-2. - Sont inscrits au livre foncier pour l'information des	« Art. 38-3. - Sont inscrits au livre foncier pour l'information de ses

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la commission
<p>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 précédent son rang d'inscription ou de garantir l'efficacité d'une rectification ultérieure.</p>	<p>usagers à la diligence de l'administration ou des personnes tenues d'y procéder :</p> <p>« 1°) les limitations administratives au droit de propriété et les dérogations à ces limitations ;</p> <p>« 2°) les jugements de redressement et de liquidation judiciaires.</p> <p>« Art. 38-3. - 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.</p>	<p>usagers...</p> <p>... procéder :</p> <p>« 1°) (Alinéa sans modification).</p> <p>« 2°) (Alinéa sans modification).</p> <p>« Art. 38-4. - Sont inscrites...</p> <p>...cause de mort.</p>
<p>Art. 40. - Jusqu'à leur inscription définitive ou provisoire (art 39), les droits et restrictions visés à l'article 38 ne peuvent être opposés aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont fait inscrire en se conformant aux lois. L'inscription prend rang à compter du dépôt de la requête.</p>	<p>VI. - Les articles 39 à 44 sont ainsi rédigés :</p> <p>« 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.</p> <p>« Art. 40. - L'inscription des droits a lieu sur requête.</p> <p>« Les requêtes sont portées sur un registre spécial, au fur et à mesure de leur dépôt, avec la mention de la date, de l'heure et de la minute du dépôt.</p> <p>« Ce registre peut être tenu sur un support informatique ; en ce cas, il doit être identifié, numéroté et daté par des moyens offrant toute garantie en matière de preuve et de sécurité.</p> <p>« A peine de rejet, la requête est établie et présentée, par remise ou transmission, au service du livre foncier compétent, selon un modèle et des conditions fixés par décret en Conseil d'État.</p>	<p>VI. - (Alinéa sans modification).</p> <p>« Art. 39. - (Sans modification).</p> <p>« Art. 40. - (Alinéa sans modification).</p> <p>« Les requêtes sont portées sur un registre spécial, au fur et à mesure de leur dépôt.</p> <p>« Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies à l'article 1316-1 du code civil.</p>
<p>Toutefois, le défaut d'inscription dans le cas des articles 941 du code civil (donations) et 1070 du même code (substitutions) demeure réglé par ces articles.</p> <p>Les baux qui n'ont point été inscrits ne peuvent être opposés aux tiers pour une durée de plus de douze années. Les quittances ou cessions anticipées de loyers ou fermages ne peuvent être opposées que pour une somme inférieure à trois années.</p>	<p>« A peine de rejet, la requête est établie et présentée, par remise ou transmission, au service du livre foncier compétent, selon un modèle et des conditions fixés par décret en Conseil d'État.</p>	<p>« A peine de rejet, la requête est établie conformément à un modèle et présentée, par remise ou transmission, au service du livre foncier compétent.</p> <p>« Les modalités d'établissement, de présentation et d'enregistrement de la requête sont définies par décret en Conseil d'Etat. »</p>
<p>Les privilèges et hypothèques prennent rang conformément aux</p>		

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la commission
dispositions spéciales ci-dessous.		
<p><i>Art. 41.</i> - L'inscription d'un droit emporte présomption de l'existence de ce droit en la personne du titulaire ; la radiation d'un droit inscrit emporte présomption de son inexistence.</p>	<p>« <i>Art. 41.</i> - L'inscription d'un droit mentionné <i>aux articles 38 et 39</i> emporte présomption de l'existence de ce droit en la personne du titulaire.</p>	<p>« <i>Art. 41.</i> - L'inscription <i>ou la prénotation</i> d'un droit mentionné à <i>l'article 38</i> emporte présomption de l'existence de ce droit en la personne du titulaire.</p>
<p><i>Art. 42.</i> - Tout acte entre vifs, translatif ou déclaratif de propriété immobilière et tout acte entre vifs portant constitution ou transmission d'une servitude foncière ne peuvent faire l'objet d'une inscription que s'ils ont été dressés par-devant notaire.</p>	<p>« <i>Art. 42.</i> - 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.</p>	<p>« <i>Art. 42.</i> - (<i>Sans modification</i>).</p>
<p>L'acte souscrit sous une autre forme doit être suivi, à peine de nullité, d'un acte authentique, ou, en cas de refus de l'une des parties, d'une demande en justice, et cela dans les six mois qui suivent la passation de l'acte.</p>	<p>« 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.</p>	
<p>Sont assimilés aux actes notariés les actes émanant des tribunaux ou des autorités administratives, y compris l'administration des chemins de fer d'Alsace et de Lorraine.</p>		
<p><i>Art. 43.</i> - 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 précédent.</p>	<p>« <i>Art. 43.</i> - 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 <i>précédent</i>.</p>	<p>« <i>Art. 43.</i> - Les notaires...</p>
<p>Ils ne sont tenus de faire inscrire les droits visés aux paragraphes g, h et i de l'article 38 que sur la demande expresse des parties.</p>	<p>« Par dérogation, ils peuvent être dispensés par les parties de faire inscrire les droits visés aux alinéas g, h, et i de l'article 38.</p>	<p>...à l'article</p>
<p>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.</p>	<p>« 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.</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>).</p>
<p><i>Art. 44.</i> - Le titulaire d'un des droits énoncés à l'article 38 ne peut être inscrit avant que le droit de son auteur</p>	<p>« <i>Art. 44.</i> - 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</p>	<p>« <i>Art. 44.</i> - Le titulaire d'un des droits énoncés à l'article 38 ne peut être inscrit avant que...</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la commission
<p>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.</p>	<p>ne peut être inscrit qu'après l'inscription du propriétaire.</p>	<p>...du propriétaire.</p>
<p>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. Cette disposition n'est pas applicable aux mutations par décès intervenues avant la promulgation de la loi n° 90-1248 du 29 décembre 1990.</p>	<p>« 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. <i>Cette disposition n'est pas applicable aux mutations par décès intervenues avant la promulgation 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 et le droit applicable dans les autres départements.</i></p>	<p>« L'héritier...</p>
<p>Lorsqu'un immeuble n'est pas encore porté au livre foncier, la première inscription de la propriété se fait sans inscription préalable de l'auteur du titulaire actuel ; celui-ci doit prouver, par un moyen quelconque, une possession commencée avant le 1er janvier 1900, non interrompue et à titre de propriétaire, en joignant, le cas échéant, à sa possession celle de son auteur.</p>	<p>VII. - Après l'article 44, il est inséré un article ainsi rédigé :</p>	<p>VII. - <i>(Sans modification).</i></p>
<p><i>Art. 45.</i> - Les inscriptions sont faites dans l'ordre de la présentation des requêtes. Celles-ci sont portées sur un registre spécial au fur et à mesure de leur dépôt, et revêtues d'un numéro d'ordre. L'article 2147 du code civil n'est pas mis en vigueur. Lorsque des requêtes relatives au même immeuble sont déposées simultanément, elles ont rang égal. En</p>	<p>« <i>Art. 44-1.</i> - 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'État.</p>	<p>VIII. - <i>(Alinéa sans modification).</i></p>
<p>Art. 45. - Les inscriptions sont faites dans l'ordre de la présentation des requêtes. Celles-ci sont portées sur un registre spécial au fur et à mesure de leur dépôt, et revêtues d'un numéro d'ordre. L'article 2147 du code civil n'est pas mis en vigueur. Lorsque des requêtes relatives au même immeuble sont déposées simultanément, elles ont rang égal. En</p>	<p>« Si la prescription est contestée, le juge du fond est seul compétent.</p>	<p><i>(Alinéa sans modification).</i></p>
<p>Art. 45. - Les inscriptions sont faites dans l'ordre de la présentation des requêtes. Celles-ci sont portées sur un registre spécial au fur et à mesure de leur dépôt, et revêtues d'un numéro d'ordre. L'article 2147 du code civil n'est pas mis en vigueur. Lorsque des requêtes relatives au même immeuble sont déposées simultanément, elles ont rang égal. En</p>	<p>VIII. - Les articles 45 à 50 sont ainsi rédigés :</p>	<p><i>(Alinéa sans modification).</i></p>
<p>Art. 45. - Les inscriptions sont faites dans l'ordre de la présentation des requêtes. Celles-ci sont portées sur un registre spécial au fur et à mesure de leur dépôt, et revêtues d'un numéro d'ordre. L'article 2147 du code civil n'est pas mis en vigueur. Lorsque des requêtes relatives au même immeuble sont déposées simultanément, elles ont rang égal. En</p>	<p>« <i>Art. 45.</i> - La date et le rang de l'inscription sont déterminés par la mention du dépôt de la requête, portée au registre des dépôts.</p>	<p><i>(Alinéa sans modification).</i></p>
<p>Art. 45. - Les inscriptions sont faites dans l'ordre de la présentation des requêtes. Celles-ci sont portées sur un registre spécial au fur et à mesure de leur dépôt, et revêtues d'un numéro d'ordre. L'article 2147 du code civil n'est pas mis en vigueur. Lorsque des requêtes relatives au même immeuble sont déposées simultanément, elles ont rang égal. En</p>	<p>« Lorsque des requêtes relatives au même immeuble sont déposées simultanément, elles ont rang égal. En</p>	<p><i>(Alinéa sans modification).</i></p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la commission
<p>cas de parité de rang, les privilèges du vendeur et du copartageant priment les droits inscrits du chef du nouveau propriétaire.</p>	<p>cas de parité de rang, les privilèges du vendeur et du copartageant priment les droits inscrits du chef du nouveau propriétaire.</p>	<p>(Alinéa sans modification).</p>
<p>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 de parties communes comprise dans ces lots.</p>	<p>« L'article 2134 du code civil ne s'applique pas.</p> <p>« 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 réputées ne pas porter sur la quote-part des parties communes comprises dans ces lots.</p>	<p>Alinéa supprimé</p>
<p>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.</p>	<p>« 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.</p>	<p>Alinéa supprimé</p>
<p>Code civil Art.2134 — Cf. annexe.</p>	<p>« 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.</p>	<p>« Art. 46. - (Alinéa sans modification).</p>
<p>Art. 46. - Le préposé au livre foncier vérifie si le droit, dont il s'agit, 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 dans les conditions de la juridiction gracieuse du droit local.</p>	<p>« L'État est responsable des fautes commises par le juge du livre foncier dans l'exercice de ses fonctions, sauf son recours contre ce dernier dans les conditions du code de l'organisation judiciaire. 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.</p>	<p>« L'État ...</p> <p>...ce dernier.</p>
<p>L'Etat est responsable des fautes commises par le préposé 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.</p>	<p>« Art. 47. - Les privilèges généraux sur les immeubles et le privilège du syndicat des copropriétaires sont dispensés de la formalité de l'inscription.</p>	<p>L'action ...</p> <p>...commise.</p> <p>« Art. 47. - (Sans modification).</p>
<p>Art. 47. - Les créances privilégiées sur les immeubles sont celles du droit français. Sont applicables les articles 29 et 30 du décret du 28 février 1852 sur les sociétés de crédit foncier en ce qui concerne les sociétés de droit français et celles de droit local, ainsi</p>	<p>« Art. 47. - Les privilèges généraux sur les immeubles et le privilège du syndicat des copropriétaires sont dispensés de la formalité de l'inscription.</p>	<p>« Art. 47. - (Sans modification).</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la commission
<p>que l'article 21 de la loi du 5 décembre 1922 portant codification des lois sur les habitations à bon marché et la petite propriété.</p>		
<p>Les privilèges spéciaux sur les immeubles situés dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle ne se conservent que par l'inscription au livre foncier et prennent rang au jour de cette inscription. L'inscription n'est pas faite d'office. Toutefois, le privilège spécial du syndicat des copropriétaires prévu par le 1° bis de l'article 2103 du code civil est excepté de la formalité de l'inscription.</p> <p>Les privilèges généraux sur les immeubles situés dans ces départements sont dispensés de la formalité de l'inscription.</p>		
<p><i>Art. 47-I. -</i> 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 comprise dans ces lots.</p>	<p>« <i>Art. 47-I. -</i> 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.</p>	<p>« <i>Art. 47-I. -</i> (<i>Alinéa sans modification</i>).</p>
<p>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.</p>	<p>« 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 grever des mêmes sûretés que les parties privatives et de ces seules sûretés.</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>).</p>
<p><i>Art. 48. -</i> L'inscription ne peut avoir lieu que pour une somme déterminée</p>	<p>« <i>Art. 48. -</i> L'inscription ne peut avoir lieu que pour une somme déterminée et sur des immeubles</p>	<p>« <i>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 réputées ne pas porter sur la quote-part des parties communes comprises dans ces lots.</i></p>
		<p>« 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.</p>
		<p>« <i>Art. 48. -</i> (<i>Sans modification</i>).</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la commission
<p>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 2163 et suivants du code civil au profit du débiteur.</p> <p>Code civil <i>Art.2161 et suivants — Cf. annexe.</i></p>	<p>déterminés.</p> <p>« 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.</p>	
<p><i>Art. 49. -</i> Le privilège des architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers (art 2110 du code civil), ainsi que le privilège de plus-value institué par les lois du 16 septembre 1807 et 17 juillet 1856 concernant le dessèchement des marais et le drainage, prennent rang à la date de l'inscription du premier procès-verbal, et cela pour la somme fixée dans ce procès-verbal.</p>	<p>« <i>Art. 49. -</i> Le privilège des architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers prévu par le 4° 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.</p>	<p>« <i>Art. 49. - (Sans modification).</i></p>
<p>Le procès-verbal de réception des travaux de dessèchement et le drainage doit cependant être reçu et inscrit dans les deux mois de la réception de ces travaux.</p> <p>Code civil <i>Art.2103— Cf. annexe.</i></p>	<p>« <i>Art. 50. -</i> 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.</p>	<p>« <i>Art. 50. - (Sans modification).</i></p>
<p><i>Art. 50. -</i> Le droit de séparation des patrimoines qui appartient aux créanciers et légataires est conservé par une prénotation (art 39). Celle-ci peut être inscrite avant que l'héritier soit lui-même inscrit comme propriétaire, mais elle ne peut plus l'être après l'inscription du transfert de la propriété à un tiers.</p>	<p>IX. - L'article 51 est abrogé.</p>	<p>IX. - <i>(Sans modification).</i></p>
<p><i>Art. 51. -</i> Les droits et créances auxquels l'hypothèque légale est attribuée sont ceux du droit français.</p>	<p>X. - <i>Les articles 52 et 57 sont ainsi rédigés :</i></p>	<p>X. - <i>L' article 52 est ainsi rédigé :</i></p>
<p><i>Art. 52. -</i> Le paragraphe 2 de l'article 47 et l'article 48 sont également</p>	<p>« <i>Art. 52. -</i> L'inscription des privilèges et des hypothèques est régie</p>	<p>« <i>Art. 52. -</i> L'inscription des privilèges et des hypothèques est sans</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la commission
<p>applicables aux hypothèques légales. L'inscription n'a jamais d'effet rétroactif.</p>	<p>par les dispositions de l'article 45 sans effet rétroactif.</p>	effet rétroactif.
<p><i>Art. 57. -</i> Dans le cas où le tuteur possède des immeubles dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, l'hypothèque légale des mineurs et majeurs en tutelle est inscrite à la réquisition du juge du tribunal d'instance compétent ; toutefois, en ce qui concerne les enfants naturels, dont l'état et la capacité sont régis par le code civil, elle est inscrite à la requête du greffier du tribunal de grande instance.</p>	<p>« <i>Art. 57. - Les tutelles et curatelles visées par l'article 4 de la loi n° 90-1248 du 29 décembre 1990 précitée 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.</i></p>	Alinéa supprimé
<p>Les frais de l'inscription sont à la charge du pupille.</p>		
<p><i>Loi n°90-1248 — Cf. annexe.</i></p>		
Code civil		
<p><i>Art.2143 et 2144 — Cf. annexe.</i></p>		
<p><i>Art. 58. -</i> Les immeubles du tuteur devant être grevés de l'hypothèque légale au profit des mineurs et majeurs en tutelle, ainsi que la somme pour laquelle cette hypothèque légale doit être inscrite, sont fixés, selon leur compétence, par le tribunal des tutelles, le tribunal de grande instance ou par le conseil de famille, convoqué d'office ou sur requête du subrogé tuteur, d'un parent, allié ou créancier du pupille, ou du ministère public. Dans cette fixation, il doit être tenu compte des autres garanties fournies par le tuteur.</p>	<p>XI. - <i>L'article 58 est abrogé.</i></p>	<p>XI. – <i>Les articles 57 et 58 sont abrogés.</i></p>
<p>Le tribunal des tutelles, le tribunal de grande instance ou le conseil de famille peuvent décider qu'il soit sursis à l'inscription, s'il n'en résulte aucun préjudice possible pour le pupille.</p>		
<p>Il doit être sursis à l'inscription, lorsque le tuteur fournit un nantissement jugé suffisant en espèces, rentes ou créances sur l'Etat, actions, obligations ou titres sur</p>		

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la commission
<p>lesquels la Banque de France consent des avances.</p>	<p>XII. - L'article 59 est ainsi rédigé :</p>	<p>XII. - (<i>Sans modification</i>).</p>
<p><i>Art. 59.</i> -. 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 en donner avis sans délai au juge du tribunal d'instance, ou au greffe du tribunal de grande instance du lieu de la tutelle et lui faire parvenir, sous pli recommandé, un extrait de l'acte sur papier libre et sans frais ; cet envoi est mentionné en marge de la minute.</p>	<p>« <i>Art. 59.</i> - 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.</p>	
<p><i>Art. 60.</i> -. Après l'expiration de la tutelle, si l'inscription n'a déjà été prise, le pupille peut faire inscrire son hypothèque légale pour la somme et sur les immeubles qu'il désignera. Sont applicables les dispositions de l'article 58.</p>	<p>XIII. - Les articles 60 et 61 sont abrogés.</p>	<p>XIII. - (<i>Sans modification</i>).</p>
<p>Si l'inscription n'est pas prise dans l'année qui suit l'expiration de la tutelle, l'hypothèque légale est éteinte en ce qui concerne les immeubles situés dans les trois départements susvisés.</p>		
<p><i>Art. 61.</i> -. Le jugement qui nomme un administrateur aux biens d'une personne placée dans un établissement d'aliénés (art 34 de la loi du 30 juin 1838) détermine, en cas de constitution d'hypothèque sur ces biens, les immeubles situés dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle que l'hypothèque devra grever.</p>		
<p>Il en est de même pour les hypothèques dont l'inscription pourrait être ordonnée sur les immeubles des tuteurs institués en vertu de la loi du 24 juillet 1889, en cas de déchéance de la puissance paternelle.</p>		
	<p>XIV. - Les articles 62 à 65 sont ainsi rédigés :</p>	<p>XIV. - (<i>Alinéa sans modification</i>).</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la commission
<p>Art. 62. -. L'hypothèque judiciaire ne résulte que de décisions exécutoires pour créances de sommes d'argent, les créances devant être liquidées en monnaie française.</p> <p>La créance est inscrite pour la totalité sur les divers immeubles du débiteur, à moins que le créancier ne le requière autrement. L'hypothèque ne prend rang que du jour de son inscription.</p> <p>Code civil</p> <p>Art.2123— Cf. annexe.</p>	<p>« 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.</p>	<p>« Art. 62. - (Alinéa sans modification).</p>
<p>Art. 63. -. Les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège dans les conditions prévues aux articles 2154 à 2154-3 du code civil.</p> <p>Code civil</p> <p>Art.2154 à 2154-3— Cf. annexe.</p>	<p>« Art. 63. - Les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège dans les <i>mêmes</i> conditions prévues aux articles 2154 à 2154-3 du code civil.</p>	<p>« Art. 63. – Les...</p> <p>...dans les conditions...</p> <p>...du code civil.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>« 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.</p> <p>« 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.</p>	<p>« Art. 64. - (Sans modification).</p>
<p>Art. 64-1. -. Les actes de mainlevée de l'hypothèque légale du Trésor sont dispensés de la forme authentique.</p>	<p>« Lorsque l'inscription comporte une date extrême d'effet, le juge du livre foncier ordonne d'office sa radiation à cette date.</p> <p>« Art. 64-1. - Les actes de mainlevée de l'hypothèque légale du Trésor sont dispensés de la forme authentique.</p>	<p>« Art. 65. - Les actes...</p> <p>...authentique.</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la commission
<p>Art. 65. -. Les règles résultant du présent chapitre sont applicables aux tribunaux, greffiers et notaires sur l'ensemble du territoire français où le code civil est en vigueur.</p>	<p>« Art. 65. - Les dispositions de l'article 38-2 relatives aux mentions informatives, de l'article 40 relatif au caractère obligatoire de la forme des requêtes et de l'article 37 relatif à la consultation du livre foncier s'appliquent à compter du 1^{er} janvier 2003. »</p>	<p>Alinéa supprimé</p>
<p>Art 4. Loi n°90-1248 du 29 décembre 1990. — Cf. annexe.</p>		<p>Article 2</p>
<p>Code civil</p>		<p>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.</p>
<p>Art.2143 et 2144 — Cf. annexe.</p>		<p>Les modalités d'application du présent article sont fixées par un décret en Conseil d'Etat.</p>
		<p>Article 3</p>
		<p>Les tutelles et curatelles visées par l'article 4 de la loi n° 90-1248 du 29 décembre 1990 précitée 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.</p>
		<p>Article 4</p>
<p>Loi du 1^{er} janvier 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle Art.36-2, 37,38-1et 38-3— Cf. supra</p>		<p>Les dispositions des articles 36-2, 37, 38-3 et des deux derniers alinéas de l'article 40 s'appliquent à compter du 1^{er} janvier 2006.</p>
		<p>Les articles 37 et 38-1 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, dans leur</p>

Texte en vigueur

—

Texte de la proposition de loi

—

Conclusions de la commission

—

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 définie à l'alinéa précédent.

ANNEXE AU TABLEAU COMPARATIF

I- Code du domaine de l'Etat

II- Code civil

III- Code civil local

IV- Code de procédure civile local

V- 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 et le droit applicable dans les autres départements

VI- 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

VII- Loi du 17 avril 1899 sur l'exécution du code civil local

I Code du domaine de l'Etat

Article L34-1 :

Le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public de l'Etat a, sauf prescription contraire de son titre, un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice d'une activité autorisée par ce titre.

Ce droit confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées dans la présente section, les prérogatives et obligations du propriétaire.

Le titre fixe la durée de l'autorisation, en fonction de la nature de l'activité et de celle des ouvrages autorisés, et compte tenu de l'importance de ces derniers, sans pouvoir excéder soixante-dix ans.

Article L34-2 :

Les droits, ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés, ou transmis dans le cadre de mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou scission de sociétés, pour la durée de validité du titre restant à courir, y compris dans le cas de réalisation de la sûreté portant sur lesdits droits et biens et dans les cas prévus aux troisième et quatrième alinéas, qu'à une personne agréée par l'autorité compétente, en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

Lors du décès d'une personne physique titulaire d'un titre d'occupation constitutif de droits réels, celui-ci peut être transmis, dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, au conjoint survivant ou aux héritiers sous réserve que le bénéficiaire, désigné par accord entre eux, soit présenté à l'agrément de l'autorité compétente dans un délai de six mois à compter du décès.

Les droits, ouvrages, constructions et installations ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le titulaire de l'autorisation en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée.

Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution des travaux mentionnés à l'alinéa précédent ne peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits et biens mentionnés au présent article.

Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration des titres d'occupation délivrés en application des articles L 34-1 et L 34-4, quels qu'en soient les circonstances et le motif.

Article L34-3 :

A l'issue du titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existant sur la dépendance domaniale occupée doivent être démolis, soit par le titulaire de l'autorisation, soit à ses frais, à moins que leur maintien en l'état n'ait été prévu expressément par le titre d'occupation ou que l'autorité compétente ne renonce en tout ou partie à leur démolition.

Les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier dont le maintien à l'issue du titre d'occupation a été accepté deviennent de plein droit et gratuitement la propriété de l'Etat, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

Toutefois, en cas de retrait de l'autorisation avant le terme prévu, pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et conditions, le titulaire est indemnisé du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée. Les règles de détermination de l'indemnité peuvent être précisées dans le titre d'occupation. Les droits des créanciers régulièrement inscrits à la date du retrait anticipé sont reportés sur cette indemnité.

Deux mois au moins avant la notification d'un retrait pour inexécution des clauses et conditions de l'autorisation, les créanciers régulièrement inscrits sont informés des intentions de l'autorité compétente à toutes fins utiles, et notamment pour être mis en mesure de proposer la substitution d'un tiers au permissionnaire défaillant.

Article L34-4 :

Lorsque les ouvrages, constructions ou installations sont nécessaires à la continuité du service public, les dispositions de l'article L 34-1 ne leur sont applicables que sur décision de l'Etat.

Article L34-5 :

Les dispositions de la présente section sont également applicables aux conventions de toute nature ayant pour effet d'autoriser l'occupation du domaine public.

Lorsque ce droit d'occupation du domaine public résulte d'une concession de service public ou d'outillage public, le cahier des charges précise les conditions particulières auxquelles il doit être satisfait pour tenir compte des nécessités du service public.

Article L34-6 :

Des décrets en Conseil d'Etat fixent les conditions d'application des articles L 34-1 à L 34-5.

Article L34-7 :

Dans le cadre des titres d'occupation prévus par les articles L 34-1 et L 34-5, la réalisation des ouvrages, constructions et installations, à l'exclusion de ceux affectés à un service public et aménagés à cet effet ou affectés directement à l'usage du public ainsi que des travaux exécutés pour une personne publique dans un but d'intérêt général, peut donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail par le titulaire du droit d'occupation.

La conclusion de tels contrats de crédit-bail au bénéfice d'organismes dans lesquels l'Etat ou l'établissement public gestionnaire du domaine apporte un concours financier ou détient, directement ou indirectement, une participation financière permettant d'exercer un pouvoir prépondérant de décision ou de gestion est soumise à un agrément de l'Etat. Cet agrément peut être refusé si l'opération se traduit par un accroissement des charges ou une diminution des ressources de l'Etat. Les modalités de cet agrément sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

Article L34-8 :

Les dispositions des articles L 34-1 à L 34-7 sont applicables aux établissements publics de l'Etat, tant pour le domaine public de l'Etat qui leur est confié que pour leur domaine propre.

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L 34-3, les ouvrages, constructions et installations concernés situés sur le domaine propre d'un établissement public deviennent la propriété dudit établissement public.

Des décrets en Conseil d'Etat apportent les adaptations nécessaires aux dispositions relatives à la gestion du domaine public par les établissements publics de l'Etat, et notamment les conditions dans lesquelles les décisions prises par les autorités compétentes de ces établissements sont, dans les cas prévus à l'article L 34-4, soumises à approbation de leur ministre de tutelle et du ministre chargé du domaine.

Article L34-8-1 :

Les dispositions de la présente section 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 sont applicables sur le domaine public de l'Etat compris dans les limites administratives des ports qui relèvent de la compétence des départements, mis à disposition de ces départements ou ayant fait l'objet, à leur profit, d'un transfert de gestion.

Les autorisations, décisions et agréments mentionnés aux articles L 34-1, L 34-2, L 34-3 et L 34-4 sont pris ou accordés, après

consultation du représentant de l'Etat, par le président du conseil général. Ils peuvent également être pris ou accordés par le concessionnaire, lorsque les termes de la concession le prévoient expressément.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

Article L34-9 :

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables au domaine public naturel.

II Code civil

Article 859 :

L'héritier a aussi la faculté de rapporter en nature le bien donné qui lui appartient encore à condition que ce bien soit libre de toute charge ou occupation dont il n'aurait pas déjà été grevé à l'époque de la donation.

Article 865 :

La libéralité faite par préciput et hors part s'impute sur la quotité disponible. L'excédent est sujet à réduction.

Article 941 :

Le défaut de publication pourra être opposé par toutes personnes ayant intérêt, excepté toutefois celles qui sont chargées de faire faire la publication, ou leurs ayants cause, et le donateur.

Article 951 :

Le donateur pourra stipuler le droit de retour des objets donnés, soit pour le cas du prédécès du donataire seul, soit pour le cas du prédécès du donataire et de ses descendants.

Ce droit ne pourra être stipulé qu'au profit du donateur seul.

Article 952 :

Effet du droit de retour sera de résoudre toutes les aliénations des biens donnés, et de faire revenir ces biens au donateur, francs et

quittes de toutes charges et hypothèques, sauf néanmoins l'hypothèque de la dot et des conventions matrimoniales, si les autres biens de l'époux donataire ne suffisent pas, et dans le cas seulement où la donation lui aura été faite par le même contrat de mariage duquel résultent ces droits et hypothèques.

Article 1048 :

Les biens dont les père et mère ont la faculté de disposer, pourront être par eux donnés, en tout ou en partie, à un ou plusieurs de leurs enfants, par actes entre vifs ou testamentaires, avec la charge de rendre ces biens aux enfants nés et à naître, au premier degré seulement, desdits donataires.

Article 1049 :

Sera valable, en cas de mort sans enfants, la disposition que le défunt aura faite par acte entre vifs ou testamentaire, au profit d'un ou plusieurs de ses frères ou sœurs, de tout ou partie des biens qui ne sont point réservés par la loi dans sa succession, avec la charge de rendre ces biens aux enfants nés et à naître, au premier degré seulement, desdits frères ou sœurs donataires.

Article 1070 :

Le défaut de publication de l'acte contenant la disposition pourra être opposé par les créanciers et tiers acquéreurs, même aux mineurs ou majeurs en tutelle, sauf le recours contre le grevé et contre le tuteur à l'exécution, et sans que les mineurs ou majeurs en tutelle puissent être restitués contre ce défaut de publication, quand même le grevé et le tuteur se trouveraient insolubles

Article 2103 :

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ;
S'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le deuxième au troisième, et ainsi de suite ;

1° bis Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2°, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues.

Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues.

2° Même en l'absence de subrogation, ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi et, par quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés ;

3° Les cohéritiers, sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faits entre eux, et des soultes ou retours de lots ; pour la garantie des indemnités dues en application de l'article 866, les immeubles donnés ou légués sont assimilés aux immeubles de la succession ;

4° Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux ou autres ouvrages quelconques, pourvu néanmoins que, par un expert nommé d'office par le tribunal de grande instance dans le ressort duquel les bâtiments sont situés, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, à l'effet de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclarera avoir dessein de faire, et que les ouvrages aient été, dans les six mois au plus de leur perfection, reçus par un expert également nommé d'office ;

Mais le montant du privilège ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal, et il se réduit à la plus-value existante à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et résultant des travaux qui y ont été faits ;

5° Ceux qui ont prêté les deniers, pour payer ou rembourser les ouvriers, jouissent du même privilège, pourvu que cet emploi soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt, et par la quittance des ouvriers, ainsi qu'il a été dit ci-dessus pour ceux qui ont prêté les deniers pour l'acquisition d'un immeuble ;

6° Les créanciers et légataires d'une personne défunte, sur les immeubles de la succession, pour la garantie des droits qu'ils tiennent de l'article 878.

7° Les accédants à la propriété titulaires d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière sur l'immeuble faisant l'objet du contrat, pour la garantie des droits qu'ils tiennent de ce contrat.

Article 2123 :

L'hypothèque judiciaire résulte des jugements soit contradictoires, soit par défaut, définitifs ou provisoires, en faveur de celui qui les a obtenus.

Elle résulte également des décisions arbitrales revêtues de l'ordonnance judiciaire d'exécution ainsi que des décisions judiciaires rendues en pays étrangers et déclarées exécutoires par un tribunal français.

Sous réserve du droit pour le débiteur de se prévaloir, soit en cours d'instance, soit à tout autre moment, des dispositions des articles 2161 et suivants, le créancier qui bénéficie d'une hypothèque judiciaire peut inscrire son droit sur tous les immeubles appartenant actuellement à son débiteur, sauf à se conformer aux dispositions de l'article 2146. Il peut, sous les mêmes réserves, prendre des inscriptions complémentaires sur les immeubles entrés par la suite dans le patrimoine de son débiteur.

Article 2134 :

Entre les créanciers, l'hypothèque, soit légale, soit judiciaire, soit conventionnelle, n'a rang que du jour de l'inscription prise par le créancier à la conservation des hypothèques, dans la forme et de la manière prescrites par la loi.

Lorsque plusieurs inscriptions sont requises le même jour relativement au même immeuble, celle qui est requise en vertu du titre portant la date la plus ancienne est réputée d'un rang antérieur, quel que soit l'ordre qui résulte du registre prévu à l'article 2200.

Toutefois, les inscriptions de séparations de patrimoine prévues par l'article 2111, dans le cas visé au second alinéa de l'article 2113, ainsi que celles des hypothèques légales prévues à l'article 2121, 1^o, 2^o et 3^o, sont réputées d'un rang antérieur à celui de toute inscription d'hypothèque judiciaire ou conventionnelle prise le même jour.

Si plusieurs inscriptions sont prises le même jour relativement au même immeuble, soit en vertu de titres prévus au deuxième alinéa mais portant la même date, soit au profit de requérants titulaires du privilège et des hypothèques visés par le troisième alinéa, les inscriptions viennent en concurrence quel que soit l'ordre du registre susvisé.

L'ordre de préférence entre les créanciers privilégiés ou hypothécaires et les porteurs de warrants, dans la mesure où ces derniers sont gagés sur des biens réputés immeubles, est déterminé par les dates auxquelles les titres respectifs ont été publiés, la publicité des warrants de meurant soumise aux lois spéciales qui les régissent.

Article 2143 :

A l'ouverture de toute tutelle, le conseil de famille, après avoir entendu le tuteur, décide si une inscription doit être requise sur les immeubles du tuteur. Dans l'affirmative, il fixe la somme pour laquelle il sera pris inscription et désigne les immeubles qui en seront grevés. Dans la négative, il peut, toutefois, décider que l'inscription de l'hypothèque sera remplacée par la constitution d'un gage, dont il détermine lui-même les conditions.

Au cours de la tutelle, le conseil de famille peut toujours ordonner, lorsque les intérêts du mineur ou du majeur en tutelle paraissent l'exiger, qu'il sera pris, soit une première inscription, soit des inscriptions complémentaires, ou qu'un gage sera constitué.

Dans les cas où il y a lieu à l'administration légale selon l'article 389, le juge des tutelles, statuant soit d'office, soit à la requête d'un parent ou allié ou du ministère public, peut pareillement décider qu'une inscription sera prise sur les immeubles de l'administrateur légal, ou que celui-ci devra constituer un gage.

Les inscriptions prévues par le présent article sont prises à la requête du greffier du juge des tutelles, et les frais en sont imputés au compte de la tutelle.

Article 2144 :

Le pupille, après sa majorité ou son émancipation, ou le majeur en tutelle, après la mainlevée de la tutelle des majeurs, peut requérir, dans le délai d'un an, l'inscription de son hypothèque légale ou une inscription complémentaire.

Ce droit peut, en outre, être exercé par les héritiers du pupille ou du majeur en tutelle dans le même délai, et, au cas de décès de l'incapable avant cessation de la tutelle ou mainlevée de la tutelle des majeurs, dans l'année du décès.

Article 2161 :

Lorsque les inscriptions prises en vertu des articles 2122 et 2123 sont excessives, le débiteur peut demander leur réduction en se conformant aux règles de compétence établies dans l'article 2159.

Sont réputées excessives les inscriptions qui grèvent plusieurs immeubles lorsque la valeur d'un seul ou de quelques-uns d'entre eux excède une somme égale au double du montant des créances en capital et accessoires légaux, augmenté du tiers de ce montant.

Article 2162 :

Peuvent aussi être réduites comme excessives les inscriptions prises d'après l'évaluation faite par le créancier des créances conditionnelles,

éventuelles ou indéterminées dont le montant n'a pas été réglé par la convention.

L'excès, dans ce cas, est arbitré par les juges d'après les circonstances, les probabilités et les présomptions de fait, de manière à concilier les droits du créancier avec l'intérêt du crédit à conserver au débiteur, sans préjudice des nouvelles inscriptions à prendre avec hypothèque du jour de leur date, lorsque l'événement aura porté les créances indéterminées à une somme plus forte

Article 2163 :

Quand l'hypothèque légale a été inscrite par application des articles 2136 ou 2137, et sauf clause expresse du contrat de mariage l'interdisant, l'époux bénéficiaire de l'inscription peut en donner mainlevée totale ou partielle.

Il en est ainsi même en ce qui concerne l'hypothèque légale, ou éventuellement l'hypothèque judiciaire, garantissant la pension alimentaire allouée ou susceptible d'être allouée à un époux, pour lui ou pour ses enfants.

Si l'époux bénéficiaire de l'inscription, en refusant de réduire son hypothèque ou d'en donner mainlevée, empêche l'autre époux de faire une constitution d'hypothèque ou une aliénation qu'exigerait l'intérêt de la famille ou, s'il est hors d'état de manifester sa volonté, les juges pourront autoriser cette réduction ou cette mainlevée aux conditions qu'ils estimeront nécessaires à la sauvegarde des droits de l'époux intéressé. Ils ont les mêmes pouvoirs lorsque le contrat de mariage comporte la clause visée au premier alinéa.

Quand l'hypothèque a été inscrite par application de l'article 2138, l'inscription ne peut être rayée ou réduite, pendant la durée du transfert d'administration, qu'en vertu d'un jugement du tribunal qui a ordonné le transfert.

Dès la cessation du transfert d'administration, la radiation ou la réduction peut être faite dans les conditions prévues aux alinéas 1 et 3 ci-dessus.

Article 2164 :

Si la valeur des immeubles sur lesquels l'hypothèque du mineur ou du majeur en tutelle a été inscrite excède notablement ce qui est nécessaire pour garantir la gestion du tuteur, celui-ci peut demander au conseil de famille de réduire l'inscription aux immeubles suffisants.

Il peut pareillement lui demander de réduire l'évaluation qui avait été faite de ses obligations envers le pupille.

L'administrateur légal peut, dans les mêmes cas, lorsqu'une inscription a été prise sur ses immeubles en vertu de l'article 2143, demander au juge des tutelles de la réduire, soit quant aux immeubles grevés, soit quant aux sommes garanties.

Le tuteur et l'administrateur légal peuvent en outre, s'il y a lieu, sous l'observation des mêmes conditions, demander la mainlevée totale de l'hypothèque.

La radiation partielle ou totale de l'hypothèque sera faite au vu d'un acte de mainlevée signé par un membre du conseil de famille ayant reçu délégation à cet effet, en ce qui concerne les immeubles du tuteur, et au vu d'une décision du juge des tutelles, en ce qui concerne les immeubles de l'administrateur légal.

Article 2165 :

Les jugements sur les demandes d'un époux, d'un tuteur ou d'un administrateur légal dans les cas prévus aux articles précédents sont rendus dans les formes réglées au code de procédure civile.

Si le tribunal prononce la réduction de l'hypothèque à certains immeubles, les inscriptions prises sur tous les autres sont radiées.

III Code civil local

Art. 1105. – Un immeuble peut être grevé au profit d'un tiers, du droit de retirer de cet immeuble des prestations périodiques (redevance foncière, Reallast).

Art. 1107. – Sont applicables à chacune des prestations les dispositions relatives aux intérêts d'une créance hypothécaire.

Art. 1108. – Sauf convention contraire, le propriétaire est aussi tenu personnellement des prestations échues durant le temps que dure son droit de propriété.

IV Code de procédure civile locale

Art. 866 : L'exécution forcée sur un immeuble s'opère, soit par l'inscription d'une hypothèque de garantie pour la créance, soit par la vente forcée aux enchères, soit par l'administration forcée.

Le créancier peut demander que l'une de ces mesures soit exécutées seule ou conjointement avec les autres.

On ne peut prendre inscription d'une hypothèque de garantie, en vertu d'un titre de créance exécutoire, que si le montant de la créance dépasse 300 marks. Les prescriptions des articles 4 et 5 sont applicables par analogie.

V- 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 et le droit applicable dans les autres départements.

Article 1 :

Les articles 15, 17, 19, 20, 21, 23 à 28 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 sont abrogés.

Article 2 :

Les dispositions particulières relatives aux placements autorisés applicables dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle sont considérées comme non avenues à l'égard des mineurs ou des majeurs protégés.

Article 4 :

Les tutelles et les curatelles ouvertes selon les dispositions abrogées par la présente loi demeurent régies par ces dispositions jusqu'à la cessation des fonctions des tuteurs ou des curateurs désignés.

Article 5 :

Les articles 29 à 34 de la loi du 1er juin 1924 précitée relatifs au registre matrimonial sont abrogés.
L'omission des formalités de publicité précédemment prévues ne pourra plus donner lieu à aucune sanction.

Article 9 :

L'article 44 du décret du 18 novembre 1924 relatif à la tenue du livre foncier dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle est abrogé.

Article 10 :

Les inscriptions hypothécaires prises avant la promulgation de la présente loi restent soumises au régime qui leur était applicable antérieurement.

Toutefois, leur renouvellement est soumis aux dispositions résultant de l'article 8 de la présente loi modifiant l'article 63 de la loi du 1er juin 1924 précitée.

VI-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

Article 3 :

Pour les autorisations et conventions en cours, les dispositions de la présente loi ne sont applicables, le cas échéant, qu'aux ouvrages, constructions et installations que le permissionnaire ou le concessionnaire réaliserait après renouvellement ou modification de son titre. Toutefois, lorsque le permissionnaire ou le concessionnaire réalise des travaux et des constructions réhabilitant, étendant ou modifiant de façon substantielle les ouvrages, constructions et installations existants, il peut lui être délivré un nouveau titre conférant un droit réel sur ces ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils ont été autorisés par le titre d'occupation.

VII-Loi du 17 avril 1899 sur l'exécution du code civil local

Article 75 :

- Un immeuble ne peut être grevé d'une redevance foncière que lorsque les prestations périodiques auxquelles s'engage l'acquéreur de l'immeuble ne doivent pas dépasser la durée de la vie de l'aliénateur ou d'un tiers. (Altenteil, Leibgedinge).

Il est interdit de grever un immeuble de toute autre redevance foncière.

ANNEXE

Juges du livre foncier en exercice

Siège des tribunaux d'instance	Juges du Livre foncier
<i>Cour d'appel de Colmar Département du Bas-Rhin</i>	
Molsheim.....	1
Saverne.....	2
Brumath.....	1
Haguenau.....	2
Illkirch-Graffenstaden.....	1
Schiltigheim.....	1
Strasbourg.....	3
Wissembourg.....	1
<i>Sous total</i>	<i>12</i>
<i>Département du Haut-Rhin</i>	
Colmar.....	2
Guebwiller.....	1
Ribeauvillé.....	1
Sélestat.....	1
Altkirch.....	1
Huningue.....	1
Mulhouse.....	3
Thann.....	1
<i>Sous total</i>	<i>11</i>
<i>Cour d'appel de Metz Département de la Moselle</i>	
Boulay.....	1
Château-Salins.....	1
Metz.....	4
Sarrebourg.....	1
Hayange.....	1
Thionville.....	2
Forbach.....	1
Saint-Avold.....	1
Sarreguemines.....	1
<i>Sous total</i>	<i>13</i>
Total	36

Source : Editions du Jurisclasseur 2000, fascicule 412