HAL
open science

# Réduction des délais de publication du Document Modificatif du Parcellaire Cadastral

Ibrahima Diacko

## To cite this version:

Ibrahima Diacko. Réduction des délais de publication du Document Modificatif du Parcellaire Cadastral. Sciences de l'environnement. 2019. dumas-02183676

**HAL Id: dumas-02183676**

**https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02183676v1**

Submitted on 15 Jul 2019

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS**

**ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

---

# Mémoire

**présenté en vue d'obtenir**

**le DIPLÔME NATIONAL DE MASTER**
**« Sciences, Technologies, Santé »**

**Mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier »**

**par**


## Ibrahima DIACKO


---

Réduction des délais de publication du Document Modificatif du Parcellaire Cadastral

**Soutenu le 03 juillet 2019**

---

**Jury**

| | | |
|---|---|---|
| **PRESIDENT :** | **Christophe PROUDHOM** | **Président du jury** |
| **MEMBRES :** | **Mme. Marie FOURNIER** | **Second examinateur** |
| | **Mme. Elisabeth BOTREL** | **Professeur référent** |
| | **M. Bruno PLOMION** | **Professeur référent** |
| | **M. Vincent CUCHEVAL** | **Maître de stage** |

# Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier mon maître de stage, Vincent CUCHEVAL, pour m'avoir accompagné et guidé durant ces 20 semaines.

Je remercie aussi Monsieur Jean François MOREL, dirigeant de l'entreprise, de m'avoir permis de réaliser mon stage de fin d'études dans ses locaux.

Je remercie également tous les collaborateurs travaillant au service foncier pour leur accueil, leur sympathie, leur écoute. La bonne humeur qui règne au sein de l'entreprise m'a permis de me sentir à l'aise et de vite prendre mes marques.

Mes remerciements vont également envers les acteurs extérieurs au cabinet qui m'ont fourni des informations utiles pour avancer dans mon sujet d'étude.

Je n'oublie pas tous les employés de la société MAGEO qui par leur gentillesse et leur bonne humeur ont su m'accueillir et m'intégrer au sein de l'entreprise.

Mes vives reconnaissances envers mes deux professeurs référents, Madame Elisabeth BOTREL, et M. Bruno PLOMION qui m'ont apportés de précieux conseils et remarques pertinentes tout au long du TFE.

Un grand merci envers le corps enseignant de l'ESGT qui m'a apporté les connaissances théoriques et pratiques nécessaires pour la bonne réussite de ce mémoire.

Mes pensées vont aussi vers ma famille et mes amis pour leur présence et leur soutien, surtout dans les moments plus difficiles.

# Liste des abréviations

**AMALFI :** Alsace Moselle – Application pour un Livre Foncier Informatisé

**ANF :** Accès des Notaires au Fichier immobilier

**BOFiP :** Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

**BNDP :** Base Nationale des Données Patrimoniales

**CAP :** Contrôle Allégé en Partenariat

**CDIF :** Centres des Impôts Fonciers

**DA :** Documents d'Arpentage

**DGFiP :** Direction Générale des Finances Publiques

**DGI :** Direction Générale des Impôts

**DMPC :** Document Modificatif du Parcellaire Cadastral

**FIDJI :** Fichier Informatisé de la Documentation Juridique sur les immeubles

**MAJIC :** Mise à Jour des Informations Cadastrales

**OGE :** Ordre des géomètres-experts

**PCI :** Plan Cadastral Informatisé

**PLU :** Plan Local d'Urbanisme

**PVB :** Procès-Verbal de Bornage

**PVBN :** Procès-Verbal de Bornage Normalisé

**RFU :** Référentiel Foncier Unifié

**SPF :** Service de la Publicité Foncière

**SPDC :** Serveur professionnel de données cadastrales

# Glossaire

**Acte authentique :** Document rédigé par un officier public habilité par la loi (notaire, officier d'état civil, huissier de justice) avec les solennités requises.
Page **4** sur **69**
**Arpentage :** Un arpentage consiste à effectuer le levé d'un terrain, permettant ainsi de donner des côtes et une superficie à la propriété. Un plan d'arpentage correspond ni plus ni moins à un plan d'état des lieux.

**Application PCI :** l'ensemble des programmes informatiques PCI-Vecteur, PCI-Image et autres utilitaires permettant la mise à jour du plan cadastral, qu'il soit sous la forme numérisée ou image (feuilles scannées).

**Bornage :** La définition exacte de l'opération de bornage issue des directives ordinales du 5 mars 2002 est « *une opération qui a pour effet de définir juridiquement et matérialiser sur le terrain les limites de propriétés privées, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents* ».
Le bornage peut être amiable, judiciaire ou issu d'une division parcellaire.

**Contenance cadastrale :** Evaluation quantitative de la surface d'une parcelle obtenue à partir du tracé parcellaire figuré au plan cadastral. Elle permet de calculer l'impôt foncier.

**Documents d'Arpentage :** Ce document doit être utilisé conformément à l'article 25 du décret du 30 avril 1955 sur la conservation et la rénovation du Cadastre, pour tous changements affectant la position des limites figurées au plan, ou affectant la désignation des parcelles.

**Superficie :** Evaluation quantitative d'une surface par projection sur un plan horizontale. Elle peut être réelle si elle obtenue suite à une procédure de bornage validant juridiquement la position des limites de propriété, ou indicative dans le cas contraire.

**Télé@ctes** : logiciel permettant la télétransmission de la part des notaires aux SPF des formalités en vue de leur publication.

# SOMMAIRE

Remerciements ..... 2
Liste des abréviations ..... 3
Glossaire ..... 4
Sommaire ..... 5
Introduction ..... 7
**Partie 1 : Identification des causes des retards de publication du Document d'Arpentage et ses effets sur les professionnels** ..... 14
I. Un circuit long et complexe du Document d'Arpentage ? ..... 14
1. Cas d'un Document d'Arpentage accompagnant un acte à publier ..... 14
a) Un circuit composé de plusieurs étapes allongeant conséquemment les délais ..... 15
b) La possibilité d'agir sur les étapes du circuit ? ..... 17
2. Cas d'un Document d'Arpentage ne faisant pas l'objet d'un acte à publier ..... 18
II. les causes de l'allongement des délais de publication relative à la publicité foncière ..... 20
1. Causes internes aux Services de la Publicité Foncière ..... 21
2. Causes externes aux Services de la Publicité Foncière ..... 24
III. En quoi l'allongement des délais influence-t-il le travail des professionnels ? ..... 25
**Partie 2 : Mesures de simplifications envisagées pour réduire les délais** ..... 27
I. Nouvelles possibilités de réduction des délais en cours ..... 27
1. Harmonisation du circuit du Document d'Arpentage ..... 27
2. Dématérialisation complète du Document d'Arpentage ..... 28
3. Fusions des Services de Publicité Foncière et Accès des Notaires au Fichier ..... 30
a) Fusions des Services de Publicité Foncière ..... 30
b) Accès des Notaires au Fichier ..... 32
4. Validation Automatique du Document d'Arpentage après publication ..... 34
II. Propositions de solutions envisageables pour réduire les délais de publication ..... 35
1. Le rapprochement du système français à celui du Livre Foncier ..... 35
2. Mise en place d'un système de publication urgente pour les professionnels ..... 37
a) Identification des professionnels ..... 37
b) Déroulement de la publication ..... 39
c) Evolution du droit ..... 41

3. Questionnement sur les limites de ces mesures ..... 43
a) Nécessité de créer un système parallèle ..... 43
b) Les mesures ne réduiront-elles pas l'impact de la sécurité juridique ? ..... 43
c) La gestion des coûts ..... 44

Conclusion ..... 44
Bibliographie ..... 46
Liste des Figures ..... 49
Annexes ..... 50
Résumé ..... 68

# Introduction

L'évolution constante des transactions immobilières et du paysage urbain a toujours constitué une problématique concernant la concordance entre l'état réel du parcellaire et les données du plan cadastral. La mise à jour du plan cadastral est essentiellement gérée par le service du cadastre. Pour rappel, sa principale mission consiste à l'identification et la délimitation des immeubles dans un but de calcul de l'impôt foncier.

Les besoins de mise à jour de l'ancien plan (plan Napoléonien) ne cessaient d'augmenter en raison des discordances avec la réalité, impactant ainsi le calcul de l'impôt foncier. Il faut attendre l'année 1930 pour assister à la première rénovation du cadastre par mise à jour du plan Napoléonien ou par une entière réfection de l'existant[1]. Une vingtaine d'années plus tard, cette rénovation a été complétée par la méthode du renouvellement, identique à la réfection mais sans délimitation parcellaire, puis en 1955 par plusieurs décrets portant sur la rénovation et la conservation du cadastre ainsi que la réforme de la publicité foncière.

Le décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, entrée en vigueur le 1er janvier 1956, a instauré une liaison étroite entre les Services de la Publicité Foncière et le cadastre[2]. En effet, l'identification des biens publiés au fichier immobilier doit être effectuée par référence au cadastre rénové, selon les dispositions de l'article 870 du code général des impôts (CGI). Par ailleurs l'article 1402 du CGI dispose que les mutations cadastrales ne peuvent être effectuées qu'après publication au fichier immobilier de l'acte ou de la décision judiciaire constatant cette mutation. Ce principe de concordance du fichier immobilier et de la documentation cadastrale est confirmé par les dispositions de l'article 2 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et de l'article 17 de son décret d'application (décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955) qui prévoit plus précisément la publication de la situation juridique des changements opérés dans le fichier pour permettre la mise à jour du plan et des informations cadastrales en vue de la redevance de l'impôt foncier.

Ainsi, pour la maintenance du plan cadastral et de ses annexes, la Direction Générale des Impôts a institué il y a 60 ans un protocole appuyé sur un document technique : le Document d'Arpentage ou Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (D.M.P.C.). Dès sa création, ce

[1] LABORDE Jeremy. Correction d'une erreur cadastrale : mesures de simplifications à envisager. Travail de Fin d'Etudes, Le Mans : Ecole Supérieure des Géomètres Topographes (ESGT), Juin 2017, 73 pages
[2] Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP), « mise à jour du plan cadastral », 04/2014

document-navette a eu un rôle important dans la mise à jour du cadastre et assure la liaison entre le cadastre et le fichier immobilier conservé aux hypothèques (aujourd'hui appelé Service de la Publicité Foncière) en cas de modifications parcellaires. Il devient donc un élément majeur dans le système foncier. Nous choisirons pour la suite du mémoire d'utiliser le terme 'Document d'Arpentage' car c'est le terme le plus couramment utilisé.

Son utilité est décrite à l'article 25 du décret du 30 Avril 1955 qui dispose que : « *Dans les communes soumises au régime de la conservation cadastrale, tout changement de limite de propriété notamment par suite de division, lotissement, partage, doit être constaté par un Document d'Arpentage, établi au frais et à la diligence des parties et certifié par elles. Ce Document d'Arpentage est soumis au service du cadastre, préalablement à la rédaction de l'acte réalisant le changement de limite, pour vérification et numérotage des nouveaux îlots de propriété* ». L'Ordre des Géomètres Experts le définit comme : « *le document qui constate tout changement de limites de propriété, notamment par suite de division foncière, afin de mettre à jour le plan cadastral. Publiés principalement par actes notariés, il sert à la mise à jour, non seulement du plan cadastral, mais également à l'identification du bien dans la documentation de la publicité foncière.*[3] »

En règle générale, un Document d'Arpentage est joint à un acte notarié pour tout changement de situation et est nécessaire pour la :

- publication d'un acte ou d'une décision judiciaire relative à un droit réel (droit de propriété, d'usufruit...)

- publication d'un procès-verbal de bornage

- constatation des changements indépendamment de la publication d'un acte (rectification de limite, demande de réunion ou de division de parcelles...)

Il doit répondre à la fois aux impératifs de la publicité foncière et à ceux de la conservation du cadastre et a pour but de constater la division de la parcelle en plusieurs autres[4]. Il est de deux types : sous forme numérique (dite « DA numérique » permettant la mise à jour du plan grâce à un fichier informatique) et sous forme papier ou traditionnel (les pièces sont toutes matérialisées). Aujourd'hui, le Document d'Arpentage traditionnel est quasi abandonné au profit du numérique avec une large dématérialisation des procédures (plus de 80% des Documents d'Arpentage envoyés au cadastre pour numérotation et vérification selon les

[3] Ordre des Géomètres Experts, *Code du géomètre-expert*, LexisNexis, 2016, p
[4] J.LAFOND, *Guide de la publicité foncière*, LexisNexis, 2016, p. 659

chiffres de l'OGE[5]). Pour la suite de cette étude, seul le Document d'Arpentage dit « DA numérique » sera étudié car seul aujourd'hui utilisé en pratique. Son élaboration n'est assurée que par un professionnel appartenant à la liste des personnes agréées dressée par le Directeur général des impôts conformément à l'article 6 du Décret n° 55-471 du 30 Avril 1955. Parmi elles, on peut citer les géomètres experts fonciers inscrits au tableau de l'Ordre des Géomètres, les inspecteurs ou géomètres retraités du service du cadastre…

Le Document d'Arpentage est de deux nature comme le dispose l'alinéa 2 de l'article 25 du Décret n° 55-471 du 30 Avril 1955 : « Ce document est soit un procès-verbal de délimitation, soit une esquisse ». Le procès-verbal de délimitation est celui qu'on rencontre le plus souvent dans les opérations d'aménagements ou de divisions foncières et consiste en un plan régulier permettant de mettre en œuvre les références nécessaires au plan cadastral. Il diffère de l'esquisse par sa précision ou lorsqu'il est accompagné d'un plan d'arpentage ou de bornage comme le dispose l'article 28 du Décret n° 55-471 du 30 Avril 1955 : « Un procès-verbal de délimitation est exigé lorsque le plan cadastral a été refait et, si le cadastre a été révisé, lorsque la partie modifiée a fait l'objet d'un arpentage ou d'un bornage. Dans les autres cas, les propriétaires peuvent ne produire qu'une esquisse ». Le professionnel qui élabore l'esquisse n'a pas besoin de garantir la précision de ce dernier car permettant juste de mettre à jour le plan cadastral (qui ne représente pas la délimitation des biens fonciers), alors qu'en revanche, s'il s'agit d'un procès-verbal de délimitation accompagnant pour la plupart une modification des limites juridiques, il garantit les surfaces mesurées sur le terrain en vue d'élaborer les nouvelles limites. Ils n'ont pas la même portée juridique

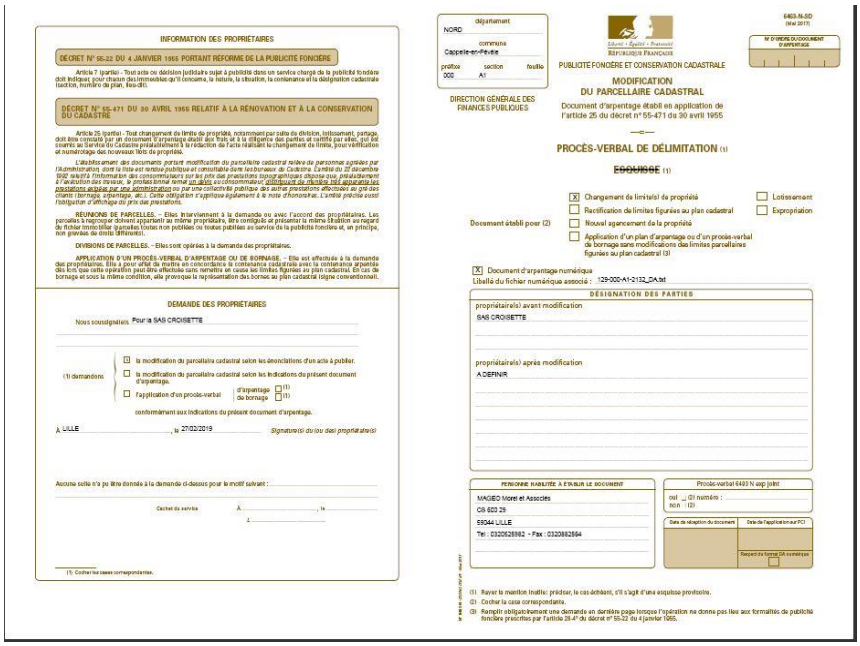
Il est important de rappeler que la mise à jour du plan cadastral est garantie par le Document d'Arpentage et les croquis de conservation. Ces derniers sont assurés par les géomètres du cadastre et concerne : *« les changements de toute nature n'affectant pas la situation juridique des immeubles »*[6]. La constatation des autres changements qui affectent la situation juridique est assurée le plus souvent par un Document d'Arpentage dressé par un professionnel agréé et soumis au cadastre pour vérification. Ce professionnel agréé est un géomètre expert car s'agissant des travaux pour fixer de nouvelles limites des biens fonciers dont il a le monopole conformément aux articles 1 et 2 de la loi du 7 mai 1946[7]. Cependant, on

[5] Extranet de l'OGE, consulté en mars 2019
[6] F.Bellanger, *Modification des règles de mise à jour du plan cadastral et harmonisation du circuit des documents d'arpentage :*JCP N 2014, n°19, act 574
[7] OGE*, Code du géomètre-expert,* LexisNexis, 2016, p.3

assiste à beaucoup de contentieux selon Maître PERIER concernant cette question de monopole de la profession avec les topographes notamment sur les divisions de parcelles préalables à des actes à publier, mais la jurisprudence s'est toujours prononcée du côté des géomètres experts comme on peut le constater avec l'arrêt rendu par la Cour de cassation du 1er septembre 2015, dit arrêt « Mertz »[8]. Toute division parcellaire préalable à un acte translatif de propriété doit être réalisée par un géomètre-expert, les représentants de la profession de Géomètres Experts rappellent qu'il s'agit d'une question de protection de la propriété foncière, qui est au confluent de l'ordre public et des intérêts particuliers[9]. Donc, dans ce cas précis, les géomètres experts ont l'exclusivité pour l'élaboration des Documents d'Arpentage. Nous verrons dans le développement de ce mémoire le circuit que peut emprunter ce document, depuis son élaboration jusqu'à son archivage par le service du cadastre.

Le cadastre s'appuie sur le fichier immobilier pour effectuer sa mission fiscale. De ce fait, il est plus que nécessaire d'avoir un document qui permettra d'assurer la concordance entre le fichier immobilier et le plan cadastral afin de calculer et d'attribuer à chaque propriétaire l'impôt foncier par rapport à son bien. Le Bulletin Officiel des Finances Publiques nous éclaire sur sa composition : le Document d'Arpentage numérique se compose obligatoirement des pièces suivantes :[10]

- l'imprimé ou chemise n° **6463-N-SD** : appelé aussi chemise verte, qui permet de recueillir toutes les informations littérales nécessaires à la mise à jour ainsi que le calcul des contenances des parcelles et des différentes compensations. Il permet aussi au vérificateur


INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES

DÉCRET N° 55-22 DU 4 JANVIER 1955 PORTANT REFORME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

DÉCRET N° 55-471 DU 30 AVRIL 1955 RELATIF À LA RÉNOVATION ET À LA CONSERVATION DU CADASTRE

DEMANDE DES PROPRIÉTAIRES

Nous soussignés Pour la SAS CROISETTE

(1) demandons
- la modification du parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier.
- la modification du parcellaire cadastral selon les indications du présent document d'arpentage.
- l'application d'un procès-verbal d'arpentage / de bornage (1) / (1)

conformément aux indications du présent document d'arpentage.

À LILLE, le 27/02/2019 Signature(s) du (ou des) propriétaire(s)

Aucune suite n'a pu être donnée à la demande ci-dessus pour le motif suivant :

Cachet du service À , le

(1) Cocher les cases correspondantes.

département NORD

commune Cappelle-en-Pévèle

préfixe 000 section A1 feuille

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PUBLICITÉ FONCIÈRE ET CONSERVATION CADASTRALE

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

Document d'arpentage établi en application de l'article 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955

PROCÈS-VERBAL DE DÉLIMITATION (1)

~~ESQUISSE~~ (1)

Document établi pour (2)
- [X] Changement de limite(s) de propriété
- [ ] Rectification de limites figurées au plan cadastral
- [ ] Nouvel agencement de la propriété
- [ ] Application d'un plan d'arpentage ou d'un procès-verbal de bornage sans modifications des limites parcellaires figurées au plan cadastral (3)
- [ ] Lotissement
- [ ] Expropriation

[X] Document d'arpentage numérique

Libellé du fichier numérique associé : 129-000-A1-2132_DA.txt

DÉSIGNATION DES PARTIES

propriétaire(s) avant modification

SAS CROISETTE

propriétaire(s) après modification

A DEFINIR

PERSONNE HABILITÉE À ÉTABLIR LE DOCUMENT

MAGEO Morel et Associés

CS 603 29

59044 LILLE

Tél : 0320626982 - Fax : 0320882664

Procès-verbal 6463 N exp joint

oui / non (2) numéro :

Date de réception du document | Date de l'application sur PCI

Respect du format DA numérique

(1) Rayer la mention inutile; préciser, le cas échéant, s'il s'agit d'une esquisse provisoire.

(2) Cocher la case correspondante.

(3) Remplir obligatoirement une demande en dernière page lorsque l'opération ne donne pas lieu aux formalités de publicité foncière prescrites par l'article 28.4° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

*Figure 1 :* Exemple de chemise verte (imprimé n° 6463-N-SD)

[8] Cour de cassation, chambre criminelle, 1 septembre 2015, N°14-86235.

[9] Bertrand. Périer, *La boussole de la délimitation foncière*, consulté sur l'extranet de l'OGE le 15 Mai 2019

[10] Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP), « mise à jour du plan cadastral », Avril 2014, spéc 70

du service du cadastre de savoir le type de Document d'Arpentage et s'il fait l'objet d'un acte à publier (voir fig.1).

- un fichier numérique respectant le format « DA numérique » ;

- un extrait de plan cadastral représentant les travaux du Document d'Arpentage et signé des parties (ou de leurs mandataires) et du professionnel agréé : il va essentiellement faire apparaitre les nouvelles parcelles créées, leurs contenances ainsi que leurs futurs propriétaires et également les anciens propriétaires avant changement.

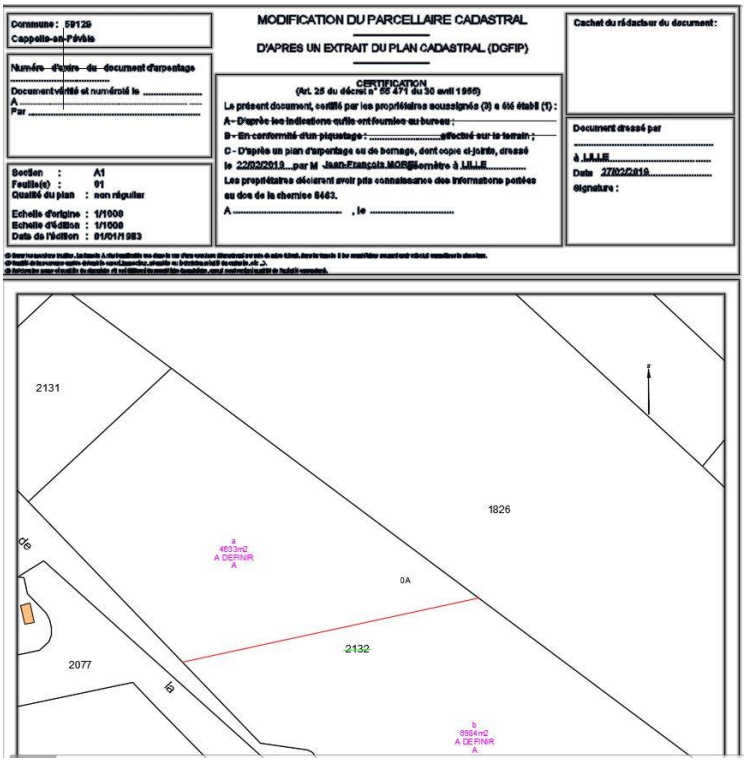



*Figure 2 :* Exemple d'extrait de plan cadastral

- si les parties ne signent pas le document : un pouvoir donné par une ou plusieurs parties à un mandataire ;

- un fichier numérique correspondant au levé du terrain et le rapport de la transformation pratiquée, le cas échéant.

Si, de plus, le document présente un arpentage ou un bornage :

- une copie du plan de bornage ou d'arpentage : pour permettre au vérificateur de vérifier tous les détails dont il a besoin.

- les éléments du levé (cotes, angles, distances) et du calcul des contenances arpentée

Concernant l'élaboration du Document d'Arpentage, le cadastre est chargé en premier lieu de délivrer un fichier informatique contenant une feuille ou la subdivision de section nécessaire au professionnel agréé (dans le cadre de la dématérialisation).

Après l'élaboration du Document d'Arpentage par le professionnel agréé, il le soumet au service du cadastre pour vérification. Le cadastre vérifie la forme et le fond de ce dernier afin de s'assurer que le professionnel a respecté la notice mise en place par la Direction Générale des Finances Publiques et l'Ordre des Géomètres Experts et de la qualité du travail déposé également. En cas de manquements, l'agent en charge du dossier devra alors renvoyer le document au praticien, dans un délai de cinq jours francs à compter de la date de réception de celui-ci, accompagné d'une lettre expliquant le ou les motifs du rejet[11]. S'il n'y'a rien à signaler, le service du cadastre procède à la numérotation du document, la signature et enfin le renvoie au professionnel agréé. Le document renvoyé sera un extrait de plan sur lequel sera apposée de la mention « document vérifié et numéroté – date » et représentant les nouvelles limites et les numéros de parcelles projetées. Tous les autres documents (fichiers numériques, chemise verte, fonds de plan du professionnel, plans d'arpentage ou de bornage…) seront archivés par le service qui attendra que l'acte soit publié par le Service de la Publicité Foncière avant de mettre à jour leurs bases de données, mais demeurent consultables par les usagers[12]. Cette consultation se fera sur demande de la part des usagers au service du cadastre sur place ou de manière dématérialisée.

Il est important de dissocier le rôle du Service de la Publicité Foncière de celui du cadastre lors de la publication du Document d'Arpentage. Le SPF procède essentiellement à l'enregistrement sur le registre des dépôts et à la publication du Document d'Arpentage annexé à l'acte en même temps, qui rendra ce dernier opposable aux tiers. Il faut savoir que ce dernier, annexé à l'acte est obligatoire sous peine de refus de dépôt comme le dispose l'article 7, alinéa 2 du Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 même si l'article ne précise pas sous quelle forme doit être le Document d'Arpentage exigé.

Rappelons que le Service de la Publicité Foncière tient un registre de dépôts sur lequel il enregistre par ordre chronologique tous les actes faisant l'objet d'une publication comme on peut le constater sur l'article 2453 alinéa 1er du Code civil, qui dispose que : « *Les services chargés de la publicité foncière seront tenus d'avoir un registre sur lequel ils inscriront, jour*

[11] Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP), *Mise à jour du plan-documents d'arpentage, Juillet 2018, spéc 80*

[12] J.LAFOND, *Guide de la publicité foncière*, LexisNexis, 2016, p. 664

*par jour, et par ordre numérique, les remises qui leur seront faites d'actes, décisions judiciaires, bordereaux et, généralement, de documents déposés en vue de l'exécution d'une formalité de publicité* »[13]. Ce registre, permet au Service de la Publicité Foncière d'assurer sa fonction principale ; la publication des actes en vue de leur opposabilité aux tiers, ainsi que la tenue à jour du fichier immobilier. Ce dernier présente, dans l'ordre chronologique de leur dépôt, la situation juridique actuelle des immeubles situés dans le ressort de la conservation[14]. Cela permet d'assurer une certaine sécurité dans les mutations immobilières. Aujourd'hui, les professionnels constatent que les Services de la Publicité Foncière n'arrivent plus à gérer les flux de formalités de publication dans les délais car faisant face à une diminution de leurs personnel et en même temps une hausse du flux de formalités.

Depuis quelques temps, les Géomètres Experts, et derrière eux l'ensemble des acteurs de la chaîne de construction, rencontrent une difficulté majeure dans l'enchaînement des cessions de foncier après division parcellaire dans les opérations d'aménagement complexes, due notamment à ces délais de publication des actes au Service de la Publicité Foncière. Les délais de publication ne sont pas mentionnés dans le Code Civil ni dans le décret 55-22 du 04 janvier 1955 et son décret d'application 55-1350 du 14 octobre 1955 contrairement à l'obligation de 10 jours pour la délivrance des renseignements émise par l'article 2449 alinéa 2 du Code Civil.

Compte tenu de la situation actuelle, il est alors naturel, de déterminer les causes des retards accusés et comment réduire ces délais de publication à l'heure de la transformation numérique sans porter atteinte à la mission de service public du Service de la Publicité Foncière.

L'analyse des causes de ces retards nous permettra d'abord de mieux cerner le sujet et ainsi savoir en quoi ceci est problématique.

Ensuite, nous définirons les nouvelles possibilités de réduction des délais en cours de déploiement par la DGFiP avant de proposer une solution pratique ainsi qu'une piste d'évolution du droit.

[13] Article 2453 alinéa 1er du Code civil
[14] Article 1er du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955

# Partie 1 : Identification des causes des retards de publication du Document d'Arpentage et ses effets sur les professionnels

## I. Un circuit long et complexe du Document d'Arpentage

En préambule, rappelons que dans les communes soumises au régime de la conservation cadastrale, tout changement de limite de propriété doit être constaté par un Document d'Arpentage établi aux frais et à la diligence des parties, et certifié par elles[15]. Et cela dans un objectif d'identification des nouvelles limites en vue de mettre à jour le plan cadastral. De ce fait, les procédés d'établissement de ce dernier ont été mis en œuvre par le bureau du cadastre ou le Centre des Impôts Fonciers et différents professionnels sont acteurs de cet établissement ou de l'exploitation de ce document qui sert à constater toute division ou opération modifiant les limites d'une propriété. On peut citer les géomètres experts, les professionnels agréés par la DGFiP, le CDIF, le Service de la Publicité Foncière, les notaires, les particuliers ainsi que les professionnels de l'immobilier…

Par ailleurs, pour assurer la mise à jour du plan cadastral le Document d'Arpentage doit respecter lors d'une division parcellaire un circuit bien déterminé.

Il s'agit en réalité de deux circuits différents selon s'il est question d'un DA numérique ou papier lors du renvoi après vérification.

Depuis 2014, il n'existe qu'un seul circuit de transmission du Document Modificatif du Parcellaire Cadastral mais qui est différent selon la nature de la demande des propriétaires du document (réquisition de division ou de réunion, selon un acte à publier)[16]. En effet, cette dualité était source de difficultés tant pour les services de la DGFiP que pour les partenaires, principalement les Géomètres Experts et les notaires et pouvait être source de confusion, de pertes de documents originaux ou de refus de publications[17].

### 1. Cas d'un Document d'Arpentage faisant l'objet d'un acte à publier

Le circuit du Document Modificatif du Parcellaire Cadastral selon les indications d'un acte à publier est un peu long (voir infra) et fait intervenir pratiquement tous les acteurs lors du cheminement. On note principalement de longs délais à la fin du circuit, lors du traitement de

[15] Article 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955

[16] Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP), *mise à jour du plan cadastral,* juillet 2018

[17] F.BELLANGER, *Modification des règles de mise à jour du plan cadastral et harmonisation du circuit des documents d'arpentage*. La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, n°19, 9 Mai 2014, act 574, p5.

la publication de l'acte au Service de la Publicité Foncière ainsi que lors de l'intégration des modifications dans le plan cadastral. Quels sont ces délais et quelles en sont les causes ?

### a) Un circuit composé de plusieurs étapes allongeant conséquemment les délais

Il est important de souligner qu'il est difficile de modifier le circuit afin de réduire les délais compte tenu de l'importance de chaque étape et conformément aux dispositions de l'article 2 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 qui dispose que : « *les mutations cadastrales ne peuvent être effectuées qu'après publication au fichier immobilier de l'acte ou de la décision judiciaire constatant cette mutation*[18]» assurant ainsi, la concordance entre le fichier immobilier et le cadastre.

La première étape consiste à soumettre le Document d'Arpentage de la part du professionnel agréé au service du cadastre pour vérification et numérotation des nouvelles parcelles créées. L'agent chargé du dossier vérifie le travail du professionnel afin de s'assurer de la bonne tenue de la mise à jour du plan. Les vérifications sont pour la plupart liées à la forme des documents transmis mais aussi au fonds avec les compensations des surfaces ainsi que la vérification des éléments de rattachement. La vérification est constatée par l'apposition de la signature de l'agent et précise la date ainsi que l'application provisoire du Document d'Arpentage dans l'application PCI (fichier informatique contenant le plan cadastral). Cette étape est primordiale pour prendre connaissance du DA élaboré (changement de limites opéré) de la part du cadastre afin de l'intégrer ultérieurement dans le plan cadastral et ainsi valider la mise à jour. Le renvoi doit être effectué dans un délai maximum de cinq jours francs à compter de la réception du document ou du retour après régularisation[19]. Après cette première étape, le géomètre transmet le DA (seul l'extrait de plan est transmis par le cadastre) au notaire qui doit rédiger l'acte l'accompagnant. A ce niveau, on pourrait se demander pourquoi le professionnel agréé (le géomètre dans ce cas) ne transmet pas directement le DA au Service de la Publicité Foncière. Tout simplement, du fait que le notaire en a besoin pour rédiger l'acte constatant la division (il se base sur le DA pour l'identification des nouvelles parcelles) avant de joindre ce dernier à l'acte authentique, mais aussi car dans ce cas précis, c'est le seul habilité à transmettre l'acte (le DA annexé) afin de garantir l'authenticité ce qui montre également l'importance de cette phase et donc la nécessité de suivre cette étape. Après la rédaction de l'acte, le notaire le

[18] Dispositions de l'article 2 du Décret n°55-22 du 4 janvier 1955
[19] Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP), *mise à jour du plan cadastral-documents d'arpentage,* juillet 2018, spéc 180

transmet à publier via l'application télé@ctes et en mettant en fichier joint le DA au Service de la Publicité Foncière compétent en vue de la publication au fichier immobilier. Cette application, mise en place en 2007 et permettant une Procédure de traitement automatisé de données à caractère personnel permettant d'interroger les conservations des hypothèques et d'accomplir la publicité foncière de certains actes au moyen d'échanges dématérialisés de données juridiques et financières entre les offices notariaux et les conservations des hypothèques (aujourd'hui appelé SPF)[20]. Les premières difficultés étaient liées au champ d'application de cette procédure qui ne permettait de réaliser que les demandes d'états hypothécaires ainsi que les dépôts des actes de vente dits « simples». Le notaire valide définitivement l'intégralité du dossier sur l'écran en y apposant sa signature électronique[21].

C'est une étape importante du circuit, car elle assure non seulement l'opposabilité de l'acte aux tiers (octroyant ainsi une sécurité juridique au propriétaire) ou non (dans le cadre d'un défaut de publication) mais aussi à la mise à jour du plan cadastral (grâce à la liaison des bases de données du cadastre et du Service de la Publicité Foncière) qui servira de base au calcul de l'impôt foncier. C'est la phase de publication, qui permettra la validation du DA (la prise en compte des changements dans le plan cadastral). Par ailleurs, cet impôt oblige les notaires à respecter un délai défini comme le précise l'article 647-III du Code général des impôts : « *La formalité fusionnée doit être requise dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte*. » [22]sous peine de majoration de l'imposition.

La dernière étape de ce circuit consiste à l'intégration automatique des nouvelles désignations mentionnées sur le Document d'Arpentage dans l'application MAJIC (Mise à Jour des Informations Cadastrales) et ainsi assurer la mise à jour du plan cadastral. La parcelle prend son numéro au cadastre à ce moment-là et peut être alors à nouveau divisée si besoin. Cette intégration se fait notamment par La liaison automatique des bases de données BNDP-MAJIC et a pour effet de valider automatiquement dans MAJIC les documents de filiation (le Document d'Arpentage en l'occurrence) publiés au Service de la Publicité Foncière[23].

[20] O.BOUDEVILLE, *Publicité foncière. – Télé@ctes,* JurisClasseur Enregistrement Traité, Fasc.15, 20 Avril 2012, spéc.1
[21] F.COLLARD, *Publicité foncière – Accomplissement de la formalité,* JurisClasseur Enregistrement Traité, Fasc.5, 3 septembre 2018, spéc.127.
[22] Article 647 –III du Code général des impôts
[23] Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP), *mise à jour du plan cadastral-documents d'arpentage, Octobre 2013*, spéc 20

### b) La possibilité d'agir sur les étapes du circuit

Bien que le circuit de transmission du DA accompagnant l'acte soit un peu long, l'allongement conséquent des délais s'opère dans l'étape de la publication de l'acte. C'est l'étape la plus importante car, elle permet la validation des changements de limites dans le plan cadastral et en même temps assure l'opposabilité de l'acte aux tiers une fois aboutie. La suppression ou le saut des étapes (voir supra) étant peut être impossible compte tenu de l'état actuel de la réglementation, cependant on pourrait agir sur cette dernière pour réduire ces délais.

Notons que cette publication se fait en deux parties lors du traitement au Service de la Publicité Foncière. La première partie consiste à porter la formalité sur le registre des dépôts lui donnant ainsi son rang (date). Les agents du Service de la Publicité Foncière procèdent à la vérification formelle de la formalité (en intégrant dans leur logiciel qui va procéder à la numérotation) avant de l'inscrire sur le registre (publié l'acte), cette partie est appelée première main (enregistrement)[24]. Elle est indispensable, car c'est la phase de taxation (enregistrement). A la réception d'un acte, celui-ci est enregistré chronologiquement dans le logiciel de suivi du SPF et le numéro de la parcelle à créer est attribué à la parcelle en attendant la validation définitive. Elle est effectuée le même jour que la réception de la formalité. En effet, le Service de la Publicité Foncière procède en journée de publication, c'est-à-dire que le comptable de la DGFiP a l'obligation d'arrêter jour par jour le registre de formalité[25]. La deuxième partie, et donc deuxième main, consiste à la validation définitive de la formalité et donc à l'intégration de l'acte au fichier immobilier. L'acte est ensuite instruit puis validé définitivement et publié. Cette étape assure une instruction plus approfondie de la formalité au SPF.

Contrairement à la première étape, cette dernière dure plus longtemps du fait de la différence des délais entre les deux parties. En effet, la deuxième main prend plus de temps du fait du retard accumulé par le Service de la Publicité Foncière qui est obligé de publier les journées de publication précédent cette dernière[26]. Elle est importante car permettant de s'assurer que toutes les vérifications ont été effectuées et ou de détecter les dernières erreurs valant un rejet ou un refus de la formalité. Cependant, on peut agir sur cette dernière en la

[24] Entretien avec M.VERVAEKE, chef du Service de la Publicité Foncière de Lille1, Avril 2019
[25] Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP), *Enregistrement-Dispositions générales-Notion de formalité, Octobre 2013*, spéc 130
[26] Entretien avec M.FUSIL, Inspecteur des finances publiques du Service de la Publicité Foncière de Cholet, Mars 2019

supprimant et en augmentant la vigilance de la part des SPF sur la première phase de vérification permettant ainsi de publier directement après celle-ci et ainsi réduire conséquemment les délais.

Ci-dessous, le schéma mettant en œuvre le circuit du document d'arpentage faisant l'objet d'un acte à publier énoncé plus haut.

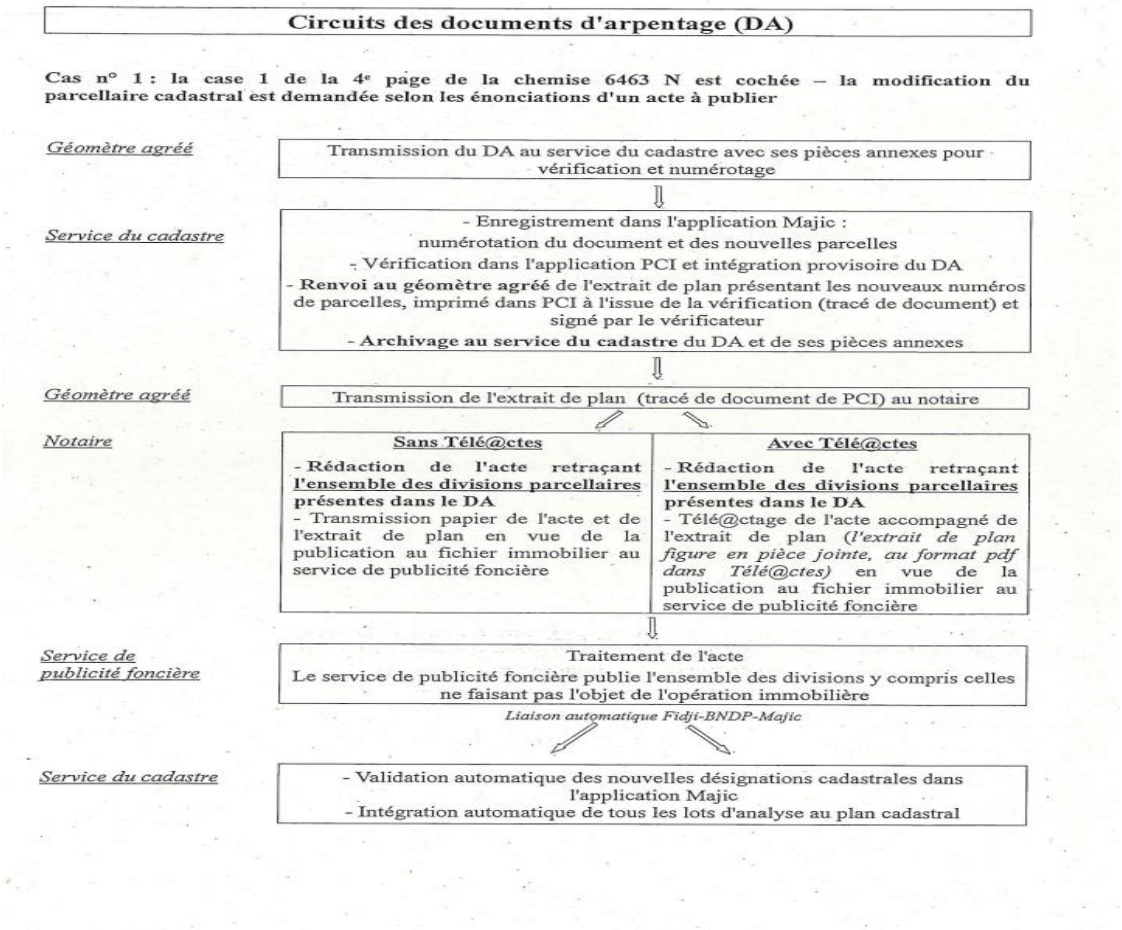



*Figure 3* : Circuit du Document d'Arpentage annexé à un acte à publier (source : Extranet de l'OGE)

Rappelons que le circuit est un peu différent lorsque le Document d'Arpentage ne fait pas l'objet d'un acte à publier. Dans ce cas, ce sont les cases 2 ou 3 de la 4ème page de la chemise verte (formulaire 6463 N) qu'il faudra cocher.

## 2. Cas d'un Document d'Arpentage ne faisant pas l'objet d'un acte à publier

Rappelons qu'un Document d'arpentage est nécessaire pour toute publication d'actes ou de décisions judiciaires relative à un droit réel, mais également pour la constatation des changements ne faisant pas l'objet de publication d'actes (rectification de limites, réunion ou division de parcelles…). Cette dernière permet seulement la mise à jour du plan cadastral.

Les Documents d'Arpentage indépendants de toute formalité de publicité sont conservés au service du cadastre[27]. Le circuit est différent de celui faisant objet d'un acte à publier et ne nécessite pas l'intervention d'un notaire (par l'application télé@ctes). Cependant, les délais de publications sont les mêmes concernant les deux circuits. Cela s'explique par l'étape de la publication au niveau du Service de la Publicité Foncière qui a accumulé des retards comme on a pu l'indiquer. La seule différence est qu'il n'y a plus l'intervention du notaire dans le circuit (pas d'acte à publier) et de ce fait, la transmission du Document d'Arpentage se fait entre les services du cadastre et les Services de la Publicité Foncière pour publication.

En effet, le cadastre est obligé d'attendre la publication définitive de l'extrait de plan par le Service de la Publicité Foncière conformément à l'article 17 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955 avant de procéder à la mise à jour du plan pour permettre la concordance entre les registres et le plan cadastral d'une part, mais aussi de prendre en compte les nouveaux changements apportés par le DA pour le calcul de la redevance foncière. Après retour du Service de la Publicité Foncière d'un procès-verbal annoté des références de la publication, la modification du parcellaire est validée et appliquée dans la documentation cadastrale[28].

Cependant, même dans les cas où la publication du Document d'Arpentage ne fait pas objet d'un acte à publier (rectification des limites par exemple), les délais du circuit sont les mêmes alors que ce dernier est moins long que le premier circuit (voir. Infra). L'étape de la publication au fichier immobilier étant la même, les retards en raison de l'accumulation des délais sont les mêmes. La possibilité d'agir sur les délais lors de l'étape de la publication est valable également pour ce cas-ci.

Le schéma suivant nous montre les différentes étapes de ce circuit de transmission du DA ne faisant pas l'objet d'un acte jusqu'à la mise à jour du plan cadastral.

[27] Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP), *mise à jour du plan cadastral, spéc n° 270,* juillet 2018
[28] Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP), *mise à jour du plan-Documents d'arpentage, spéc n° 275,* juillet 2018

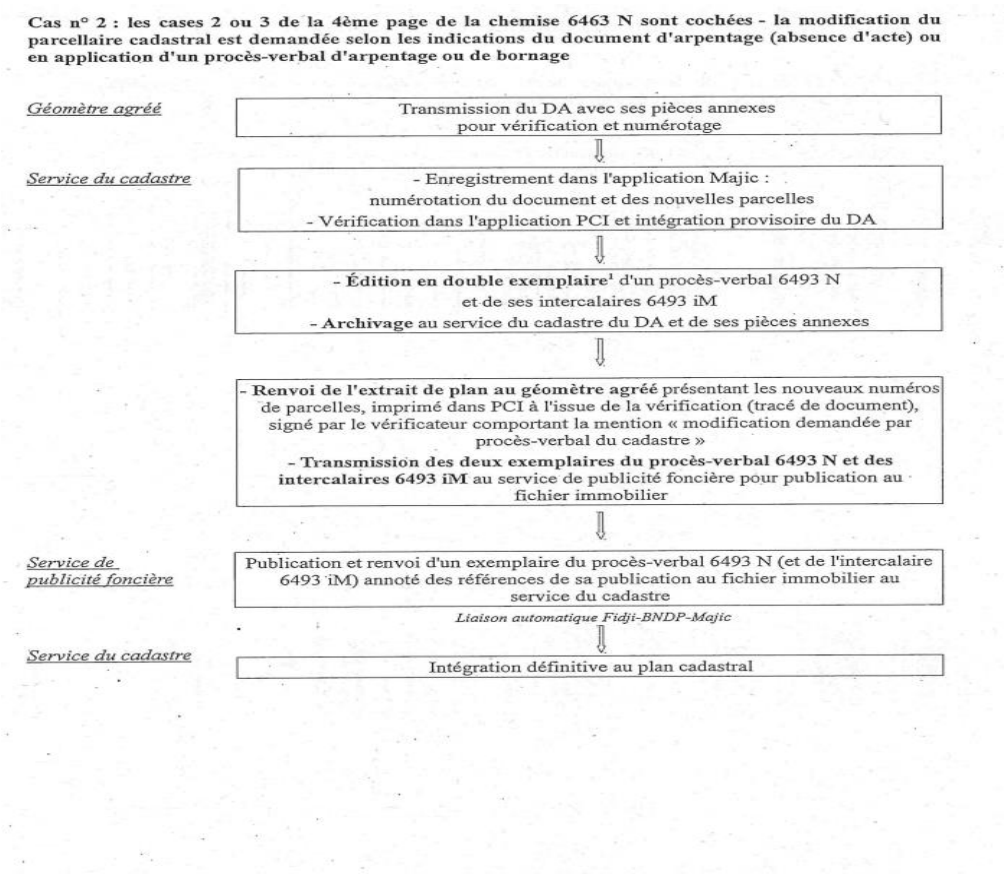



*Figure 4* : Circuit du Document d'Arpentage sans acte à publier (source : Extranet de l'OGE)

Les causes de cet allongement des délais constaté au niveau de la dernière partie de ce circuit, c'est-à-dire lors de la publication au Service de la Publicité Foncière sont nombreuses et variées. L'analyse de ces dernières nous permettra d'y voir plus clair.

## II. Les causes de l'allongement des délais de publication

Les Services de la Publicité Foncière accusent des retards de publication des actes en général et des Documents Modificatifs du Parcellaire Cadastral annexés en particulier, conséquents à travers tout le pays, allant de deux semaines dans les petites communes à 9 mois dans les grandes métropoles[29].

En effet, comme l'atteste la question écrite n°03237 de M. Daniel GREMILLET Sénateur des Vosges et Vice-président des affaires économiques au Sénat : « *une dégradation des délais de publication des actes, dans le service de publicité foncière, a été constatée ces derniers mois. Même si, toutefois, le taux de contentieux d'attribution dans le département des*

[29] Entretien avec M.VERVAEKE, chef du Service de la Publicité Foncière de Lille1

*Vosges est constamment inférieur à celui relevé au niveau national ou régional. Il faut, en effet, attendre environ six mois pour le retour des actes publiés suite à leur dépôt, délai qui peut s'avérer encore plus long en cas de rejet de la formalité* »[30].

Il n'y a aucun texte qui encadre les délais de publication des actes de la part des Services de la Publicité Foncière. Au printemps 2012, le délai moyen de traitement des publications par les Services de la Publicité Foncière était de 55 jours, avec un maximum de 180 jours dans les conservations les plus engorgées[31]. Les causes de ces retards de publication sont parfois liées au Service de la Publicité Foncière et parfois indépendamment de ce dernier.

### 1. Causes internes aux Services de la Publicité Foncière

Contrairement à la publication des actes (DMPC associé), les services chargés de la publicité foncière sont tenus de délivrer sur réquisition, dans un délai de dix jours, des copies ou extraits du fichier immobilier ou certificat qu'il n'existe aucune fiche entrant dans le cadre de la réquisition[32]. Cette réquisition (demande de renseignements) occupe une grande partie de leur travail et ne cesse d'augmenter selon le rapport de la Cour des comptes[33]. On compte environ 20 % de réquisitions supplémentaires entre 2008 et 2017[34]. Les agents chargés de la publicité foncière se concentrent plus sur ces demandes de renseignements qui représentent plus de 60% des dépôts (source: rapport Cour des comptes 2018[35]) sachant qu'ils ont une obligation de respect des délais de 10 jours conformément à l'article 43 du décret 55-22 du 4 janvier 1955, ce qui pourrait expliquer un peu les retards pris sur les autres missions, notamment la publication des actes. En 2017, on a une augmentation de 9% de demandes de renseignements de plus qu'en 2015 (rapport d'activité de la DGFiP).

Ces retards proviennent aussi de l'application rigoureuse des textes qui régissent la publicité foncière. Les agents des services chargés de la publicité foncière sont tenus de respecter l'ordre chronologique des dépôts d'actes comme le dispose l'article 2453 du Code civil : « *Ils ne pourront exécuter les formalités qu'à la date et dans l'ordre des remises qui leur*

[30] D.Gremillet, Question écrite n° 03237, Journal Officiel du Sénat, 15 février 2018.
[31] V. M.-L. ENAULT, *Améliorer le fonctionnement du système en l'état*, in Le livre et la plume, préc., p. 385
[32] Article 2449, alinéa 2 du code civil
[33] Cour des comptes, *Les services de la publicité foncière*, Observations définitives, octobre 2017.
[34] COMMISSION DE REFORME DE LA PUBLICITE FONCIERE. *Pour une modernisation de la publicité foncière*, Paris, 2018, P41
[35] Cour des comptes, *Les services de la publicité foncière*, Observations définitives, octobre 2017, p.106

*auront été faites.* »[36]. La formalité d'inscription est ici essentielle car permet de dater l'acte à publier le jour de l'inscription (enregistrement) et non après la formalité de publication exécutée.

Il faut rappeler que la finalité même de la publicité foncière est d'assurer aux propriétaires ainsi qu'aux tiers intéressés (créanciers par exemple), une certaine sécurité juridique par le principe d'opposabilité aux tiers et, de ce fait, la date ainsi que l'ordre chronologique sont des éléments importants lors de la publication. Comme le dispose l'article 31 du Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 : « *Dans le cas où plusieurs formalités de nature à produire des effets opposables aux tiers en vertu de l'article précédent sont requises le même jour relativement au même immeuble, celle qui est requise en vertu du titre dont la date est la plus ancienne est réputée d'un rang antérieur, quel que soit l'ordre du registre prévu à l'article 2453 du code civil*»[37]. Cela veut tout simplement dire que le premier acte publié (date de dépôt en vigueur) est réputé d'un rang supérieur quel que soit l'ordre du registre.

Par cet article, le principe d'opposabilité aux tiers assure au propriétaire (acquéreur ou autre titulaire du droit)) qui a effectué en premier la formalité de publicité foncière un rang supérieur par rapport à un tiers. Son but premier est d'informer les tiers, elle permet également la résolution des conflits de droit et lorsque les formalités de publicité ont été effectuées, les tiers ont connaissance de l'acte ou de la décision qui leur est alors opposable[38]. Ce qui explique l'importance de respecter l'ordre chronologique des dépôts de ce registre et par conséquent participe à l'allongement des délais de publication.

Par ailleurs même si les Services de la Publicité Foncière font face à ces retards, force est de constater que le respect de cet ordre chronologique de dépôt, en l'occurrence des textes en général, permet d'assurer une sécurité juridique aux usagers qui pour autant fait partie de ses principales missions.

Ainsi, les SPF sont obligés par exemple d'attendre que des dossiers complexes déposés plus tôt soient publiés d'abord pour passer aux suivants même si ces derniers sont simple à traiter. Ce qui entraine parfois des soucis en cas d'accumulation des retards, qui allonge encore plus les délais.

---

[36] Article 2453 du Code civil
[37] Article 2453 du Code civil
[38] S.PIEDELIEVRE, *Publicité foncière – Champ d'application, JurisClasseur Notarial Formulaire*, Fasc.20, 10 novembre 2016, spéc.5

Cet allongement peut être expliqué de manière moins structurelle, aussi, par la réalisation de l'objectif de réduction des dépenses publiques qui innerve les politiques de restructuration des services publics[39]. En effet, la réalisation de progrès techniques (informatisation des procédures) s'est accompagnée d'une importante baisse des effectifs des Services de Publicité Foncière. On note une baisse de 36 % entre 2005 et 2017 sans vraiment affecter la productivité « selon les chiffres de la DGFiP en 2017 », ce qui correspond à plus de travail pour les agents des SPF[40]. On peut ainsi indiquer que c'est un problème de moyens alloués au Service de la Publicité Foncière qui n'ont plus assez de personnels pour procéder à cette publication dans l'ordre des dépôts des formalités.

A cette accumulation de retards, viennent s'ajouter selon le rapport de la commission de réforme, les départs à la retraite de certains cadres du personnel qui maitrisaient le mieux les circuits et les formalités ainsi que « l'affaiblissement des compétences juridiques du personnel, depuis le passage des conservations des hypothèques aux Services de la Publicité Foncière le 1er janvier 2013 »[41]. Sachant qu'ils représentent que 10 % des effectifs de la DGFiP[42]. En raison des politiques publiques motivées sans doute par l'informatisation des procédures (application télé@ctes par exemple) ces cadres ne sont pas remplacés, impactant logiquement le travail des SPF (détérioration des délais).

Aujourd'hui, plus de 90 % des actes soumis à publicité sont dématérialisés via télé@ctes (exclusivement réservé aux notaires), ce qui constitue un gain de temps[43]. Mais il n'en demeure pas moins que les dix autres pourcent restants, émanant des autres professions (Avocats, Huissiers…) ne sont pas dématérialisés[44]. Ainsi, les agents des Services de la Publicité Foncière vont procéder à la saisie sur les bases de données FIDJI de ces actes. Il n'est dès lors pas étonnant de constater un allongement des délais sur ces formalités qui concernent pour la plupart des dossiers complexes (hypothèques légales et judiciaires, demandes en

[39] M. Bourassin. C. Dauchez, *Accès des Notaires au Fichier immobilier : les notaires au cœur de la transformation numérique de l'action publique,* La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 13, 29 Mars 2019, spéc n° 30

[40] COMMISSION DE REFORME DE LA PUBLICITE FONCIERE. *Pour une modernisation de la publicité foncière*, Paris, 2018, p 48

[41] COMMISSION DE REFORME DE LA PUBLICITE FONCIERE. *Pour une modernisation de la publicité foncière*, Paris, 2018, p 48

[42] DGFiP, *Rapport d'activité*, 2017, p22.

[43] En 2017, selon les chiffres de la DGFiP

[44] COMMISSION DE REFORME DE LA PUBLICITE FONCIERE. *Pour une modernisation de la publicité foncière*, Paris, 2018, P41

justice[45]…) et nécessitant un deuxième contrôle avant la publication du fait de la sécurité juridique qu'ils requièrent.

Il existe également d'autres causes impactant considérablement les délais de publication autres que celles que nous venons de voir : les causes externes aux SPF

## 2. Causes externes aux Services de la Publicité Foncière

La principale cause externe aux SPF qui peut conduire à un allongement des délais de publication des Documents Modificatifs du Parcellaire Cadastral est la variation des conditions locales du marché immobilier. Le marché immobilier n'est pas constant et est fonction des villes. En 2012 le délai maximum dans les villes les plus engorgées était de 6 mois, aujourd'hui on en est à plus de 9 mois[46]. Parallèlement, dans les grandes agglomérations et métropoles, où le marché est plus attractif (économiquement notamment), il existe une envolée des mutations. Les villes où le délai fichier (délai de publication) est le plus important sont, en principe, des secteurs où les mutations ont augmentées dans des proportions importantes (+ 20 % et souvent d'avantage)[47]. De ce fait, il y'aura d'avantage de besoins de publications. Cette tendance s'est confirmée également au niveau national avec une envolée des ventes ainsi que les autres formalités comme on peut le voir dans le tableau ci-dessous. On note une évolution de plus de 6% du nombre de formalités traitées par les SPF entre 2015 et 2017.

| LA PUBLICITÉ FONCIÈRE ET L'ENREGISTREMENT | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Publicité foncière | | 2015 | 2016 | 2017 |
| **Publications** | | | | |
| Ventes | | 1 293 409 | 1 366 505 | 1 546 455 |
| Inscriptions | | 956 649 | 964 888 | 1 073 855 |
| Radiations, mentions et saisies | | 341 948 | 337 685 | 344 579 |
| Autres (1) | | 926 734 | 927 442 | 945 638 |
| Demandes de renseignements | | 5 910 864 | 6 119 902 | 6 593 133 |
| Demandes de copies de fiches et documents | | 364 524 | 488 833 | 624 954 |
| **Travaux particuliers** | | | | |
| | Procès-verbaux de remembrement | 12 466 | 10 696 | 15 141 |
| | Procès-verbaux de remaniement | 69 086 | 28 412 | 62 427 |
| | Ordonnances d'expropriation | 4 099 | 3 743 | 3 755 |
| **TOTAL** | | **9 879 779** | **10 248 106** | **11 209 937** |

*Figure 5* : Statistiques de la publicité foncière en 2017 (source : Rapport d'activité de la DGFiP-2017)

[45] Chiffres fournis à la Commission de la Publicité Foncière par la DGFiP

[46] COMMISSION DE REFORME DE LA PUBLICITE FONCIERE. *Pour une modernisation de la publicité foncière*, Paris, 2018, p 48

[47] Entretien téléphonique avec M.FUSIL, Inspecteur des finances publiques du Service de la Publicité Foncière de Cholet, en date du 26 février 2019

Aussi, la liaison entre le Fichier Immobilier Informatisé (FIDJI) et les données littérales du cadastre (MAJIC) via la Base Nationale des Données Patrimoniales peut prendre du temps, et parfois doit être faite par un agent du cadastre pour assurer la mise à jour du plan cadastral. Les mises à jour prochaines de ces logiciels devraient régler ce problème[48]

Par conséquent, tout ceci a conduit à l'allongement considérable des délais qui se sont augmentés au fur et à mesure que les années passent et qui aujourd'hui engendre des difficultés pour les usagers de la publicité foncière et plus particulièrement sur le travail des professionnels de la construction et de l'immobilier.

## III. En quoi l'allongement des délais influence-t-il le travail des professionnels ?

L'allongement des délais entre le dépôt et la publication, qui selon la Cour des comptes s'est « fortement dégradée » cause de nombreuses difficultés aux acteurs de la chaine de construction notamment dans les cessions fonciers. Le circuit du Document d'Arpentage annexé à un acte à publier nous montre clairement ces acteurs, allant du donneur d'ordre (promoteur, aménageur ou particulier), du chargé de son élaboration (généralement le géomètre agréé), du service du cadastre (chargé de vérifier et numéroter les nouvelles parcelles), du rédacteur d'acte (notaire) jusqu'au Service de la Publicité Foncière (chargé de la publication).

La principale conséquence de cet allongement des délais pour les particuliers acheteurs ou vendeurs est que, dans la pratique, il arrive souvent que la vente soit faite sans que l'acte ne soit publié et alors sans que la documentation cadastrale ne soit mise à jour[49]. Ils se retrouvent confrontés à des erreurs sur la redevabilité des taxes foncières comme on a pu le constater lors de la question écrite : « *Par ailleurs, est constatée une prise en compte tardive des mutations de fin d'année engendrant automatiquement des erreurs dans la documentation cadastrale et sur les redevables des taxes foncières* »[50]. Ce qui engendre aussi des difficultés dans les services du cadastre qui procèdent à l'enregistrement des taxes foncières (fin Mars –début Avril) et qui se voient confrontés à des particuliers qui refusent de payer car ayant vendu leurs biens en fin d'année par exemple et qui n'ont pas été pris en compte par le cadastre faute de publication[51].

[48] Entretien avec M.VERVAEKE, Inspecteur des Finances Publiques au SPF de Lille, Avril 2019
[49] Entretien avec Maître Delphine DELAROIERE, de l'office notarial de TSD Notaires, Lille, en date du 8 mars 2019, au sein de l'office notarial
[50] D.Gremillet, Question écrite n° 03237, Journal Officiel du Sénat, 15 février 2018.
[51] Entretien avec Mme TURPIN, Inspectrice des finances publiques, CDIFLille1, Avril 2019

Ces dysfonctionnements, affectent aussi les communes, qui pour la plupart ont en leur possession le plan cadastral, mais aussi le travail des géomètres experts et des notaires. Pour les géomètres experts, les incidences sont plutôt minimes et concernent en général, la relation de confiance entre eux et leurs clients qui ne comprennent pas toujours pourquoi cette procédure dure autant. Concernant les notaires, on a la question de réitération des actes de vente le plus rapidement possible pour pouvoir satisfaire les clients[52].

Il faut noter aussi, que les premiers touchés par ces retards dans l'exécution de la formalité de publication restent les Services de la Publicité Foncière eux-mêmes. Ces retards étant indépendant de leurs volontés, ils sont aussi confrontés à un flux de demandes qui ne cesse d'augmenter. Aujourd'hui, le processus d'informatisation, déjà largement entamé, est un des remèdes préconisé pour parvenir à réduire ces délais[53]. Mais en pratique, le passage au numérique s'est avéré, à lui seul, un palliatif insuffisant[54]. Il faut alors trouver des alternatives permettant de réduire ces délais. Ces solutions de simplifications seront sous forme de mesures à prendre pour impacter les délais. Il ne s'agit pas de le réformer totalement mais d'améliorer le système actuel[55]. Il est tentant alors de se tourner vers les systèmes étrangers de publicité foncière afin de trouver des pistes d'évolutions. Cependant, tel que le mentionne M.GRUZON[56] dans son entretien lors du 43ème congrès du mouvement jeune notariat : « *Deux de nos rapporteurs (Cédric Daugan et Jean-François Girard) les ont étudiés en réalisant un tour du monde pendant sept mois. Leur travail a révélé que, si ces systèmes fonctionnent de façon satisfaisante dans leurs pays d'origine, les transposer dans un pays nouveau est très délicat et n'a pas toujours été couronné de succès. Il est préférable de perfectionner les systèmes en place*. ». Il faut aussi noter que la Commission de Réforme de la Publicité Foncière, dans son rapport n'a pas manqué aussi de déconseiller le rapprochement des systèmes étrangers, notamment celui du livre foncier utilisé par l'Allemagne car étant un système constitutif de droit contrairement au système français qui n'assure pas la validité du contenu des actes.

---

[52] Entretien avec Maître Delphine DELAROIERE, de l'office notarial de TSD Notaires, Lille, en date du 8 mars 2019, au sein de l'office notarial

[53] COMMISSION DE REFORME DE LA PUBLICITE FONCIERE. *Pour une modernisation de la publicité foncière*, Paris, 2018, p 47

[54] V. M.-L. ENAULT, *Améliorer le fonctionnement du système en l'état*, in Le livre et la plume, préc., p. 385

[55] M.GRUZON, *Ne faut-il pas profiter de la réforme pour aller plus loin,* La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 23, 8 juin 2012, spéc n° 2

[56] M.GRUZON, *Ne faut-il pas profiter de la réforme pour aller plus loin,* La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 23, 8 juin 2012, spéc n° 2

Après avoir identifiés les causes allongeant les délais de publication des actes au Service de la Publicité Foncière, il est alors nécessaire de mettre en œuvre les solutions de simplifications envisagées.

## Partie 2 : Mesures de simplifications envisagées pour réduire les délais

Toujours dans la démarche de simplification des procédures de publication, de nouvelles mesures ont été entreprises par la DGFiP. Nous verrons également quelques propositions de solutions pour réduire ces délais.

### I. Nouvelles possibilités de réduction des délais en cours

La problématique relative aux délais de publications étant importante et compte tenu de la situation à laquelle fait face le Service de la Publicité Foncière, de nouvelles mesures pour réduire ces délais ont été entreprises. Ces dispositions, pour la plupart sont en cours de déploiement dans tout le territoire et sont prises par la DGFiP.

#### 1. Harmonisation du circuit du Document d'Arpentage

Rappelons que le circuit de transmission des Documents d'Arpentage différait selon s'il s'agissait d'un DA numérique ou d'un document papier lors de leur renvoi aux professionnels agréés après vérification avant 2014. Cette différence pouvait créer quelques confusions ou difficultés aux services du cadastre et de la publicité foncière, mais également aux professionnels agréés et les notaires qui sont principalement les acteurs concernant ce circuit. Afin de simplifier les procédures et ainsi harmoniser le circuit, la DGFiP a procédé à la mise à jour de sa base documentaire BOFIP-Impôts (Bulletin Officiel de la Finance Publique) qui permettrait aussi de réduire les retards sur les délais de publication des actes.

Cette harmonisation du circuit se traduit par la montée en puissance du « DA numérique » pratique pour les professionnels, et moins contraignant. Sa particularité se trouve sur le fait qu'un seul document (extrait de plan) est retourné au professionnel après vérification du service du cadastre. En effet, dès 2006, il avait été décidé que dans le circuit de transmission des DA numériques, après vérification et numérotation, seul l'extrait de plan signé par les parties et certifié par le cadastre serait retourné au notaire rédacteur par l'intermédiaire du géomètre, les textes (D. n° 55-22, 4 janv.1955, art. 7, al. 2,- D. n° 55-1350, 14 oct.1955, art. 19 et 27) régissant la publicité foncière prévoyaient la remise du Document d'Arpentage à l'appui de l'acte à publier mais ils ne définissent pas la forme que doit revêtir ce Document

d'Arpentage[57]. Donc, il semblait nécessaire de mettre en place ce même dispositif pour le Document d'Arpentage papier ou traditionnel dans un but de simplification et de fluidification des traitements.

Aussi, les évolutions des applications PCI et MAJIC du cadastre ainsi que la base FIDJI du Service de la Publicité Foncière permettent de prendre en compte de manière automatique la mise à jour du plan cadastral à partir des nouveaux numéros se trouvant sur l'extrait cadastral après publication de l'acte. Lorsque le notaire publie l'acte avec le DA annexé, le SPF saisit les données du DA numéroté dans l'application FIDJI, puis un premier lien assure la transmission de ces nouveaux numéros vers la BNDP[58]. Un lien BNDP – MAJIC puis de MAJIC-PCI permet de prendre en compte ces flux d'échanges et ainsi d'appliquer les nouvelles limites qui se trouvent dans l'extrait de plan, et ce, dans un délai très réduit à partir de la validation de la publication par le Service de la Publicité Foncière.

L'harmonisation du circuit d'arpentage, défini par la procédure unique de transmission du Document d'Arpentage numéroté par le cadastre s'est montrée à elle seule, une disposition insuffisante pour réduire considérablement les délais de publication. En effet, les délais de publication n'ont pas cessé d'augmenter depuis son entrée en vigueur car ces derniers ne dépendent pas uniquement du circuit mais de l'accumulation de retards ainsi que d'autres paramètres extérieurs. Elle a surtout permis de réduire les délais entre la publication des actes et la prise en compte de cette dernière dans la base cadastrale et plus particulièrement dans le plan cadastral qui a tout de même été bénéfique.

Toujours dans le but de moderniser, la DGFiP a également mis en place d'autres dispositions pour agir sur les délais.

### 2. Dématérialisation complète du Document d'Arpentage

La dématérialisation complète du DMPC (Document Modificatif du Parcellaire Cadastral) s'inscrit dans une logique de transformation numérique et de simplification des procédures liées à l'élaboration, la vérification et numérotation ainsi que la publication de ce dernier. Cette dématérialisation complète permettra aussi de conserver de manière absolue les Documents d'Arpentage et de permettre leurs diffusions ainsi que leurs interactions entre les différents services. C'est dans ce contexte d'ailleurs, que l'Ordre des Géomètres Experts a décidé de procéder à cette dématérialisation des Documents Modificatifs du Parcellaire

[57] F.BELLANGER, *Modification des règles de mise à jour du plan cadastral et harmonisation du circuit des documents d'arpentage*. La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, n°19, 9 Mai 2014, act 574, p5
[58] F.BELLANGER, *Modification des règles de mise à jour du plan cadastral et harmonisation du circuit des documents d'arpentage*. La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, n°19, 9 Mai 2014, act 574, p6

Cadastral sur l'ensemble du territoire national qui seront accessibles sur GEOFONCIER. Démarré sous l'impulsion de quelques conseils régionaux des géomètres-experts, ce mouvement de numérisation va se poursuivre et s'intensifier, avec l'appui de l'OGE, sachant qu'environ un tiers du territoire est déjà couvert aujourd'hui[59]. Cette mesure pourrait réduire les délais de transmission des Documents d'Arpentage et permettra également de fluidifier les procédures.

En plus, elle s'accompagnera de la dématérialisation totale des actes comprenant les Documents d'Arpentage déposés en vue d'une publication et les demandes de renseignements qui se feront désormais obligatoirement sur télé@ctes qui est, rappelons-le une application exclusive aux notaires leur permettant de déposer les actes en vue d'une publication ainsi que les demandes de renseignements. En effet, cette obligation réglementaire a été instituée par le décret n° 2017-770 du 4 mai 2017 et a été précisée par l'arrêté du 2 juin 2017[60]. Le non-respect de cette obligation concernant les actes aujourd'hui sera sanctionné d'un refus de dépôt à la publicité foncière. Rappelons que le refus fait suite à des manquements graves et aisément décelables sans qu'il soit besoin d'opérer un rapprochement avec la documentation hypothécaire de la part des SPF et se distingue du rejet car n'entraînant aucun effet rétroactif qui lui, conserve sa date initiale de dépôt[61]. En 2018, seulement 3 % des refus l'ont été au motif de non-respect de l'obligation[62]. La Cour des Comptes dans un rapport sur la DGFiP ne manquait pas d'ailleurs, de leur conseiller de mettre en place pour 2018 et par voie législative une obligation de téléactage pour les notaires. La figure ci-contre illustre cet objectif de

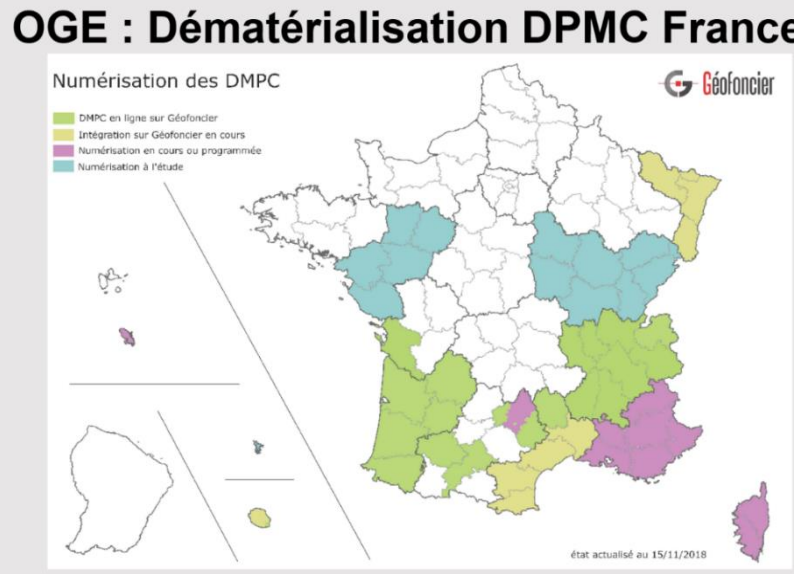



*Figure 6* : Déploiement de la dématérialisation du DMPC en France (source : **Géomètre, n°2084, mars 2019**)

[59] P.BEZARD-FALCAS*, Géofoncier. Le big data foncier*, mars 2019, **Géomètre, n°2084**, p.32-33
[60] Décret n° 2017-770 du 4 mai 2017
[61] Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP), *Dispositions générales, spéc n° 40,* septembre 2012
[62] Groupe de travail*, Évolution des missions de la publicité foncière et de l'enregistrement.* Fiche n° 2 – Obligation réglementaire « Télé@ctes », 30 mai 2018

dématérialiser tous les DMPC par l'OGE.

Aujourd'hui, même avec l'objectif de 100% télé@ctes, les services chargés de publicité foncière n'arrivent pas pour la plupart en tout cas à combler ces délais[63]. La DGFiP se devait donc de prendre d'autres mesures pour trouver des solutions comme la fusion des Services de Publicité Foncière et l'Accès des notaires au fichier immobilier.

### 3. Fusion des Services de la Publicité Foncière et Accès des Notaires au Fichier.

Parmi les possibilités de simplification et de réduction des délais de la DGFiP, on retrouve la fusion des services et l'Accès des Notaires au Fichier.

#### a) Fusion des Services de la Publicité Foncière

Toujours dans une logique de simplification et d'évolutions de la publicité foncière, la DGFiP a mis en place un grand projet de « Fusions des Services de Publicité Foncière ». L'idée est de fusionner les services proches les uns des autres pour aboutir à un Service de Publicité Foncière par département (cela est sans doute dû à la répartition des 354 Services de Publicité Foncière en France par rapport aux charges de travail.). En effet, le dynamisme du marché immobilier étant en fonction des villes, les charges varient de service en service. Ceci a conduit d'ailleurs à des retards conséquents des délais de publications des Services de Publicité Foncière où le marché immobilier est très dynamique, notamment dans les grandes métropoles. Cette fusion est conditionnée par une évolution de l'application FIDJI afin d'assurer l'objectif : devenir le serveur national du fichier immobilier. Une première fusion des bases FIDJI a été expérimentée en juin 2018 par les agents des SPF de Lons-le-Saunier 1 et 2 (Jura) ; après une période d'observation, l'opération de fusion des deux SPF a eu lieu en octobre 2018[64]. Cette disposition prise en 2018 est toujours en cours de déploiement et pourrait permettre à long terme avec le processus 100% télé@ctes ainsi que la généralisation de l'Accès des Notaires au Fichier immobilier, de réduire les retards concernant la publication des actes.

Par ailleurs, cette fusion pourrait permettre aux Services de la Publicité Foncière de mutualiser les connaissances et pratiques ainsi que de renforcer la solidarité professionnelle pour rattraper les retards. La question de la convergence des délais doit être réglée avant toute

[63] D.Gremillet, Question écrite n° 03237, Journal Officiel du Sénat, 15 février 2018
[64] Groupe de travail, *Évolution des missions de la publicité foncière et de l'enregistrement*. Fiche n° 1 –Fusion des SPF/SPFE, 30 mai 2018

fusion compte tenu de l'importance des dates de publication dans la sécurisation des opérations. Aussi, cette centralisation des fichiers immobiliers sur un serveur unique grâce notamment à la fusion devrait permettre une entraide à distance de la part des autres services moins en retards par exemple[65].

Parallèlement, la Brigade Nationale d'Intervention en Publicité Foncière (BNIPF), organisme piloté depuis le 1er septembre 2017 par le Service de la Documentation Nationale du Cadastre et qui a pour mission de renforcer les Services de la Publicité Foncière débordés pourrait travailler à distance. En effet, une réflexion a été engagée afin de doter la BNIPF d'antennes dans une ou plusieurs résidences sur le territoire national, en vue d'une généralisation du travail à distance des brigadiers[66].

Actuellement en cours de déploiement, il est néanmoins difficile de savoir si cette disposition de fusion des services est mise en place pour faire face aux problèmes de délais de publication au sein des services ou si elle résulte d'une mesure de l'Etat visant à limiter la dépense publique. Cette dernière, si elle s'avère, dégradera de manière considérable le système de publication dans les Services de Publicité Foncière qui ont à ce jour atteint des délais records. La suspension du processus de déploiement de la fusion dans certains services tend à confirmer cette option.

La figure ci-contre représente la liste des fusions à sursoir. Par contre, les raisons de cette suspensions nous

| Direction | Service | Date |
|---|---|---|
| ARDENNES | Charleville-Mézières 1 | 12/11/2019 |
| AVEYRON | Rodez 1 | 23/09/2019 |
| CHARENTE MARITIME | La Rochelle 1 | 17/07/2019 |
| CHARENTE MARITIME | Saintes 1 | 16/10/2019 |
| CORREZE | Tulle | 25/11/2019 |
| DORDOGNE | Périgueux | 09/10/2019 |
| EURE | Evreux | 01/07/2019 |
| HAUTE-GARONNE | Muret | 14/10/2019 |
| GIRONDE | Bordeaux 3 | 07/10/2019 |
| LOIRE | Saint Etienne 1 | 15/04/2019 |
| LOIRET | Orléans 1 | 08/07/2019 |
| MARNE | Reims | 22/07/2019 |
| MEURTHE et MOSELLE | Nancy 1 | 13/05/2019 |
| MEUSE | Bar le Duc 1 | 08/04/2019 |
| OISE | Beauvais | 02/05/2019 |
| OISE | Senlis | 02/04/2019 |
| PUY de DOME | Clermont Ferrand | 23/05/2019 |
| SEINE MARITIME | le Havre 2 | 23/10/2019 |
| VOSGES | Epinal 1 | 20/05/2019 |
| YONNE | Auxerre 1 | 02/12/2019 |

*Figure 7* : Liste des fusions à surseoir (source : solidairesfinancespubliques.org/ consulté le 25 mai 2019)

[65] Note de service du Directeur général des Finances publiques à tous les services, 25 octobre 2017

[66] Groupe de travail, *Évolution des missions de la publicité foncière et de l'enregistrement*. Fiche n° 8 –Evolution du soutien et de l'organisation de la BNIPF, 30 mai 2018

est inconnue. D'ailleurs, des manifestations des agents de la DGFiP sont en cours contre cette disposition qui selon eux vise simplement à supprimer des emplois (source : www.le telegramme.fr /consulté le 19 juin). Si la solution de fusion des services n'emballe pas tout le monde, il en est autrement de la dernière mesure mise en place : l'Accès des Notaires au Fichier immobilier.

### b) Accès des Notaires au Fichier immobilier

Il a fallu attendre la fin de l'année 2018 pour voir la première mesure concrète pour mettre en place un dispositif permettant un allégement des taches des Services de la Publicité Foncière et ainsi réduire les délais de publication des actes. Ce dispositif a été créé par le Décret n° 2018-1266, du 26 décembre 2018 relatif aux modalités de délivrance de renseignements et de copies d'actes aux notaires par la direction générale des finances publiques. Son insertion dans le décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière montre bien son importance. Sa particularité se trouve sur la généralisation de l'Accès des Notaires au Fichier immobilier (ANF) jusque-là réservé aux seuls Services de la Publicité Foncière. Il est important de souligner, que le nouveau accès permet aux notaires une automatisation des réponses aux demandes de renseignements tout en rappelant que les Services de Publicité Foncière ont l'obligation de les délivrer dans un délai de 10 jours conformément à l'article 43 du décret 55-22 du 4 janvier 1955.

L'ANF se traduit au moyen d'une application informatique mise en place par la DGFiP et dédiée à la délivrance de renseignements ou de copies d'actes publiés au fichier immobilier et s'inscrit dans la logique de la transformation numérique ainsi que la réduction de la dépense publique. Les notaires accéderont aux bases ANF (constituées de l'ensemble des bases FIDJI) pour rechercher les fiches hypothécaires et pourront également accéder aux actes publiés depuis 1956[67].

Cette disposition va influencer la pratique en matière de publicité foncière. La responsabilité des notaires est engagée en cas de faute dans le cadre de la consultation des renseignements[68]. En présence d'une formalité intercalaire, l'absence de consultation du fichier immobilier à la date la plus proche de l'acte pourra être jugée fautive, dès lors que l'ANF permet précisément de lever et recevoir l'état hypothécaire en un temps très bref, à n'en

[67] Note de service de la DGFiP, réf.20107-06-455, 20 juillet 2017
[68] S.PIEDELIEVRE, *De l'importance de demander plusieurs états hypothécaires*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 30-34, 27 juillet 2018, spéc n° 2

pas douter, dans le cadre de ce nouveau régime, la jurisprudence de la Cour de cassation, déjà exigeante quant au caractère récent de l'état-réponse, se durcira[69]. En effet, la position de la Cour de cassation est claire, elle exige que la demande des états hypothécaires des notaires soit le plus récent possible avant de rédiger un acte (Cour de cassation, 3e chambre civile, 29 Mars 2018 - n° 17-18.202 : JurisData n° 2018-004991).

Les notaires sont les principaux usagers de la publicité foncière avec 90% de demandes de renseignements, ce qui explique d'ailleurs l'accès exclusif qui leur est accordé. Dans le but de supprimer les retards de publication des actes, la DGFiP pourrait effectuer la généralisation de ce dispositif comme l'a souligné, dans son rapport du 12 novembre 2018, la commission de réforme de la publicité foncière missionnée par la garde des Sceaux et le ministre de l'Action et des Comptes publics. Elle s'est déclarée favorable à la généralisation de l'accès dématérialisé au fichier et a envisagé à cette fin « *la conclusion de conventions entre le notariat et les professions intéressées, dans le cadre du déploiement d'ANF* »[70].

Une expérimentation de la mesure de simplification « ANF » a débuté depuis juillet 2017 dans huit départements (Corse-du-Sud, Haute-Corse, Haute-Garonne, Gironde, Loiret, Nièvre, Sarthe et Seine-Maritime) et a reçu des retours positifs incitant 14 autres départements à adopter cette mesure[71]. Aujourd'hui, le dispositif est en cours de généralisation avec un accompagnement technique des notaires de la part des Services de Publicité Foncière pour être totalement opérationnel en 2020[72]. Cette généralisation, qui va se traduire par un allègement significatif des taches des Services de la Publicité Foncière (plus de 60% de taches en moins selon le rapport de la Cour des comptes[73]) pourra permettre aux agents de ces services de se recentrer sur la réduction des délais de publications afin de rattraper les retards. En effet, toujours selon le rapport 2018 de la Cour des comptes, l'allégement de l'activité liée au fichier immobilier passera par un transfert des compétences relatives à la délivrance des demandes de renseignements et des copies d'actes aux notaires. L'ANF est considéré, à cet

[69] M. Bourassin. C. Dauchez, *Accès des Notaires au Fichier immobilier : les notaires au cœur de la transformation numérique de l'action publique,* La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 13, 29 Mars 2019, spéc n° 12

[70] M. Bourassin. C. Dauchez, *Accès des Notaires au Fichier immobilier : les notaires au cœur de la transformation numérique de l'action publique,* La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 13, 29 Mars 2019, spéc n° 19

[71] Groupe de travail*, Évolution des missions de la publicité foncière et de l'enregistrement*. Fiche n° 3 –Accès des Notaires au Fichier immobilier, 30 mai 2018

[72] Entretien avec M.VERVAEKE, Inspecteur des Finances Publiques au SPF de Lille, Avril 2019

[73] Cour des comptes, *Les services de la publicité foncière*, Observations définitives, octobre 2017, p.106

effet comme l'outil principal de la DGFiP pour pallier ce problème de retards tout en gardant cette exigence de sécurisation des opérations budgétaires par les notaires qui ont un statut d'officier public.

Cependant, l'analyse du dispositif proposé ne permet pas une totale satisfaction quant à la sécurisation juridique des opérations. En effet, le nouvel article 54 sexies retenu du décret du 14 octobre 1955 prévoit, que les renseignements obtenus via l'application ANF *« ne donnent pas lieu à certification* » c'est-à-dire que les demandes comportent les mêmes précisions que celles prévues aux 1° et 2° de l'article 42-1 mais que leur conformité n'est pas garantie lorsqu'ils sont obtenus via ANF. Cette disposition est surprenante, au vu de l'importance de cette dernière et du contenu des demandes de renseignements. Cela peut s'analyser également comme une mesure de prudence visant à ce que les notaires vérifient la conformité des informations au niveau des SPF compétents avant d'être sûr de la bonne marche de l'application ANF. Aussi, le transfert de compétences, accompagné du transfert de responsabilités de l'Etat vers les offices notariaux peut susciter quelques craintes de la part de certains notaires en raison du risque et des nouvelles assurances qu'il va falloir contracter. En revanche, même si cette mesure peut apporter un changement notable dans les délais de publication, sa généralisation dans tout le territoire prendra un peu de temps et il faudra envisager de la part de la DGFiP une obligation d'utilisation au même titre que télé@ctes afin d'accélérer le processus. Cependant, l'accompagnement et la formation des notaires à l'application ANF n'allongeraient-t-ils pas encore ces délais sur le court terme ?

Dans tous les cas, cette disposition ne permet pas de réduire à court terme les délais, (qui assurera la mise à jour des redevables de la taxe foncière) car sera totalement opérationnelle en 2020.

### 4. Validation Automatique du DA après publication

La détérioration des délais de publication au fur et à mesure des années a conduit à une difficulté de mettre à jour les redevables de la taxe foncière des personnes ayant des formalités en cours. Les services du cadastre rencontrent des problèmes pour identifier certaines propriétés qui ont fait l'objet d'une vente ou d'un changement de situation juridique et qui n'ont pas été publiées pendant un long moment. De ce fait, afin de pallier ces problèmes, la DGFiP a mis en place fin mars 2019 une validation automatique du Document d'Arpentage après la publication, c'est-à-dire après son intégration et sa validation dans l'application FIDJI. Par ailleurs, les

changements sont pris en compte quelques jours (environ 15 jours) après cette publication par les services du cadastre[74].

Avant cette mesure, les mutations immobilières publiées dans FIDJI n'étaient prises en compte dans MAJIC via la BNDP que lorsque toutes les formalités du même jour de dépôt sont effectuées. En quelque sorte, il faut attendre la date de la journée de publication pour prendre en compte les changements dans MAJIC. La mise à jour des données sur les redevables de la taxe foncière était au même titre que les retards des délais de publication une problématique pour les usagers ainsi que pour la DGFiP.

Cette mesure, entrée en vigueur en mars 2019 permet à l'issue d'un palier FIDJI l'intégration dans MAJIC des mutations immobilières traitées dans FIDJI via BNDP au fil de l'eau dès la validation en publication sans attendre la validation de la journée de publication[75]. Ceci permet d'agir en partie sur les problèmes de délais de publication. Cependant, cette mesure ne s'applique pas à toutes les formalités et selon la DGFiP, elle ne s'applique pas pour les dossiers compliqués. La définition d'un « dossier compliqué » n'est pas précisée dans les textes et relève de l'interprétation des agents des Services de Publicité Foncière compétents (par exemples les formalités d'inscription de sûretés et des hypothèques). Le déploiement de cette mesure récente dans les Services de Publicité Foncière et les Centres des Impôts Fonciers pourrait réduire de manière considérable les retards de publication, mais encore faut-il qu'elle soit accompagnée de réformes textuelles ainsi que de mesures complémentaires.

## III. Propositions de solutions envisageables pour réduire les délais de publication

Toujours dans l'optique de réduire considérablement les délais de publication des Documents d'Arpentage, le rapprochement du système actuel de publication à celui du Livre Foncier ainsi qu'une création d'un système parallèle de publication spécifique pour les professionnels peuvent impacter sur ces derniers.

### 1. Le rapprochement du système français à celui du Livre Foncier

Contrairement au reste de la France, les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle ont gardé l'application du droit local en matière de publicité foncière qui pour la

[74] Entretien avec Mme TURPIN, Inspectrice des finances publiques, CDIFLille1, Avril 2019
[75] Note réf.2018-11-177, Bureau GF-3B de la DGFiP, 26 novembre 2018

plupart est tiré du droit germanique. En effet, cette région a longtemps été confrontée au conflit franco-allemand et a changé quatre fois de nationalité durant cette période. Un certain nombre de lois a été modifié afin de l'adapter au droit français, d'autres ont été conservées. Parmi elles, la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Moselle du 31 mars 1884 qui a une particularité : « les limites doivent, dans la mesure des besoins, être matérialisées d'une manière durable.»[76] et aussi la création d'un Livre Foncier qui correspond au Service de la Publicité Foncière pour cette région. Cette loi du 31 mars 1884 et son décret d'application paru le 29 juin 1914[77] sont pour ces départements ce que représentent les décrets de 1955 portant la réforme de la publicité foncière et la conservation cadastrale. Ces dispositions jouent le même rôle, la différence est que pour le Livre Foncier, c'est le juge du Livre Foncier qui valide les mutations et procède ainsi à l'inscription des droits réels dans le livre conformément à l'article 46 de la LOI n° 2002-306 du 4 mars 2002 portant réforme de la loi du 1er juin 1924 contrairement aux Services de la Publicité Foncière dans le reste de la France[78].

Depuis le 1er juillet 2008, le Livre Foncier est accessible de façon dématérialisée à partir de l'application « Alsace Moselle – Application pour un Livre Foncier Informatisé » (AMALFI). Elle permet la consultation du Livre Foncier à tous de manière dématérialisée et rapide conformément à l'article 6 du décret n°2009-1193 du 7 octobre 2009[79]. L'accès à ces fonctionnalités se fait selon le statut des consultants et est défini par catégorie. Par ailleurs, ce système de publication ne rencontre pas de longs délais par rapport aux Services de la Publicité Foncière dans le reste de la France qui comme on a pu le voir, a une obligation de délivrance de 10 jours maximum de ces renseignements.

Les départements qui utilisent le système du Livre Foncier ne sont pas touchés par la problématique d'accumulation des retards de publication des actes (Documents d'Arpentage associés)[80]. Cela est peut être dû à la gestion attribuée au juge du Livre Foncier qui est un magistrat recruté parmi les greffiers en chef des cours d'appels des tribunaux qui veille au respect de toutes les dispositions relatives à la formalité de publication.

Aujourd'hui, ce système de Livre Foncier en vigueur dans ces départements est bien adapté et répond aux exigences en matière de sécurité juridique exactement comme le système

[76] Article 15 de la Loi du 31 mars 1884 concernant le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre.
[77] Fortführungsvermessungsordnung (Ordonnance d'arpentage), 29 juin 1914.
[78] Article 46 de la LOI n° 2002-306 du 4 mars 2002 portant réforme de la loi du 1er juin 1924
[79] Article du décret n°2009-1193 du 7 octobre 2009
[80] Différents entretiens téléphoniques avec les greffiers en charge du Livre Foncier de ces départements

de la publicité foncière conformément à l'article 1er de la loi du 24 juillet 1889 qui a instauré l'obligation de produire un acte notarié et confère aussi un rang chronologique pour les inscriptions identiques.

Par ailleurs, afin de réduire les délais de publication, on pourrait imaginer le rapprochement du système du Livre Foncier en particulier celui de l'Alsace-Moselle de celui du reste de la France. En effet, nous avons pensé au transfert de compétence de la part des Services de la Publicité Foncière au profit des Tribunaux d'Instance où des greffiers qui comme dans le cas du Livre Foncier seraient les gestionnaires du fichier immobilier. Cependant, son rôle restera inchangé, c'est-à-dire une publicité confortative de droit, ne jouant aucun rôle en matière de preuve[81].

L'idée est d'expérimenter le système du Livre Foncier tout en gardant les dispositions particulières des Décrets de 1955 régissant la publicité foncière et ainsi permettre l'allègement des Services de la Publicité Foncière tout en conservant les mêmes effets que le système de publicité foncière. Il s'agira en réalité de faire un transfert de compétences et de méthodes de travail en se basant sur les décrets de 1955 et non des dispositions législatives locales en vigueur dans ces départements utilisant le système du Livre Foncier.

Toutefois, cette idée de rapprochement a été écartée par la commission de réforme de la publicité foncière en 2017 considérant le Livre Foncier comme un système constitutif de droit contrairement à la publicité foncière. Il est important de rappeler que le système de publicité foncière français permet de publier les actes relatifs à des droits réels immobiliers afin de les rendre opposables aux tiers et non d'assurer la validité des actes qui revient au juge du livre foncier. Ainsi pouvait-on lire dans le rapport : « *le droit de la publicité foncière demeure en harmonie avec les principes fondamentaux du droit français, tel que le consensualisme – le transfert ne dépend pas de l'accomplissement de la formalité – ou le régime de la preuve en matière de droit réel. Cette décision a également été motivée par le fait qu'un rapprochement avec les systèmes de Livre Foncier ne serait pas opportun au regard du coût de fonctionnement que cela induirait pour le ministère de la Justice, dès lors que les systèmes confortatifs reposent sur un contrôle, par un juge, des droits publiés* »[82].

[81] COMMISSION DE REFORME DE LA PUBLICITE FONCIERE. *Pour une modernisation de la publicité foncière*, Paris, 2018, p 49
[82] COMMISSION DE REFORME DE LA PUBLICITE FONCIERE. *Pour une modernisation de la publicité foncière*, Paris, 2018, p 49

Il est plus que tentant de vouloir rapprocher ces deux systèmes afin de les confronter aux réalités actuelles, mais ce rapprochement ne sera pas sans conséquence tant du point de vue économique, culturel mais également juridique car l'application du système du Livre Foncier sans les dispositions législatives qui l'accompagnent pourrait être problématique. Aussi, le système de publicité foncière rencontre du succès à l'étranger à tel point qu'il serait normal de se poser la question de le simplifier (évoluer) plutôt que de le rapprocher au système du Livre Foncier tiré du système Allemand. En effet, tel que le mentionne Benasse (2014) : « *de nombreux notariats s'inspirent du modèle français […]. Dans ces pays, le lien entre publicité foncière et acte authentique se réalise en accéléré. […] C'est le cas de la récente loi marocaine sur le notariat mais c'est aussi l'évolution constatée en Russie, en Chine et dans d'autres pays d'Asie* »[83].

Ainsi, même si l'idée du rapprochement entre les deux systèmes est à encourager, il faut néanmoins trouver une alternative à court terme pour enfin rattraper les retards.

### 2. Mise en place d'un système de publication urgente pour les professionnels

Cette publication spécifique doit être encadrée en amont par une identification des professionnels avant de procéder au déroulement de cette dernière.

#### a) Identification des professionnels

Les dernières mesures de simplifications afin de réduire considérablement les délais de publication des Documents d'Arpentage faisant l'objet d'actes n'ont jusque-là pas été très efficaces. Les dernières en cours de déploiement (Accès des Notaires au Fichier ainsi que la Validation Automatique dans FIDJI précédemment exposés) pourront peut-être pallier cette problématique à long terme. Ainsi, compte tenu de toutes ces dispositions, il nous a semblé important de substituer une solution immédiate en parallèle de ces dispositifs de simplifications.

L'idée est de mettre en place un système de publication urgente pour les professionnels de l'immobilier qui sont le plus touchés par la problématique et cela en parallèle du système existant déjà. Pour ce faire, il faut d'ores et déjà différencier les professionnels des particuliers et pour cela on pourrait s'appuyer aux notaires qui lors de la rédaction des actes sur leurs logiciel pourront indiquer cette fonction. Il va falloir cocher une case sur télé@ctes lors de la transmission de l'acte au Service de la Publicité Foncière. Aussi, les Géomètres Experts qui

[83] C.BENASSE, *Le modèle français de la publicité foncière,* La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 43, 24 Octobre 2014, spéc n° 2

lors de l'élaboration du Document d'Arpentage pourront aussi assurer cette fonction d'identification du client. On procédera pour ces derniers de l'ajout d'une case à cocher sur l'extrait de plan (cf. figure ci-dessous) qui sera transmis au notaire et enfin à la publicité foncière.

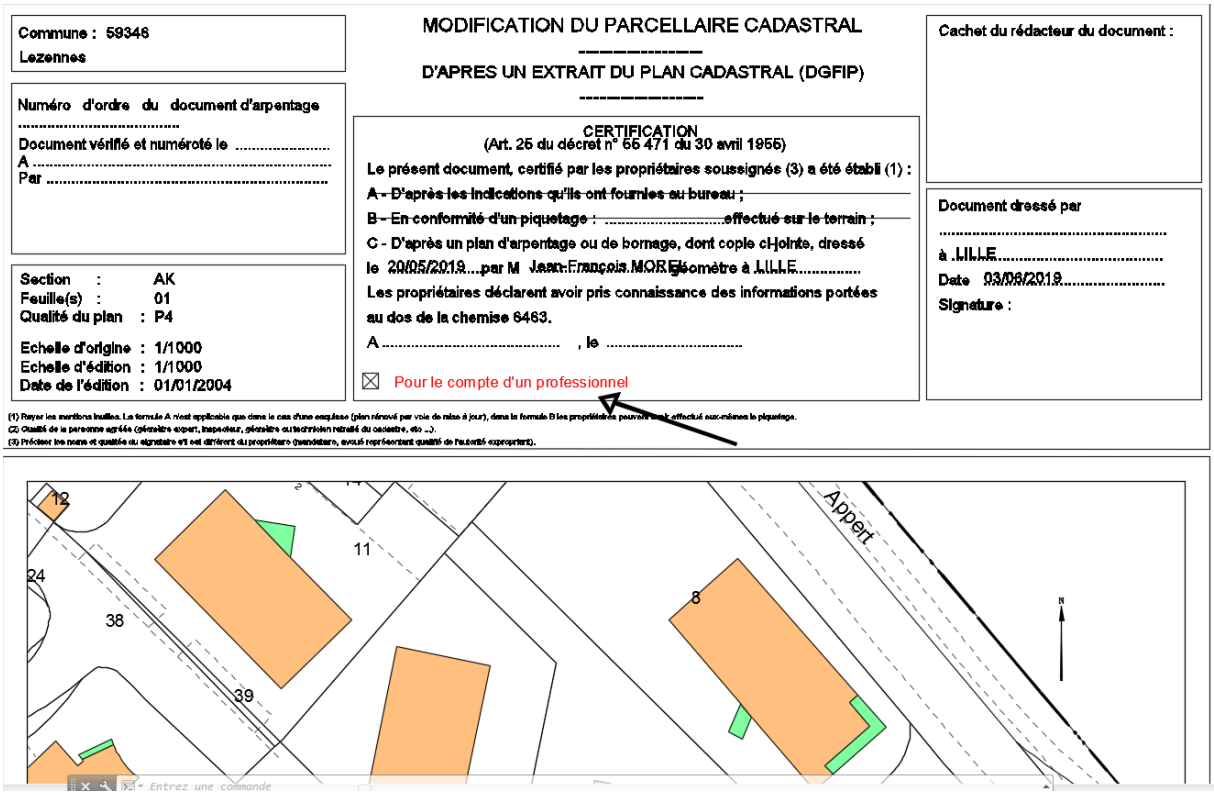



*Figure 8* : Exemple d'extrait de plan modifié (source : Production personnelle, mai 2019)

Pour rappel, un professionnel est : « *toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui agit à des fins entrant dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, y compris lorsqu'elle agit au nom ou pour le compte d'un autre professionnel.* »[84].

On a choisi ces deux professions compte tenu de leur importante implication dans le processus de publication des Documents d'Arpentage (les géomètres pour l'élaboration et les notaires pour la publication) mais également au regard de leur missions de garantie de la sécurisation juridique découlant de leurs activités.

Comment pourrait se dérouler cette publication ?

[84] Article liminaire du Code de la consommation, modifié par LOI n°2017-203 du 21 février 2017 - art. 3

### b) Déroulement de la publication

La publication proposée se déroulerait de la même manière que le système habituel. Les notaires par le biais de télé@ctes transmettraient en fichier joint les Documents d'Arpentage accompagnant les actes au Service de la Publicité Foncière. Un changement majeur interviendrait lors de la procédure de publication (qui est d'ailleurs en cours de réflexion par la DGFiP[85]). Il s'agirait de mettre en place une publication unitaire au fichier immobilier au lieu de la publication de l'ensemble des actes d'une même journée de publication. Cela passerait par la modification de certaines dispositions législatives ou réglementaires en l'occurrence l'article 2453 du Code civil ainsi que les Décrets de 1955. Toutefois, le principal problème qui se pose dans ce cas précis est la prise en compte de l'ordre chronologique des formalités à publier à respecter.

Actuellement, les actes peuvent ne pas être traités dans l'ordre des dépôts, la réserve d'immeuble permettant de s'assurer de l'existence ou non des formalités en instance[86]. De ce fait, on pourrait procéder à une publication sans se soucier du rang (date de publication) de la formalité. La vérification de cette formalité à partir de la réserve d'immeuble tenue par les Services de la Publicité Foncière contribuera à garantir leur mission de sécurisation juridique des opérations. Par ailleurs, cette publication unitaire permettrait non seulement d'alléger les taches des Services de la Publicité Foncière, et donc des conditions de travail des agents, mais également d'avoir d'options de faire disparaitre ces retards de publication puisqu'il sera publié dans l'immédiat toutes les formalités de dépôts sans attendre les formalités de la journée et des jours qui les précédent. Cela pourrait régler les problèmes des usagers (les professionnels de l'immobilier en particulier) ainsi que les difficultés liées à l'identification des redevables de la taxe foncière de la part des services du cadastre.

Il est important pour ne pas accentuer les délais entre la publication et sa prise en compte dans la base de données MAJIC pour l'application du Document d'Arpentage dans le plan cadastral, de généraliser la validation automatique de la formalité dès la première vérification dans la base FIDJI. En effet, les Services de la Publicité Foncière pourraient effectuer au même titre qu'ils procèdent avec les « dossiers simples » une seule vérification lors de l'enregistrement de la formalité afin de permettre cette validation automatique (cf. supra[87]) dans la base FIDJI et ainsi assurer la mise à jour du plan dans des délais raisonnables.

---

[85] Entretien avec M.VERVAEKE, Inspecteur des Finances Publiques au SPF de Lille, Avril 2019

[86] Rapport groupe de travail, *Évolution des missions de la publicité foncière et de l'enregistrement*. Fiche n° 4 – Allègement des tâches en publicité foncière, 30 mai 2018, P6

[87] Page n° 35

Le système de publication proposé pour les professionnels viendrait accompagner la généralisation du contrôle allégé en partenariat (CAP) : « *Il repose sur un double engagement, d'une part, celui des notaires participants à mettre en place un « contrôle qualité » des actes visés avant leur envoi aux SPF, afin de limiter le coût en moyens humains et financiers généré par les refus et rejets, d'autre part, l'engagement des SPF « pilotes » à effectuer un contrôle simplifié des actes labellisés par cette procédure, c'est-à-dire un contrôle proportionné aux risques et aux enjeux qu'ils présentent, et ce pour accélérer la mise à jour du fichier immobilier* »[88].

Ce dispositif offrirait plus de responsabilités aux notaires et permettait aux SPF d'alléger les contrôles sur les formalités. Afin de ne pas négliger le rôle de sécurisation juridique des mutations immobilières, nous avons proposé d'utiliser ce système de publication pour les professionnels uniquement quand l'effet relatif est vérifié sous peine de refus du dépôt. Pour rappel, cet effet relatif correspond à une condition selon laquelle le titre antérieur soit préalablement publié comme le dispose l'article 3 du Décret 55-22 du 4 janvier 1955 : « *Aucun acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière ne peut être publié au fichier immobilier si le titre du disposant ou dernier titulaire n'a pas été préalablement publié, conformément aux dispositions du présent décret. Il est fait exception à cette règle si le droit a été acquis sans titre, notamment par prescription ou accession, ou si le titre du disposant ou dernier titulaire est antérieur au 1er janvier 1956* »[89].

En réalité, on peut se baser sur cet effet relatif ainsi que la vérification de la réserve d'immeubles en instance pour pallier la problématique de l'ordre chronologique et la journée de publication afin de connaitre le rang de chaque formalité (date de dépôt) et ainsi assurer une sécurité juridique aux usagers en vérifiant la concordance entre la formalité avec les informations des registres, représentant une des principales missions des Services de la Publicité Foncière.

Ce système de publication pour les professionnels nécessitera une amélioration technique des applications télé@cte (pour informer aux Services de Publicité Foncière qu'il s'agit d'une formalité allégée pour les professionnels) et FIDJI (pour cette prise en compte de

[88] M. Bourassin. C. Dauchez, *Accès des Notaires au Fichier immobilier : les notaires au cœur de la transformation numérique de l'action publique,* La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 13, 29 Mars 2019, spéc n° 28

[89] Article 3 du Décret 55-22 du 4 janvier 1955

la publication unitaire et la validation automatique), mais également quelques évolutions des textes qui permettront de rendre possible cette réforme.

### c) Evolution du droit relatif à la publication des formalités au SPF

Comme nous avons vu, les textes les plus importants régissant la publicité foncière datent de 1955 avec les Décret n°55-22 du 4 janvier et son Décret d'application n°55-1350. Aujourd'hui, à l'ère de la transformation numérique dans tous les domaines il est indispensable de procéder à une expertise afin de réformer ces textes pour les confronter aux réalités actuelles.

D'ailleurs, c'est ce qui a poussé à la commission réunissant la chancellerie, la DGFiP, et des représentants du domaine à réfléchir en 2017 sur ce sujet afin de simplifier les textes datant de 1955. Par ailleurs, quoique le système de publicité foncière soit aujourd'hui reconnu comme globalement satisfaisant et fiable, des imperfections demeurent[90]. Afin de pallier ces imperfections et ainsi simplifier les procédures, le système de publication (cf. supra) unitaire pour les professionnels doit s'accompagner de quelques modifications des textes, des Décret de 1955. On propose de reprendre les propositions de textes à insérer de la commission de réforme concernant la modernisation de la publicité foncière (cf. annexe n° 5) et d'ajouter, modifier d'autres dispositions. Ci-dessous le tableau de textes à modifier ou à insérer pour faciliter le système proposé.

| **Articles en vigueur** | **Textes à supprimer/modifier** | **Textes à insérer** |
|---|---|---|
| **Article à créer dans le Chapitre Ier, Section II décret n°55-22 du 4 janvier 1955** | | *Il est créé, un système parallèle de publication d'actes et décisions soumis à publicité, spécifique aux professionnels soumis aux mêmes dispositions du présent décret.* |
| **Article à créer dans le Chapitre Ier, Section II décret n°55-1350 du 14 octobre 1955** | | *Ce système de publication est soumis aux conditions suivantes :*<br>*1) La formalité est effectuée pour le compte d'un professionnel.*<br><br>*L'identification de ce dernier est assurée par les notaires via télé@ctes ou les Géomètres Experts via l'extrait de plan* |

[90] COMMISSION DE REFORME DE LA PUBLICITE FONCIERE. *Pour une modernisation de la publicité foncière*, Paris, 2018, p 47

| | | |
|---|---|---|
| | | *2) L'effet relatif doit impérativement être vérifié sous peine de rejet de la formalité.* |
| **Article 3 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955** | *Aucun acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière ne peut être publié au fichier immobilier si le titre du disposant ou dernier titulaire n'a pas été préalablement publié, conformément aux dispositions du présent décret. Il est fait exception à cette règle si le droit a été acquis sans titre, notamment par prescription ou accession, ou si le titre du disposant ou dernier titulaire est antérieur au 1er janvier 1956* | *Aucune formalité de publicité foncière ne peut avoir lieu si le titre de celui dont le droit est transféré, modifié, déclaré, confirmé, saisi, grevé ou éteint, même sans son consentement, n'a pas été préalablement publié.*<br>*Ce titre ne doit pas avoir cessé de produire ses effets en vertu d'une publication postérieure*<br>*si le droit a été acquis sans titre, notamment par prescription ou accession, ou si le titre du disposant ou dernier titulaire est antérieur au 1er janvier 1956, il est fait exception de cette règle mais le système de publication spécifique pour les professionnels ne peut être exécuté.* |
| **Article 2453 du Code civil** | *Les services chargés de la publicité foncière seront tenus d'avoir un registre sur lequel ils inscriront, jour par jour, et par ordre numérique, les remises qui leur seront faites d'actes, décisions judiciaires, bordereaux et, généralement, de documents déposés en vue de l'exécution d'une formalité de publicité.*<br>*Ils ne pourront exécuter les formalités qu'à la date et dans l'ordre des remises qui leur auront été faites* | *Les actes et décisions soumis à publicité sont déposés et mentionnés, par ordre chronologique de réception, sur un registre de dépôts. Le dépôt réalise la formalité de publicité.*<br>*Les services chargés de la publicité foncière ne seront pas tenus de respecter cet ordre numérique pour exécuter les formalités et peuvent procéder à la publication unitaire des remises qui leur auront été faites.* |
| **Article 35 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955** | *Les dispositions de l'article 32 ne sont pas applicables :*<br>*Si le droit du disposant ou dernier titulaire a été acquis sans titre et, notamment par prescription ou accession ou lorsque le droit de propriété s'est trouvé consolidé par le décès de l'usufruitier, dans ces cas, le document déposé doit contenir une déclaration précisant le mode ou les conditions d'acquisition ou de consolidation du droit* | *Les dispositions de l'article 35 ne sont pas applicables s'il s'agit d'un système de publication spécifique pour les professionnels.* |

Ces dispositions proposées, permettront aux agents des Services de la Publicité Foncière de s'organiser d'une autre manière afin d'assurer la publication unitaire des formalités sans suivre un ordre défini. L'encadrement du système par le principe d'effet relatif et la vérification des formalités en instance à partir des réserves d'immeubles disponibles viendraient consolider la sécurité juridique dans le but d'informer, prévenir ou de résoudre des conflits de droits réels concurrents. Cependant, il y a matière à se poser des questions sur les limites de ces mesures, notamment en matière de sécurité juridique à assurer.

### 3. Questionnement sur les limites de ces mesures

Il est évident, compte tenu de la situation actuelle des Services de la Publicité Foncière de trouver des mesures de simplifications pour combler les délais de publication des actes (Documents d'Arpentage annexés), mais on peut se demander si la mise en œuvre de ces mesures évoquées ne détérioreraient pas plus qu'elles ne simplifient. En effet, plusieurs questions se dessinent :

- Est-il nécessaire de créer un système de publication spécifique pour les professionnels ?
- La simplification de la validation automatique des formalités ne réduira-t-elle pas l'impact de la sécurité juridique des opérations ?
- Comment se déroulera la gestion des coûts de ces réformes ?

#### a) Nécessité de créer un système parallèle

La principale question ici, est de savoir si ce système ne complexifiera pas plus qu'il ne simplifie. En effet, avec la baisse des compétences techniques des agents des Services de la Publicité Foncière relevée dans le rapport de la Cour des comptes, une réorganisation du travail avec un nouveau système de publication unitaire et spécifique pour les professionnels pourrait prendre plus de temps à ces agents pour effectuer les formalités en question. Mais cependant, il est plus qu'intéressant de le mettre en place pour les professionnels compte tenu des conséquences que peuvent entrainer ces retards des délais de publication des Documents d'Arpentage en vue d'une mise à jour du plan cadastral.

### b) Ces mesures ne réduiront-elles pas l'impact de la sécurité juridique ?

La sécurité juridique des transactions immobilières est une des missions les plus importantes des Services de la Publicité Foncière avec les principes d'authenticité et de vérification de l'effet relatif des actes faisant l'objet d'une formalité de publicité foncière. Par ailleurs, avec ces mesures, la garantie de cette mission sera partagée en deux. Les notaires procèderont à une vérification plus rigoureuse avant de transmettre les actes aux Services de la Publicité Foncière concernés avec le contrôle allégé en partenariat (CAP), engageant ainsi leur responsabilité en cas de négligence. Même si la question de la baisse de la rigueur et de la compétence concernant les contrôles des actes peut être évoquée, il n'est pas anodin que ce contrôle allégé en partenariat soit proposé aux notaires qui non seulement connaissent le mieux ces formalités en dehors des Services de Publicité Foncière, mais également sont des officiers publics et donc sont soumis à un contrôle de la part de l'état.

### c) La gestion des coûts

Il est important de penser aux coûts que peuvent engendrer ces mesures d'évolutions. La mise en place du système unitaire de publication pour les professionnels nécessitera des moyens humains pour mettre en œuvre, tester et assurer le suivi des outils, et des moyens techniques avec la liaison des réserves d'immeubles au registre des dépôts, augmentation des stockages et centralisation du fichier immobilier.

Par conséquent, la prise de décisions de mettre en œuvre ces mesures pour enfin rattraper ces délais appartiendra aux pouvoirs publics en général, et à la DGFiP en particulier qui sera conditionnée par une étude de faisabilité économique de ces dernières.

## Conclusion

Les décrets n°55-22 du 4 janvier 1955 portant la réforme de la publicité foncière et son décret d'application n°55-1350 du 14 octobre 1955 ont mis en place un outil à la fois technique (permettant la mise à jour du plan cadastral) et juridique (nécessaire pour les formalités de publicité foncière afin de sécuriser les opérations). Son utilisation ainsi que son élaboration sont assurées par différents acteurs du secteur de l'immobilier.

Les Services de la Publicité Foncière pour l'enregistrement des mutations et le fonctionnement du fichier immobilier (situation juridique de tous les immeubles), le cadastre pour

assurer la mise à jour du plan et des informations cadastrales qui serviront de base pour le calcul de l'impôt foncier, les notaires pour l'identification des immeubles en vue de la rédaction des actes, les Géomètres Experts et les professionnels agrées par la DGFiP pour son élaboration et sa transmission aux services compétents.

Aujourd'hui, comme nous avons pu le remarquer, l'application du droit relatif à la publicité foncière rencontre quelques limites concernant essentiellement la procédure de publication des actes (Document Modificatif du Parcellaire Cadastral annexé) avec une détérioration conséquente des délais entre le dépôt de la formalité et sa publication aux Services de la Publicité Foncière.

En effet, il peut sembler surprenant à l'ère de la transformation numérique de constater des délais de plus de neuf mois dans certaines grandes villes empêchant ainsi l'enchainement des cessions de foncier après division parcellaire dans les opérations d'aménagement complexes réalisées par les professionnels de la chaine de construction. Les causes de ces retards sont liées à la fois aux charges de travail des Services de Publicité Foncière et de ses effectifs en personnel mais également aux conditions locales du marché immobilier.

Ainsi, la DGFiP a mis en place quelques mesures allant dans ce sens et dont la plupart ont débuté en 2019 ou débuteront en 2020 et qui pourraient régler ces problèmes à long terme.

Le système de publication unitaire spécifique aux professionnels combiné à toutes ces mesures pourrait devenir la solution pour rattraper enfin les retards et supprimer ainsi les longs délais.

L'analyse de ces mesures mises en place par la DGFiP dont l'ANF (Accès des Notaires au Fichier immobilier) tend d'ailleurs, à nous faire croire que la DGFiP se prépare à transférer les compétences (ou une partie) liées à la gestion du fichier immobilier aux notaires tout en gardant la partie enregistrement pour les taxes.

Le fichier immobilier pour les notaires ne doit-il pas devenir le fichier des notaires [91] accessible aux Géomètres Experts également pour faciliter la mise à jour du plan cadastral?

Une chose est certaine, ces mesures de simplifications et ou d'évolutions ne sauront être efficaces sans faire évoluer le droit, en l'occurrence les décrets de 1955 qui ne répondent que peu aux réalités actuelles.

[91] C.BENASSE, *Le modèle français de la publicité foncière,* La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 43, 24 Octobre 2014, spéc n° 3

# BIBLIOGRAPHIE :

## I. Ouvrages et manuels


- J.LAFOND, *GUIDE DE LA PUBLICITE FONCIERE*, in Jurisclasseur, Lexisnexis, 2016, 1964 p
- OGE, *Code du géomètre-expert*, LexisNexis, 2016, 1135p
- S.PIEDELIEVRE, J. PIEDELIEVRE, *La publicité foncière*, Defrénois, 2014, 350 p
- V. M.-L. ENAULT, *Améliorer le fonctionnement du système en l'état,* in Le livre et la plume, préc, p. 385


## II. Travaux universitaires (thèses et mémoires)


- BERTRAND Loïc. *Publicité foncière et développement du rendu 3D, une nécessité d'évolution des modalités des règles du droit*. Travail de Fin d'Etudes, Le Mans : Ecole Supérieure des Géomètres Topographes (ESGT), Juin 2016, 67 pages
- BLANCHET Aurélie. *La mise en place du DMPC numérique dans un cabinet de géomètre expert*. Travail de Fin d'Etudes, Le Mans : Ecole Supérieure des Géomètres Topographes (ESGT), Juillet 2007, 76 pages
- CUCHEVAL Vincent. *Cadastre et registre foncier en Russie*, Le Mans : Ecole Supérieure des Géomètres Topographes (ESGT), Décembre 2000, 64 pages
- LABORDE Jeremy. *Correction d'une erreur cadastrale : mesures de simplifications à envisager*. Travail de Fin d'Etudes, Le Mans : Ecole Supérieure des Géomètres Topographes (ESGT), Juin 2017, 73 pages
- SALVETAT Olivier. *Propriété réelle, propriété cadastrale : de l'utilisation du DMPC dans la sécurisation des mutations foncières.* Travail de Fin d'Etudes, Le Mans : Ecole Supérieure des Géomètres Topographes (ESGT), Juillet 2012, 63 pages


## III. Articles de revues et périodiques


- F.BELLANGER, *Modification des règles de mise à jour du plan cadastral et harmonisation du circuit des Documents d'Arpentage*. La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, n°19, 9 Mai 2014, act 574, p5.
- F.COLLARD, *Publicité foncière – Accomplissement de la formalité, JurisClasseur Enregistrement Traité*, Fasc.5, 3 septembre 2018, spéc.127
- C.BENASSE, *Le modèle français de la publicité foncière*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 43, 24 Octobre 2014

- M. BOURASSIN. C. DAUCHEZ, *Accès des Notaires au Fichier immobilier : les notaires au cœur de la transformation numérique de l'action publique*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 13, 29 Mars 2019, spéc n° 12

- M.GRUZON, *Ne faut-il pas profiter de la réforme pour aller plus loin,* La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 23, 8 juin 2012, spéc n°2

- P.BEZARD-FALCAS, *Géofoncier. Le big data foncier*, mars 2019, **Géomètre, n°2084**, p.32-33

- P.FREMONT, *Vente d'immeuble. publicité foncière. Documents à publier*, in Jursiclasseur Enregistrement Traité, Fasc.5, 2013, Lexisnexis, spéc n°26

- S.PIEDELIEVRE, *Vente d'immeuble : bien vendu*, in Jursiclasseur Notarial Formulaire, Fasc. 400, 2018, Lexisnexis, 35 pages

- V.ZALEWSKI-SICARD, *Formation de la documentation foncière*, in Jursiclasseur Notarial Formulaire, Fasc. 50, 2017, Lexisnexis, spéc n°9


## IV. Rapports


- COMMISSION DE REFORME DE LA PUBLICITE FONCIERE. *Pour une modernisation de la publicité foncière*, Paris, 2018, 134p

- Cour des comptes, Rapport public thématique, 20 juin 2018, *La DGFiP, dix ans après la fusion – Une transformation à accélérer,* 143 p

- Rapport groupe de travail, *Évolution des missions de la publicité foncière et de l'enregistrement*. Fiche n° 4 –Allègement des tâches en publicité foncière, 30 mai 2018, 11p

- DGFiP, *Rapport d'activité*, 2017, p22


## V. Entretiens


- Entretien avec Maître Delphine DELAROIERE, de l'office notarial de TSD Notaires, Lille, en date du 8 mars 2019, au sein de l'office notarial.

- Entretien téléphonique avec M.FUSIL, Inspecteur des finances publiques du Service de la Publicité Foncière de Cholet, en date du 26 février 2019

- Entretien avec M.VERVAEKE, Inspecteur des Finances Publiques au SPF de Lille, Avril 2019

- Entretien avec Mme TURPIN, Inspectrice des finances publiques, CDIFLille1, Avril 2019


## VI. Textes législatifs et réglementaires


- Code civil
- Code Général des Impôts
- Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP), *mise à jour du plan-Documents d'Arpentage, spéc n° 275,* juillet 2018
- Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP), *Enregistrement-Dispositions générales-Notion de formalité, Octobre 2013,* spéc 130
- Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière – Article 1er, 28, 30
- Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière
- Décret n°55-471 du 30 Avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre – Article 25 et suivants
- Décret n°2009-1193 du 7 octobre 2009
- Cour de cassation, 3e chambre civile, 29 Mars 2018 - n° 17-18.202 : JurisData n° 2018-004991
- Note de service de la DGFiP, réf.20107-06-455, 20 juillet 2017


## VII. Sites internet


- BULLETIN OFFICIEL DES FINANCES PUBLIQUES. Disponible sur : http://bofip.impots.gouv.fr/bofip (Consulté en février 2019)
- PORTAIL GEOFONCIER Ordre des Géomètres-Experts. Disponible sur : https://public.geofoncier.fr/. (Consulté en mars 2019)
- LEXISNEXIS. Disponible sur : http://www.lexisnexis.com/fr/droit/. (Consulté en février 2019)
- LEGIFRANCE. Disponible sur : http://www.legifrance.gouv.fr/. (Consulté en mars 2019)

## Table des Figures

**Figure 1 :** Exemple de chemise verte (imprimé n° 6463-N-SD) (Source : MAGEO)

**Figure 2 :** Exemple d'extrait de plan cadastral (Source : MAGEO)

**Figure 3 :** Circuit du Document d'Arpentage annexé à un acte à publier (Source : Extranet de l'OGE)

**Figure 4 :** Circuit du Document d'Arpentage sans acte à publier (Source : Extranet de l'OGE)

**Figure 5 :** Statistiques de la publicité foncière en 2017 (Source : Rapport d'activité de la DGFiP-2017)

**Figure 6 :** Déploiement de la dématérialisation du DMPC en France (source : Géomètre, n°2084, mars 2019)

**Figure 7 :** Liste des fusions à surseoir (source : solidairesfinancespubliques.org/ consulté le 25 mai 2019)

**Figure 8 :** Exemple d'extrait de plan modifié (source : Production personnelle, mai 2019)

## Table des Annexes

**Annexe 1 :** Exemple d'extrait de Plan cadastral après vérification et extrait modèle 1

**Annexe 2 :** Exemple de Chemise Verte (imprimé n° 6463-N-SD)

**Annexe 3 :** La boussole de la délimitation

**Annexe 4 :** Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière

**Annexe 5 :** Propositions de textes à insérer de la commission de réforme concernant la modernisation de la publicité foncière

**Annexe 1 : Exemple d'extrait de Plan cadastral après vérification et extrait modèle 1**

Commune :
VILLENEUVE D ASCQ (009)

N° d'ordre du document d'arpentage : 4611x
Document vérifié et numéroté le 15/03/2019
A CDIF Lille 2
Par M Geoffrey Rousselle
Inspecteur des finances publiques
Signé

Cachet du service d'origine :

LILLE 2
CENTRE FINANCES PUBLIQUES
22 RUE LAVOISIER

59466 LOMME CEDEX
Téléphone : 03 20 30 49 54

cdif.lille-2@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : ---------- effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d' arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ---------- par ---------- géomètre à ----------.
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A ----------, le ----------

Modification selon les énonciations d'un acte à publier

Section :
Feuille(s) :
Qualité du plan :
Echelle d'origine :
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 15/03/2019
Support numérique : ----------

D'après le document d'arpentage dressé
Par JF MOREL (2)
Réf. :
Le

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ... ).
(3) Préciser les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC
Tél : 0 810 007 830
(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° de dossier
21766

**Extrait cadastral modèle 1**
conforme à la documentation cadastrale à la date du 18/03/2019
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SELARL MAGEO MOREL associés

SF1901287419

DESIGNATION DES PROPRIETES

*Département :* 059 *Commune :* 009 VILLENEUVE D ASCQ

| Section | N° plan | PDL | N° du lot | Quote-part Adresse | Contenance cadastrale | Renvoi | Désignation nouvelle N° de DA | Section | n° plan | Contenance |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PZ | 0187 | | | | 1ha00a85ca | | 009 0004611 | PZ | 0284 | 0ha63a42ca |
| | | | | LA VOIE PERDUE | | | | | | |
| | | | | | | | 009 0004611 | PZ | 0285 | 0ha12a00ca |
| | | | | | | | 009 0004611 | PZ | 0286 | 0ha24a56ca |
| | | | | | | | 009 0004611 | PZ | 0287 | 0ha00a86ca |
| PZ | 0190 | | | | 2ha01a16ca | | 009 0004611 | PZ | 0288 | 1ha68a15ca |
| | | | | LA VOIE PERDUE | | | | | | |
| | | | | | | | 009 0004611 | PZ | 0289 | 0ha31a36ca |
| PZ | 0194 | | | | 0ha24a23ca | | 009 0004611 | PZ | 0290 | 0ha18a75ca |
| | | | | LA VOIE PERDUE | | | | | | |
| | | | | | | | 009 0004611 | PZ | 0291 | 0ha05a26ca |
| PZ | 0198 | | | | 0ha13a99ca | | 009 0004611 | PZ | 0292 | 0ha05a66ca |
| | | | | LA VOIE PERDUE | | | | | | |
| | | | | | | | 009 0004611 | PZ | 0293 | 0ha01a93ca |
| | | | | | | | 009 0004611 | PZ | 0294 | 0ha01a58ca |
| | | | | | | | 009 0004611 | PZ | 0295 | 0ha04a82ca |

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30

## Annexe 2 : Exemple de Chemise Verte (imprimé n° 6463-N-SD)

### INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES

**DÉCRET N° 55-22 DU 4 JANVIER 1955 PORTANT RÉFORME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Article 7 (partie) - Tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière doit indiquer, pour chacun des immeubles qu'il concerne, la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale (section, numéro de plan, lieu-dit).

**DÉCRET N° 55-471 DU 30 AVRIL 1955 RELATIF À LA RÉNOVATION ET À LA CONSERVATION DU CADASTRE**

Article 25 (partie) - Tout changement de limite de propriété, notamment par suite de division, lotissement, partage, doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles, qui est soumis au Service du Cadastre préalablement à la rédaction de l'acte réalisant le changement de limite, pour vérification et numérotage des nouveaux îlots de propriété.

*L'établissement des documents portant modification du parcellaire cadastral relève de personnes agréées par l'Administration, dont la liste est rendue publique et consultable dans les bureaux du Cadastre. L'arrêté du 22 décembre 1992 relatif à l'information des consommateurs sur les prix des prestations topographiques dispose que, préalablement à l'exécution des travaux, le professionnel remet un devis au consommateur, distinguant de manière très apparente les prestations exigées par une administration ou par une collectivité publique des autres prestations effectuées au gré des clients (bornage, arpentage, etc.). Cette obligation s'applique également à la note d'honoraires. L'arrêté précise aussi l'obligation d'affichage du prix des prestations.*

**RÉUNIONS DE PARCELLES.** – Elles interviennent à la demande ou avec l'accord des propriétaires. Les parcelles à regrouper doivent appartenir au même propriétaire, être contiguës et présenter la même situation au regard du fichier immobilier (parcelles toutes non publiées ou toutes publiées au service de la publicité foncière et, en principe, non grevées de droits différents).

**DIVISIONS DE PARCELLES.** – Elles sont opérées à la demande des propriétaires.

**APPLICATION D'UN PROCÈS-VERBAL D'ARPENTAGE OU DE BORNAGE.** – Elle est effectuée à la demande des propriétaires. Elle a pour effet de mettre en concordance la contenance cadastrale avec la contenance arpentée dès lors que cette opération peut être effectuée sans remettre en cause les limites figurées au plan cadastral. En cas de bornage et sous la même condition, elle provoque la représentation des bornes au plan cadastral (signe conventionnel).

### DEMANDE DES PROPRIÉTAIRES

Nous soussigné(e)s .....

(1) demandons
- [x] la modification du parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier.
- [ ] la modification du parcellaire cadastral selon les indications du présent document d'arpentage.
- [ ] l'application d'un procès-verbal d'arpentage [ ] (1) / de bornage [ ] (1)

conformément aux indications du présent document d'arpentage.

A LILLE Cedex, le 27/02/2019 *Signature(s) du (ou des) propriétaire(s)*

Aucune suite n'a pu être donnée à la demande ci-dessus pour le motif suivant : .....

Cachet du service A ....., le .....

L .....

(1) Cocher les cases correspondantes.

département: NORD
commune: Villeneuve-d'Ascq
préfixe: 000 section: PZ feuille:

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PUBLICITÉ FONCIÈRE ET CONSERVATION CADASTRALE

6463-N-SD (Mai 2017)

N° D'ORDRE DU DOCUMENT D'ARPENTAGE

### MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

Document d'arpentage établi en application de l'article 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955

### PROCÈS-VERBAL DE DÉLIMITATION (1)

~~ESQUISSE~~ (1)

**Document établi pour** (2)
- [X] Changement de limite(s) de propriété
- [ ] Rectification de limites figurées au plan cadastral
- [ ] Nouvel agencement de la propriété
- [ ] Application d'un plan d'arpentage ou d'un procès-verbal de bornage sans modifications des limites parcellaires figurées au plan cadastral (3)
- [ ] Lotissement
- [ ] Expropriation

[X] Document d'arpentage numérique
Libellé du fichier numérique associé : 009-000-PZ-0187_DA.txt

**DÉSIGNATION DES PARTIES**

propriétaire(s) avant modification
SPL Euralille

propriétaire(s) après modification
A définir

**PERSONNE HABILITÉE À ÉTABLIR LE DOCUMENT**
MAGEO Morel et Associés
51 Boulevard de Strasbourg
CS 600 29
59044 LILLE Cedex
Tel : 03 20 52 59 82 - Fax : 03 20 88 25 64

Procès-verbal 6493 N exp joint
oui [ ] (2) numéro : .....
non [ ] (2)

Date de réception du document | Date de l'application sur PCI
Respect du format DA numérique [ ]

(1) Rayer la mention inutile; préciser, le cas échéant, s'il s'agit d'une esquisse provisoire.
(2) Cocher la case correspondante.
(3) Remplir obligatoirement une demande en dernière page lorsque l'opération ne donne pas lieu aux formalités de publicité foncière prescrites par l'article 28-4° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

## CHANGEMENTS CONSTATÉS, ATTRIBUTION DES NOUVEAUX NUMÉROS DE PLAN ET CALCUL DES CONTENANCES

(colonnes 5, 6, 12 à 16 réservées à l'Administration)

| SITUATION ANCIENNE | | | | | | SITUATION NOUVELLE | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PRÉFIXE : 000 | | | | | | PRÉFIXE : 000 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SECTION 1 | N° DE PLAN 2 | CONTENANCE ha 3 | a | ca | arpentage 4 | SECTION 5 | N° DE PLAN 6 | Désignation provisoire (1) 7 | NOM ET PRÉNOM DU PROPRIÉTAIRE 8 | N° DE LOT DE LOTISSEMENT 9 | CONTENANCE ha 10 | a | ca | CALCULS AUXILIAIRES ET COMPENSATIONS DES RÉSULTATS 11 | | arpentage 12 | MISE AU POINT FISCALE LET. INDIC. 13 | NATURE DE CULTURE 14 | CLASSE 15 | CONTENANCE ha 16 | a | ca |
| | | | | | | | | | | | | | | S. graphique | Compensation | | | | | | | |
| PZ | 187 | 1 | 00 | 85 | | | | a | A définir | | | 63 | 42 | 6343 | (-3) Arpentage => 0 | | | | | | | |
| | | | | | | | | b | A définir | | | 12 | 00 | 1196 | (-1) Arpentage => 0 | | | | | | | |
| | | | | | | | | c | A définir | | | 24 | 56 | 2467 | (-1) Arpentage => 0 | | | | | | | |
| | | | | | | | | d | A définir | | | | 85 | 84 | (0) Arpentage => 0 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | Total : 10090 | Ecart Cadastre : -2 Total : -5 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | S. graphique | Compensation | | | | | | | |
| PZ | 190 | 2 | 01 | 16 | | | | e | A définir | | 1 | 68 | 15 | 17023 | (-52) Arpentage => 0 | | | | | | | |
| | | | | | | | | f | A définir | | | 31 | 36 | 3155 | (-10) Arpentage => 0 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | Total : 20178 | Ecart Cadastre : -165 Total : -62 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | S. graphique | Compensation | | | | | | | |
| PZ | 194 | | 24 | 23 | | | | g | A définir | | | 18 | 75 | 1892 | (-5) Arpentage => 0 | | | | | | | |
| | | | | | | | | h | A définir | | | 5 | 26 | 538 | (-2) Arpentage => 0 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | Total : 2430 | Ecart Cadastre : -22 Total : -7 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | S. graphique | Compensation | | | | | | | |
| PZ | 198 | | 13 | 99 | A | | | i | A définir | | | 5 | 66 | 556 | (0) Arpentage => 0 | | | | | | | |
| | | | | | | | | j | A définir | | | 1 | 93 | 196 | (0) Arpentage => 0 | | | | | | | |
| | | | | | | | | k | A définir | | | 1 | 58 | 155 | (0) Arpentage => 0 | | | | | | | |
| | | | | | | | | l | A définir | | | 4 | 82 | 487 | (0) Arpentage => 0 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | Total : 1394 | Total : 0 | | | | | | | |
| TOTAL | | ha | a | ca | | | | | | TOTAL | ha | a | ca | | | | | | TOTAL | ha | a | ca |

Vérifié et numéroté

À _____, le _____

(1) La personne habilitée à établir le document doit identifier chaque parcelle nouvelle, sur l'extrait de plan, par une désignation provisoire sous la forme A, B, C...

**Annexe 3 : La boussole de la délimitation**

# La boussole de la délimitation foncière

Quatre questions à Maître Bertrand Périer, avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation, et Anne-Claire Carpentier, avocate à la cour, tous deux avocats référents de la profession, sur le périmètre d'action des géomètres-experts et des topographes. Propos recueillis par Michel Ravelet, Rédacteur en chef du mensuel Géomètre.

## Comment analysez-vous le conflit entre les géomètres-experts et les topographes ?

Bertrand Périer - Le litige porte sur la détermination des champs d'intervention respectifs de géomètres-experts et des topographes. Il porte donc sur la lecture qu'il convient de faire des articles 1 et 2 de la loi du 7 mai 1946. Ces articles réservent aux seuls géomètres-experts la réalisation des études et travaux topographiques fixant les limites des biens fonciers. Les autres documents peuvent être dressés par des géomètres-experts ou des topographes. La loi fixe donc clairement la ligne jaune que les topographes ne peuvent pas franchir : la délimitation des biens fonciers.

Pourquoi ce monopole ? D'une part parce que la protection de la propriété foncière est un enjeu qui va bien au-delà des simples intérêts privés mais comporte une dimension d'ordre public. D'autre part parce qu'au regard de l'importance particulière de cette mission, les géomètres-experts présentent des garanties particulières notamment en termes de compétence (l'accès à la profession est subordonné à un diplôme particulier, exigeant, et les géomètres-experts sont soumis à une obligation de formation continue) et de déontologie (puisque les géomètres-experts sont une profession réglementée, ils appartiennent à un ordre chargé de sanctionner disciplinairement d'éventuels manquements à leurs obligations déontologiques).

Dans une décision de 2012, le Conseil d'Etat a eu l'occasion d'affirmer que le monopole conféré par la loi aux géomètres-experts en matière de délimitation des biens fonciers était destiné à « garantir la protection de la propriété foncière ». De fait, un sujet d'une telle importance ne peut pas être abandonné à une profession non réglementée.

Le contentieux avec les topographes s'est cristallisé autour de la question des divisions de parcelles préalables à un transfert de propriété d'une fraction « détachée » : si un propriétaire veut simplement réorganiser son foncier sans transfert de propriété, il peut faire appel à n'importe quel professionnel ; en revanche, si la division parcellaire s'inscrit dans un processus devant aboutir au transfert de propriété d'une portion de la parcelle, cette division ne peut être le fait que des géomètres-experts. La raison est simple : cette division foncière va fixer les limites des propriétés respectives des nouveaux voisins. On est donc bien dans la délimitation des biens fonciers, qui constitue la boussole de toute la réglementation en la matière. Cela fait des décennies que la jurisprudence suit cette boussole : là où il y a délimitation de biens fonciers, seul le géomètre-expert peut intervenir

La position de la Cour de cassation est différemment interprétée...

Bertrand Périer - L'arrêt rendu par la Cour de cassation du 1er septembre 2015, dit arrêt « Mertz », est en effet considéré par les deux professions comme très important, mais pour des raisons différentes. Selon moi il ne fait que réaffirmer ce que j'appelle cette "boussole de la jurisprudence". Que dit cet arrêt ? Qu'une division parcellaire relève du monopole des géomètres-experts dès lors

qu'elle s'inscrit dans le cadre d'une transmission programmée d'un droit de propriété foncière. Pour les topographes il s'agirait d'un revirement de jurisprudence leur interdisant d'effectuer une division parcellaire et les privant sur ce point d'une prérogative dont ils disposaient antérieurement.

C'est précisément en se prévalant de l'incertitude qui serait née de ce soi-disant « revirement » que plusieurs topographes ont posé à la Cour de cassation une question prioritaire de constitutionnalité, estimant que les articles 1, 2 et 7 de la loi de 1946 méconnaîtraient les droits et libertés garantis par la Constitution. Mais la Cour de cassation a estimé que cette question ne présentait pas un caractère sérieux, puisque la loi et la jurisprudence définissent suffisamment clairement les champs respectifs des actes réservés aux géomètres, « qui fixent les limites des biens fonciers pour l'établissement des droits réels », et des actes de la compétence des topographes, « qui concernent les documents d'arpentage et tous travaux cadastraux relatifs à la situation fiscale du fonds concerné ».

Depuis cette décision de juin 2017, la Cour de cassation n'a pas été appelée à statuer de nouveau sur cette question, mais de nombreuses juridictions (tribunaux correctionnels et cours d'appel) ont fait application de la « boussole » pour condamner des topographes qui avaient franchi la ligne jaune.

# Quelle est l'importance de cette jurisprudence ?

Bertrand Périer - Les deux professions, géomètres-experts et topographes, sont bien évidemment concernées par cette jurisprudence, mais ce ne sont pas les seules. Les notaires sont aussi intéressés puisqu'ils établissent les actes de vente : ils doivent être vigilants et alerter sur des pratiques de division opérées par des topographes qui ne seraient pas conformes aux principes que je viens de rappeler.

Anne-Claire Carpentier - Il n'y a même pas d'ambiguïté, les juges du fond (NDRL : tribunaux correctionnels et cours d'appel) font une application systématique de cette jurisprudence. La seule difficulté pour l'Ordre des géomètres-experts, qui engage des poursuites pour exercice illégal de la profession, est de parvenir à établir les faits, ce qui est fondamental.

Depuis 2015 nous avons eu environ une dizaine de procédures qui aboutissent au pénal pour exercice illégal de la profession. Par exemple pour les dernières, devant les tribunaux correctionnels de Saint Etienne le 18 décembre 2018, ou d'Argentan le 26 février 2019. Les topographes font systématiquement appel mais sans succès. Par exemple une condamnation prononcée par le tribunal correctionnel de Périgueux a été confirmée par la cour d'appel de Bordeaux, sans pourvoi devant la Cour de cassation. Les juridictions du fond ont une ligne claire : elles font une application systématique de la jurisprudence de la Cour de cassation.

Bertrand Périer - Il faut aussi préciser que la constitution de partie civile de l'Ordre des géomètres-experts est systématiquement reçue devant les juridictions puisque sa raison d'être est de faire respecter la loi de 1946 et le monopole de la profession en matière de délimitation des biens fonciers.

# Où en sommes-nous actuellement de ce conflit ?

Bertrand Périer - Objectivement, au regard des jurisprudences totalement alignées de la Cour de cassation, des tribunaux correctionnels, des cours d'appel et du Conseil d'Etat, nous avons tendance à penser que sur le terrain strictement juridique, « la messe est dite ». Les topographes eux-mêmes l'ont d'ailleurs bien compris, et nous avons moins de dossiers d'exercice illégal qu'il y a quelques années. Les topographes, qui n'avaient pas eu gain de cause sur le terrain judiciaire,

ont donc déplacé le débat sur le terrain politique. Puisque l'application qui est faite de la loi leur est défavorable, ils cherchent maintenant à la faire modifier.

Il reste quand même l'avis de l'Autorité de la concurrence...

Bertrand Périer - Oui, mais précisément cet avis a été rendu dans le cadre de la mission non pas juridictionnelle de l'Autorité de la concurrence mais simplement dans le cadre de sa mission consultative. L'Autorité peut en effet être saisie pour donner un avis, facultatif, sur l'impact d'une loi sur la concurrence. En l'occurrence, les topographes se sont adressés à l'Autorité en lui présentant leur vision des choses sur la soi-disant absence de clarté de la délimitation du monopole des géomètres-experts. Nous avons été reçus, avec Séverine Vernet, vice-présidente du bureau du Conseil supérieur, par cette Autorité, mais nous avons très vite compris que l'Autorité avait adhéré aux arguments qui lui avaient auparavant été présentés, hors notre présence et donc sans possibilité de débat contradictoire, par les topographes. Je déplore pour ma part que l'Autorité de la concurrence ait fait sienne un argumentaire qui va directement à l'encontre de la position unanime de l'ensemble des plus hautes juridictions de France, et ait déduit de cette analyse juridique peu rigoureuse des conséquences politiques peu opportunes. Car n'oublions pas que derrière cet affrontement, c'est d'abord l'intérêt des clients qui doit être pris en considération.

# Quel est l'impact de cet avis sur les procédures contentieuses ?

Anne-Claire Carpentier - Les topographes se sont évidemment prévalus de cet avis de l'Autorité de la concurrence dans leur défense face aux différentes procédures pénales, mais nous avons toujours fait valoir qu'il ne s'agissait que d'un avis qui ne s'impose absolument pas aux juridictions. D'ailleurs aucune n'a reçu ce moyen et toutes se sont reportées sur la jurisprudence de la Cour de cassation et du Conseil d'Etat. Il n'y a aucune résistance de la part des juges du fond, absolument aucun indice d'une quelconque possibilité de revirement de jurisprudence sur ce dossier.

Bertrand Périer - Les choses sont effectivement parfaitement claires, et l'ont toujours été : toute division parcellaire préalable à un acte translatif de propriété doit être réalisé par un géomètre-expert. C'est une question de protection de la propriété foncière, qui est au confluent de l'ordre public et des intérêts particuliers.

## Annexe 4 : Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière

Journal Officiel du 7 Janvier 1955
Rectificatif du 27 Janvier 1955[1].

**Chapitre Ier – Dispositions générales**

**Section I – Création d'un fichier immobilier**

**Article 1er.-[2]**

***(Modifié, D. n° 98-516, 23 juin 1998, art. 1er)***

Il est tenu, pour chaque commune, par les *(Mots remplacés à compter du 1er janvier 2013, Ord. n° 2010-638, 10 juin 2010, art. 14, V, 2° et 18, I)*<services chargés de la publicité foncière> , un fichier immobilier sur lequel, au fur et à mesure des dépôts, sont répertoriés, sous le nom de chaque propriétaire, et, par immeuble, des extraits des documents publiés, avec référence à leur classement dans les archives.

Le fichier immobilier présente, telle qu'elle résulte des documents publiés, la situation juridique actuelle des immeubles.

**Article 2 .-[3]**

Aucune modification de la situation juridique d'un immeuble ne peut faire l'objet d'une mutation cadastrale, si l'acte ou la décision judiciaire constatant cette modification n'a pas été préalablement publié au fichier immobilier.

**Article 3 .-**

Aucun acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un *(Mots remplacés à compter du 1er janvier 2013, Ord. n° 2010-638, 10 juin 2010, art. 14, V, 6° et 18, I)*<service chargé de la publicité foncière> ne peut être publié au fichier immobilier si le titre du disposant ou dernier titulaire n'a pas été préalablement publié, conformément aux dispositions du présent décret.

Il est fait exception à cette règle si le droit a été acquis sans titre, notamment par prescription ou accession, ou si le titre du disposant ou dernier titulaire est antérieur au 1er janvier 1956.

**Section II – Mesures tendant à assurer l'exactitude du fichier immobilier**

**Article 4 .-**

***(Modifié, D. n° 59-89, 7 janv. 1959, art. 1er)***

Tout acte sujet à publicité dans un *(Mots remplacés à compter du 1er janvier 2013, Ord. n° 2010-638, 10 juin 2010, art. 14, V, 6° et 18, I)*<service chargé de la publicité foncière> doit être dressé en la forme authentique.

Toutefois, même lorsqu'ils ne sont pas dressés en la forme authentique, les procès-verbaux des délibérations des assemblées générales préalables ou consécutives à l'apport de biens ou droits immobiliers à une société ou par une société peuvent être publiés à la condition d'être annexés à un acte qui en constate le dépôt au rang des minutes d'un notaire.

Les actes reçus par les officiers publics ou ministériels étrangers et les décisions rendues par les juridictions étrangères ne peuvent être publiés ou constituer le titre d'une inscription de privilège ou d'hypothèque que s'ils ont été légalisés par un fonctionnaire qualifié du ministère français des affaires

étrangères et déposés au rang des minutes d'un notaire français ou s'ils ont été rendus exécutoires en France. Ils doivent être accompagnés, s'ils sont rédigés en langue étrangère, d'une traduction en français, certifiée soit par le fonctionnaire susvisé, soit par un interprète habituellement commis par les tribunaux. Les expéditions, copies, extraits ou bordereaux déposés pour être conservés au *(Mots remplacés à compter du 1er janvier 2013, Ord. n° 2010-638, 10 juin 2010, art. 14, V, 6° et 18, I)*<service chargé de la publicité foncière> doivent, en outre, porter toutes les mentions exigées par les articles 5 à 7 du présent décret et les articles 2148 et 2154 nouveaux du Code civil.

**Article 5 .-**

***(Modifié, D. n° 59-89, 7 janv. 1959, art. 2)***

Tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un *(Mots remplacés à compter du 1er janvier 2013, Ord. n° 2010-638, 10 juin 2010, art. 14, V, 6° et 18, I)*<service chargé de la publicité foncière> doit contenir les nom, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance et profession des parties, ainsi que le nom de leur conjoint.

*(Alinéa modifié, D. n° 2012-634, 3 mai 2012, art. 21, 2°, a[4] ; remplacé, L. n° 2016-1547, 18 nov. 2016, art. 102, 1°)* [5] Les nom, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance des parties, le nom de leur conjoint, doivent être certifiés par un notaire, avocat, huissier de justice, mandataire judiciaire, administrateur judiciaire ou une autorité administrative, au pied de tout bordereau, extrait, expédition ou copie, déposé pour l'exécution de la formalité.

La faculté de certifier les indications de l'état civil peut être accordée par décret en Conseil d'État, pour les opérations les concernant, aux organismes de sécurité sociale ou d'allocations familiales et à certains organismes de crédit dont l'objet principal est de consentir des prêts hypothécaires.

En ce qui concerne les attestations après décès, l'état civil doit être indiqué et certifié pour le défunt et pour chacun des héritiers, successeurs irréguliers ou légataires.

Le certificat est établi, sous réserve des exceptions fixées par décret, au vu d'un extrait de l'acte de naissance ayant moins de six mois de date au jour de l'acte ou de la décision judiciaire.

**Article 6 .-**

***(Modifié, D. n° 59-89, 7 janv. 1959, art. 3 ; remplacé, D. n° 98-516, 23 juin 1998, art. 2)***

1. Tout acte ou décision judiciaire soumis à publicité dans un *(Mots remplacés à compter du 1er janvier 2013, Ord. n° 2010-638, 10 juin 2010, art. 14, V, 6° et 18, I)*<service chargé de la publicité foncière> doit contenir les éléments suivants d'identification des personnes morales :

*a)* Dénomination ;

*b)* Forme juridique et siège. En ce qui concerne les associations et les syndicats, l'acte ou la décision doit, en outre, comporter la date et le lieu de leur déclaration ou du dépôt de leurs statuts ;

*c)* Lorsque la personne morale est inscrite *(Mots remplacés à compter du 1er janvier 2013, D. n° 2012-1462, 26 déc. 2012, art. 2, 1°, a et 39)*<au répertoire prévu à l'article R. 123-220 du Code de commerce> , le numéro d'identité qui lui a été attribué, complété, si celle-ci est assujettie à immatriculation au registre du commerce et des sociétés, par la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée.

En outre, doivent être indiqués les noms, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.

2. L'identification des personnes morales est certifiée dans les conditions prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 5.

Lorsque la personne morale n'est pas inscrite au répertoire des entreprises et de leurs établissements, ou lorsqu'elle est en cours d'inscription, le certificat d'identité doit être complété d'une mention attestant de cette situation.

Le certificat est établi au vu de l'original, d'une expédition ou d'une copie collationnée de tout document constatant la dénomination, la forme juridique et le siège actuels de la personne morale ainsi que, si elle est inscrite au répertoire susmentionné, son numéro d'identité.

Toutefois, si le siège de la personne morale n'est pas en France métropolitaine ou dans les départements d'outre-mer, le document au vu duquel le certificat est établi doit être délivré ou certifié par l'autorité administrative ou par l'agent diplomatique ou consulaire qui représente la République française au lieu du siège et accompagné, s'il est rédigé en langue étrangère, d'une traduction en français certifiée soit par cet agent, soit par un interprète habituellement commis par les tribunaux.

*(Alinéa abrogé à compter du 1er janvier 2013, D. n° 2012-1462, 26 déc. 2012, art. 2, 1°, b et 39).*

**Article 7.-**[6]

***(Modifié, D. n° 59-89, 7 janv. 1959, art. 4 ; D. n° 60-963, 5 sept. 1960, art. 11 ; D. n° 98-516, 23 juin 1998, art. 3)***

Tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un *(Mots remplacés à compter du 1er janvier 2013, Ord. n° 2010-638, 10 juin 2010, art. 14, V, 6° et 18, I)*<service chargé de la publicité foncière> doit indiquer, pour chacun des immeubles qu'il concerne, la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale (section, numéro du plan et lieu-dit). Le lieudit est remplacé par l'indication de la rue et du numéro pour les immeubles situés dans les parties agglomérées des communes urbaines.

Lorsqu'il réalise ou constate une division de la propriété du sol entraînant changement de limite, l'acte ou la décision doit désigner l'immeuble tel qu'il existait avant la division et chacun des nouveaux immeubles résultant de cette division, sauf en cas de lotissement effectué dans le cadre de la législation sur les lotissements ou s'il s'agit d'immeubles situés dans les communes où le cadastre n'est pas rénové. La constitution sur une fraction de parcelle d'un droit d'usufruit, d'un droit de superficie, ou d'un bail emphytéotique est considérée comme un changement de limite de propriété.

Lorsque, sans réaliser ou constater une division de la propriété du sol entraînant changement de limite, il ne concerne qu'une ou plusieurs fractions d'un immeuble, l'acte ou la décision judiciaire doit comporter à la fois la désignation desdites fractions et celle de l'ensemble de l'immeuble. La désignation de la fraction est faite conformément à un état descriptif de division ou, éventuellement, à un état modificatif, établi dans les conditions fixées par décret, et préalablement publié ; elle doit mentionner le numéro du lot dans lequel la fraction est comprise et, sous réserve des exceptions prévues audit décret, la quote-part dans la propriété du sol afférente à ce lot. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables lorsque l'acte ou la décision concernent soit une servitude, soit un droit d'usage ou d'habitation, soit un bail de plus de douze années. Elles sont également sans application lorsque l'acte ou la décision entraîne la suppression de la division de l'immeuble.

Les mêmes indications doivent obligatoirement figurer dans tout bordereau, extrait, expédition ou copie, déposé en vue de l'exécution de la formalité.

*(Alinéa modifié à compter du 1er janvier 2013, Ord. n° 2010-638, 10 juin 2010, art. 14, V, 1° et 18, I)* S'il s'agit d'immeubles situés dans les communes où le cadastre a été rénové, et faisant l'objet d'une

mutation par décès, d'un acte ou d'une décision judiciaire translatif, déclaratif ou constitutif d'un droit réel susceptible d'hypothèque, la désignation est faite conformément à un extrait cadastral ayant moins de six mois de date au jour de la remise au service chargé de la publicité foncière, et, en cas de changement de limite, d'après les documents d'arpentage établis spécialement en vue de la conservation du cadastre. Cet extrait ou ces documents doivent être remis au service chargé de la publicité foncière à l'appui de la réquisition de la formalité.

**Section III – Obligations des services de la publicité foncière**

***(Intitulé remplacé à compter du 1er janvier 2013, D. n° 2012-1462, 26 déc. 2012, art. 2, 2° et 39).***

**Article 8.-**

***(V. C. civ., art. 2196).***

**Article 8-1.-**

***(Créé, D. n° 98-516, 23 juin 1998, art. 4)***

1. Pour l'application de l'article 2203-1 du Code civil, le certificat établi à partir du registre des dépôts tenu conformément au deuxième alinéa de l'article 2201 du même code fait apparaître pour chacun des documents acceptés :

- la date et le numéro de dépôt ;
- la qualification juridique de l'acte ;
- le nom de l'officier public ou ministériel rédacteur ou l'indication de l'autorité administrative ou judiciaire ;
- la date de l'acte.

2. Seules figurent dans le certificat délivré les formalités pour lesquelles il existe une complète concordance entre la désignation des immeubles telle qu'elle figure dans la demande de renseignements et celle contenue dans les documents déposés en instance d'enregistrement au fichier immobilier.

3. Un arrêté du secrétaire d'État au budget fixe la liste des *(Mots remplacés à compter du 1er janvier 2013, Ord. n° 2010-638, 10 juin 2010, art. 14, V, 7° et 18, I)*<services chargés de la publicité foncière> dont le registre des dépôts est informatisé [7].

**Article 9 .-**

***(Modifié, D. n° 59-89, 7 janv. 1959, art. 5 ; D. n° 98-516, 23 juin 1998, art. 5)***

Toute réquisition de copie, extrait ou certificat, déposée en application de l'article 2196 du Code civil doit comporter l'identification des personnes du chef desquelles les renseignements sont requis, savoir :

Pour les personnes physiques, les nom et prénoms dans l'ordre de l'état civil, et les date et lieu de naissance ;

Pour les personnes morales, leur dénomination, ainsi que les autres éléments d'identification prévus au 1 de l'article 6.

La réquisition se rapportant à un immeuble déterminé doit comporter la désignation individuelle dudit immeuble, telle qu'elle est définie par décret. Toutefois, les *(Mot remplacé à compter du 1er janvier 2013, Ord. n° 2010-638, 10 juin 2010, art. 14, V, 4° et 18, I)*<services chargés de la publicité foncière> sont fondés à accepter les réquisitions dans lesquelles certains des éléments de cette désignation feraient défaut ; dans ce cas, ils ne sont pas responsables des erreurs résultant de l'insuffisance de la désignation.

Les *(Mot remplacé à compter du 1er janvier 2013, Ord. n° 2010-638, 10 juin 2010, art. 14, V, 4° et 18, I)*<services chargés de la publicité foncière> sont tenus de délivrer les copies, extraits ou certificats du chef seulement des personnes physiques ou morales expressément dénommées dans la réquisition et, quand une réquisition se rapporte à un immeuble déterminé, seulement sur cet immeuble. Toute erreur dans l'orthographe des noms et prénoms ou l'énonciation des prénoms dans l'ordre de l'état civil et des dates et lieu de naissance des personnes physiques, dans la désignation des personnes morales, ou dans la désignation des immeubles, dégage *(Mots remplacés à compter du 1er janvier 2013, Ord. n° 2010-638, 10 juin 2010, art. 5, IV et 18, I)*<la responsabilité de l'État> à raison des renseignements inexacts qu'ils peuvent être amenés à fournir au vu des documents publiés. Il en serait de même en cas de non-concordance entre les indications de ces documents et celles de la réquisition, bien que ces dernières fussent exactes.

**Article 9-1 .-**

***(Créé, L. n° 98-261, 6 avr. 1998, art. 16***[8]

Dans les *(Mots remplacés à compter du 1er janvier 2013, Ord. n° 2010-638, 10 juin 2010, art. 14, V, 7° et 18, I)*<services chargés de la publicité foncière> dont le fichier est informatisé, seul un état complémentaire est délivré lorsqu'une réquisition déposée à l'appui d'un document soumis à publicité a été précédée dans un délai fixé par décret d'une demande émanant du même requérant et portant sur les mêmes immeubles.

**Article 10 .-**

***(Remplacé, D. n° 2008-1055, 10 oct. 2008, art. 1er)***

Les documents déposés dans les *(Mots remplacés à compter du 1er janvier 2013, Ord. n° 2010-638, 10 juin 2010, art. 14, V, 5° et 18, I)*<services chargés de la publicité foncière> depuis plus de cinquante ans ainsi que ceux produits pour leur exploitation sont versés aux services départementaux d'archives suivant les modalités déterminées par un arrêté des ministres chargés de la culture et du budget [9]. Cette disposition ne s'applique pas aux inscriptions subsistantes.

Les documents postérieurs au 31 décembre 1955, qui sont conservés sur des supports de substitution ou sous forme dématérialisée, sont versés sous ces formes aux services départementaux d'archives.

**Annexe 5 : Proposition de textes à insérer dans le Code civil de la commission de réforme concernant la modernisation de la publicité foncière**

TITRE V : DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

**Article 710-1.-** Les immeubles situés en France sont individualisés au moyen du cadastre.

Les actes et décisions juridictionnelles s'y rapportant font l'objet d'un dépôt et sont mentionnés sur un fichier immobilier tenu sous la responsabilité de l'État.

Toute modification de la situation de l'immeuble au cadastre est subordonnée à l'accomplissement préalable de la formalité de publicité foncière.

*L'article 710-1 est un texte introductif. Il présente d'abord les deux outils permettant le fonctionnement de la publicité foncière, le fichier immobilier et le cadastre, en imposant (al. 3) la préséance du premier sur le second (art. 2, D. 4 janvier 1955 et art. 1402, CGI). La place de l'État est affirmée, sans que soit toutefois mentionné, ici et dans les textes subséquents, le « Service de la publicité foncière » afin de permettre d'éventuelles évolutions sur rôle exact de l'État dans cette mission.*

CHAPITRE I.- DES ACTES SOUMIS AUX FORMALITÉS DE PUBLICITÉ FONCIÈRE ET DES CONSÉQUENCES DE LEUR ACCOMPLISSEMENT

*Le titre du chapitre I se réfère aux actes et non aux droits. Il est en cela fidèle au système français qui n'est pas constitutif de droits mais se contente d'assurer la publicité des actes relatifs à des droits réels, sans préjuger de leur validité.*

*L'expression de « formalités de publicité foncière » a été retenue en ce qu'elle est suffisamment générique pour englober les deux modalités sous lesquelles les actes sont publiés, publication pour les droits réels immobiliers principaux, inscription pour les sûretés réelles.*

*Cette distinction publication/inscription n'est néanmoins pas structurante des textes. Elle relève avant tout d'une question d'organisation pratique des services et n'induit pas de divergences majeures dans la technique juridique mise en œuvre. Il s'est agi avant tout de dégager des règles communes à la publication des actes et à l'inscription des sûretés.*

**Article 710-2.-** Sont soumis aux formalités de publicité foncière les actes et les décisions juridictionnelles, assortis ou non d'une condition, emportant création, mutation, modification, déclaration, confirmation, saisie ou extinction de droits réels immobiliers.

*L'article 710-2 est un texte général, à la formulation ramassée, qui précise quels sont les actes qui sont soumis aux formalités de publicité foncière. Il reprend en partie l'actuel article 28, 1° du décret du 4 janvier 1955. L'expression « décision juridictionnelle » a été préférée à celle de « décision de justice » afin d'exclure les décisions par lesquelles le juge ne fait pas usage de sa jurisdictio pour se contenter d'homologuer un acte (infra égal. art. 710-7, al. 2). Ce texte conserve ainsi l'équilibre institué par l'actuel article 710-1 du Code civil issu de la loi du 28 mars 2011.*

*Il n'est pas explicitement précisé que les droits réels constitués sur le domaine public sont publiés (comp. art. 28, 1, c), D. 4 janvier 1955), la solution étant induite par la généralité des textes proposés.*

*La référence aux actes portant déclaration d'un droit réel vise au premier chef les partages (art. 28, 4°, e), D. 4 janvier 1955). Quant à l'extinction des droits réels, tombent également dans cette catégorie les actes constatant l'accomplissement d'une condition résolutoire, lequel provoque l'extinction (rétroactive) du droit réel.*

*Dans ces deux derniers cas, la publication de l'acte est requise pour les besoins de l'effet relatif (art. 710-9) et non aux fins d'opposabilité.*

**Article 710-3.-** Lorsque deux titulaires de droits réels concurrents portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, est préféré celui qui a le premier accompli la formalité de publicité, encore que son titre soit postérieur en date.

*Ce texte énonce l'effet majeur généralement attaché au défaut de publication ou à la publication tardive des actes visés à l'article précédent : la préférence est donnée au primo-publiant, à condition que les deux titulaires de droits concurrents tiennent leur droit d'une même personne (expression plus accessible que celle, couramment utilisée « d'auteur »). L'expression « droits concurrents » a été préférée à celle de « droits incompatibles » : une servitude et un droit de propriété sont en effet concurrents mais non incompatibles.*

*Ce texte reprend l'article 30, 1° du décret du 4 janvier 1955 et, en matière d'inscriptions, l'article 2247 du Code civil.*

**Article 710-4.-** Sont également soumis aux formalités de publicité foncière, à peine d'inopposabilité, les actes qui :

1° organisent l'usage et la gestion collective de l'immeuble, tels que les conventions d'indivision, les cahiers des charges et les règlements de copropriété ou de lotissement, les cahiers des charges relatifs à des zones d'aménagement ou à des opérations d'expropriation, les obligations réelles environnementales, les statuts des associations foncières, les conventions d'usage d'une servitude ou de tout autre droit réel ;

2° instituent ou constatent des restrictions au droit de disposer, tels que les clauses d'inaliénabilité, les déclarations et conventions d'insaisissabilité, les pactes de préférence, les promesses unilatérales, les commandements de payer valant saisie ;

**Article 710-5.-** Le défaut d'accomplissement d'autres formalités de publicité foncière prescrites par des dispositions particulières ne prévoyant pas de sanction spécifique engage seulement la responsabilité de celui qui était tenu d'y procéder.

*En l'état actuel du droit positif, de nombreuses formalités qualifiées d'obligatoires ne sont assorties d'aucune sanction précise. Il a donc paru utile d'affirmer, par une disposition d'ordre général, que les publications imposées par les textes particuliers sont, sauf mention contraire, seulement sanctionnées par la mise en cause de la responsabilité de celui qui était chargé d'y procéder. Ce texte renvoie donc au droit commun de la responsabilité civile, alors qu'en l'état actuel, la responsabilité en matière de publicité foncière obéit parfois à des règles particulières (art. 30, 4°, D. 4 janvier 1955), notamment parce qu'elle ne peut être actionnée que par une personne ayant elle-même publié un acte. Cette exigence spécifique complique inutilement la matière sans trouver un fondement rationnel.*

CHAPITRE II.- DE L'EXÉCUTION DES FORMALITÉS DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

**Article 710-6.-** Les notaires qui reçoivent un acte soumis aux formalités de publicité foncière ainsi que les autorités administratives dressant de tels actes ont l'obligation d'y faire procéder.

Il en va de même des auxiliaires de justice relativement aux actes et décisions soumis à publicité auxquels ils prêtent leur concours.

Sauf en matière d'inscription d'une sûreté réelle immobilière, de publication d'un pacte de préférence ou d'une promesse unilatérale, les parties ne peuvent les en dispenser.

*La disposition reprend l'obligation faite aux professionnels qui rédigent ou prêtent leur concours à des actes soumis aux formalités de publicité foncière d'y procéder (art. 32, D. 4 janvier 1955).*

*Le texte proposé ne mentionne pas de délai particulier pour effectuer la formalité, ce qui rompt avec les règles actuelles (art. 33, D. 4 janvier 1955). Ces délais ont paru doublement inutiles : d'une part, quant à la question du paiement de l'impôt en cas de formalités fusionnées, le CGI impose des délais de paiement précis qui se suffisent à eux-mêmes, d'autre part, au plan strictement civil, il convient de laisser au juge l'appréciation d'une éventuelle faute du professionnel qui n'aurait pas fait preuve de la diligence ordinairement observée par sa profession pour procéder à la formalité en cause.*

*La dispense de formalité par les parties n'est autorisée que pour l'inscription des sûretés et la publication d'un pacte ou d'une promesse unilatérale. C'est par le seul biais de la responsabilité professionnelle que l'idée de formalité facultative se retrouve dans les textes proposés, lesquels ne distinguent plus entre publicité obligatoire et publicité facultative. La seule question qui se pose est celle des conséquences attachées au défaut de publication, sans qu'à cette aune aucune publicité ne soit véritablement ni « obligatoire » ni « facultative ».*

**Section 1.- Conditions relatives aux actes et décisions objet de la publicité**

**Article 710-7.-** Seuls peuvent donner lieu aux formalités de publicité foncière les actes reçus en la forme authentique par un notaire exerçant en France, les décisions juridictionnelles et les actes administratifs dressés à fin de publicité foncière.
L'homologation d'un juge, le contreseing d'un avocat, le dépôt au rang des minutes d'un notaire, même avec reconnaissance d'écriture et de signature, ne permettent pas aux actes sous signature privée de faire l'objet des formalités de publicité foncière.

*L'article 710-7 fixe les principes régissant la forme que doivent revêtir les actes soumis à la publicité foncière. Il reprend l'actuel article 710-1 du Code civil, avec cette différence qu'il n'est plus fait mention de l'authenticité des actes dressés par l'Administration, cette authenticité, très différente de celle existant pour les actes notariés, étant un concept instrumentalisé aux fins précisément d'admission aux formalités de publicité foncière. Il a paru plus exact de ne pas dévoyer le concept d'authenticité tout en conservant la même solution.*

*Le second alinéa précise formellement ce que l'emploi de l'expression « décisions juridictionnelles » dans l'ensemble des textes induit, à savoir qu'une simple homologation par un juge ne donne pas à sa décision un caractère juridictionnel. Au regard des controverses qui continuent néanmoins d'être entretenues sur cette question, il a paru nécessaire de le préciser explicitement. Quant à l'exclusion de l'acte contresigné par avocat ou des actes déposés au rang des minutes d'un notaire, la solution, à droit constant, est énoncée par l'actuel article 710-1, al. 2.*

**Article 710-8.-** Les actes reçus par les officiers publics ou ministériels étrangers et les décisions juridictionnelles étrangères ne peuvent donner lieu à publication que s'ils ont été déposés au rang des minutes d'un notaire exerçant en France. Celui-ci contrôle les conditions de leur acceptation ou de leur reconnaissance.
Les décisions juridictionnelles étrangères peuvent également être publiées si elles sont ou ont été rendues exécutoires en France.

*Le texte reprend et actualise, notamment au regard des évolutions du droit européen et du droit international, l'article 4 du décret du 4 janvier 1955.*

**Article 710-9.-** Par dérogation à l'article 710-7, peuvent faire l'objet des formalités de publicité foncière :

- les commandements de payer valant saisie et les actes de procédure s'y rattachant ;
- les assignations en justice et les conclusions reconventionnelles ou additionnelles ;
- les jugements d'adjudication ;
- les procès-verbaux de délibérations des assemblées générales relatives à l'apport de biens ou droits immobiliers ainsi que les procès-verbaux de

bornage, lorsqu'ils sont annexés à un acte constatant leur dépôt au rang des minutes d'un notaire ;
- les procès-verbaux établis par le service du cadastre ;
- les autres actes administratifs dont la publication est prescrite par la loi.

*Cette disposition donne la liste des dérogations aux exigences de forme prévues par l'article 710-7. Il s'agit de la reprise des articles 4, 35, 36, du décret du 4 janvier 1955 et 710-1, al. 3 et 4 du Code civil, avec néanmoins quelques ajustements, aussi bien par ajouts que par retranchements.*

*Ont été ajoutées à la publication des assignations celle des conclusions reconventionnelles ou additionnelles. De plus, la disposition finale du texte est une innovation destinée à sécuriser les hypothèses particulières où un acte émané de l'Administration pourrait être soumis à publication en vertu d'une disposition légale spéciale sans pour autant obéir aux exigences de l'article 710-9, autrement dit sans avoir été spécialement dressé aux fins de publicité foncière.*

**Section 2.- Condition relative à la publicité du titre antérieur**

**Article 710-10.-** Aucune formalité de publicité foncière ne peut avoir lieu si le titre de celui dont le droit est transféré, modifié, déclaré, confirmé, saisi, grevé ou éteint, même sans son consentement, n'a pas été préalablement publié.
Ce titre ne doit pas avoir cessé de produire ses effets en vertu d'une publication postérieure.

*Il s'agit de la règle fondamentale de l'effet relatif de la publicité foncière prévue à l'article 3 du décret du 4 janvier 1955. L'expression « effet relatif », investie d'un sens spécifique à la matière, peu explicite et source de confusion, n'est pas formellement consacrée. La rédaction évite également la référence au « disposant » afin de viser les cas où le titulaire du droit est étranger à sa mutation ou à sa constitution (saisie). La rédaction proposée s'inspire de l'article 32 du décret du 14 octobre 1955.*

*Le second alinéa apporte une précision essentielle absente des textes actuels, celle de l'effectivité du titre antérieur sur lequel s'appuie la formalité requise (jurisprudence Hedreul). En l'état du seul alinéa premier, le titre d'un ancien propriétaire précédemment publié pourrait permettre une publication du titre de son ayant cause, créant ainsi une double chaîne au sein de la publicité foncière.*

**Article 710-11.-** Sont publiés à cette fin :
- un acte de notoriété lorsque ce titre résulte du jeu de la prescription acquisitive, à défaut de décision juridictionnelle ;
- un acte constatant le transfert lorsque ce titre est conféré par une loi ;
- une attestation immobilière dressée par un notaire et reproduisant littéralement, le cas échéant, les stipulations visées à l'article 710-4, 2° et 3°, lorsque ce titre résulte d'une transmission ou d'une constitution par décès.

*Cette disposition met en application le principe d'effet relatif lorsque le droit du disposant ne résulte pas d'un acte mais d'une règle légale.*

**Section 3.- Effectivité des formalités de publicité**

*La section 3 regroupe les règles relatives à l'efficacité temporelle des formalités de publicité foncière. Le terme d'effectivité a paru le plus propre à rendre compte de cette problématique.*

**Article 710-13.** La publicité prend effet au jour du dépôt de l'acte ou de la décision juridictionnelle.

*La règle est fondamentale : la publicité ne prend pas effet au jour de l'inscription effective du titre sur le fichier immobilier mais au jour où l'acte est déposé auprès des services chargés de la publicité foncière. La règle vaut tant pour les publications que pour l'inscription des sûretés réelles. Le registre des dépôts est expressément visé à l'article 710-19.*

103

**Article 710-14.-** L'effectivité de la publication des actes et décisions juridictionnelles relatifs aux droits réels principaux est régie par les dispositions qui suivent, celle de l'inscription des sûretés réelles par les articles 2426 et suivants.

*Ce texte introduit à ce stade la distinction entre la publication des droits réels principaux et l'inscription des sûretés réelles immobilières et renvoie, pour la seule question des effets dans le temps de ces dernières, aux articles 2427 à 2430. Il a paru en effet impossible de dégager des règles communes sur cette question, la spécificité des sûretés réelles immobilières étant trop marquée.*

**§ 1.- Prénotations**

**Article 710-15.-** Lorsque l'une des parties refuse la réitération ou la réalisation en la forme authentique d'un engagement, l'autre peut faire publier un procès-verbal établi en la forme authentique ou une demande en justice tendant à cette fin. Dans ce cas, la publication de l'acte authentique ou de la décision juridictionnelle constatant la constitution ou le transfert du droit réel immobilier prend effet au jour de la publication du procès-verbal ou de la demande en justice, si elle a lieu dans les trois ans. Le délai de trois ans peut être prorogé.

*L'article 710-15 reprend à droit constant le système de prénotation prévu par l'actuel article 37, 2 du décret du 4 janvier 1955. Le bénéficiaire d'une promesse sous signature privée ayant pour objet un droit réel immobilier et qui se heurte au refus du promettant de signer l'acte authentique conditionnant l'accomplissement des formalités de publicité foncière pourra faire publier un procès-verbal de carence ou de refus établi en la forme authentique ou encore une demande en justice tendant à la réalisation de l'acte. La publication subséquente de la décision de justice, si elle a lieu dans les trois ans (délai pouvant être prorogé par le juge) prend alors effet au jour de la publication du procès-verbal ou de la demande en justice.*

**Article 710-16.-** Lorsqu'elle est prononcée ou constatée en justice, la résolution, la révocation, ou l'annulation d'actes soumis aux formalités de publicité foncière ne produit d'effet rétroactif vis-à-vis des tiers ayant eux-mêmes procédé à la formalité qu'à condition que la demande tendant à cette fin ait été publiée antérieurement.

**Réduction des délais de publication des Documents Modificatifs du Parcellaire Cadastral**

**Mémoire de Travail de Fin d'études – Master Foncier ESGT - C.N.A.M., Le Mans 2019**

---


**RESUME**

Le Document Modificatif du Parcellaire Cadastral, est un document navette, permettant d'assurer la concordance entre le fichier immobilier et les informations cadastrales. Lors d'une division parcellaire par exemple, la publication du DA accompagnant l'acte au Service de la Publicité Foncière permet la numérotation cadastrale des nouvelles parcelles créées. En l'absence de cette dernière, les parcelles n'existent pas officiellement au cadastre et ne peuvent donc être divisées en retour ou faire l'objet de modifications des limites.

Le délai actuel de traitement de la publication est de l'ordre de 9mois ce qui empêche toute opération imbriquée ou oblige à anticiper toute division future, alourdissant considérablement le développement des opérations d'aménagement et impactant l'ensemble des acteurs de la chaine de construction.

Ainsi, à l'heure de la transformation numérique, des mesures de simplifications tendant à pallier ces problématiques s'imposent avec notamment une solution spécifique pour les professionnels qui sont les plus touchés par ce problème. Cependant, ces mesures doivent être accompagnées d'une évolution du droit en matière de publicité foncière qui n'est plus entièrement adapté aux réalités actuelles.



**Mots clés : DMPC, service de publicité foncière, cadastre, délais, fichier immobilier, division parcellaire, évolution du droit, mesures de simplifications.**


---


**SUMMARY**

The Cadastral Parcel Correction Document is a shuttle document, allowing to ensure the concordance between the real estate file and the cadastral information. During a parcel division, for example, the publication of the DMPC accompanying the act to the Land Publicity Department allows the cadastral numbering of new parcels created. In the absence of the latter, parcels do not formally exist at the cadaster and cannot be divided in return or subject to boundary changes.

The current processing time of the publication is of the order of 9 months, which prevents any overlapping operations or forces to anticipate any future division, considerably increasing the development of the development operations and impacting all the actors of the construction chain.

Thus, at the time of the digital transformation, simplification measures to overcome these issues are needed, including a specific solution for professionals who are most affected by this problem. However, these measures must be accompanied by an evolution of land registration law that is no longer fully adapted to current realities.



**Key words: DMPC, land registration service, cadaster, deadlines, real estate file, parcel division, evolution of the law, simplification measures**