

TRAITÉ DE DROIT CIVIL

sous la direction de
Jacques Ghestin

Stéphane
Piedelièvre

La publicité
foncière

DELTA

L.G.D.J

TRAITÉ DE DROIT CIVIL

Ouvrage couronné par l'Académie des sciences morales et politiques
Prix Dupin Aîné, 1980

sous la direction de Jacques Ghestin

La publicité foncière

Stéphane Piedelièvre

Professeur à l'Université de Savoie

24287 $\frac{3}{5}$



L.G.D.J.

DELTA

TABLE ANALYTIQUE

(N.B. : Les chiffres entre parenthèses renvoient aux numéros de paragraphes)

Introduction générale (1-38).....	1
SECTION 1. - L'HISTOIRE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE (7-24).....	5
§ 1. - <i>La publicité foncière dans l'Ancien droit (8-10)</i>	5
§ 2. - <i>La publicité foncière dans le droit révolutionnaire et dans le Code civil (11-15)</i>	7
A. - <i>La publicité foncière dans le droit révolutionnaire (12-13)</i>	7
B. - <i>La publicité foncière dans le Code civil (14-15)</i>	9
§ 3. - <i>La publicité foncière après le Code civil (16-24)</i>	10
A. - <i>La publicité foncière avant le décret du 4 janvier 1955 (17-19)</i>	10
B. - <i>La publicité foncière depuis le décret du 4 janvier 1955 (20-24)</i>	12
SECTION 2. - LES DIFFÉRENTES CONCEPTIONS DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE (25-38).....	14
§ 1. - <i>L'attribution des droits par la publicité foncière (26-31)</i>	15
§ 2. - <i>La confortation des droits par la publicité foncière (32-38)</i>	17
A. - <i>L'adoption par le droit français du rôle confortatif de la publicité foncière (33-35)</i>	18
B. - <i>L'utilité d'une modification du système français de publicité foncière (36-38)</i>	19

PREMIÈRE PARTIE

LES RÈGLES GÉNÉRALES DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

CHAPITRE I. - L'ORGANISATION DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE (40- 77).....	25
--	-----------

SECTION 1. - L'ORGANISATION ADMINISTRATIVE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE (42-54)	26
§ 1. - <i>Les bureaux de conservation des hypothèques (43-45)</i>	26
§ 2. - <i>Le conservateur des hypothèques (46-54)</i>	26
A. - <i>Le statut du conservateur des hypothèques (47-49)</i>	28
B. - <i>Le rôle du conservateur des hypothèques (50)</i>	28
C. - <i>La responsabilité du conservateur des hypothèques (51-54)</i>	31
SECTION 2. - L'ORGANISATION MATÉRIELLE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE (55-77)	33
§ 1. - <i>Le caractère mixte de la publicité foncière (56-62)</i>	34
A. - <i>La modification du cadastre (58)</i>	35
B. <i>La publication d'un acte à la conservation des hypothèques (59-62)</i> ..35	
1) <i>La publication d'un acte n'entraînant pas changement de limite du droit de propriété (60-61)</i>	36
2) <i>La publication d'un acte entraînant changement de limite du droit de propriété (62)</i>	37
§ 2. <i>Les registres (63-67)</i>	38
A. - <i>Le registre des dépôts (64-66)</i>	38
B. - <i>Les registres spéciaux (67)</i>	40
§ 3. - <i>Le fichier immobilier (68-77)</i>	40
A. - <i>Le fichier immobilier non informatisé (69-75)</i>	41
1) <i>Les fiches personnelles de propriétaire (70-71)</i>	41
2) <i>Les fiches réelles (72-75)</i>	43
a) <i>Les fiches d'immeuble (73-74)</i>	43
b) <i>Les fiches parcellaires (75)</i>	44
B. - <i>Le fichier immobilier informatisé (76-77)</i>	44
CHAPITRE II. - LA RÉALISATION DE L'OPÉRATION DE PUBLICITÉ (78-132)	46
SECTION 1. - LES CONDITIONS NÉCESSAIRES POUR PUBLIER (79-94)	46
§ 1. - <i>La nécessité d'un acte authentique (80-86)</i>	46
A. - <i>Le principe de la nécessité d'un acte authentique (81-83)</i>	47
B. - <i>Les exceptions à la nécessité d'un acte authentique (84-86)</i>	49
§ 2. - <i>Le respect du principe de l'effet relatif (87-94)</i>	50
A. - <i>Le principe de l'effet relatif (88-93)</i>	51
B. - <i>Les exceptions à l'effet relatif (94)</i>	55
SECTION 2. - L'ACCOMPLISSEMENT DE L'OPÉRATION DE PUBLICITÉ (95-122)	56
§ 1. - <i>Le délai d'accomplissement du dépôt (96-98)</i>	56
§ 2. - <i>Les documents à déposer (99-118)</i>	58
A. - <i>L'acte ou le jugement constatant l'opération soumise à publicité (100-117)</i>	58

1) <i>Les règles générales (101-112)</i>	58
a) <i>L'identification des personnes (104-108)</i>	60
b) <i>L'identification des immeubles (109-112)</i>	62
2) <i>Les règles spéciales (113-117)</i>	64
a) <i>Les règles spéciales autres que le bordereau hypothécaire normalisé (114)</i>	65
b) <i>Le bordereau hypothécaire normalisé (115-117)</i>	65
B. - <i>Les documents annexes (118)</i>	68
§ 3. - <i>Le rôle du conservateur des hypothèques (119-122)</i>	68
SECTION 3. - LES POUVOIRS DU CONSERVATEUR DES HYPOTHÈQUES (123-132)	70
§ 1. - <i>Les contrôles exercés par le conservateur des hypothèques (124-130)</i>	70
A. - <i>La distinction du refus de dépôt et du rejet de la formalité (125-128)</i>	71
B. - <i>Les domaines respectifs du refus de dépôt et du rejet de la formalité (129-130)</i>	73
§ 2. - <i>Les recours contre la décision du conservateur des hypothèques (131-132)</i>	74
CHAPITRE III. - LA DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS (133-153) ..76	
SECTION 1. - LES RÉQUISITIONS DE RENSEIGNEMENTS(135-149)	77
§ 1. - <i>Les réquisitions en cas de fichier immobilier non informatisé (136-145)</i>	78
A. - <i>La demande de réquisition (137-140)</i>	78
B. - <i>Le contenu de la réquisition (141-145)</i>	81
1) <i>Les copies ou les extraits de documents publiés (142-144)</i>	81
2) <i>Les copies ou les extraits de fichier immobilier (145)</i>	82
§ 2. - <i>Les réquisitions en cas de fichier immobilier informatisé (146-149)</i>	83
SECTION 2. - LA DÉLIVRANCE DES RENSEIGNEMENTS (150-153) ..85	
DEUXIÈME PARTIE	
LES RÈGLES PARTICULIÈRES AUX DIFFÉRENTES PUBLICITÉS FONCIÈRES	
TITRE I	
LES DIFFÉRENTES FORMES DE PUBLICITÉ FONCIÈRE	

Sous-titre I
LES PUBLICITÉS OBLIGATOIRES

CHAPITRE I. - LA PUBLICITÉ À FIN D'OPPOSABILITÉ (159-210).....95

**SECTION 1. - LA PUBLICATION DES TITRES TRANSLATIFS
OU CONSTITUTIFS DE DROITS ENTRE VIFS (160-178).....96**

§ 1. - *Les règles du droit commun des mutations et des constitutions de droit réel (161-176).....96*

A. - La nature de l'acte ou de la décision (162-173).....96

1) Les actes translatifs ou constitutifs (163-171).....97

a) Les actes translatifs (164-170).....97

b) Les actes constitutifs (171).....101

2) Les décisions translatives ou constitutives (172-173).....101

B. L'objet de l'acte ou de la décision (174-176).....102

§ 2. - *Les règles spécifiques applicables à certaines donations (177-178).....104*

**SECTION 2. - LA PUBLICATION DES ACTES ET DES JUGEMENTS
MODIFIANT DES DROITS ANTÉRIEUREMENT PUBLIÉS (179-198).....106**

§ 1. - *Les restrictions au droit de disposer (180-188).....106*

A. - L'utilité de la publication des restrictions au droit de disposer (180-185).....107

B. - Le domaine de la publication des restrictions au droit de disposer (186-188).....109

§ 2. - *Les clauses affectant rétroactivement le droit du titulaire (189).....110*

§ 3. - *Les limitations de certaines prérogatives du droit antérieurement publié (190-198).....111*

A. - La publication du règlement de copropriété (191-197).....111

1) Le règlement de copropriété (192-193).....112

2) L'état descriptif de division (194-197).....113

B. - Les autres limitations (198).....115

**SECTION 3. - LA PUBLICATION DE LA CONSTITUTION
DE CERTAINS DROITS PERSONNELS (199-208).....116**

§ 1. - Les droits personnels soumis à publicité par le décret du 4 janvier 1955 (200-203).....117

§ 2. - Les droits personnels soumis à publicité en dehors du décret du 4 janvier 1955 (204-208).....119

**SECTION 4. - LA PUBLICATION DES COMMANDEMENTS VALANT
SAISIE IMMOBILIÈRE (209-210).....121**

**CHAPITRE II. - LA PUBLICITÉ À FIN
D'INFORMATION (211-253).....123**

**SECTION 1 : LA PUBLICATION DES TRANSMISSIONS ET
DES MUTATIONS DE DROITS IMMOBILIERS À CAUSE DE
MORT (212-227).....124**

§ 1. - *Le domaine de la publication (214-222).....125*

A. - Le principe (215-220).....126

1) Les biens et les droits concernés (216-217).....126

2) Les transmissions et les constitutions visées (218-219).....127

3) La transmission des biens d'un absent (220).....128

B. - L'exception (221-222).....129

§ 2. - *Le particularisme de la procédure de publication (223-227).....130*

A. - La rédaction de l'attestation notariée initiale (224-226).....131

B. - La rédaction d'une attestation rectificative (227).....133

**SECTION 2. - LA PUBLICATION DES ACTES ET DES
DÉCISIONS RELATIFS À UN DROIT DÉJÀ PUBLIÉ (228-249).....134**

§ 1. - *La publicité des actes et des jugements déclaratifs (229-235).....134*

A. - Les actes déclaratifs (230-232).....135

B. - Les jugements déclaratifs (233-235).....137

§ 2. - *La publicité des décisions et des actes consolidant un droit déjà publié (236-242).....138*

A. - Les actes consolidant un droit déjà publié (237-241).....138

B. - Les jugements consolidant un droit déjà publié (242).....140

§ 3. - *La publicité des actes et des demandes tendant à obtenir, ou constatant, une résolution, une révocation, une annulation ou une rescision d'une convention ou d'une disposition à cause de mort (243-249).....141*

A. - Les demandes tendant à l'anéantissement d'un droit précédemment publié (244-248).....141

1) Le domaine d'application de la publication (245-247).....141

2) Les conditions de la publication (248).....144

B. - Les actes et les jugements constatant l'anéantissement d'un droit précédemment publié (249).....144

SECTION 3. - LES AUTRES FORMES DE PUBLICITÉ (250-253).....145

§ 1. - Les publicités incombant à l'administration (251-252).....145

§ 2. - Les publicités résiduelles (253).....147

Sous-titre II

LES PUBLICITÉS FACULTATIVES

CHAPITRE I. - LA PUBLICITÉ À FIN D'OPPOSABILITÉ (255-392).....151

**SECTION 1. - LA PUBLICITÉ DES PRIVILÈGES ET
DES HYPOTHÈQUES (256-389).....152**

Sous-section 1. - Les conditions de l'inscription hypothécaire (260-323) ... 154

§ 1. - *Les personnes pouvant requérir une inscription (261-263).....155*

§ 2. - <i>L'époque de l'inscription hypothécaire (264-286)</i>	157
I. - Le délai d'inscription (265-266).....	158
II. - L'arrêt du cours des inscriptions hypothécaires (267-286).....	159
A. - Les événements arrêtant les cours des inscriptions hypothécaires (268-281).....	159
1) Les événements arrêtant le cours des inscriptions sur l'ensemble des biens du débiteur (269-275).....	160
a) Le redressement et la liquidation judiciaires du débiteur (270-272).....	160
b) L'acceptation sous bénéfice d'inventaire ou la vacance de la succession du débiteur (273-275).....	161
2) Les événements arrêtant le cours des inscriptions sur certains biens du débiteur (276-281).....	163
a) La publication d'un commandement de saisie (277-278).....	164
b) L'aliénation de l'immeuble grevé par une inscription (279-281).....	165
B. - Les conséquences de l'arrêt du cours des inscriptions hypothécaires (282-286).....	167
1) La possibilité pour le créancier de conserver un droit déjà acquis et opposable aux tiers (283-285).....	167
2) L'impossibilité pour le créancier de prendre des inscriptions attributives de rang (286).....	169
§ 3. - <i>Les formalités de l'inscription hypothécaire (287-324)</i>	170
A. - Les différentes formalités (291-315).....	172
1) La non-représentation du titre (292-295).....	172
2) Les bordereaux d'inscription (296-315).....	174
a) Les énonciations du bordereau (300-314).....	176
b) La mention concernant l'effet relatif (315).....	183
B. - Les conséquences de l'omission d'une formalité (316-322).....	184
1) Le contrôle du conservateur des hypothèques (318-321).....	185
2) Les recours contre la décision du conservateur des hypothèques (322).....	187
C. - Les mentions en marge (323-324).....	188
Sous-section 2. - La durée des inscriptions hypothécaires (325-378).....	189
§ 1. - <i>L'inscription initiale (326-331)</i>	190
§ 2. - <i>Le renouvellement des inscriptions hypothécaires (332-341)</i>	193
A. - Les conditions du renouvellement (333-334).....	194
B. - L'inscription du renouvellement (335-341).....	196
1) Les formalités de l'inscription en renouvellement (336-338).....	196
2) Les sanctions en cas d'omission d'une formalité (339-341).....	199
§ 3. - <i>La disparition des effets de l'inscription hypothécaire (342-378)</i>	200
A. - La disparition totale des effets de l'inscription hypothécaire (343-368).....	200
1) Les manifestations de la radiation des inscriptions (344-362).....	200
a) La mainlevée volontaire (345-351).....	201
b) La mainlevée judiciaire (352-356).....	205

c) Les règles spécifiques à certaines hypothèques légales (357-360).....	208
d) Les radiations d'office (361-362).....	210
2) Les conséquences de la radiation (363-365).....	211
3) L'annulation de la radiation (366-368).....	213
B. - La disparition partielle des effets de l'inscription hypothécaire (369-378).....	215
1) La réduction volontaire (370-371).....	215
2) La réduction judiciaire (372-378).....	217
a) La réduction quant à l'assiette de l'hypothèque (373-375).....	217
b) La réduction quant à la créance garantie (376-378).....	219
Sous-section 3. - <i>L'inscription provisoire d'hypothèque (379-389)</i>	220
§ 1. - <i>L'hypothèque judiciaire conservatoire (380-387)</i>	220
A. - L'inscription provisoire (381-384).....	221
B. - L'inscription définitive (385-387).....	224
§ 2. - <i>Les interventions judiciaires relatives à l'hypothèque légale des époux (388-389)</i>	226

SECTION 2. - LA PUBLICITÉ DES DROITS RÉELS AUTRES QUE LES PRIVILÈGES ET LES HYPOTHÈQUES (390-392).....

CHAPITRE II. - LA PUBLICITÉ À FIN D'INFORMATION DES TIERS (393-407).....

SECTION 1. - LES HYPOTHÈSES PRÉVUES PAR LE DÉCRET DU 4 JANVIER 1955 (394-404).....

§ 1. - <i>Les promesses unilatérales de vente et les promesses de bail de plus de douze ans (395-403)</i>	231
A. - L'application de l'article 37 1° aux promesses unilatérales de vente et aux promesses de bail de plus de douze ans (396-401).....	231
B. - L'application de l'article 37 1° aux pactes de préférence (402-403).....	236
§ 2. - <i>Les conventions relatives à l'exercice des servitudes légales (404)</i>	238

SECTION 2. - LA QUESTION DE L'EXTENSION DE LA PUBLICITÉ À FIN D'INFORMATION (405-407).....

TITRE II

LES SANCTIONS EN CAS DE DÉFAUT DE PUBLICITÉ

CHAPITRE I. - LES SANCTIONS EN CAS DE DÉFAUT DE PUBLICITÉ À FIN D'OPPOSABILITÉ (413-457).....

SECTION 1. - LE RÉGIME GÉNÉRAL DE L'INOPPOSABILITÉ (415-445)	246
§ 1. - <i>Les tiers pouvant se prévaloir du défaut de publicité (416-436)</i>	246
A. - La notion de tiers (417-429).....	246
1) La qualité d'ayant cause à titre particulier d'un même auteur (418-422).....	248
2) L'acquisition d'un droit concurrent sur un même immeuble (423-428).....	250
3) La publication d'un droit concurrent (429)	254
B. - Les conflits tranchés par la notion d'inopposabilité (430-436)	254
1) Le principe de résolution des conflits (431-433).....	255
2) Les principales applications pratiques (434-436).....	256
§ 2. - <i>Les tiers ne pouvant pas se prévaloir du défaut de publicité (437-445)</i>	258
A. - Les tiers chargés de publier pour le compte d'autrui (438).....	258
B. - Les tiers ayant publié frauduleusement leur droit (439-445).....	259
1) La notion de fraude (440-443)	259
2) La situation du sous-acquéreur (444-445).....	262
 SECTION 2. - LES RÉGIMES SPÉCIAUX D'INOPPOSABILITÉ (446-457)	263
§ 1. - <i>L'inopposabilité des donations de droits réels susceptibles d'hypothèque (447-450)</i>	264
§ 2. - <i>L'inopposabilité restreinte des baux de plus de douze ans et des cessions et quittances anticipées de loyers ou de fermage non échus (451-452)</i>	266
§ 3. - <i>L'inopposabilité en dehors de tout conflit entre ayants-cause à titre particulier (453-457)</i>	268
A. - Les restrictions au droit de disposer (454).....	268
B. - L'anéantissement d'un droit précédemment publié (455-456).....	269
C. - L'absence de publication d'un règlement de copropriété (457)	270
 CHAPITRE II. - LES SANCTIONS EN CAS DE DÉFAUT DE PUBLICITÉ À FIN D'INFORMATION (458-471)	271
 SECTION 1. - LA SANCTION SPÉCIFIQUE DE L'IRRECEVABILITÉ DE CERTAINES DEMANDE EN JUSTICE (459-464)	272
 SECTION 2. - LES SANCTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN CAS DE DÉFAUT DE PUBLICITÉ À FIN D'INFORMATION (465-471)	275
§ 1. - <i>La responsabilité civile (466-470)</i>	276
A. - La faute (467-468).....	276
B. - Le préjudice (469-470).....	277

§ 2. - <i>L'effet relatif de la publicité foncière (471)</i>	278
 <i>Index alphabétique</i>	281
<i>Table analytique</i>	289



TRAITÉ DE DROIT CIVIL

La publicité foncière

La publicité foncière est l'ensemble des règles relatives à la publicité des droits, en général réels, portant sur des immeubles. Sa finalité essentielle consiste à assurer l'efficacité du commerce immobilier, en fournissant des informations précises et complètes. Le système français de publicité foncière a été profondément modifié par le décret du 4 janvier 1955. Même s'il fonctionne convenablement, il ne mérite pas que des éloges. L'aspect administratif, et plus spécialement celui fiscal, domine, alors que les problèmes de publicité foncière sont relatifs à la propriété privée. L'informatisation des conservations des hypothèques s'effectue trop lentement.

L'ambition de cet ouvrage est de présenter une vue d'ensemble de cette matière qui se trouve au carrefour du droit des biens et du droit des sûretés réelles.

Stéphane Piedelièvre est professeur à la faculté de droit et d'économie de l'Université de Savoie.

Prix spécial
Pays arabes: 85FF

Prix : 200 F
30,49 €