

A LA UNE

DIU202n8 La réforme du droit de la publicité foncière

- *Ord., 19 juin 2024, art. 2024-562 : modifiant et codifiant le droit de la publicité foncière – Rapp. au président de la République relatif à l'ordonnance n° 2024-562 du 19 juin 2024 modifiant et codifiant le droit de la publicité foncière*

Le droit commun de la publicité foncière est intégré au Code civil moyennant quelques modifications.

Prise en application de l'article 51 de la loi n° 2023-1059 du 20 novembre 2023, l'ordonnance n° 2024-562 du 19 juin 2024 rapatrie le droit commun de la publicité foncière au sein du livre II du Code civil moyennant quelques modifications. Elle entrera en vigueur à une date fixée par son décret d'application à venir (et au plus tard le 31 décembre 2028), et emportera abrogation du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

Dans sa nouvelle version, le titre du Code civil relatif à la publicité foncière se compose de cinq chapitres. Le premier chapitre contient les principes généraux de la publicité foncière (C. civ., art. 710-1 à C. civ., art. 710-6). La publicité foncière y est définie comme « l'opération par laquelle l'état des droits réels portant sur les immeubles est rendu public, à des fins d'opposabilité aux tiers ou d'information ». On retrouve aussi, au sein de ce chapitre, le principe de l'authenticité, celui de l'effet relatif et celui du droit à l'accès aux informations publiées. Les trois formalités par lesquelles s'opère la publicité sont également exposées : la publication, l'inscription et la mention en marge. Le deuxième chapitre comporte les dispositions communes à toutes ces formalités (C. civ., art. 710-7 à C. civ., art. 710-21). Il suit l'ordre chronologique suivant : conditions d'admission des documents à la publicité foncière ; dépôt des documents admis ; causes de suspension et d'arrêt de la publicité ; effets de la publicité ; accès aux informations ; actions et voies de recours. Le troisième chapitre traite spécifiquement de la publication (C. civ., art. 710-22 à C. civ., art. 710-40) alors que le suivant est relatif aux mentions en marge (C. civ., art. 710-41 à C. civ., art. 710-45). Enfin, le cinquième chapitre se contente de renvoyer aux dispositions locales applicables en Alsace-Moselle (C. civ., art. 710-46) et à Mayotte (C. civ., art. 710-47).

Au-delà du titre relatif à la publicité foncière, d'autres dispositions sont modifiées. Ainsi, l'ordonnance modernise la section du Code civil relative à la **publicité des hypothèques** (C. civ., art. 2421 à C. civ., art. 2449). De même, le principe de publication est clairement affirmé pour le **règlement de copropriété** (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 8) et l'**obligation réelle environnementale** (C. envir., art. L. 132-3, al. 4). Par ailleurs, l'opposabilité des **donations immobilières** est alignée sur le droit commun par l'abrogation de l'article 941 du Code civil. Le **contrat de promotion immobilière** est quant à lui exclu du champ de la publicité foncière (C. civ., art. 1831-3, al. 4 – CCH, art. L. 221-6). Il en va de même concernant les **baux de plus de 12 ans**. Surtout, l'ordonnance abroge l'alinéa 2, de l'article 1198 du Code civil qui privilégie le primo-publiant de bonne foi en cas de **conflits entre deux acquéreurs successifs d'un même immeuble** qui tiennent leur droit d'une même personne. Pour mémoire, cette disposition a été instaurée par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 pour briser la jurisprudence qui accordait la préférence au primo-publiant alors même qu'il était de mauvaise foi, en ce sens qu'il connaissait l'existence de la première acquisition (par ex. : Cass. 3^e civ., 12 janv. 2011, n° 10-10667). Suivant la proposition de la commission de réforme de la publicité foncière (*Pour une modernisation de la publicité foncière*, 2018, La documentation française, p. 80 et s.), l'ordonnance du 19 juin 2024 revient sur cette condition de bonne foi. Désormais, le premier titre publié est préféré sauf s'il a été fait par fraude des droits nés antérieurement (C. civ., art. 710-37).

Kévin Moya, professeur à l'université d'Aix-Marseille

SOMMAIRE

► ASSURANCES

- Assurance dommage-ouvrage et non-conformité contractuelle 2

► BAUX

- Changement d'usage d'un local d'habitation : la Cour de cassation précise les règles en cas de réunion de lots 2
- Indemnisation du bailleur commercial lors d'une restitution imparfaite : retour à la case départ 3
- Clause résolutoire : le nouveau délai de six mois prévu par la loi du 27 juillet 2023 ne s'applique pas aux baux en cours 3

► COPROPRIÉTÉ

- Droit exclusif de jouissance d'une partie commune 4
- Composition de l'assemblée 4

► DOMAINE PUBLIC

- Domaine public routier et espace souterrain municipal : une appréciation dans un ensemble de l'affectation aux besoins de la circulation terrestre 5

► FISCALITÉ

- Prescription du droit de reprise 5
- Dispositif d'incitation à l'investissement locatif : peut-on prendre en compte les sous-sols pour déterminer les plafonds de loyers ? 6

► SÛRETÉS

- Précisions sur l'action en nullité d'un prêt viager hypothécaire 6

► URBANISME

- Permis tacite et avis conforme défavorable 7
- Le visa d'un document d'urbanisme abrogé ne suffit pas à obtenir l'annulation d'une autorisation d'urbanisme 7

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université