

LA SUPPRESSION DU REGIME DU CONSERVATEUR DES HYPOTHEQUES : UN TRANSFERT DE COMPETENCE

Ce qui change

C'est le statut du Conservateur des Hypothèques qui est supprimé, il est désormais remplacé par un service public.

La mission de publicité foncière est transférée à la Direction Générale des Finances Publiques. Ce changement est étroitement lié au processus de fusion actuellement en cours du trésor Public et des Centres des Impôts visant à aboutir à la création de guichets fiscaux uniques.

Ce poste de fin de carrière historique (création des Conservations des Hypothèques par un édit de Louis XV de juin 1771) et extrêmement convoité car étant l'un des mieux payés de la fonction publique disparaît. Les conservateurs encore en poste deviendront des chefs de service de la publicité foncière.

L'impact pour l'usager

L'objectif de ce texte est que la réforme soit la plus neutre possible pour l'usager tant au regard du coût de la publicité que de son recouvrement ou de la responsabilité qui y est liée ;

- le coût de la publicité foncière reste actuellement inchangé, le salaire étant simplement transformé en une taxe au profit de l'état nommée « contribution de sécurité immobilière » (**article 879 du Code Général des Impôts**).
- son recouvrement n'est en rien affecté et devient une créance du trésor public.
- La responsabilité civile attachée à l'exercice de cette mission change uniquement d'auteur, l'Etat devenant responsable au lieu et place du conservateur en vertu de **l'article 2450 du code civil** dans sa nouvelle rédaction. Le délai pour agir (10 ans) ne change pas ni la juridiction compétente (le juge judiciaire). L'Etat se substituant aussi aux conservateurs pour les contentieux nés ou à naître en raison de fautes commises avant le 1^{er} janvier 2013.

En ce qui concerne la consultation des actes, les demandes devront désormais être faites via le **formulaire Cerfa n°3233-SD** mis en conformité à cet effet.

En apparence rien n'est modifié, cependant la responsabilité personnelle du conservateur qui était un gage de sérieux et de bon fonctionnement des conservations disparaissant, une partie de la doctrine s'interroge sur l'avenir de la publicité foncière.

Une évolution en accord avec la dématérialisation de la publicité foncière par Fidji, Télé@ctes et la signature des actes électroniques

La publicité foncière en ligne se met en place progressivement avec ses avantages (rapidité et gain de support papier) et ses inconvénients (lisibilité des documents s'amenuisant et augmentation des causes de rejet ou de refus).

Décret n°2012-1462 du 26 décembre 2012 pris pour l'application de l'ordonnance n°2010-638 du 10 juin 2010.

Publics concernés :

Ces textes concernent tout particulièrement les officiers ministériels, les autorités administratives et les juridictions.

Objet :

L'ordonnance supprime le régime des conservateurs des hypothèques et transfère à l'Etat la responsabilité civile attachée à l'exercice de la mission de publicité foncière.

Le décret porte des mesures réglementaires d'accompagnement de cette réforme et des mesures de coordination.

Entrée en vigueur :

Le texte entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2013.

Département du Droit Civil de l'immobilier

Jean-François MORLON
Avocat Associé

Lionel RIVIERE
Avocat

Eric de LAGUERENNE
Juriste

Elsa VERBRUGGHE
Juriste

Contact :
edi@riviereavocats.com