

DIRECTION
de la
COMPTABILITÉ PUBLIQUE

Bureaux C 3 - D 3
et Service des Études

N°s dans les séries spéciales :
85 TM, 10 BA

Cette instruction a été modifiée par les instructions suivantes :

n° du
n° du
n° du
n° du

Cette instruction a été abrogée par l'instruction

n° du

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES.

APPLICATION DES DISPOSITIONS DU DÉCRET N° 55-22 DU 4 JANVIER 1955 PORTANT RÉFORME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE PURGE DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

DOCUMENTS A ANNOTER :

- Nomenclature des pièces justificatives des dépenses de l'État-5-Immeubles.
- Circulaire 1537 du 24 juin 1955 (B.S.T. 62 G).

Le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière (J.O. du 7 janvier, page 346) a modifié les règles relatives à la publicité foncière et aux privilèges immobiliers et des hypothèques sauf en ce qui concerne les droits sur les immeubles situés dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle qui demeurent régis par les dispositions de la loi du 1^{er} juin 1924.

Le décret du 4 janvier 1955 remédie notamment aux inconvénients résultant, sous l'ancienne législation, soit du caractère général et occulte de diverses charges grevant la propriété immobilière, soit du caractère rétroactif de certaines inscriptions.

L'application du nouveau régime des inscriptions hypothécaires aux acquisitions immobilières réalisées pour le compte de l'État, des départements, des communes et des établissements publics qui en dépendent, permet d'apporter des allègements aux justifications à produire au soutien des titres de paiement concernant les actes d'acquisition passés et publiés au fichier immobilier postérieurement au 31 décembre 1956.

DESTINATAIRES POUR APPLICATION :

RGS	PGS	TPG	DOM	ES	DS	IS
SIA	TGP	RF	P	BA	EPA	EPI
ACT	PA	UF	CCM	HLM	TCE	ASA

Ces allègements ont été commentés dans la lettre collective 6 M du 28 mars 1958 adressée par le Ministre à ses Collègues. Les comptables sont invités à tenir compte des dispositions de cette lettre, dont le texte figure en annexe à la présente instruction, lors de l'examen des titres de paiement afférents à des acquisitions immobilières.

L'attention des comptables est appelée, en particulier, sur le fait que les dispositions du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 n'ont pas abrogé celles du décret-loi du 8 août 1935 modifié relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il s'ensuit, tout d'abord, que les nouvelles mesures de publicité des privilèges et hypothèques n'excluent pas l'accomplissement des formalités de publicité de l'ordonnance d'expropriation (et de la convention amiable) prévue par l'article 19 du décret-loi du 8 août 1935 sous réserve des dispositions du décret n° 55-630 du 20 mai 1955 dont le texte a été commenté par circulaire 1537 du 24 juin 1955 (B.S.T. 62 G).

D'autre part, l'article 21 du décret-loi du 8 août 1935 n'a pas été abrogé par le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955. Il en résulte que, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, les créanciers privilégiés et hypothécaires disposent toujours du délai de quinzaine, suivant la publication du transfert de propriété au fichier immobilier, pour prendre inscription sur l'immeuble exproprié.

Pour le Directeur de la Comptabilité Publique
et par Délégation :

Le Chef de Service,

R. VERON.

ANNEXE
à l'instruction n° 58-103-B1-M
du 13 mai 1958.

MINISTÈRE DES FINANCES
DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES ET DU PLAN

DIRECTION
de la
COMPTABILITÉ PUBLIQUE

Paris, le 28 mars 1958.

Bureaux C3-D3
et Service des Études
L/C 6 M

LE MINISTRE DES FINANCES
DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES ET DU PLAN
à M. les MINISTRES ET SECRÉTAIRES D'ÉTAT

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES

Application des dispositions du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955
portant réforme de la publicité foncière.

PURGE DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

Le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière (J.O. du 7 janvier, page 346) a modifié les règles relatives à la publicité foncière et à celle des privilèges immobiliers et des hypothèques, sauf en ce qui concerne les droits sur les immeubles situés dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle qui demeurent régis par les dispositions du Titre II - Dispositions spéciales - chapitre III - Droits sur les immeubles - Livre foncier, de la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

Le décret du 4 janvier 1955 permet notamment de remédier aux inconvénients résultant, sous l'ancienne législation, soit du caractère général et occulte de diverses charges grevant la propriété immobilière, soit du caractère rétroactif de certaines inscriptions.

La présente lettre a pour objet, d'une part, de souligner les grandes lignes du nouveau régime des inscriptions hypothécaires, d'autre part, de fixer les modalités d'application en matière d'acquisitions immobilières par les collectivités publiques.

I. — Du régime des inscriptions hypothécaires.

En premier lieu, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par une inscription à la conservation des hypothèques (cf. art. 2106 du Code civil modifié).

D'autre part, l'hypothèque soit légale, soit judiciaire, soit conventionnelle n'a rang que du jour de l'inscription prise par le créancier (cf. article 2134 du Code civil modifié).

Quant aux privilèges et aux hypothèques légales dispensés d'inscription sous le régime antérieur et non encore inscrits au 1^{er} janvier 1956, ceux-ci, pour conserver le rang qui leur était attribué, devaient faire l'objet d'une inscription avant le 1^{er} janvier 1957 (cf. art. 38 du décret, 4^e alinéa).

En outre, selon les dispositions de l'article 2147 nouveau du Code civil les créanciers privilégiés et hypothécaires ne peuvent plus prendre inscriptions sur le précédent propriétaire à partir de la publi-

cation de la mutation opérée au profit d'un tiers, sous réserve des cas particuliers du vendeur d'immeuble, du prêteur de deniers pour l'acquisition, du co-héritier ou co-partageant (cf. art. 2108 et 2109 du Code civil modifiés). Il convient également d'observer que le décret susvisé du 4 janvier 1955 n'ayant pas abrogé les dispositions de l'article 21 du décret-loi du 8 août 1935 relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique, il s'ensuit que les créanciers privilégiés et hypothécaires peuvent, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, également invoquer le délai de quinzaine, à partir de la transcription de l'acte de cession ou de l'ordonnance d'expropriation, pour prendre utilement inscription sur l'immeuble exproprié.

Enfin, la dispense de la formalité de l'inscription, prévue à l'article 2107 modifié du Code civil, des privilèges des frais de justice et des salaires énumérés à l'article 2104 modifié du Code civil ne vise, selon les auteurs, que le droit de préférence et non le droit de suite.

Si les privilèges de l'espèce n'ont pas été inscrits en temps utile, le droit de suite s'éteint mais le droit de préférence survit. Dans ce dernier cas il appartient au créancier de faire valoir son droit avant le paiement ou la répartition du prix d'acquisition.

Les nouvelles règles de publicité des privilèges et hypothèques ainsi rappelées rendent sans objet l'accomplissement des formalités de purge tendant, sous l'ancienne législation, à faire apparaître, à la suite d'une acquisition immobilière, des *hypothèques légales* non inscrites à la date de la transcription et, à défaut d'inscription dans les délais prescrits, à en affranchir définitivement l'immeuble. Aussi, au nombre des dispositions qui ont cessé d'être applicables à compter du 1^{er} janvier 1956 en vertu de l'article 46 du décret figurent, notamment, les articles 2193 à 2195 du Code civil relatifs au mode de purge des hypothèques, quand il n'existe pas d'inscription sur les biens des maris et des tuteurs.

Mais, nonobstant la suppression de l'accomplissement des formalités de purge dont il vient d'être question, les dispositions des articles 19 et 23 du décret-loi susvisé du 8 août 1935 relatives à la publicité de l'ordonnance d'expropriation ou de la convention amiable demeurent en vigueur. Si cette publicité devient sans objet depuis le 1^{er} janvier 1956 à l'égard des créanciers bénéficiaires d'une sûreté sur l'immeuble exproprié, en revanche, elle conserve toute sa valeur vis-à-vis d'autres personnes pouvant prétendre à une indemnité du chef de l'expropriation et parmi lesquelles certaines peuvent être inconnues du propriétaire et de l'Administration. Or, selon les dispositions de l'article 25, 2^e alinéa, du décret-loi du 8 août 1935 sont déchues de tous droits à l'indemnité, les personnes qui ne se sont pas fait connaître à l'Administration dans le délai de huitaine courant à partir de la notification prévue à l'article 19 de ce texte.

II. — Application du nouveau régime des inscriptions hypothécaires aux acquisitions d'immeubles faites par les collectivités publiques.

L'application du nouveau régime des inscriptions hypothécaires aux acquisitions immobilières réalisées pour le compte de l'État, des départements, des communes et des établissements publics qui en dépendent permet d'apporter des allègements aux justifications à produire au soutien des titres de paiement concernant les actes d'acquisition passés et publiés au fichier immobilier postérieurement au 31 décembre 1956.

Tout d'abord et quel que soit le régime sous lequel la transmission de propriété est intervenue — expropriation pour cause d'utilité publique ou de droit commun — la situation des charges grevant l'immeuble est définitivement fixée à l'expiration d'un délai courant à partir de la publication de la mutation au fichier immobilier.

Dans le cas d'une acquisition faite sous le régime de l'expropriation, il s'agit du délai de *quinzaine* à partir de la publication (anciennement transcription) au fichier immobilier de l'acte de cession amiable ou de l'ordonnance d'expropriation. L'article 21 du décret-loi du 8 août 1935 stipule que, à défaut d'inscription dans ce délai, l'immeuble exproprié est affranchi de tous privilèges et hypothèques *de quelque nature qu'ils soient*. Il s'ensuit que l'état des inscriptions sur l'immeuble exproprié peut être levé dès l'expiration du délai de quinzaine précité.

Dans le cas d'une acquisition faite selon les règles du droit commun la publication, au fichier immobilier, de l'acte de vente à la suite duquel l'Administration est devenue propriétaire arrête le cours des inscriptions, à l'exception toutefois de celles concernant les privilèges des articles 2108 et 2109 modifiés du Code civil. En conséquence, dans l'hypothèse où l'immeuble acquis par l'Administration est entré dans le patrimoine du vendeur depuis moins de 2 mois — délais prévus aux articles déjà cités 2108 et 2109 du Code civil — selon que cette transmission de propriété fait suite soit à une vente (vente proprement dite, échange avec soulte, dation en paiement) soit à un acte de partage ou à

une adjudication par licitation à la suite de l'ouverture d'une succession, la levée de l'état des inscriptions ne doit intervenir qu'à l'expiration du délai précité, compté à partir de la date soit de l'acte constatant la vente ou le partage, soit de l'adjudication par licitation.

En revanche, l'état des inscriptions peut être levé dès la publication au fichier immobilier de la vente consentie à l'Administration dès lors que l'immeuble est entré dans le patrimoine du vendeur depuis plus de 2 mois.

Compte tenu des remarques qui précèdent, le paiement du prix d'un immeuble peut, lorsqu'il n'est pas fait application des dispositions du décret n° 55-630 du 20 mai 1955, dont il est question ci-après, intervenir entre les mains du vendeur, sans autres formalités particulières, dès lors que l'état hypothécaire délivré par le Conservateur des hypothèques compétent, à l'expiration des délais précités, ne révèle pas d'inscription.

Si l'état hypothécaire fait apparaître des inscriptions, il appartient à l'Administration intéressée :

- dans le cas d'acquisition intervenant sous le régime de l'expropriation pour cause d'utilité publique, de procéder à la consignation de l'indemnité conformément aux dispositions de l'article 47 du décret-loi du 8 août 1935 susvisé ;
- dans le cas d'acquisition immobilière faite sous le régime du droit commun, d'accomplir les formalités de purge des privilèges et des hypothèques inscrits dans les conditions fixées par les articles 2183 et suivants du Code civil et de procéder à la consignation du prix d'acquisition à défaut de mainlevée donnée par les créanciers inscrits.

Le nouveau régime des inscriptions hypothécaires n'a pas de conséquence, sauf sur un point particulier, sur les dispositions du décret 55-630 du 20 mai 1955 (*J.O.* du 20 mai, page 5156) relatif au paiement des acquisitions immobilières poursuivies à l'amiable ou par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique pour le compte de l'État, des départements, des communes et des établissements publics qui en dépendent. Le texte de ce décret a été commenté par la lettre collective n° 818 C3 L/C 3297 du 16 juin 1955 du Ministre des Finances et des Affaires Économiques aux Ministres et Secrétaires d'État.

Les dispositions de l'article premier, 3^e alinéa, du décret susvisé du 20 mai 1955 permettent, en matière d'acquisition immobilière faite à l'amiable suivant les règles du droit civil, de verser au vendeur, dès la publication de l'acte de cession passé en la forme administrative, un acompte pouvant atteindre 80 % de la différence entre le prix stipulé et le montant des inscriptions. Désormais, cet acompte peut atteindre la totalité de la différence entre le prix stipulé et le montant des inscriptions à la condition, toutefois, que l'immeuble dont il s'agit soit entré dans le patrimoine du vendeur depuis plus de 2 mois après la précédente mutation. Dans l'hypothèse contraire, c'est-à-dire lorsque l'immeuble est entré dans le patrimoine du vendeur depuis moins de 2 mois, le montant de cet acompte, comme il est prévu à l'article premier, 3^e alinéa, dudit décret, ne peut excéder 80 % de la différence précitée pour garantir la collectivité intéressée contre des inscriptions éventuelles requises par les créanciers visés aux articles 2108 et 2109 modifiés du Code civil.

Enfin, les règles qui viennent d'être exposées peuvent également être appliquées à l'égard des acquisitions immobilières dont les actes ont été passés et publiés au fichier immobilier vers la fin de l'année 1956 mais pour lesquels les formalités de purge n'ont pas été entamées avant le 1^{er} janvier 1957, sous réserve de la production d'un état négatif d'inscription délivré postérieurement au 31 décembre 1956.

* * *

Je vous prie de bien vouloir porter les termes de la présente lettre à la connaissance des différents services, organismes ou collectivités relevant de votre autorité ou placés sous votre contrôle.

Pour le Ministre et par délégation :

Le Directeur de la Comptabilité Publique,

MARTIAL-SIMON.

DIFFUSION
G
DOUBLE