

Paris, le 28 novembre 2017

Décision du Défenseur des droits n°2017-273

Le Défenseur des droits,

Vu l'article 71-1 de la Constitution du 4 octobre 1958 ;

Vu la loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits ;

Vu le décret n° 2011-904 du 29 juillet 2011 relatif à la procédure applicable devant le Défenseur des droits ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ;

Saisi par Monsieur X qui rencontre des difficultés pour obtenir la publication de l'acte administratif du 1^{er} décembre 1996 par lequel la commune de Y lui a cédé trois parcelles de terre.

Décide de recommander au maire de Y de procéder au dépôt de l'acte administratif du 1^{er} décembre 1996, dans les formes requises, auprès du service de la publicité foncière de Z.

Le Défenseur des droits demande à la mairie de Y de rendre compte des suites données à la recommandation ci-dessus dans un délai de trois mois à compter de la date de notification de la présente décision.

Jacques TOUBON

Recommandation sur le fondement de l'article 25 de la loi organique n°2011-333 du 29 mars 201

Faits et procédure

Par un acte administratif du 1^{er} décembre 1996, la commune de Y, représentée par son maire, a cédé à Monsieur X trois parcelles de terre sises sur le territoire de la commune.

Projetant de vendre le terrain objet de cette vente, Monsieur X a fait, le 12 juillet 2012, une demande de renseignements auprès de la conservation des hypothèques de Z. Cette dernière lui a alors indiqué que l'acte de vente de 1996 n'avait pas été enregistré et n'était donc pas opposable aux tiers.

Le Défenseur des droits a pris l'attache du conservateur des hypothèques de Z, lequel a précisé qu'il appartenait à la mairie de Y, rédacteur de l'acte, d'effectuer le dépôt de l'acte en veillant toutefois à ce que celui-ci désigne toutes les parcelles existantes à ce jour et soit accompagné d'un document d'arpentage actualisé en tenant compte des éléments suivants :

- la parcelle D 580 n'existe pas ; le document d'arpentage qui divisait la parcelle D 573 en D 580 (vendue par la commune) et D 581 (conservée par la commune) n'ayant pas été publié, comme la loi en fait obligation, en même temps que l'acte de vente du 1^{er} décembre 1996 ;

- en 2000, un acte notarié a divisé la parcelle D 573 en D 582 à D 585, cette division étant quant à elle publiée au fichier immobilier.

Le Défenseur des droits vous a fait part de ces informations par un courrier du 19 novembre 2012, en vous demandant votre position sur ce dossier.

Les 17 mai 2013 et 18 mars 2014, la mairie de Y a fait valoir qu'elle ne pouvait procéder à l'enregistrement de l'acte administratif au motif qu'aucune preuve de paiement de cette vente de parcelles n'avait été retrouvée.

Sur ce point, le Défenseur des droits a toutefois rappelé, les 18 décembre 2013 et 23 avril 2014, que l'acte de vente du 1^{er} décembre 1996 stipule que le prix de vente de 14 520 francs « *a été payé comptant par l'acquéreur, ainsi reconnu du représentant de la municipalité* », et que Monsieur X n'a pas à établir la preuve du paiement des parcelles dans la mesure où l'acte authentique fait foi entre les parties.

Le 5 mai 2014, la mairie de Y a admis qu'au regard du document de modification du parcellaire cadastral du 18 janvier 1996, « *la vente a dû être réalisée* » et a informé le Défenseur des droits qu'elle présenterait « *le projet lors du prochain conseil municipal pour la régularisation de cette affaire* ».

Le projet de régularisation n'a toutefois jamais été inscrit à l'ordre du jour du conseil municipal.

Le 4 décembre 2014, les services du Défenseur des droits ont été oralement informés que des modifications parcellaires avaient eu lieu depuis 1996, et qu'un nouveau parcellaire devait être établi avant publication de l'acte de vente.

Le 19 mars 2015, la mairie de Y a confirmé qu'elle devait procéder à une division de la parcelle section D n° 604 afin de matérialiser une emprise de 1072 m² telle que cédée à Monsieur X, et qu'elle était ainsi dans l'attente de devis de géomètres, avant que le conseil municipal ne délibère sur le transfert de propriété.

Depuis cette date, le Défenseur des droits a saisi, à cinq reprises, la mairie de Y afin de connaître les démarches entreprises en vue de la régularisation de ce dossier.

A ce jour, aucune réponse ne lui a toutefois été apportée.

Analyse juridique

Aux termes de l'article L.1311-5 du code général des collectivités territoriales, en vigueur à la date d'édition de l'acte administratif de vente, « *les maires (...) sont habilités à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au bureau des hypothèques, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux, passés en la forme administrative par ces collectivités* ».

L'article 1^{er} du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, dans sa version alors en vigueur, prévoit ainsi :

« Il est tenu, pour chaque commune, par les conservateurs des hypothèques, un fichier immobilier sur lequel, au fur et à mesure des dépôts, sont répertoriés, sous le nom de chaque propriétaire, et, en ce qui concerne les catégories d'immeubles définies par décret en Conseil d'Etat, 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 ».

Concernant les actes concernés par l'obligation de publication, l'article 28 du même décret précise que :

« Sont obligatoirement publiés au bureau des hypothèques de la situation des immeubles :

1° Tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs :

a) Mutation ou constitution de droits réels immobiliers autres que les privilèges et hypothèques, qui sont conservés suivant les modalités prévues au code civil »

L'article 32 du même décret indique, en outre, que « *les notaires (...) et autorités administratives sont tenus de faire publier, dans les délais fixés à l'article 33, et indépendamment de la volonté des parties, les actes ou décisions judiciaires visés à l'article 28, 1°, 2° et 4° à 9° dressés par eux ou avec leur concours* ».

En application des dispositions précitées, les autorités administratives ont l'obligation de faire publier les actes portant mutation de droits réels immobiliers dans les délais requis par les textes, soit un délai de trois mois en l'espèce.

C'est ainsi au rédacteur de l'acte qu'il incombe de procéder, de lui-même, aux formalités de publicité foncière, sous peine d'engagement de sa responsabilité.

Dès lors, la commune de Y est légalement tenue de déposer l'acte administratif du 1^{er} décembre 1996 auprès du service de la publicité foncière (ex-conservation des hypothèques) de Z.

Afin de ne pas faire l'objet d'un refus de dépôt, l'acte concerné devra désigner toutes les parcelles existantes à ce jour et être accompagné d'un document d'arpentage actualisé afin de tenir compte des divisions parcellaires intervenues depuis la date d'acquisition des parcelles litigieuses par Monsieur X.

L'acte déposé devra également respecter les conditions de forme requises (attestations d'identité et de conformité).

Bien qu'aucune sanction ne soit prévue par les textes, le non-respect de cette obligation de publication, depuis plus de 20 ans, a pour effet de rendre l'acte de vente inopposable aux tiers et est de nature à causer un préjudice important pour l'acquéreur, Monsieur X, qui s'est acquitté du prix de vente sans pouvoir légalement disposer des biens acquis.

En dernier lieu, je relève que Monsieur X ne réside pas de manière habituelle dans ce département. A cet égard, je vous rappelle qu'aux termes de l'article 1^{er} de la loi n° 2008-496 du 27 mai 2008 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations, « *constitue une discrimination directe la situation dans laquelle, sur le fondement de (...) son lieu de résidence (...) une personne est traitée de manière moins favorable qu'une autre ne l'est, ne l'a été ou ne l'aura été dans une situation comparable* ».

Au regard de ce qui précède, le Défenseur des droits recommande à la commune de Y de déposer l'acte administratif du 1^{er} décembre 1996 modifié, dans les formes requises, auprès du service de la publicité foncière de Z en vue de sa publication au fichier immobilier.

Jacques TOUBON