

Présentation

▣ La publicité foncière permet de faire connaître aux tiers intéressés la situation juridique des immeubles par le moyen d'un fichier immobilier. Son but est d'assurer la publicité des droits sur les immeubles en vue d'informer sur les transmissions de propriété, les constitutions de droits réels (servitude...), les hypothèques ou privilèges supportés.

▣ Le but étant l'opposabilité aux tiers et la délivrance de renseignements.

Les conditions préalables

❑ Rappel : Dates, signatures, 2 exemplaires dont 1 sur formule de publication (cerfa 3265), modèle 1.

❑ L'identification des personnes

❑ Personnes physiques : NOM (en majuscule) suivi des prénoms. Profession et adresse. Date et lieu de naissance, nationalité, situation matrimoniale. (Idéalement joindre l'acte de naissance)

❑ Personnes morales : Dénomination, forme, siège, numéro SIREN. Représentant Nom Prénoms adresse. Si non immatriculée il faut le préciser

❑ L'identification de immeubles : Commune et références cadastrales,

❑ Le respect du principe de l'effet relatif : dernier titre de propriété du disposant. Cela implique date volume publication (si l'effet relatif est antérieur à 1956 le préciser – possibilité de faire une demande de renseignement cerfa 3233),

❑ Les certifications obligatoires : Certificat d'identité, de sincérité et de conformité

❑ Exemple : Le soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties telle qu'elle est indiquée lui a été régulièrement justifiée. (cf modèle).

Exemple : Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts que le présent acte (ou la présente déclaration) exprime l'intégralité du prix ou de la soulte convenue. (article 850 du Code Général des Impôts),

Exemple : Le soussigné, certifie la présente copie établie sur X pages, et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

? Si les conditions de publication (à ne pas confondre avec la légalité de l'acte) ne sont pas remplies alors deux sanctions existent :

? REFUS : nous renvoyons l'acte en entier, il est réputé ne jamais avoir été déposé.

? REJET : nous gardons l'acte, il vous appartient de le régulariser dans un délai de 30 jours. Il est important d'accuser réception de la notification de rejet par mail : spfe.vosges@dgfip.finances.gouv.fr

Réquisitions

REQUISITION :

spfe.vosges@dgfip.finances.gouv.fr

Cerfa 3233

**Pour connaître les mentions de l'effet relatif
(Origine de propriété)**

ACQUISITION PAR LA COMMUNE

- ❑ Article 1042 Code Général des Impôts,
- ❑ Échange aussi,
- ❑ Mentionner dans l'acte l'article 1042 précité,

❑ Pour rappel l'article L1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que « Les maires, (...) sont habilités à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au fichier immobilier, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux, passés en la forme administrative par ces collectivités et établissements publics. Lorsqu'il est fait application de la procédure de réception et d'authentification des actes mentionnée au premier alinéa, la collectivité territoriale ou l'établissement public partie à l'acte est représenté, lors de la signature de l'acte, par un adjoint ou un vice-président dans l'ordre de leur nomination.

VENTE PAR LA COMMUNE

- ? 1594D du Code Général des Impôts,
 - ? TPF 4,5 % sur prix
 - ? FA 2,37 % sur assiette TPF
 - ? TC 1,2 %
 - ? CSI 0,1 % sur valeur
- ? Notaire à privilégier. Les frais sont à charge de l'acquéreur.

SERVITUDES

- ❑ Les servitudes légales (dont fait partie le passage de canalisations):
 - ❑ - peuvent (et non doivent) être publiées au fichier immobilier => droit fixe de 125 euros et CSI au taux unique de 0,10 % sur les sommes énoncées ou la valeur estimée
 - ❑ - peuvent ne pas mentionner le fond dominant sans que cela entraîne un refus
 - ❑ - Si servitude d'utilité publique : article 1042 du Code Général des Impôts.

- ❑ Les servitudes avec Enedis sont exemptes de taxes.

EXPROPRIATION

- ❑ Ordonnance à publier sur formule de publication. Cf modèle

BIENS SANS MAÎTRE

❓ Dans le cadre de renseignements sur les biens présumés sans maître, le site des collectivités locales a mis en ligne la procédure à suivre conformément à l'article L 1123-3 du Code général de la propriété des personnes publiques.

❓ Vous trouverez le lien infra :

❓ <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-biens-sans-maitre>

☐ Afin d'obtenir des informations sur le recouvrement des taxes foncières et ce pour les seuls biens sans maître (hors successions vacantes ou en déshérence), la collectivité est désormais invitée à transmettre sa demande, via le formulaire disponible en ligne.

☐ Ces demandes sont à envoyer à l'adresse suivante :
ddfip88.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr

RAPPELS DIVERS

- ❑ Les critères inhérents à la publicité foncière ne garantissent pas la légalité de l'acte. Nous ne sommes pas Juge. Nos critères sont complémentaires de ceux qui régissent le Code des Collectivités Territoriales.
- ❑ Les modèles fournis ne sont donnés qu'à titre informatif et ne sauraient correspondre à toutes les situations.