

Pour des raisons historiques, la France connaît deux systèmes de publicité foncière : le système de droit commun et celui mis en œuvre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

Dans ces trois départements, la publicité foncière est faite au livre foncier tenu par les bureaux fonciers, tandis que dans le reste de la France elle est réalisée auprès des services de publicité foncière (SPF) qui tiennent le fichier immobilier.

Quelles informations trouve-t-on au fichier immobilier et au livre foncier ?

Le fichier immobilier publie des actes.

Ainsi, à titre d'illustration, y sont publiés tout acte translatif de propriété sur un immeuble (par exemple, un acte de vente ou un acte de partage), même si cet acte est conditionnel, tout acte translatif ou constitutif d'un droit réel (par exemple, donation ou cession d'usufruit sur un immeuble), les décisions judiciaires portant sur un immeuble, les décisions des autorités administratives limitant le droit de disposer, les baux de longue durée, les clauses limitant le droit de propriété (par exemple, une clause d'inaliénabilité), les sûretés constituées sur un immeuble (par exemple, les hypothèques ou la plupart des privilèges).

Le livre foncier d'Alsace-Moselle publie, quant à lui, des droits.

Se trouve inscrit au livre foncier, le droit de propriété sur un immeuble résultant d'un acte mais également d'une situation de fait (droit de propriété né par usucapion ou accession). Se trouvent également inscrits, par exemple, la superficie ou tout autre droit réel conféré par un bail, l'usufruit, l'usage, l'habitation, les servitudes, les privilèges, les hypothèques, les droits des locataires et du fermier pour les baux de 12 ans, les droits résultant de certaines décisions de justice, etc.

Comment consulte-t-on le fichier immobilier et le livre foncier ?

En dehors des trois départements français du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, le fichier immobilier est en France tenu par les services de la publicité foncière (SPF). Ces SPF sont indépendants les uns des autres. La France réduit progressivement le nombre SPF sur son territoire. Alors qu'elle en comptait 354 il y a peu, on en dénombre actuellement 208.

Toute personne souhaitant recueillir des informations sur la situation juridique d'un immeuble doit en faire la demande auprès du SPF dont dépend l'immeuble concerné. Elle peut, à titre d'illustration, connaître le nom des propriétaires successifs, et le prix des différentes ventes. Chaque service délivre à tout requérant les renseignements figurant au fichier immobilier relatif à un immeuble ou une personne détenant un immeuble qui relève de son ressort ainsi que la copie des actes qu'il publie. Ces renseignements et copies ne sont pas gratuits. Leurs coûts diffèrent selon le type et le nombre de demandes. Ces informations ne sont actuellement pas centralisées. Par conséquent, pour connaître les informations relatives à des immeubles situés dans des ressorts différents, il est nécessaire de formuler autant de demandes qu'il y a de SPF concernés.

Ce fichier est désormais entièrement numérisé et informatisé. Dans le cadre d'un dispositif informatique en cours de généralisation, une partie des notaires français disposent d'un système de traitement automatisé de leurs demandes de renseignements sans intervention du SPF, par l'intermédiaire d'un serveur géré par le Conseil supérieur du notariat. Cet accès direct aux données du fichier immobilier n'est pas ouvert aux autres professionnels du droit, ni aux particuliers.

En ce qui concerne les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, le livre foncier a été entièrement informatisé depuis 2008. La consultation des données du livre foncier et du registre des dépôts, sur place ou à distance, est libre. Toute personne qui consulte ces données peut en obtenir une copie délivrée par le greffe ou l'établissement public. La copie est délivrée par l'établissement public à titre de simple renseignement. Ces services ne sont pas gratuits.

Les droits de consultation diffèrent selon la qualité de la personne du demandeur. Certains professionnels, comme les notaires, bénéficient d'un droit de consultation plus large (possibilité de réaliser des recherches dans l'ensemble des données du livre concernant tant les personnes que les immeubles). La consultation par nom de personne est ouverte à d'autres professionnels, comme les avocats, ou notamment à une personne disposant d'un titre exécutoire ou d'une autorisation du juge. La consultation par immeuble est ouverte à tous.

Dernière mise à jour: 14/01/2022

Les versions nationales de cette page sont gérées par les États membres correspondants, dans la/les langue(s) du pays. Les traductions ont été effectuées par les services de la Commission européenne. Il est possible que l'autorité nationale compétente ait introduit depuis des changements dans la version originale, qui n'ont pas encore été répercutés dans les traductions. La Commission européenne décline toute responsabilité quant aux informations ou données contenues ou visées dans le présent document. Veuillez vous reporter à l'avis juridique pour connaître les règles en matière de droit d'auteur applicables dans l'État membre responsable de cette page.