



Monsieur Gérald DARMANIN
Ministre de l'Action et des Comptes publics

Paris, le 14 mai 2020

Par courriel

N/ Réf : CFS/DDG/LD

Objet : accès aux Services de la Publicité Foncière par voie dématérialisée

Monsieur le Ministre,

En cette période de crise sanitaire, il nous est apparu nécessaire de vous renouveler notre demande d'accès aux Services de la Publicité Foncière par voie dématérialisée.

Il s'agit en effet d'une demande ancienne de la profession d'avocat, rappelée dès février 2018 dans notre contribution sur la réforme de la publicité foncière pour répondre aux réflexions initiées par la Chancellerie.

Dans ce cadre, interrogé sur la question de l'élaboration d'un régime commun de l'inscription et de la publication des actes, le Conseil national des barreaux avait rappelé que les avocats devaient pouvoir procéder à ces formalités par voie électronique et télétransmission par le biais d'un service dédié comme celui des notaires ou par le biais du RPVA.

Il existe en effet une situation de discrimination au détriment des avocats.

Les notaires ont un accès privilégié au fichier immobilier alors que les avocats, qui doivent dans leurs activités quotidiennes y accéder pour remplir leur devoir ou leur responsabilité de publication, sont encore contraints de remplir des documents Cerfa sous format papier.

Depuis 2005, grâce à leur plateforme « Planète », les notaires déposent sur celle-ci leurs réquisitions, leurs actes à publier. Ces réquisitions et actes sont ensuite, grâce au serveur de la DGFIP « TELE@ACTES » transmis au service de la publicité foncière (FIDJI) et ensuite, en retour, par le même canal, est adressé l'acte publié ou les renseignements transmis.

Les notaires, par le biais de ces mêmes plateformes, ont également la possibilité de payer en ligne (Arrêté du 2 juin 2017 définissant le champ d'application de l'obligation faite aux notaires d'effectuer par voie électronique leurs dépôts de documents auprès des services chargés de la publicité foncière et Décret n° 2017-770 du 4 mai 2017 portant obligation pour les notaires d'effectuer par voie électronique leurs dépôts de documents auprès des services chargés de la publicité foncière).

Les avocats doivent en revanche présenter leurs demandes de renseignements sur un formulaire Cerfa et adresser les paiements par chèque et effectuer les formalités leur incombant selon les mêmes modalités.



La différence de traitement dans les conditions d'accès au service public de la publicité foncière est discriminante.

Les avocats demandent à bénéficier d'un dispositif équivalent :

- **Les avocats doivent pouvoir présenter leurs demandes de renseignements par voie électronique et recevoir les renseignements par la même voie**

Une modélisation numérique commune de réquisition ou de publication est envisageable au titre des informations portant sur :

- L'identité des parties : vendeur/acquéreur ou créancier/débiteur
- La désignation de l'immeuble
- L'origine de propriété
- Le montant du prix ou de la créance et ses accessoires
- Le cas échéant, le montant des droits de mutation

Le processus pourrait être celui de l'envoi d'un message électronique, du type de celui utilisé pour le contrôle de la légalité des actes des collectivités territoriales par le préfet.

Le message comporterait ainsi les identifiants de celui qui reçoit, de celui qui l'envoie, et toutes les mentions portées dans un ordre précis défini dans une trame encapsulée seraient alors immédiatement portées sur le Fichier immobilier.

L'authentification via la clé RPVA peut être privilégiée car le système est opérationnel.

Cet accès serait limité aux réquisitions hypothécaires, sur ou hors formalités, et aux seules formalités incombant aux avocats : publications des demandes en justice dans le respect de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, publications des décisions de justice constatant ou réalisant une mutation, les inscriptions d'hypothèques prises sur le fondement de l'article 2412 du code civil, les inscriptions d'hypothèques légales entre époux ou du syndic des copropriétaires visées dans le code civil et enfin, celles provisoires ou définitives visées dans le code des procédures civiles d'exécution.

- **Les avocats doivent pouvoir bénéficier, comme les notaires, de la formalité fusionnée à la fois pour le jugement d'adjudication et les décisions constatant ou réalisant une mutation immobilière**

Actuellement, la formalité fusionnée offerte par l'article 647 I du Code Général des Impôts exclut en son second alinéa les « *décisions judiciaires* » et donc le jugement d'adjudication, ce qui est contradictoire avec le III relatif au délai de réquisition lequel en temps normal est d'un mois à compter de la date de l'acte et de **deux mois** « *en cas d'adjudication* ».

Il ne semble pas aujourd'hui qu'une raison milite encore pour une dualité de régimes entre la publication des actes de vente notariés et la publication des actes de vente sur saisie immobilière.

Une modification du texte, avec un effet limité aux décisions judiciaires et titre de vente (adjudication judiciaire) n'affecterait en rien l'activité des notaires tout en simplifiant considérablement le travail des greffes et des services de l'enregistrement.



- **Les avocats doivent pouvoir régler les formalités en ligne et disposer, comme autrefois, d'un compte auprès des services de la publicité foncière afin d'éviter les règlements par chèques**

Cette facilité de règlement aboutira de fait à une simplification significative des opérations comptables, tant pour l'avocat que pour les services de l'Etat.

- Outre un accès au fichier immobilier, **les avocats doivent avoir accès aux serveurs professionnels de données cadastrales (SPDC) pour accomplir les formalités au cadastre** : l'arrêté du 2 avril 2003, modifié par l'arrêté du 4 avril 2011, met à la disposition des notaires et des géomètres un accès illimité aux SPDC. Cet arrêté doit être étendu aux avocats.

La crise que nous traversons a donné à cette demande un caractère urgent.

Cette actualité du sujet est d'ailleurs confirmée par la question qui a été posée par Madame la Députée Brigitte Kuster (LR Paris) qui a interrogé Madame la Ministre de la Justice, le mardi 14 avril dernier, sur *« les conséquences pour l'activité des cabinets d'avocats de l'impossibilité d'accéder à certaines bases de données dématérialisées comme par exemple le serveur professionnel des données cadastrales (SPDC) pour l'obtention d'extrait cadastral modèle 1 certifié lui permettant ainsi de contrôler tant l'identité exacte des propriétaires que la désignation sommaire d'un bien immobilier telle qu'elle figure sur les documents cadastraux et actualisée en temps réel »*.

L'avocat, au même titre que les notaires et les autres professionnels du droit habilités, doit avoir accès au SPDC et à tous les outils nécessaires au bon déroulement de sa mission.

Ainsi, il est urgent de corriger cette différence de traitement injustifiée entre les professionnels du droit de sorte que les avocats obtiennent enfin, dans les meilleurs délais, les renseignements nécessaires à leur activité grâce à une dématérialisation des échanges avec les Services de la Publicité Foncière.

Dans cette attente, nous vous prions de croire, Monsieur le Ministre, à l'assurance de notre haute considération.

Christiane FÉRAL-SCHÜHL
Présidente
Conseil national des barreaux

Olivier COUSI
Bâtonnier
Ordre des avocats de Paris

Héléne FONTAINE
Présidente
Conférence des bâtonniers

Copie : Madame Nicole BELLOUBET, Garde des Sceaux
Monsieur Jérôme FOURNEL, Directeur général des Finances publiques