

LE LIVRE FONCIER EN ALSACE-MOSELLE

par M. P. FROELICH,
Juge hon. du Livre foncier



M. Froelich

Résumé

- L'institution du Livre foncier
- L'organisation matérielle du Livre foncier
- Présentation du Livre foncier
- Les inscriptions au Livre foncier
- Les registres accessoires et les annexes
- La consultation du Livre foncier
- Le Livre foncier et le Cadastre
 - a) L'établissement d'un système de communications permanente entre eux
 - b) Les relations occasionnelles entre eux.

L'institution du Livre foncier

Comme vous le savez certainement, le Livre foncier est une institution propre aux départements du Rhin et de la Moselle.

Il est une institution judiciaire, puisqu'il se trouve en place dans les tribunaux de l'ordre judiciaire.

Une institution dont il me semble utile, afin de situer ses origines, de vous faire un bref rappel historique.

Bien qu'après son annexion à l'Empire allemand en 1871 l'Alsace-Lorraine resta soumise au régime foncier du Code Napoléon et de la loi française du 23 mars 1855, l'objectif poursuivi à ce moment-là par les Maîtres de l'heure ne pouvait être que celui d'introduire dans ces deux provinces le Livre foncier qui était alors en vigueur dans la plupart des Etats allemands. Il est, cependant, évident que l'on ne pouvait, à l'époque, procéder sans ménagement à la substitution d'un régime à l'autre. Il y avait lieu, en effet, de compter vers les habitudes, avec les résistances que devait provoquer un changement aussi profond. De toute manière, l'introduction du Livre foncier dans un pays de petite propriété comme l'Alsace ou la Lorraine ne pouvait être qu'une affaire de longue haleine, d'autant plus qu'on la considérait alors comme nécessairement liée à la réfection du Cadastre. De là, une période transitoire qui s'est ouverte virtuellement en 1884 avec la loi sur la révision du Cadastre du 31 mars 1884 et dont les étapes sont marquées par la loi du 24 juillet 1889, celle du 22 juin 1891 et, enfin, par la mise en vigueur du Code civil allemand le 1^{er} janvier 1900. C'est à partir de cette date que le Livre foncier dit jusqu'alors provisoire est devenu définitif chez nous, où il a duré jusqu'en 1918, année du retour à la France de nos deux provinces.

Après ce rattachement, le Parlement français aurait pu, purement et simplement, abroger les lois allemandes et introduire chez nous dans son intégralité la législation française. Cela aurait évité une dualité de législation. Mais, tout en introduisant en principe le droit français dans les départements recouverts par une loi du 1^{er} juin 1924, il maintint certaines institutions du droit local en les adaptant à la législation française introduite parce que d'une part, "ces institutions présentaient par rapport aux règles correspondantes du droit français une supériorité manifeste" et d'autre part, "parce qu'elles paraissaient susceptibles de s'adapter à l'ensemble de notre droit civil et de servir de base, dans un avenir prochain à une réforme de la propre législation française".

Voilà pourquoi le Livre foncier et un grand nombre de ses principes figure de nos jours parmi les institutions particulières aux ressorts des Cours d'appel de Colmar et de Metz.

Alors que la publicité foncière, destinée à porter à la connaissance des tiers l'ensemble des droits affectant un bien immobilier déterminé, est réalisée en Vieille France auprès du Conservateur des hypothèques, cette même publicité foncière est donc assurée chez nous par le Livre foncier.

L'organisation matérielle du Livre foncier

J'entrerai, à présent, dans le vif du sujet en vous disant un mot sur l'organisation matérielle du Livre foncier.

Si la loi précitée du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle a maintenu le Livre foncier chez nous, les règles de sa nouvelle tenue ont été fixées par le décret du 18 novembre 1924 complété par celui du 14 janvier 1927. Par ailleurs, les instructions de la circulaire ministérielle locale du 29 mai 1914 quant à cette tenue ont été remplacées par celles du 21 décembre 1972.

C'est ainsi que l'art. 1^{er} du décret du 18 nov. 1924 a confié cette tenue au Tribunal cantonal. Il devait remplir l'office du Livre foncier pour toutes les circonscriptions foncières de son ressort.

Ces Tribunaux cantonaux ("Amtsgerichte") alors au nombre de 78, ont été supprimés en 1958 pour se trouver regroupés en 25 Tribunaux d'instance.

Il existe, ainsi, actuellement un Livre foncier pour chacune des circonscriptions foncières se trouvant dans le ressort d'un même tribunal d'instance. A noter, toutefois, que pour des raisons le plus souvent d'ordre géographique, certains livres fonciers sont demeurés sur place, soit là où il subsiste du greffe permanent (il y en a 12), soit tout simplement à l'endroit du tribunal cantonal supprimé (leur nombre est de 9), tant et si bien qu'à l'heure actuelle le Livre foncier se trouve implanté en 46 lieux de tenue exactement !

Quant à ce que je viens d'appeler circonscription foncière, elle correspond à la commune. En principe donc chaque commune forme une circonscription foncière.

Le service du Livre foncier est assuré par un magistrat spécial, le juge du Livre foncier. Son rôle consiste à vé-

fier, d'une part les requêtes présentées, en statuant dans les conditions de la juridiction gracieuse du droit local et surveiller, d'autre part, l'exécution régulière des affaires par le greffier.

La tenue du Livre foncier est contrôlée par un magistrat de la Cour d'appel, désigné à cet effet par le Premier Président.

Il est assisté par un greffier en chef, nommé par décret et appelé vérificateur, lequel procède à des vérifications et à des investigations déterminées lors de visites ou d'inspections des greffes.

Le résultat de ces opérations est consigné dans un procès-verbal communiqué aux magistrats et aux greffiers intéressés. Si ceux-ci refusent de tenir compte des observations ou suggestions y contenues, le juge pourra

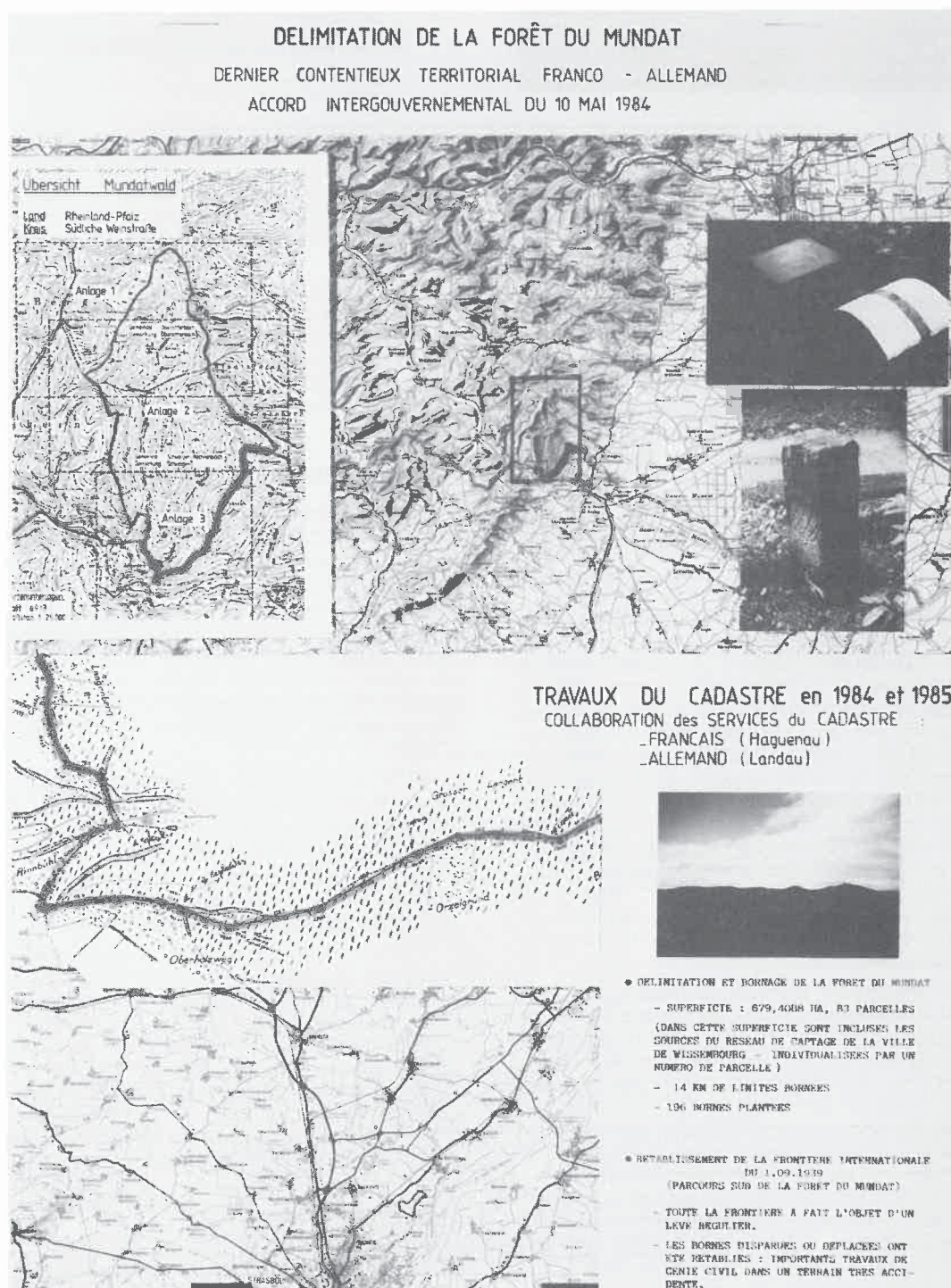
faire appel à la décision du Premier Président et le greffier sollicitera celle du Procureur Général.

Présentation du Livre foncier

Ainsi que nous venons de le voir, il existe un Livre foncier pour chaque circonscription foncière, c'est-à-dire pour chaque commune. Il s'agit là de gros volumes du genre des registres de l'état civil comprenant 200 pages chacun et d'un poids d'environ 7 kg par livre.

Chaque page d'un registre porte un numéro d'ordre. Les divers registres de chaque circonscription sont numérotés eux-mêmes dans l'ordre chronologique de leur ouverture.

Le Livre foncier se divise en feuillets numérotés dans l'ordre pour chaque circonscription.



Dans le système allemand antérieur, **chaque immeuble** donnait lieu à l'établissement d'un feuillet. C'est ce qu'on appelle en Allemagne le "feuillet réel". Ce système n'a pu être repris chez nous en raison surtout de la dispersion de la propriété dans notre région, dispersion qui aurait exigé la constitution d'un nombre très élevé de feuillets et entraîné des dépenses considérables. C'est pourquoi le Livre foncier alsacien et lorrain est tenu par feuillets personnels, c'est-à-dire qu'un feuillet est ouvert au nom de chaque propriétaire et non pas au nom de chaque immeuble. Sur ce feuillet personnel on inscrit tous les immeubles appartenant au même propriétaire dans la commune. Je dis bien dans la commune, car les immeubles situés ailleurs n'y figurent pas. Ainsi le feuillet établi au nom de M. Meyer à Strasbourg ne fera pas état du chalet qu'il possèdera au Hohwald, pas plus, d'ailleurs que de l'appartement qu'il aura acheté sur la Côte d'Azur. La propriété de ces biens figurera soit au Livre foncier de Barr dont fait partie la commune du Hohwald, soit au fichier de la Conservation des Hypothèques de Nice pour l'appartement acquis dans la circonscription de cette ville.

La préférence du système du feuillet personnel, imposé par les circonstances, possède une série d'avantages indéniables : d'une part, il réduit le volume du Livre foncier, puisque pratiquement le nombre des propriétaires est toujours inférieur au nombre d'immeubles ; il favorise, d'autre part, la tenue d'un registre ou fichier des propriétaires dont la coexistence avec le registre parcellaire permet d'effectuer une recherche au Livre foncier en connaissant simplement soit le nom du propriétaire, soit la désignation cadastrale de l'immeuble ; enfin, il fait apparaître clairement et en un clin d'œil la situation immobilière d'un propriétaire déterminé dans une même circonscription.

Chaque feuillet se décompose lui-même en un titre et trois sections.

Le titre contient uniquement la désignation du propriétaire.

Cette désignation varie selon qu'il s'agit d'une personne physique ou morale ou d'une propriété commune en indivision.

Quant aux Sections divisées verticalement sur le feuillet

— la première, section propriété sert à recevoir la désignation des immeubles conformément aux indications du Cadastre, soit le N° de section, le N° de parcelle, le lieu-dit et la contenance.

Le Livre foncier ne mentionne pas tous les immeubles situés dans sa circonscription. Le décret du 18 novembre 1924 a dispensé, en effet, d'inscription les immeubles de l'Etat, des départements et des communes, à condition que ces immeubles fassent partie du Domaine public. S'ils dépendent du domaine privé, ils sont soumis à inscription.

— la deuxième, charges et restrictions au droit de disposer, est destinée à recevoir l'inscription de tout ce qui démembre le droit de propriété lui-même : la superficie, l'emphytéose, l'usufruit, le droit d'usage, le droit d'habitation, les servitudes foncières, l'antichrèse, les prestations foncières, les droits du locataire et du fermier en cas de bail d'une durée de plus de douze ans, le droit à la résolution d'un contrat le droit à la révocation d'une donation, les prénotations, etc...

— la troisième section, Privilèges et hypothèques est réservée à l'inscription des sûretés que je viens d'énoncer. Le décret du 18 novembre 1924 y avait ajouté la séparation des patrimoines. Mais cette adjonction a perdu toute raison d'être, puisque entre temps, la séparation des patrimoines a pris le caractère d'un véritable privilège immobilier.

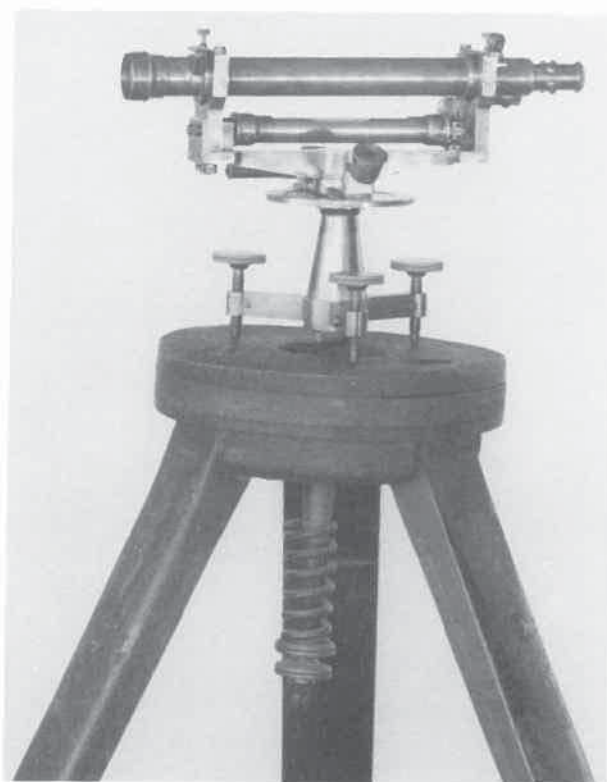
Toutes les inscriptions en Sections II et III portent un N° d'ordre. Un trait transversal tiré à la fin de chaque inscription sépare celle-ci de la suivante, de manière à faire ressortir clairement où elle commence et où elle finit et la place qu'elle prend au regard de chaque immeuble.

Les inscriptions au Livre foncier

Sauf prescription contraire de la loi, une inscription au Livre foncier n'a lieu que sur requête.

Parmi les personnes que la loi autorise à requérir une inscription figure en premier lieu naturellement le propriétaire. Mais, d'une manière plus générale, l'inscription peut être requise tout aussi bien par toute personne au profit ou à la charge de qui elle doit être effectuée ou que la loi autorise ou oblige à provoquer l'inscription.

Chaque requête, établie en la forme authentique ou authentiquement légalisée pour éviter la contestation de la signature, n'est recevable qu'appuyée des actes ou pièces eux-mêmes authentiques qui justifient l'inscription demandée. Nous entrons ici en plein dans le domaine du notaire.

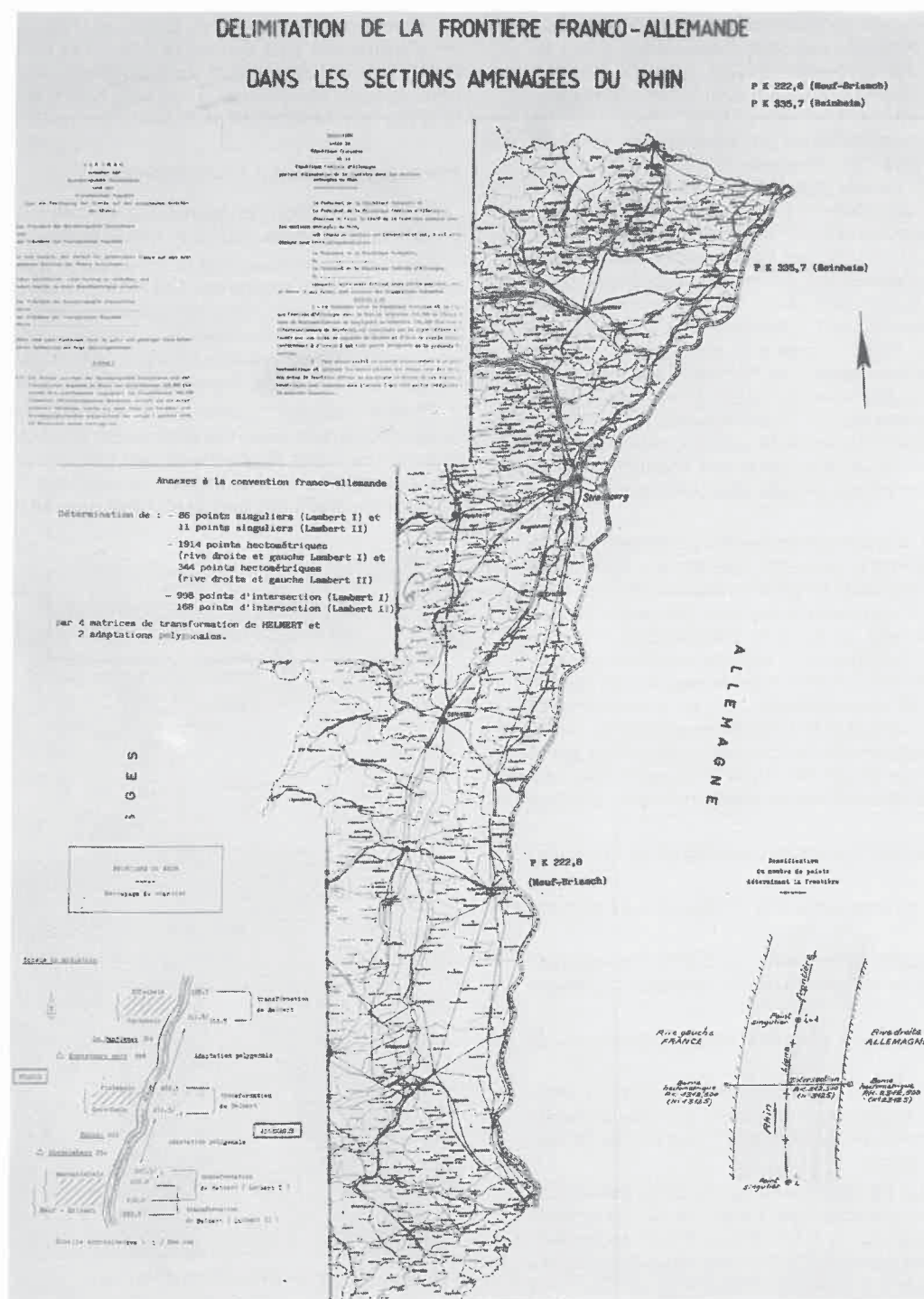


Niveau d'Egault (Collection ENSAIS).

Toute requête présentée au Livre foncier est tout d'abord inscrite sur un registre de dépôts appelé aussi "Journal". Elle est, en même temps, munie d'un cachet d'entrée comportant non seulement le jour, mais également l'heure et la minute de son arrivée. Ces indications sont importantes, car ce sont elles qui déterminent l'ordre et le rang de chaque inscription.

C'est le juge du Livre foncier qui examine ensuite la requête. Ses pouvoirs d'investigations portent à la fois sur :

- la forme de l'acte ;
- l'admissibilité du droit à l'inscription ;
- l'observation du principe relatif de l'inscription qui doit assurer la continuité de la chaîne des transcriptions ;
- la capacité des parties.
- la représentation des parties.



Si la requête, examinée sous tous ces aspects-là ne donne lieu à aucune obligation, le juge ordonne l'inscription requise, par exemple la transcription d'un bien vendu par A à B ou l'inscription de la servitude constituée à charge du fonds servant et au profit du fond dominant.

Si, par contre, un obstacle s'oppose à l'inscription le juge utilise généralement l'ordonnance intermédiaire pour imposer au requérant un délai convenable pour lever ledit obstacle.

Lorsque aucune suite n'est donnée à son ordonnance intermédiaire ou si, au départ, la requête n'est pas admissible, le juge prend une décision motivée de rejet qui est notifiée au requérant.

Cette décision peut être attaquée par la voie du pourvoi ordinaire à présenter au Bureau foncier.

Le juge, sur le vu des arguments développés peut reve-

nir sur sa décision. S'il la maintient, le dossier est adressé à la Cour d'appel pour être statué par elle sur le recours.

Revenons, cependant, au cas le plus normal qui est celui de l'inscription.

Le droit à publier ne prend rang qu'à partir de celle-ci.

Lorsque des requêtes relatives au même immeuble sont déposées simultanément, elles ont rang égal. Dans le cas contraire, c'est l'ordre d'inscription qui détermine le rang. Ainsi, une hypothèque inscrite sous le N° d'ordre 3 prime celles inscrites par la suite, mais sera primée par les N° 1 et 2. Le rang ainsi établi dans les sections II ou III peut, bien entendu, être modifié entre les parties intéressées par une convention de parité ou de cession de rang. Ces modifications sont alors mentionnées dans l'inscription nouvelle et annotées au regard des anciennes.

Pour ce qui est des effets des inscriptions, la publication d'un droit emporte présomption de son existence. Sa radiation emporte présomption de son inexistence.

Publier un droit au Livre foncier a donc pour conséquence de le rendre opposable aux tiers. En revanche, la sanction du défaut de publicité est l'inopposabilité du droit aux tiers.

Un droit reste inscrit aussi longtemps qu'il n'a pas fait l'objet d'une radiation.

Celle-ci intervient soit à la suite d'un acte de mainlevée, soit d'office, soit sur simple requête, appuyée de pièces officielles. Ainsi, un usufruit sera radié sur simple présentation d'un extrait de l'acte de décès de son bénéficiaire. Un privilège ou une hypothèque sera radiée d'office, sauf dispense ou renouvellement, lorsque leur inscription sera atteinte par la péremption décennale. Leur radiation pourra, cependant, également intervenir plus tôt, à la suite d'un acte de mainlevée donné par le créancier.

A noter que la radiation au Livre foncier consiste non pas à rayer, mais à souligner en rouge l'inscription devenue inutile. Tout ce qui est souligné de la sorte n'a donc plus de valeur et ne doit plus être pris en considération.

Les inscriptions une fois réalisées par le greffier, il convenait naturellement d'organiser et de faciliter leur recherche au Livre foncier. Le décret du 18 novembre 1924 a prévu la tenue, à cet effet, de deux registres accessoi- res qui sont actuellement des fichiers :

- celui des propriétaires ;
- et celui des parcelles, fourni d'ailleurs par le Cadastre.

Comme nous l'avons déjà vu tout à l'heure, leur existence permet la consultation rapide du Livre foncier en connaissant seulement le nom du propriétaire ou la désignation cadastrale de l'immeuble.

L'ensemble des actes et pièces produites à l'appui des requêtes constitue les annexes. Ce sont des collections groupées par circonscription et reliées dans des classeurs dans l'ordre du N° annuel qui figure au Livre foncier à la suite de chaque inscription signée par le juge.

La consultation du Livre foncier

Etant donné que le Livre foncier est un registre de publicité, il doit être public pour remplir son rôle.

Sa consultation est rendue possible par deux moyens

- la consultation directe permise aux seules personnes faisant valoir un intérêt légitime ;
- par requisition de copies, d'extraits ou de certificats par n'importe qui et sans restriction aucune.

Le Livre foncier et le Cadastre

Il est certain que le Livre foncier ne peut fonctionner utilement que s'il repose sur un Cadastre exact et que si l'on assure une parfaite concordance entre ces deux Services. Le Livre foncier et le Cadastre se complètent, en effet l'un l'autre, le premier donnant la description juridique du sol, le second sa description matérielle. Et ceci, grâce à une liaison directe et constante ou à l'occasion d'événements déterminés.

Le greffier du Livre foncier est, ainsi, tenu de signaler chaque mois au moyen d'extraits d'actes fournis par les notaires, au Cadastre les mutations inscrites au Livre foncier concernant la propriété ou les droits équivalents (usufruit, etc...).

En contrepartie, il appartient au Cadastre d'adresser au Bureau foncier, au moyen d'états, les changements intervenus dans la consistance d'un bien. Le Cadastre signale aussi au Livre foncier les erreurs qu'il a relevées sur les extraits de mutation.

En possession de ces documents, le Livre foncier procède alors aux mises à jour ou rectifications qui s'imposent.

Les dispositions législatives locales exigent, par ailleurs, la production de pièces cadastrales en vue de l'inscription au Livre foncier. Ces pièces sont pour la plupart des procès-verbaux d'arpentage ou des esquisses établies par les Ingénieurs-Géomètres-Experts et vérifiées par le Cadastre.

Ainsi, en cas de première inscription d'une propriété d'étage, le décret du 14 janvier 1927 impose la production d'une esquisse cadastrale indiquant la situation des bâtiments et la distribution des locaux.

Il faut également produire une esquisse lorsque, s'agissant d'une propriété d'étage déjà inscrite, l'on apporte des modifications à la distribution des étages et des locaux. Il s'agit, alors, d'une esquisse rectificative.

Toutes les fois qu'il y a réunion ou division de parcelles avec ou sans changement de propriétaires, la production du p.v.a. ou de l'esquisse devient également nécessaire.

Il faut aussi présenter au Livre foncier une esquisse ou un plan dressé par un ingénieur Géomètre-Expert contrôlé par le Cadastre lorsque cela est nécessaire pour bien identifier un immeuble ou une partie d'immeuble ou pour préciser l'étendue d'un droit.

Le propriétaire de deux ou de plusieurs immeubles contigus peut toujours requérir la réunion de ces immeubles en une seule et même parcelle sous la double condition suivante :

- il faut que les immeubles soient situés dans la même circonscription ;
- il ne faut pas que les immeubles soient grevés de manière différente de droits réels.

Autant d'opérations qui s'effectuent sous le contrôle immédiat du Cadastre et à la diligence du Géomètre qualifié.

Voilà l'essentiel, je crois, de ce qu'il me fallait vous dire pour vous présenter notre Livre foncier qui ne cesse d'intéresser, voire d'intriguer passablement de monde. On est venu lui rendre visite, au fil de ces dernières années-ci encore d'un peu partout : non seulement de Paris ou de Lyon, mais également d'Allemagne, d'Autriche, de la Suisse, de la Tunisie, du Maroc, du Portugal et même du Québec. Si notre système est apparu le plus souvent aux uns et aux autres comme dépassé, lourd et encombrant, nos efforts en vue d'une véritable modernisation se sont heurtés généralement à des impératifs d'ordre législatif ou réglementaire. Des études poussées sont, cependant, actuellement en cours en direction de l'informatisation. Nous ne pouvons que souhaiter que celle-ci intervienne dans les meilleurs délais...

Sources :

- René MOREL : *Le régime foncier d'Alsace et de Lorraine*
- François LOTZ : *Les particularités du régime foncier dans les départements du Rhin et de la Moselle.*