

EN BREF

- Depuis la loi relative à la simplification du droit du 20 décembre 2007, les notaires se voient confier exclusivement les demandes d' " actes de notoriété " ainsi que leur rédaction.
- Cet acte officiel prouve la qualité d'héritier d'une personne et lui permet de recueillir les fonds de la succession (comptes bancaires, assurance-vie...). L'existence de l'acte de notoriété sera inscrit en marge de l'acte de décès à la diligence du notaire. Cette mesure s'inscrit dans une volonté d'alléger la tâche des tribunaux, une partie de cette mission étant jusque là confiée aux tribunaux d'instance.
- Le salon international de l'agriculture se tiendra du 23 février au 2 mars à la porte de Versailles de Paris. Les notaires de France se tiendront à la disposition du public durant les 9 jours pour donner leurs conseils.

cachet de l'office

QU'EST-CE QUE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE ?

Est-il exact que notre pays a une bonne administration de la propriété immobilière ?

En effet, la France possède une organisation de la propriété et des ventes immobilières les plus performants au monde. C'est l'État qui assure la garde et le fonctionnement du fichier immobilier, ce qui constitue sans aucun doute la meilleure garantie de sécurité pour tous. Beaucoup de pays (en Europe centrale et en Asie notamment) s'inspirent très largement de notre système pour sécuriser leur mode de propriété et les transactions de leurs biens immobiliers. Les principes sur lesquels repose notre système sont fiables et sûrs. D'une part, ils permettent de connaître l'identité du propriétaire de chaque portion du territoire national, même la plus petite, qu'il s'agisse d'un terrain nu ou d'un terrain supportant des constructions. D'autre part, ils permettent de connaître la liste des biens, bâtis ou non, possédés par une personne dans une commune de France.

Comment est organisé le fichier immobilier en France ?

Le fichier recensant tous les biens immobiliers composant le territoire national est le résultat du travail de deux services de l'Etat : le service du cadastre et le service de la publicité foncière (les bureaux des hypothèques). Au service du cadastre, le territoire national est découpé par commune et par parcelle de terrain (nue ou supportant des constructions). Il est identifié par une ou plusieurs lettres et un ou plusieurs chiffres avec indication de sa superficie. Par exemple, AN numéro 12 pour 25 ares (soit 2 500 mètres carrés). Chaque propriétaire ayant un compte au cadastre, cette indication est ensuite portée dessus et sert de base de calcul pour les taxes foncières. Le service de la publicité foncière travaille en totale coordination avec celui du cadastre. Ces deux services appliquent des règles strictes pour que leur documentation soit en parfaite harmonie et mises à jour systématiquement.

À quoi sert le bureau des hypothèques ?

Le responsable local de la publicité foncière s'appelle le Conservateur des hypothèques. Haut fonctionnaire de l'État, responsable sur ses biens personnels, il a pour mission

principale d'enregistrer (la loi dit « publier ») et de centraliser des copies certifiées conformes à l'original des actes et des contrats relatifs aux biens immobiliers (ventes, donations, échanges, etc) Ceux-ci sont rédigés obligatoirement en la forme authentique au vu de leur gravité. Tout acte relatif à un immeuble qui ne serait pas publié au bureau des hypothèques est déclaré par la loi inopposable aux tiers, ce qui signifie que les personnes qui ne participent pas à l'acte peuvent totalement l'ignorer. Cette règle empêche par exemple qu'un même bien soit vendu à deux personnes différentes et évite à un acheteur de traiter avec une personne non propriétaire. D'autres systèmes juridiques (nord américain par exemple) n'offrent pas cette garantie et l'acquéreur doit souscrire une assurance spéciale contre ce risque lors de son achat! En France, L'acte authentique répond à ce besoin de sécurité. Le Code civil prévoit en effet que la forme authentique ne peut être donnée à un acte ou un contrat que par les officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises.

Quel est le statut et le rôle des notaires ?

Les notaires sont des professionnels libéraux responsables, sur leurs fonds propres, mais nommés et contrôlés par l'État. Ils en assurent la garde et la conservation dans leur office durant cent ans et les déposent ensuite aux archives départementales. Ils assurent également la perception des droits et taxes dus aux différentes collectivités publiques (État, Département, Région, Commune et autres) à l'occasion des actes et contrats qu'ils rédigent. Ils sont rémunérés par application d'un tarif national obligatoire fixé par le ministre de la justice. Chaque client est totalement libre du choix de son notaire Si à l'occasion d'un contrat (une vente de logement par exemple), chaque partie a son propre notaire la rémunération globale fixée par le tarif est partagée entre les différents notaires sans aucune augmentation du coût total pour les clients. Plus de renseignements sur le site suivant : <http://www.notaires.fr>.