



**HAL**  
open science

## Notariat et évolutions numériques de la publicité foncière

Manuella Bourassin, Corine Namont Dauchez

► **To cite this version:**

Manuella Bourassin, Corine Namont Dauchez. Notariat et évolutions numériques de la publicité foncière. Bulletin du Cridon de Paris, 2019, n°14, p. 6. hal-02445010

**HAL Id: hal-02445010**

**<https://hal.science/hal-02445010v1>**

Submitted on 19 Jan 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Notariat et évolutions numériques de la publicité foncière<sup>1</sup>

Manuella Bourassin, Professeur agrégé à l'Université Paris Nanterre, Codirectrice du Master Droit notarial  
Corine Dauchez, Maître de conférences à l'Université Paris Nanterre, Diplômée notaire

Article publié au Bulletin du Cridon de Paris, le 15 juillet 2019, n°14, p. 6

Ubérisation, plateformes juridiques, *legal tech*, *smart contract*, *blockchain*... la révolution numérique déferle sur toutes les professions du droit, y compris le notariat. L'un des derniers chantiers lancés par la profession notariale est celui de la digitalisation de la relation client (prise de rendez-vous en ligne, plateformes collaboratives de travail permettant au client de participer à la constitution de son dossier puis de le suivre à distance, réception de l'acte par visioconférence...).

Ce mouvement de dématérialisation de la relation entre les notaires et les usagers du service notarial n'est nullement propre au notariat, ni même aux professions juridiques. Il concerne également les relations que les services publics entretiennent avec les citoyens. Les pouvoirs publics sont effectivement engagés dans la construction de l'« *e-administration* » (ou « *administration électronique* ») dont l'objectif est de permettre aux usagers de procéder en ligne à l'ensemble de leurs démarches administratives.

Concernant le service public de la publicité foncière, le déploiement de l'« *e-administration* » ne saurait prospérer sans la participation des notaires, qui en sont les principaux usagers. En effet, 90% des actes déposés aux services de la publicité foncière en vue d'une publication ou inscription le sont par les notaires et 90% des demandes de renseignements hypothécaires sont adressées aux SPF par les notaires. Ces professionnels, usagers actifs de la publicité foncière, sont dès lors naturellement placés au centre du nouvel accès automatisé au fichier immobilier (ANF). Le rôle central du notariat dans ce mouvement de dématérialisation est par ailleurs reconnu dans le rapport de la Commission de réforme de la publicité foncière, que le professeur Laurent Aynès a remis au Garde des Sceaux le 12 novembre 2018<sup>2</sup>.

Ainsi, tant le dispositif ANF qui place les notaires au cœur de l'évolution numérique actuelle de la publicité foncière (I), que les projets de réforme qui positionnent le notariat à la tête des prochaines évolutions numériques (II), envisagent la profession notariale comme un *leader* de la dématérialisation de la publicité foncière.

## **I. L'ANF au cœur de l'évolution numérique actuelle**

Le numérique permet désormais aux notaires d'avoir un accès direct au fichier immobilier, et ce grâce à une application informatique qui leur est dédiée : l'ANF (Accès des Notaires au Fichier). Ce dispositif a été lancé conjointement par la Direction générale des finances

---

<sup>1</sup> Cet article reprend une partie des analyses consacrées à « la publicité foncière à l'heure du numérique » que Manuella Bourassin et Corine Dauchez ont présentées lors de la conférence organisée par l'ACSEN (Association des anciens d'études supérieures notariales) le 20 juin 2019 sur le thème : « La publicité foncière dans tous ses états ».

<sup>2</sup> [www.justice.gouv.fr/publications-10047/rapports-thematiques-10049/modernisation-de-lapublicite-fonciere-31956.html](http://www.justice.gouv.fr/publications-10047/rapports-thematiques-10049/modernisation-de-lapublicite-fonciere-31956.html)

publiques et le Conseil supérieur du notariat<sup>3</sup>. En application de la convention-cadre signée le 6 juin 2016, la DGFIP a créé une « *base-miroir* », qui est un portail informatique unique reflétant les bases FIDJI de chacun des services de la publicité foncière<sup>4</sup> ; cette « *base-miroir* » est actualisée toutes les nuits à partir des copies des fichiers immobiliers mis à jour quotidiennement par chaque SPF.

Dès l'été 2017, cette nouvelle application informatique a été expérimentée dans huit départements, par une centaine d'offices et une trentaine de SPF. En septembre 2018, l'ANF a été ouvert pour les immeubles du département de Paris aux offices de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Sa généralisation a été entérinée par le décret n° 2018-1266 du 26 décembre 2018, qui a modifié l'un des textes de référence en matière de publicité foncière, le décret du 14 octobre 1955 (*nouveaux articles 54 ter à 54 septies*).

A ce jour, l'ANF n'a pas encore remplacé les réquisitions, par Télé@ctes, des états hors-formalités ou sur formalités, ni les réponses délivrées et certifiées par les SPF. Au mieux, dans certains départements, les deux voies d'accès aux renseignements immobiliers cohabitent par le jeu d'une « *double commande* », c'est-à-dire que la demande classique de renseignements envoyée à un SPF par Télé@ctes est dupliquée automatiquement par un système informatique élaboré par l'ADSN, pour être dirigée vers la « *base-miroir* ». Cette « *double commande* » sécurise l'expérimentation et le futur déploiement de l'ANF en permettant aux personnels des offices de vérifier que les résultats obtenus grâce au nouveau dispositif sont conformes à ceux fournis par les SPF.

Bien que le déploiement de l'ANF soit toujours en cours (un retard est d'ailleurs pris par rapport aux échéances annoncées en début d'année par les instances de la profession), il est d'ores et déjà permis de présenter les bouleversements pratiques qu'il implique.

L'ANF ne modifie pas l'objet des demandes relatives au fichier immobilier. En effet, le décret du 26 décembre 2018 reprend la liste des renseignements et copies d'actes faisant l'objet des habituelles télérequêtes (*article 54 ter du décret du 14 octobre 1955*) et l'interrogation se réalise toujours conformément au ressort territorial de chaque service de publicité foncière (*articles 54 quater et 54 quinquies*). L'ANF ne modifie pas non plus la nature des informations pouvant être obtenues (*article 54 sexes*), ni leur intégration dans le logiciel de rédaction d'actes.

Les changements proviennent uniquement des modalités d'accès aux renseignements inscrits dans le fichier immobilier. Ces changements sont toutefois considérables, car l'ANF présente deux caractéristiques porteuses de bouleversements pour la pratique notariale : il s'agit d'un accès dématérialisé direct (A) et exclusivement ouvert aux notaires (B).

## **A. Un accès dématérialisé direct**

---

<sup>3</sup> Sur la redistribution des rôles qu'emporte l'ANF - la DGFIP est placée sur le devant de la scène, les SPF sont relégués en coulisse et le notariat devient le pivot de la politique de rationalisation de la publicité foncière - v. M. Bourassin, C. Dauchez, « Accès des notaires au fichier immobilier : les notaires au cœur de la transformation numérique de l'action publique », *JCP N* 29 mars 2019, n° 13, étude 1151.

<sup>4</sup> Leur nombre est en voie de diminution. Cf. *infra* la recommandation de la Cour des comptes en faveur de fusions entre SPF.

Le décret du 26 décembre 2018 permet aux notaires de consulter le fichier immobilier sans intervention des services de publicité foncière. Bien que cet accès dématérialisé direct présente d'indéniables intérêts (1), les nouveaux risques qu'il fait peser sur les notaires (2) nécessitent de l'entourer de précautions (3).

## 1. Intérêts

Trois bienfaits de l'ANF méritent d'être relevés : la simplicité, la rapidité et la sécurité.

Simplicité, d'abord, car les notaires et collaborateurs munis d'une clé REAL peuvent, 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, saisir dans le logiciel de rédaction d'actes des demandes de renseignements identiques à celles transmises communément *via* Télé@ctes, qu'il s'agisse de demandes hors-formalités, hors-formalités complémentaires, sur formalités ou sur formalités complémentaires.

Rapidité, ensuite, puisque la télérequisition ANF est suivie d'un retour dès qu'est effectif le paiement de la contribution de sécurité immobilière (CSI) opéré par virement bancaire *via* CDC-Net, ce qui nécessite normalement moins de 24 heures. Ce délai est beaucoup plus bref que celui de dix jours que l'article 2449 du Code civil accorde aux SPF pour répondre aux demandes de copies ou d'extraits du fichier immobilier. Le gain de temps qui en résulte améliore le traitement des dossiers au sein des études et donc la qualité du service rendu aux clients. Le dernier intérêt de l'ANF va dans le même sens.

La sécurisation des opérations immobilières et du crédit hypothécaire procède de la réduction du risque d'une publication ou inscription intercalaire. Pour saisir ce gain de sécurité, il convient de rappeler que les textes du Code civil et du décret du 4 janvier 1955 attachent l'opposabilité des droits sur les immeubles à leur mention au registre des dépôts et non au fichier immobilier. Pourtant, les renseignements communiqués aux usagers sont ceux figurant au fichier. Le risque de publicité intercalaire provient ainsi du délai de mise à jour du fichier par les SPF. Or l'ANF diminue ce délai, car il décharge les SPF de la mission de répondre aux demandes de renseignements, ce qui leur permet de se concentrer sur la mise à jour du fichier immobilier.

Si l'accès dématérialisé direct des notaires au fichier présente donc de sérieux intérêts, il importe de reconnaître qu'il s'accompagne aussi de nouveaux risques.

## 2. Risques

Le principal risque résulte du défaut de certification des états-réponses ANF. Alors que les services de la publicité foncière certifient les états-réponses (*article 2450 du Code civil*), le décret du 26 décembre 2018 a précisé que les renseignements obtenus *via* l'application ANF « ne donnent pas lieu à certification » (*article 54 sexies du décret du 14 octobre 1955*). La différence est de taille, puisque la responsabilité de l'Etat ne pourra plus être engagée en cas de renseignement erroné ou incomplet.

La responsabilité de l'Etat recule et, corrélativement, celle des notaires gagne du terrain, car le système ANF est propice à la commission de nouvelles fautes.

Certaines ont trait à la rédaction défectueuse des demandes de renseignements. Dans le système automatisé ANF, d'éventuelles lacunes ou inexactitudes se rapportant à la désignation d'une personne ou d'un immeuble ne pourront être signalées par un agent du SPF, ni corrigées

en conséquence. Dès lors, le principe de conformité des réponses aux réquisitions (*article 9 du décret du 4 janvier 1955*) sera strictement appliqué et pourrait, plus qu'aujourd'hui, fonder des actions en responsabilité.

D'autres fautes sont à craindre relativement aux fiches « ANF-Stock ». La collecte et l'interprétation de ces fiches hypothécaires scannées et indexées relatives aux formalités effectuées entre le 1er janvier 1956 et le basculement du SPF compétent vers FIDJI ne seront pas systématiques. De fait, l'état-réponse délivré automatiquement par l'application informatique ANF peut se contenter de mentionner les actes en cours de publication et les données du « flux », c'est-à-dire les données se rapportant aux formalités de publicité foncière réalisées au sein de FIDJI (depuis 1999-2003, selon les SPF). En revanche, si l'état-réponse ANF indique qu'une recherche complémentaire doit être effectuée dans le « stock », c'est aux notaires ou à leurs collaborateurs d'y trouver les fiches numérisées appropriées. Cette tâche peut s'avérer délicate, car les modalités d'interrogation sont différentes à l'égard des fichiers urbains, ruraux ou mixtes. Certaines situations particulières, mais néanmoins fréquentes, peuvent compliquer la collecte des renseignements dans le « stock ». Nous songeons spécifiquement à un changement de désignation d'une personne morale, à une modification de la consistance de l'immeuble ou encore au renvoi à d'autres fiches personnelles ou d'immeubles. La difficulté procède par ailleurs de l'interprétation des réponses obtenues dans le « stock », notamment parce que la présentation des fiches a pu varier au gré des pratiques des conservations des hypothèques et aussi parce que certaines fiches étaient jusqu'ici réservées aux SPF (comme les fiches parcellaires pour les immeubles ruraux).

En définitive, c'est aux notaires et à leurs collaborateurs qu'il revient de constituer l'état hypothécaire, en lieu et place des agents des SPF. Par où l'on voit que l'ANF transfère aux offices le travail des agents administratifs et, par voie de conséquence, la responsabilité de l'Etat liée aux renseignements recueillis.

Pour conjurer les différents risques qui viennent d'être soulignés et renforcer par là même l'intérêt du nouveau dispositif, des précautions doivent être prises.

### **3. Précautions**

L'ANF invite à porter une attention toute particulière aux méthodes de travail, tout autant qu'à la gestion des ressources humaines au sein des offices.

Concernant les méthodes de travail, le « *tout digital* » n'est certainement pas souhaitable dans la phase de déploiement de l'ANF. A l'heure du numérique et du « *zéro papier* », qui constitue l'un des objectifs phares du Plan national d'actions lancé par le CSN en 2016, il peut sembler anachronique, voire réactionnaire, d'imprimer des documents électroniques, notamment les états hypothécaires. Pourtant, l'enquête que nous avons menée auprès du notariat des Hauts-de-Seine en fin d'année dernière<sup>5</sup> a révélé que plus de 80 % des notaires et collaborateurs qui ont répondu à notre questionnaire et qui sont concernés par la publicité foncière impriment

---

<sup>5</sup> Dans le cadre de la recherche « Notariat et numérique. Le *cyber-notaire* au cœur de la République numérique » (portée par le Centre de droit civil des affaires et du contentieux économique - CEDCACE - de l'Université Paris Nanterre et réalisée avec le soutien de la Mission de recherche Droit et Justice et la Chambre des Notaires des Hauts-de-Seine), un questionnaire électronique portant sur les outils et les pratiques numériques a été adressé en novembre 2018 aux 277 notaires et 1096 collaborateurs des offices du 92. Pour une brève présentation des réponses recueillies, v. l'interview donnée par M. Bourassin, C. Dauchez, O. Leproux et M. Pichard : « Enquête Notariat et numérique : notaires et collaborateurs des Hauts-de-Seine au rendez-vous », *JCP N* 5 avril 2019, n° 14, Entretien 373.

souvent ou systématiquement les états hypothécaires - résultat 14 fois plus élevé que pour l'impression de tout autre document électronique. Les 321 répondants ont justifié le recours au papier essentiellement par la facilité de lecture, la possibilité d'annoter à la main l'état hypothécaire pour en faciliter l'analyse, et par la réduction du risque d'erreurs. Il est tout à fait probable que ce type de pratique plébiscitant le papier se maintiendra, voire se renforcera, lorsque les états-réponses proviendront exclusivement de l'application ANF et non plus des SPF. Il nous paraît souhaitable qu'il en aille ainsi, en dépit de l'objectif « *zéro papier* », car l'impression des états-réponses ANF sera source de lisibilité, traçabilité et sécurité, ce qui pourrait atténuer les risques précédemment dénoncés.

Dans cette optique, d'autres précautions, liées cette fois à la gestion des ressources humaines au sein des offices, devront certainement être prises. A cet égard, les formations au système ANF proposées par les instances sont assurément utiles, mais ne sauraient suffire. Les responsables des offices devraient déterminer avec soin les personnes habilitées à consulter le fichier immobilier et à traiter les informations obtenues ; des « *référénts-ANF* » pourraient ainsi être identifiés. La mise en place de nouvelles procédures de contrôle serait également opportune. Assurément, les formalistes expérimentés joueront un rôle essentiel dans cette réorganisation interne et, plus fondamentalement, dans la sécurisation de l'accès aux renseignements hypothécaires.

L'accès dématérialisé direct au fichier immobilier fera donc évoluer les pratiques et les responsabilités au sein des offices. Si l'ANF est porteur de bouleversements, c'est en outre parce que la nouvelle application informatique est réservée aux notaires.

## **B. Un accès réservé aux notaires**

Le décret du 26 décembre 2018 désigne les notaires comme uniques bénéficiaires du nouveau régime de consultation dématérialisée du fichier immobilier. Cette exclusivité peut surprendre, car l'article 2449 du Code civil consacre un principe de libre accès à la publicité foncière. Elle est pourtant tout à fait légitime, et ce pour trois raisons au moins : l'expertise des professionnels du notariat en matière de publicité foncière (1) ; les contributions du notariat à la dématérialisation de la publicité foncière (2) ; l'implication des notaires dans la rationalisation des services de la publicité foncière (3).

### **1. Expertise des professionnels du notariat en matière de publicité foncière**

Plus de 90% des états hypothécaires sont aujourd'hui délivrés aux études notariales. Cette donnée quantitative laisse présager à quel point les notaires et leurs collaborateurs sont rodés à la technique de la publicité foncière.

L'enquête que nous avons menée auprès du notariat des Hauts-de-Seine le confirme d'un point de vue qualitatif : les notaires, les clerks, les formalistes connaissent les chausse-trappes de la publicité foncière, notamment celles liées à la complexité de l'origine de propriété, aux servitudes, aux inscriptions hypothécaires et leur éventuelle péremption ou radiation, aux modifications des règlements de copropriété, aux nouvelles numérotations cadastrales, et ils vérifient minutieusement l'ensemble de ces renseignements pour éviter les rejets et assurer la validité et l'opposabilité aux tiers de leurs actes. Aucune autre profession ne dispose d'une telle expertise en matière de publicité foncière. Il est donc logique que l'accès direct au fichier immobilier ait été réservé aux notaires et à leurs collaborateurs munis d'une clé REAL.

### **2. Contributions du notariat à la dématérialisation de la publicité foncière**

Depuis la mise en service de Télé@ctes en 2006, le Conseil supérieur du notariat est en relation permanente avec la DGFIP pour actualiser le système au fur et à mesure de son déploiement. Les partenariats noués à cette occasion pour réaliser la transformation numérique de la publicité foncière sont très nombreux et n'ont pas d'équivalent dans les autres professions. Ainsi, l'exclusivité reconnue aux notaires dans l'accès direct au fichier vient-elle couronner les efforts que le notariat a consentis aux différentes phases de la dématérialisation de la publicité foncière, notamment lorsque la télépublication est devenue obligatoire. Relevons à cet égard que l'arrêté ayant défini le champ de la télépublication obligatoire (en date du 2 juin 2017) a précédé de quelques jours celui ayant autorisé l'expérimentation du dispositif ANF (*arrêté du 27 juin 2017*). L'accès exclusif des notaires au fichier constitue donc la légitime contrepartie des investissements réalisés par la profession aux niveaux technologiques, financiers et humains afin d'accélérer la digitalisation de la publicité foncière.

### **3. Implication des notaires dans la rationalisation des services de la publicité foncière**

Comme plus de 60 % de l'activité des services de la publicité foncière est liée aux réquisitions et que plus de 90 % des demandes de renseignements leur sont adressées par les offices notariaux, il est évident que l'accès des notaires au fichier immobilier, sans l'entremise des SPF, délétera considérablement ces services administratifs. Ce faisant, les agents des SPF vont pouvoir recentrer leur travail sur la tenue et la mise à jour du fichier immobilier, ce qui permettra de diminuer le délai d'actualisation. Il est aujourd'hui de 86 jours en moyenne, là où 16 jours seulement étaient nécessaires il y a dix ans. Réduire ce délai excessivement long est nécessaire au bon accomplissement des missions des SPF, qui sont tout autant civiles que fiscales. Cette amélioration de la qualité et de la rentabilité du service public de la publicité foncière résultera sûrement de l'accès automatisé au fichier immobilier, à ce jour réservé aux notaires.

Si le décret ANF du 26 décembre 2018 a d'ores et déjà placé les notaires au cœur de la transformation numérique de la publicité foncière, il faudra attendre quelques mois et de nouvelles dispositions réglementaires pour en mesurer toutes les retombées pratiques. En effet, le déploiement géographique et technique de l'ANF est toujours en cours : le système de « *double commande* » perdure, de sorte que les réponses des SPF continuent de faire foi ; de plus, le portail ANF-ACTES, dédié à la demande de copies de documents, n'est pas encore opérationnel. La « *bascule* » totale vers l'ANF sera complète seulement lorsque ces aménagements techniques seront effectifs et que les textes régissant la publicité foncière cesseront de faire cohabiter, comme c'est encore le cas, les deux modes de réquisitions dématérialisées propres au notariat - Télé@ctes et l'ANF. Ces évolutions auront certainement lieu d'ici la fin de l'année 2020.

Dans un avenir proche, la publicité foncière connaîtra d'autres mutations numériques dans lesquelles, à n'en pas douter, le notariat se trouvera au tout premier plan.

## **II – Le notariat en tête des évolutions numériques futures**

La dématérialisation de la publicité foncière est loin d'être achevée et le notariat sera certainement en tête des bouleversements technologiques futurs qui s'annoncent déjà. De fait, des voix, parmi les plus autorisées, s'élèvent pour que les outils numériques déployés par le

notariat soient ouverts à d'autres usagers de la publicité foncière (A) et pour que les notaires se voient confier la tenue d'un fichier immobilier informatisé et centralisé (B).

### **A. La généralisation de l'accès dématérialisé à la publicité foncière grâce aux outils du notariat**

La généralisation de la dématérialisation est d'ores et déjà envisagée à l'égard des deux situations distinctes que recouvre l'accès à la publicité foncière : d'une part, la publication ou inscription au registre des dépôts, dont l'annotation préside seule à l'opposabilité des droits sur les immeubles et à la résolution des conflits entre droits concurrents ; d'autre part, la consultation du fichier immobilier, qui n'a qu'une fonction informative. Or, tant pour la publicité au registre des dépôts (1) que pour les demandes de renseignements figurant au fichier immobilier (2), est préconisée l'extension des outils numériques aujourd'hui réservés au notariat que sont Télé@ctes et l'ANF.

#### **1. Extension de Télé@ctes pour publier au registre des dépôts**

A l'heure actuelle, la publicité au registre des dépôts est majoritairement dématérialisée, puisque 90% des publications et inscriptions reposent sur des actes notariés et que la plupart d'entre eux sont, depuis le 1er janvier 2018, obligatoirement télépubliés. A l'égard des 10% de demandes de publicité foncière émanant d'autres professionnels que les notaires, particulièrement des avocats et des huissiers (notamment pour des hypothèques judiciaires, des commandements à fin de saisie ou des ventes par adjudications), les dépôts s'opèrent en format papier. En vue d'améliorer la tenue des registres et de réduire les délais de publication, la Commission de réforme de la publicité foncière s'est montrée favorable à la généralisation du dépôt électronique. A cette fin, elle a indiqué que « *la solution la plus rationnelle consisterait en l'utilisation de la plateforme Télé@ctes par les autres usagers de la publicité foncière, au moyen de conventions à conclure entre le notariat et les autres professions intéressées* ». Selon le Président du Conseil supérieur du notariat, « *le CSN acceptera naturellement d'établir avec ces autres opérateurs des conventions qui définiront les modalités d'accès et d'utilisation des outils créés par notre profession en coordination avec la DGFIP* »<sup>6</sup>.

Une solution analogue est préconisée pour généraliser l'accès automatisé au fichier immobilier.

#### **2. Extension de l'ANF pour consulter le fichier immobilier**

L'exclusivité que le dispositif ANF ménage aux notaires relativement aux demandes directes de renseignements ou de copies d'actes est contestée. Les instances représentatives des avocats et des huissiers l'ont fait savoir, dès le début de l'année 2018, lors des auditions menées par la Commission de réforme de la publicité foncière. Celle-ci a relayé leurs revendications en proposant l'extension de l'accès dématérialisé au fichier immobilier, et ce sur le même modèle que celui imaginé au sujet du registre des dépôts, c'est-à-dire « *la conclusion de conventions entre le notariat et les professions intéressées, dans le cadre du déploiement d'ANF* ». Si cette recommandation était suivie, les serveurs informatiques mis en place par la DGFIP et le notariat serviraient donc de supports d'accès au fichier immobilier pour les avocats, les huissiers, les géomètres-experts ou encore les agents de l'AGRASC. De

---

<sup>6</sup> *Solution notaire hebdo*, 29 nov. 2018, n° 39, p. 21.



nouveaux textes devraient alors définir précisément les modalités de cet accès, ainsi que les responsabilités afférentes à la délivrance des renseignements. Notons que l'inspiration pourrait être trouvée dans la réglementation de la base AMALFI, qui est l'application permettant, depuis le 1er janvier 2008, la consultation par Internet du Livre foncier informatisé d'Alsace-Moselle.

L'extension de Tél@ctes et de l'ANF placerait incontestablement le notariat en tête des nouvelles transformations numériques de la publicité foncière. Ce rôle de *leader* serait plus manifeste encore si un fichier immobilier centralisé voyait le jour, dont la gestion pourrait être confiée aux notaires.

## **B. La gestion d'un fichier immobilier informatisé et centralisé par le notariat**

Comme l'a relevé Laurent Aynès, la publicité foncière n'est pas « *un droit de bureaux dépourvu d'enjeux politiques* »<sup>7</sup>. Les évolutions relatives à son fonctionnement, qui sont annoncées dans les plans de rationalisation et de rentabilisation de l'administration, sont éminemment politiques. L'une de ces réformes envisagées repose sur une dématérialisation accrue de la publicité foncière. Il s'agit du projet de fichier immobilier unique, particulièrement défendu par la Cour des comptes. Cette centralisation ne serait pas purement informatique, puisque la Cour des comptes a demandé en juin 2018 que soit mis à l'étude « *le remplacement des 354 SPF par un service à compétence nationale, concentré sur un nombre limité d'implantations, voire sur une seule implantation, et doté d'effectifs peu nombreux* »<sup>8</sup>. Si un fichier informatisé national devait être créé, sa gestion serait donc probablement confiée à un service administratif rattaché à la DGFIP, à tout le moins dans un premier temps.

L'étape suivante pourrait être le transfert de la tenue du fichier immobilier à ceux qui nourrissent et contrôlent déjà l'essentiel de son contenu : les notaires. La Commission de réforme de la publicité foncière a anticipé ce bouleversement en proposant que la mention de « *service de la publicité foncière* » disparaisse des futurs textes évoquant l'organisme chargé de cette mission de publicité. Le Président du Conseil supérieur du notariat a quant à lui déclaré que la profession était prête à assumer la gestion d'un fichier immobilier informatisé et centralisé<sup>9</sup>.

Les pouvoirs publics œuvreront certainement en faveur d'une telle réorganisation en profondeur du fonctionnement de la publicité foncière, qui leur permettrait de concilier les impératifs budgétaires de réduction des coûts qu'ils se sont fixés<sup>10</sup>, récemment rappelés par la Cour des comptes<sup>11</sup>, et l'exigence de sécurisation des opérations immobilières. Cette sécurité, que les évolutions numériques de la publicité foncière ne doit pas altérer, nécessite que soit confortée la place prééminente des notaires, professionnels aguerris et responsables, soumis à un rigoureux statut d'officier public.

---

<sup>7</sup> « Discours de Laurent Aynès, président de la Commission de réforme de la publicité foncière, le 12 novembre 2018 », *JCP N* 16 nov. 2018, n° 46, Act 862.

<sup>8</sup> Cour des comptes, rapport public « La DGFIP, dix ans après la fusion. Une transformation à accélérer », juin 2018, p. 106.

<sup>9</sup> Président du CSN, interview préc.

<sup>10</sup> V. spéc. le programme Action publique 2022, lancé par le Gouvernement le 13 octobre 2017 : [www.gouvernement.fr/action/action-publique-2022-pour-une-transformation-du-service-public](http://www.gouvernement.fr/action/action-publique-2022-pour-une-transformation-du-service-public).

<sup>11</sup> Cour des comptes, « Les systèmes d'information de la DGFIP et de la DGDDI. Investir davantage, gérer autrement », Communication à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire de l'Assemblée nationale, avril 2019, not. p. 86 ([https://www.ccomptes.fr/system/files/2019-05/20190528-rapport-investissements-informatiques-DGFIP-DGDDI\\_0.pdf](https://www.ccomptes.fr/system/files/2019-05/20190528-rapport-investissements-informatiques-DGFIP-DGDDI_0.pdf)).