



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Formalites

Question écrite n° 9696

Texte de la question

M. Pierre-Andre Wiltzer attire l'attention de M. le ministre du budget sur le probleme de la publicite fonciere des contrats de credit-bail immobilier. Un certain nombre de societes de credit-bail SICOMI et non SICOMI incitent, pour des raisons purement commerciales, les preneurs a credit-bail immobilier a ne pas proceder aux formalites de publicite fonciere prescrites par l'article 1er-3 de la loi no 66-455 modifiee du 2 juillet 1966, pour les contrats d'une duree superieure a douze ans. Outre le fait qu'elle aboutit a priver l'Etat de sommes importantes (puisque la taxe sur la publicite fonciere represente 60 p. 100 du cumul des annuites d'emprunt), cette attitude fausse le jeu de la concurrence et porte un grave prejudice aux societes et officiers publics scrupuleux. C'est pourquoi, considerant que les sanctions prevues par les decrets d'application de la loi ne sauraient, compte tenu de leur modicite, avoir aucun effet dissuasif sur les contrevenants, il lui demande les mesures qu'il entend prendre pour garantir le respect, pour tous les organismes qui interviennent dans l'octroi du credit-bail immobilier, de l'obligation de la publicite fonciere qui s'applique aux contrats de ce type.

Texte de la réponse

La publicite obligatoire des contrats de credit-bail est prevue par l'article 1er-3 de la loi modifiee no 66-455 du 2 juillet 1966. Les modalites de publication specifiques au credit-bail immobilier sont exposees aux articles 10 et 11 du chapitre II du decret no 72-665 du 4 juillet 1972 ; ces articles renvoient aux regles du droit commun de la publicite fonciere en ce qui concerne l'assujettissement a la formalite de publicite et la sanction du defaut de publicite. Des lors, dans la mesure ou un contrat de credit-bail immobilier contient des dispositions entrant dans le champ d'application de l'article 28 du decret no 55-22 du 4 janvier 1955 portant reforme de la publicite fonciere, sa publication est obligatoire. Il en est ainsi des contrats qui portent constitution de droits reels immobiliers autres que les privileges et les hypotheques, bail immobilier exedant douze annees ou restriction au droit de disposer. Cette publicite a la conservation des hypotheques constitue un moyen de faire connaitre aux tiers definis a l'article 30 du decret no 55-22 du 4 janvier 1955, mais surtout aux creanciers de l'utilisateur, la nature et la portee reelle des droits de ce dernier au regard des batiments dans lesquels l'entreprise exerce son activite. Quant aux notaires, en application de l'article 32 du decret precite du 4 janvier 1955, ils sont tenus « de faire publier dans les delais fixes a l'article 33 et independamment de la volonte des parties » les contrats dont il s'agit « dresses par eux, ou avec leur concours ». Ces officiers public, ne peuvent donc etre affranchis par leurs clients d'une obligation qui leur est imposee par un texte ayant force legislative et interessant, par consequent, l'ordre public. Sans prejudice des effets de droit pouvant resulter du defaut de publicite et, eventuellement, de la mise en jeu de leur responsabilite, les notaires que ne se conforment pas a cette obligation sont passibles de l'ammende civile de 50 francs prevue a l'article 33 (dernier alinea) du meme decret. Toutefois, le Gouvernement a engage une reflexion d'ensemble sur le regime fiscal applicable au credit-bail immobilier. Cette question est comprise dans les sujets examines.

Données clés

Auteur : [M. Wiltzer Pierre-André](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9696

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : budget, porte-parole du gouvernement

Ministère attributaire : communication

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 14 novembre 1994

Question publiée le : 27 décembre 1993, page 4686

Réponse publiée le : 21 novembre 1994, page 5757