

Modalités de publication au fichier immobilier des transferts d'immeubles
issus des restructurations des collectivités territoriales

Contexte

La fusion de communes ou d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) entraîne la création d'une nouvelle personne morale, il ne s'agit pas d'un simple changement de dénomination. Suite à cette opération, les droits de propriété des biens immobiliers (bâti ou non bâti) des collectivités historiques doivent **obligatoirement** être transférés par un acte juridique à la nouvelle collectivité. Ce transfert de propriété doit être publié au fichier immobilier.

Il conviendrait de procéder au recensement de l'ensemble des biens concernés.

Effet du transfert de propriété

En application du III de l'article 647 du code général des impôts (CGI,) la publication du transfert de propriété au SPF devrait intervenir dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte.

Il est rappelé que seule la publication au fichier immobilier rend opposable aux tiers le transfert de propriété. La nouvelle entité ne pourra pas procéder à des cessions de biens immobiliers si préalablement elle n'a pas enregistré au fichier immobilier son titre de propriété.

Transfert de propriété par un acte juridique

L'acte juridique qui constate le transfert de propriété publié au fichier immobilier peut prendre 3 formes soit :

- un arrêté préfectoral,
- un acte notarié,
- un acte administratif.

Il est fait observer que les arrêtés préfectoraux qui entérinent la création de la nouvelle collectivité pour être publiés au fichier immobilier doivent comporter les mentions obligatoires relatifs aux biens transférés.

Pour pallier à la difficulté d'un recensement exhaustif de tous les biens immobiliers à transférer, il est admis que la publication du changement de propriétaire soit réalisée immeuble par immeuble notamment à l'occasion d'une mutation.

Conditions relatives à la publication de l'acte juridique

Quelle que soit la nature de cet acte, des exigences de fond et de forme sont à respecter. A cet égard, *la fiche technique en annexe récapitule ces conditions **pour un acte administratif***. Il n'existe pas de modèle d'acte administratif à publier, aussi sa rédaction relève de la seule responsabilité de ses auteurs.

La transmission au Service de Publicité Foncière (SPF) devra comporter :

- 2 exemplaires de l'acte juridique ;
- l'imprimé n°3265 SD formule de publication ;
- un extrait cadastral délivré depuis moins de 6 mois ;
- l'imprimé n°3264 SD Bordereau des actes déposés et des formalités.

La publication est effectuée à titre gratuit sur simple mention des dispositions correspondantes (cf. fiche technique).

En cas de notification d'une cause de rejet, la collectivité dispose d'un délai d'un mois pour procéder à sa régularisation, passé ce délai la demande est définitivement rejetée. Il faudra, alors, procéder à une nouvelle demande de publication.