



INFORMATION relative au rapport du conseiller rapporteur

Le présent rapport a été établi par un magistrat de la Cour de cassation, désigné conseiller rapporteur, en vue d'instruire une affaire (le « pourvoi en cassation ») soumise à la Cour de cassation. Au vu de ce rapport et des autres documents de la procédure, et après en avoir délibéré dans une formation de jugement comportant plusieurs juges, la Cour de cassation a tranché l'affaire par un arrêt, également diffusé sur Judilibre. Ce rapport est un document de travail préparatoire établi, d'abord, à l'intention des magistrats du siège de la Cour appelés à trancher l'affaire. Ces magistrats sont des spécialistes de la question de droit examinée dans le rapport, qui n'a dès lors pas vocation à faire une présentation doctrinale de l'état du droit, mais à procéder à l'analyse de la procédure, des éléments de droit pertinents et des éventuels enjeux juridiques de l'affaire. Conformément au principe du contradictoire, ce document est également communiqué aux parties ou à leurs avocats, ainsi qu'à l'avocat général. Enfin, ce rapport fournit une analyse à l'issue de laquelle le conseiller rapporteur ne donne pas son avis, lequel est soumis au secret du délibéré. Le rapport est donc toujours complété par deux autres documents établis par le rapporteur à l'intention des autres magistrats de la formation de jugement : une note d'avis et le ou les projets d'arrêts qu'il a préparés. Ces documents ne sont pas accessibles sur Judilibre.

N° R2324003			
Décision attaquée : 05 octobre 2023 de la cour d'appel de Montpellier			

La Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Bretagne Pays de Loire C/ Monsieur le Directeur général des finances publiques représentant l'Etat	
rapporteur : Jean-François Zedda	RAPPORT

TABLEAU SYNOPTIQUE DU RAPPORTEUR	
Identification du ou des points de droit à juger	Lorsqu'une demande de renouvellement d'une inscription d'hypothèque est faite par envoi postal au service chargé de la publicité foncière, la date à prendre en compte, pour vérifier l'antériorité du dépôt à la date de cessation de l'effet

	de l'inscription, est-elle la date de l'envoi ou la date de la réception de la correspondance ?
Proposition de rejet non spécialement motivé (art. 1014 CPC)	-
Avis aux parties	-
Formation proposée (lorsque l'affaire n'est pas déjà audiençée)	formation de section
En cas de publication de l'arrêt à rendre, intérêt de la diffusion du rapport sur Judilibre	Oui
Nombre de projets d'arrêt préparés	deux projets

1 - Rappel des faits et de la procédure

La Caisse d'épargne et de prévoyance de Bretagne - Pays de Loire (la banque), a fait inscrire une hypothèque judiciaire définitive sur un bien appartenant à M. [U], ayant effet jusqu'au 28 mars 2022.

Elle a requis le renouvellement de cette inscription par lettre recommandée avec avis de réception expédiée le 23 mars 2022 et reçue par le service chargé de la publicité foncière de [Localité 1] le 29 mars 2022.

Par courriel du 8 avril 2022, le service chargé de la publicité foncière a notifié à la banque une cause de rejet de formalité en visant « *renouvellement requis après péremption ou radiation de l'inscription* ».

Une décision de rejet a été notifiée à la banque par lettre du 13 mai 2022.

La banque a contesté la notification de cause de rejet et la décision de rejet selon la procédure prévue à l'article 26 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 (assignation devant le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond). Les instances ont été jointes.

Par **jugement du 1^{er} décembre 2022**, le président du tribunal judiciaire de Montpellier a rejeté les demandes de la banque tendant, notamment, à faire juger nul le rejet de formalité et à ordonner au service chargé de la publicité foncière à procéder au renouvellement de l'hypothèque, comme non atteinte de péremption.

Par **arrêt du 5 octobre 2023**, la cour d'appel de Montpellier a confirmé cette décision.

C'est la décision attaquée par un **pourvoi de la banque formé le 28 décembre 2023**.

Procédure devant la Cour de cassation

Mémoire ampliatif	Déposé le 25 avril 2024 (article 700 CPC : 4 000 euros).
Mémoires en défense	Déposé le 21 juin 2024 (article 700 CPC : 4 000 euros).

La procédure semble régulière et l'affaire en état d'être jugée.

2 - Exposé du moyen

La banque fait grief à l'arrêt de rejeter l'ensemble de ses demandes tendant notamment à juger non atteinte de péremption la demande de renouvellement d'hypothèque, alors :

*1 °/ Que toute personne tenue de respecter une date limite ou un délai pour présenter une demande, déposer une déclaration, exécuter un paiement ou produire un document auprès d'une autorité administrative peut satisfaire à cette obligation au plus tard à la date prescrite au moyen d'un envoi de correspondance, le cachet apposé par les prestataires de services postaux autorisés au titre de l'article L. 3 du code des postes et des communications électroniques faisant foi ; Qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré, pour dire que la réquisition de renouvellement était intervenue après péremption de l'inscription à renouveler survenue le 29 mars 2022, que la date à prendre en compte était la date de réception par le service de la publicité foncière de la réquisition, soit le 29 mars 2022, et non de sa date d'envoi du 23 mars 2022 et que l'article L. 286 du livre des procédures fiscales ne trouvait à s'appliquer qu'aux procédures de contrôle, de contentieux et de recouvrement de l'impôt, quand pourtant le service de la publicité foncière est une autorité administrative auquel les dispositions de l'article précité s'appliquent ; Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a **violé, par refus d'application, l'article L. 286 du livre des procédures fiscales** ;*

*2 °/ que le service de la publicité foncière, régi par les articles 878 et suivants du code général des impôts, est notamment chargé de la perception des taxes et de la contribution exigibles notamment à l'occasion des formalités prescrites pour la publicité des privilèges et des hypothèques et des autres droits sur les immeubles ; Qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré, pour dire que la réquisition de renouvellement était intervenue après péremption de l'inscription à renouveler survenue le 29 mars 2022, que la date à prendre en compte était la date de réception par le service de la publicité foncière de la réquisition, soit le 29 mars 2022, et non de sa date d'envoi du 23 mars 2022 et que l'article L. 286 du livre des procédures fiscales ne trouvait à s'appliquer qu'aux procédures de contrôle, de contentieux et de recouvrement de l'impôt, quand la demande de renouvellement d'une inscription hypothécaire donne lieu à la perception d'un impôt et se trouve donc soumise aux dispositions de cet article ; Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a **violé, par fausse application, l'article L. 286 du livre des procédures fiscales, ensemble l'article 878 du code général des impôts** ;*

*3 °/ subsidiairement, que la date que le service de la publicité doit prendre en compte lors d'une demande de renouvellement d'une inscription hypothécaire est celle de l'envoi de cette demande, le cachet apposé par les prestataires de services postaux faisant foi ; Qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré, pour dire que la réquisition de renouvellement était intervenue après péremption de l'inscription à renouveler survenue le 29 mars 2022, que la date à prendre en compte était la date de réception par le service de la publicité foncière de la réquisition, soit le 29 mars 2022, et non de sa date d'envoi du 23 mars 2022 ; Qu'en statuant ainsi, elle a **violé les articles 2429 et 2430 du code civil** .*

3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

Lorsqu'une demande de renouvellement d'une inscription d'hypothèque est faite par envoi postal au service chargé de la publicité foncière, la date à prendre en compte, pour vérifier l'antériorité du dépôt à la date de cessation de l'effet de l'inscription, est-elle la date de l'envoi ou la date de la réception de la correspondance ?

4- Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

Les données et les enjeux du problème

Pour considérer que le service de la publicité foncière avait, à juste titre, rejeté la demande de renouvellement de l'inscription, la cour d'appel a retenu :

« la date de l'inscription dont le service de la publicité foncière a la responsabilité est déterminée uniquement par la mention portée sur le registre des dépôts, conformément à l'article 2426 du code civil, seule la réception de la demande de renouvellement permettant au service de la publicité foncière de procéder à l'inscription de la formalité requise avant l'expiration du délai de péremption, ce que confirme l'article 67-2° [du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955] qui dispose : « En cas de dépassement de l'un des délais d'un an, dix ans ou cinquante ans, l'inscription opérée est périmée le lendemain à zéro heure de la date d'expiration du délai non respecté, si elle n'a pas été préalablement renouvelée ».

En l'espèce, la banque avait adressé sa demande de renouvellement avant la péremption de son hypothèque mais la lettre avait été réceptionnée par le service chargé de la publicité foncière quelques heures après la date limite.

La date d'envoi présente la plus grande sécurité pour l'expéditeur et est retenue dans de nombreux cas par la réglementation. Le pourvoi invite à s'interroger sur la compatibilité d'une telle computation des délais avec les règles de la publicité foncière, au regard de l'objectif d'information des tiers qu'elles poursuivent.

La question n'a pas été tranchée à ce jour par la Cour de cassation.

4.1- Règles applicable au renouvellement des inscriptions

➤ Objectifs et organisation de la publicité foncière

La publicité foncière a pour but d'informer les tiers de la situation juridique des immeubles, en rendant compte, notamment, de la mutation ou constitution de droits réels immobiliers. Elle tend donc à faciliter le commerce immobilier et la constitution de sûretés en révélant les droits susceptibles d'affecter ceux des tiers ¹.

L'exactitude des renseignements délivrés aux tiers est, dès lors, essentielle au commerce immobilier.

La publicité est régie par le **code civil** et par les **décrets** n° 55-22 du **4 janvier 1955** et n° 55-1350 du **14 octobre 1955** (sauf règles spéciales applicables à certains territoires, dont l'Alsace et la Moselle) .

Elle fonctionne au moyen de la tenue :

- **d'un fichier immobilier** , sur lequel, au fur et à mesure des dépôts, sont répertoriés, sous le nom de chaque propriétaire et par immeuble, des extraits des documents publiés, avec référence à leur classement dans les archives (cf. article 1^{er} du décret du 4 janvier 1955) ;

- **de registres de formalités** , classant les documents déposés, sur lesquels sont inscrits le numéro et la date de dépôt, dans l'ordre de leur inscription au registre des dépôts et les réunit en volumes, distincts selon la nature des documents : registre des publications (constitué par l'enlissement des formules ou autres documents destinés à publier des actes ou décisions soumis à publicité), registre des publications de commandements opérant saisie, registre des inscriptions devant produire effet pendant 10 ans au plus et

registre des inscriptions devant produire effet pendant plus de 10 ans (cf. article 77 du décret du 14 octobre 1955) ;

- et **d'un registre de dépôts** , sur lequel sont inscrits, jour par jour, et par ordre numérique, les remises d'actes, décisions judiciaires, bordereaux et, généralement, de documents déposés en vue de l'exécution d'une formalité de publicité (cf. article 2447 du code civil, qui parle de « remises » et non de « dépôts »).

Le fichier et les registres sont tenus par un ensemble de services de la publicité foncière dépendant du ministère des finances.

Les services chargés de la publicité foncière sont **tenus de délivrer, à tous ceux qui le requièrent, copie ou extrait des documents** , autres que les bordereaux d'inscription, qui y sont déposés dans la limite des cinquante années précédant celle de la réquisition, et copie ou extrait des inscriptions subsistantes **ou certificat qu'il n'existe aucun document ou inscription entrant dans le cadre de la réquisition** (article 2443 du code civil).

Ils sont également tenus de délivrer sur réquisition, dans un délai de dix jours, des copies ou extraits du fichier immobilier ou certificat qu'il n'existe aucune fiche entrant dans le cadre de la réquisition (idem).

En outre, dans les services chargés de la publicité foncière dont le registre est tenu conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 2448, il est délivré un **certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement** au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements (article 2449 du code civil). Le contenu du certificat de dépôts est précisé par l'article 8-1 du décret du 4 janvier 1955.

Le décret n° 2018-1266 du 26 décembre 2018 a entériné et généralisé le traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé « Accès des notaires au fichier immobilier » (ANF), expérimenté depuis 2017, qui permet aux notaires d'adresser des demandes de renseignement électroniques. Des réponses automatisées peuvent ainsi être adressées aux notaires avec le relevé des formalités à la date de la dernière mise à jour du fichier et le registre des dépôts (formalités acceptées au dépôt en attente d'enregistrement) entre la dernière date de mise à jour du fichier et la date de la demande de renseignement.

L'automatisation de la délivrance des renseignements aux notaires (qui représentent 90 % des réquisitions) a notamment pour but de permettre aux services de la publicité foncière de se recentrer sur la mise à jour du fichier immobilier, dont le délai atteignait 86 jours en 2016 ² et 122 jours en 2022 ³.

➤ **Nécessité d'inscrire et de renouveler les hypothèques**

Les hypothèques légales, judiciaires ou conventionnelles, sont inscrites au service chargé de la publicité foncière de la situation des biens (article 2421 du code civil).

Sans cette inscription, elles ne sont pas opposables aux tiers qui détiennent des droits sur le même bien. Elles n'ont rang que du jour de leur inscription prise au fichier immobilier (article 2418 du code civil). Selon **l'article 2426 du code civil** :

Le service chargé de la publicité foncière fait mention, sur le registre prescrit par l'article 2447 ci-après, du dépôt des bordereaux, et remet au requérant, tant le titre ou l'expédition du titre, que l'un

des bordereaux, au pied duquel il mentionne la date du dépôt, le volume et le numéro sous lesquels le bordereau destiné aux archives a été classé.

La date de l'inscription est déterminée par la mention portée sur le registre des dépôts .

L'inscription ne produit effet que pour un temps limité (article 2429 du code civil). Elle cesse de produire effet si elle n'a pas été renouvelée avant son expiration (article 2430 du code civil). Si le délai n'a pas été respecté, l'inscription n'a pas d'effet au-delà de sa date d'expiration (2431 du code civil).

➤ **Modalités de l'inscription**

L'inscription des hypothèques est opérée par le service chargé de la publicité foncière sur le **dépôt de deux bordereaux** datés, signés et certifiés conformes entre eux (article 2423 du code civil).

Il convient de **distinguer l'acceptation du dépôt de l'acceptation de la formalité.**

Conformément à l'article 2423 du code civil, **le dépôt peut être refusé :**

1 ° A défaut de présentation du titre générateur de la sûreté pour l'hypothèque légale attachée aux jugements de condamnation et pour l'hypothèque judiciaire ;

2 ° A défaut de la mention visée de la certification de l'identité des parties prescrite par les articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955, ou si les immeubles ne sont pas individuellement désignés, avec indication de la commune où ils sont situés.

Dans tous les cas où la formalité prend rang rétroactivement à la date du dépôt (ce qui est le cas de l'inscription d'hypothèque : art. 2426 du code civil), la date où elle est effectivement exécutée est constatée par un enregistrement pour ordre au registre des dépôts (article 34 du décret du 14 octobre 1955).

Si le dépôt n'est pas rejeté, il est inscrit sur le registre des dépôts, mais cette inscription ne constitue pas la publicité : la formalité fait l'objet d'un examen par le service chargé de la publicité foncière en vue de son exécution, qui pourra aboutir, si les conditions sont réunies, à l'inscription au registre des formalités concerné et au fichier immobilier.

Ainsi, même après l'acceptation du dépôt, le service chargé de la publicité foncière peut rejeter la formalité s'il constate l'omission d'une des mentions prescrites, ou une discordance entre, d'une part, les énonciations relatives à l'identité des parties ou à la désignation des immeubles contenues dans le bordereau, et, d'autre part, ces mêmes énonciations contenues dans les bordereaux ou titres déjà publiés depuis le 1er janvier 1956, à **moins que le requérant ne régularise le bordereau ou qu'il ne produise les justifications** établissant son exactitude, auxquels cas la formalité prend rang à la date de la remise du bordereau constatée au registre de dépôts.

L'article 34 du décret du 14 octobre 1955 précise que le service chargé de la publicité foncière dispose d'un **mois à compter du dépôt pour notifier les inexactitudes** , discordances ou défaut de publication relevés.

Le signataire dispose alors lui-même d'un **mois à compter de cette notification pour régulariser** si cela est possible. Le fichier immobilier sur lequel la formalité aurait été immédiatement répertoriée si le dépôt avait été régulier est simplement annoté de la date et du numéro de classement du document déposé, avec la mention « formalité en attente ».

Si aucune régularisation n'est intervenue, une **décision de rejet** est prise et notifiée au signataire.

➤ **modalités du renouvellement**

Les règles applicables au renouvellement des inscriptions d'hypothèque sont prévues aux articles 61 à 66 du décret du 14 octobre 1955.

L'article 61 dispose notamment :

Pour opérer le renouvellement prévu à l'article 2435 [lire 2430] du Code civil, d'une inscription d'hypothèque, le créancier, qui n'a pas à représenter le titre, dépose, au service de la publicité foncière, soit par lui-même, soit par un tiers, deux bordereaux signés et certifiés conformes entre eux .

Comme l'inscription, **le renouvellement est requis par « dépôt »** de bordereaux au service de la publicité foncière.

L'article 64 précise :

1. Le dépôt est refusé :

(...)

2° Si le renouvellement est requis après péremption ou radiation de l'inscription à renouveler. Dans ce cas, le créancier peut requérir une nouvelle inscription prenant rang à sa date en se conformant aux prescriptions de l'article 2428 du Code civil ;

4.2 - les modalités du « dépôt »

➤ **dépôt de bordereaux « papier » ou envoi électronique**

La notion de « dépôt » pourrait s'interpréter littéralement comme la remise faite sur place, aux agents du service de la publicité foncière.

Le code civil et les décrets de 1955 ne précisent pas ce qu'il faut entendre exactement par « dépôt ». S'agissant des modalités du dépôt, le décret du 14 octobre 1955 contient une disposition unique, à l'article 73-1 :

Sous peine du refus du dépôt, les documents établis par acte notarié ou qui requièrent l'intervention d'un notaire dont la liste est fixée par arrêté du ministre chargé du budget sont déposés par les notaires, auprès des services chargés de la publicité foncière dotés d'un fichier immobilier informatisé, par voie électronique au moyen d'une application informatique dédiée.

Le refus de dépôt n'est pas opposé en cas d'indisponibilité du service de télétransmission ne permettant pas de respecter le délai prévu au III de l'article 647 du code général des impôts.

Il est ainsi prévue une obligation de dépôt « électronique », via une application dédiée (« Télé@ctes »), pour la publicité de certains documents établis par acte notarié ou qui requièrent l'intervention d'un notaire. La liste des documents concernés est fournie par un arrêté du 2 juin 2017 . Le renouvellement d'une hypothèque judiciaire n'est, par définition, pas concerné ⁴.

Cette transmission dématérialisée est permise par l'informatisation des fichiers immobiliers, elle même permise par l'article 2448 du code civil . Elle n'est pas encore

ouverte à tous.

L'ordonnance n° 2024-562 du 19 juin 2024 modifiant et codifiant le droit de la publicité foncière, caduque faute de ratification, maintenait la terminologie de « dépôt » pour requérir une formalité, sans définir davantage cette notion.

On voit, avec la notion de dépôt « par voie électronique », que le dépôt ne vise pas exclusivement la remise matérielle dans les locaux du service de la publicité foncière. On peut donc se demander si un envoi postal peut constituer un dépôt et avec quelles conséquences dans l'affirmative.

La jurisprudence a pu admettre que le « dépôt » de documents prévu par certains textes puisse se faire par envoi postal, même si ce procédé n'est pas spécialement visé :

[Crim., 9 juin 2015, pourvoi n° 14-80.328, publié](#)

Vaut dépôt au greffe, au sens de l'article 392-1 du code de procédure pénale, la réception, dans le délai imparti, et sous réserve que le titre soit ultérieurement honoré, d'un chèque adressé par courrier au greffe de la juridiction qui a rendu la décision aux fins de consignation.

A l'inverse, la notion de « remise » a pu être interprétée strictement, excluant l'envoi d'une lettre recommandée :

[Soc., 15 mai 2019, pourvoi n° 17-31.800, publié](#)

En application de l'article 930-1 du code de procédure civile dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur du décret n° 2017-891 du 6 mai 2017, la remise au greffe d'un acte de procédure s'entend nécessairement d'une remise matérielle excluant l'envoi sous forme de lettre recommandée avec avis de réception.

➤ **Pas de texte spécial autorisant un envoi postal mais une pratique admise**

Il n'existe pas de texte spécial autorisant ou interdisant la dépôt de documents par envoi postal pour les formalités de publicité foncière.

Cependant, le procédé semble admis en pratique par les services de la publicité foncière. Le mémoire en défense ne conteste pas la régularité de ce mode de dépôt.

Il doit être observé que le pli postal, y compris ordinaire, est expressément admis pour les formalités fusionnées prévues à l'article 647 du code général des impôts, les formalités de l'enregistrement et de la publicité foncière sont fusionnées pour certains actes, l'enregistrement résultant alors de leur publication. En effet, selon l'article 256 de l'annexe III du code général des impôts :

Les pièces visées aux articles 253 et 254 et l'extrait d'acte prévu à l'article 860 du code général des impôts peuvent être :

soit remis au service de la publicité foncière compétent ;

soit adressés directement à ce service par pli postal ordinaire ou recommandé.

Selon la doctrine de l'administration (BOI-ENR-DG-40-20-20-20) :

« L'utilisation du pli recommandé est toutefois conseillée lorsqu'il s'agit d'actes pour lesquels le délai légal d'exécution de la formalité mentionné à l'article 647 du CGI est sur le point d'expirer.

*Il est admis, dans cette hypothèse, que **la date d'expédition du pli recommandé est seule retenue pour apprécier si la formalité est ou non exécutée hors délai** . »*

L'inscription et le renouvellement des hypothèques n'entrent pas dans le champ de la formalité fusionnée. En outre, la date d'expédition n'est prise en compte que pour apprécier le respect du délai imparti pour requérir la formation fusionnée. Il n'est rien dit pour ce qui concerne l'ordre des dépôts à prendre en compte pour l'opposabilité des droits.

➤ Le procédé de l'envoi postal peut-il se fonder sur le droit commun des notifications ?

Selon l'article 667 du code de procédure civile , la notification en la forme ordinaire est faite sous enveloppe ou pli fermé, soit par la voie postale, soit par la remise de l'acte au destinataire contre émargement ou récépissé. La notification en la forme ordinaire peut toujours être faite par remise contre émargement ou récépissé alors même que la loi n'aurait prévu que la notification par la voie postale.

L'article 668 précise alors que la date de la notification par voie postale est, à l'égard de celui qui y procède, celle de l'expédition et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de la réception de la lettre.

Si la possibilité d'un envoi postal pour le dépôt des bordereaux au service de la publicité foncière trouvait son fondement dans le droit des notifications ordinaires, faudrait-il alors considérer que la date à prendre en compte, pour apprécier la péremption de l'inscription, est la date d'expédition de la demande de renouvellement ?

➤ Le procédé de l'envoi postal peut-il se fonder sur le droit commun des règles régissant les relations entre le public et l'administration ?

Les services de la publicité foncière sont des services administratifs de l'État, rattachés à la Direction générale des Finances publiques.

La demanderesse au pourvoi fait valoir que les services de la publicité foncière (qui ont remplacé les conservations des hypothèques) sont des administrations au sens du

Selon l' article L. 100-1 du code des relations entre le public et l'administration (CRPA), ce code « régit les relations entre le public et l'administration en l'absence de dispositions spéciales applicables ».

Parmi les règles générales instituées par ce code, l'article L. 112-1 dispose :

Toute personne tenue de respecter une date limite ou un délai pour présenter une demande, déposer une déclaration, exécuter un paiement ou produire un document auprès d'une administration peut satisfaire à cette obligation au plus tard à la date prescrite au moyen d'un envoi de correspondance, le cachet apposé par les prestataires de services postaux autorisés au titre de l'article L. 3 du code des postes et des communications électroniques faisant foi.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

1 ° Aux procédures d'attribution des contrats administratifs ayant pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures ou la prestation de services, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation ;

2° Aux procédures pour lesquelles la présence personnelle du demandeur est exigée en application d'une disposition particulière.

La demanderesse au pourvoi invoque, quant à elle, l'article L. 286 du livre des procédures fiscales (LPF), qui dispose :

Toute personne tenue de respecter une date limite ou un délai pour présenter une demande, déposer une déclaration, exécuter un paiement ou produire un document auprès d'une autorité administrative peut satisfaire à cette obligation au plus tard à la date prescrite au moyen d'un envoi de correspondance, le cachet apposé par les prestataires de services postaux autorisés au titre de l'article L. 3 du code des postes et des communications électroniques faisant foi, ou d'un envoi par voie électronique, auquel cas fait foi la date figurant sur l'accusé de réception ou, le cas échéant, sur l'accusé d'enregistrement adressé à l'usager par la même voie conformément à l'article L. 112-11 du code des relations entre le public et l'administration.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le directeur général des finances publiques répond que ce texte n'est pas applicable en matière de publicité foncière.

L'article L. 286 du LPF trouve sa place dans le chapitre 1^{er} « Dispositions générales » du titre IV « Le recouvrement de l'impôt », de la partie législative du code. Les titres précédents sont consacrés au contrôle, au contentieux et au recouvrement de l'impôt.

La demanderesse au pourvoi considère que la requête aux fins de renouvellement d'une inscription hypothécaire est bien soumise aux dispositions de l'article L. 286 du LPF car le renouvellement donne lieu à la perception, par le service chargé de la publicité foncière, des taxes et de la contribution prévue à l'article 879 exigibles à l'occasion des formalités de publicité et de formalité fusionnée (article 878 du code général des impôts, soit la taxe de publicité foncière et la contribution de sécurité immobilière).

Elle invoque une décision du Conseil d'État du 15 octobre 2014, n° 368927, qui avait censuré, sur le fondement de l'article L. 286 LPF, la décision d'un juge du fond ayant retenu la date de réception de la déclaration et non sa date d'émission, pour apprécier le respect du délai imparti pour déclarer les constructions aux fins d'exonération de la taxe foncière.

Dans l'hypothèse où l'article L. 286 du LPF ne serait pas applicable en raison du fait que la publicité foncière n'a pas pour objet principal de collecter un impôt, il doit être observé que ce texte prévoit une règle similaire, du moins pour l'envoi postal, à celle prévue de manière générale par le code des relations entre le public et l'administration.

Il s'agit alors de déterminer si cette règle peut s'appliquer ou doit, au contraire être écartée en raison des règles spéciales régissant la publicité foncière.

Le fait que des formalités soient régies par un droit spécial permet-il d'écarter, en soi, toutes les règles du CRPA ? Le caractère supplétif de ce code, tel qu'il résulte de son article L. 100-1 reproduit ci-dessus, implique-t-il que la règle de l'article L. 112-1 ne puisse trouver à s'appliquer en matière de publicité foncière, dès lors que cette publicité est régie par un ensemble de règles prévues par le code civil et deux décrets spéciaux ?

Ou bien ce caractère supplétif signifie-t-il seulement que la règle n'est écartée qu'en présence de règles régissant spécialement les modalités de présentation des demandes, dépôt des déclarations, exécution des paiements ou production des documents ?

4.3 - La prise en compte de la date d'expédition est-elle compatible avec les objectifs et le fonctionnement de la publicité foncière ?

Pour déterminer si les règles générales de l'article 667 et 668 du code de procédure civile ou des articles L. 112-1 CRPA ou L. 286 LPF peuvent s'appliquer en matière de publicité foncière, il faut distinguer :

- la règle permettant un envoi postal pour toute notification ordinaire ou pour former toute demande, déclaration, paiement, production soumise à délai ;
- la règle prévoyant que la date de l'accomplissement de l'obligation est la date d'expédition de la correspondance, le cachet de la poste faisant foi.

On a vu que la première règle ne se heurtait à aucune règles spéciale édictée en matière de publicité foncière.

S'agissant de la seconde, aucune règle propre à la publicité foncière ne vient, de fait la contredire expressément, puisque l'envoi postal n'est pas spécialement réglementé dans cette matière. La question est de savoir si le fonctionnement même de la publicité foncière exclut la règle de l'expédition au profit de la seule réception, pour l'appréciation des délais.

Pour Stéphane Piédelièvre ⁵, « *en cas d'envoi postal de la réquisition de renouvellement, même par lettre recommandée, la date prise en compte, est celle de la réception au service de la publicité foncière. Cette solution se justifie par la nécessité d'enregistrer cette formalité au registre des dépôts qui lui donnera sa date* ».

Ce serait la notion d'ordre, primordiale en matière de publicité foncière, qui interdirait la prise en compte de la date d'expédition. L'ordre est au coeur du fonctionnement du service de la publicité foncière, comme le montre l'article 2447 du code civil, qui dispose, en ses deux premiers alinéas :

Les services chargés de la publicité foncière seront tenus d'avoir un registre sur lequel ils inscriront, jour par jour, et par ordre numérique, les remises qui leur seront faites d'actes, décisions judiciaires, bordereaux et, généralement, de documents déposés en vue de l'exécution d'une formalité de publicité.

Ils ne pourront exécuter les formalités qu'à la date et dans l'ordre des remises qui leur auront été faites.

Spécialement, s'agissant des hypothèques, la date de l'inscription est déterminée par la mention portée sur le registre des dépôts (2426 du code civil).

Des règles sont en outre prévues en cas de formalités requises le même jour (cf. Article 31 du décret du 4 janvier 1955 et, pour l'ordre entre les hypothèques, l'article 2418 du code civil).

Dès lors, la prise en compte de la date d'expédition pourrait heurter l'objet même de la publicité foncière, qui est d'offrir une information fiable au public quant à la situation des immeubles sur lesquels ils veulent acquérir des droits, afin de favoriser le commerce immobilier et le crédit. En effet, la fiabilité des informations délivrées par les services chargés de la publicité foncière dépend de l'exactitude des mentions portées au registre des dépôt et aux registres des formalités. Si la date d'expédition d'une réquisitions par voie postale peut être prise en compte pour l'ordre des formalités et le renouvellement des

inscriptions, les tiers ne pourraient plus se fier aux renseignements obtenus, car les services de la publicité foncière ne pourraient pas leur garantir que d'autres réquisitions ne leur parviendront pas, et pour un temps indéterminé en l'état des aléas qui peuvent affecter le service postal.

S'agissant du cas précis du renouvellement des hypothèques, il ne serait pas possible de les considérer périmées même après l'échéance du seul fait que le service de la publicité foncière n'a reçu aucun dépôt de bordereau de renouvellement, sauf à obtenir du titulaire de l'inscription l'assurance qu'il n'a pas expédié une demande de renouvellement.

La demanderesse au pourvoi considère qu'il serait porté une atteinte disproportionnée aux droits des créanciers si pesait sur eux le risque de l'acheminement des correspondances. Faut-il considérer, alors, que le renouvellement des hypothèques constitue un cas particulier qui autoriserait la prise en compte de la date d'expédition, dès lors que les tiers peuvent avoir connaissance de l'inscription à renouveler et interroger spécialement son bénéficiaire quant à l'existence d'une demande de renouvellement ?

On observera que les règles du livre foncier, en vigueur dans les départements du Bas Rhin, du Haut Rhin et de Moselle, permettent l'envoi des requêtes par pli postal, la date de réception de la requête par le bureau foncier valant alors comme date du dépôt. Les articles 76 et 77 du décret n° 2009-1193 du 7 octobre 2009 relatif au livre foncier disposent ainsi :

Article 76

Le bureau foncier est saisi par une requête électronique ou sous format papier remise ou adressée par voie postale.

(...)

Article 77

La date de dépôt est celle attribuée par horodatage informatique qui a lieu soit automatiquement en cas d'envoi électronique au sens de l'article 76, soit sur intervention du greffier en cas de dépôt par requête remise ou adressée par voie postale.

Une requête sous format papier qui parvient au bureau foncier en dehors des heures réglementaires de service ou pendant les périodes de fermeture du bureau foncier est considérée comme présentée au début de la reprise suivante du service.

Les requêtes sous format papier qui parviennent au bureau foncier par le même courrier sont considérées comme présentées simultanément.

En cas de fermeture temporaire d'un bureau foncier, les requêtes peuvent être remises au directeur de greffe du tribunal judiciaire dont dépend le bureau foncier. Le directeur de greffe procède à l'horodatage informatique de la requête pour le compte du bureau foncier fermé.

Dans ces conditions, il appartiendra à la chambre de dire si la cour d'appel pouvait se fonder sur la seule date de réception de la demande de renouvellement au service de la publicité foncière pour confirmer la décision de rejet de la formalité.

¹ Voir à cet égard les explications du rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2024-562 du 19 juin 2024 modifiant et codifiant le droit de la publicité foncière : « Le régime de la publicité foncière poursuit un objectif d'information des usagers. A cet égard, la publication de certains actes, qu'elle soit facultative ou obligatoire, a pour seul

objet l'information des tiers et ne sert donc pas, dans ce cadre-là, à régler un conflit de droits réels. Tel est le cas par exemple des actes qui consolident un droit précédemment publié, des demandes en justice ou encore des documents purement informatifs comme le règlement de copropriété ou le classement en monument historique. L'étendue des actes et documents publiés au fichier immobilier permet ainsi d'obtenir une photographie de la situation juridique de l'immeuble.

(...) Par l'opposabilité des actes et les informations qu'elle procure, la publicité foncière joue ainsi un rôle fondamental dans la sécurisation des transactions immobilières mais également des financements bancaires, par l'inscription des sûretés immobilières garantissant ces financements. Mais contrairement à d'autres régimes de publicité foncière prévalant en Europe, la publicité foncière, telle qu'elle découle des décrets de 1955 précités n'est pas créatrice ou attributive de droits réels : elle est simplement confortative de ces droits. Dans une continuité historique qui accorde une force juridique aux actes occultes, la publicité n'est ni une condition ni une garantie de la validité du droit réel, objet de l'acte publié qui préexiste à sa publication. En revanche, elle garantit la pleine efficacité de l'acte en le rendant opposable aux tiers . »

² Voir sur cette question de l'ANF, Manuella Bourassin, Corine Namont Dauchez. Accès des notaires au fichier immobilier: les notaires au cœur de la transformation numérique de l'action publique. La semaine juridique. Notariale et immobilière, 2019, n° 13, Etude 1151, p. 39.

³ Cf. Réponse du Ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique publiée le 15/09/2022 à la Question écrite n° 01039 relative aux délais d'enregistrement des services de la publicité foncière

⁴ Les hypothèques ne sont pas non plus concernées par la fusion obligatoire des formalités d'enregistrement et de publicité foncière prévue par l'article 647 du code général des impôts

⁵ JurisClasseur Notarial Répertoire > V° Inscription hypothécaire, Fasc. 40 : HYPOTHÈQUES. – Péremption et renouvellement des inscriptions, 2022