AAPPE

Association des avocats praticiens
des procédures et de l'exécution

Les Ateliers d'échange
16 mars 2021

Publicité foncière - Le registre des dépôts : Prépublication ou inexistence ?

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

Le processus de publication d'un acte au Service de la Publicité Foncière débute par son dépôt dans des conditions de fond et de forme posées par le Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

La publication effective de l'acte – ou plutôt son enliassement dans le registre des inscriptions (V), des publications (P) ou des saisies (S) selon sa nature et l'annotation du fichier - n'est cependant pas instantanée et n'intervient en réalité qu'à l'issue d'un délai, plus ou moins long selon les services, de vérification, de traitement voire de régularisation.

Pour conserver intacte la chronologie des actes par rapport à leurs dépôts respectifs la formalité requise est, dès sa réception, immédiatement inscrite au « registre des dépôts » prévu par l'article 2453 du code civil où elle prendra date qui sera conservée lorsqu'elle sera ultérieurement traitée et publiée.

Quel est donc le régime
et la portée d'une inscription
au registre des dépôts ?

Peut-on véritablement
parler de prépublication
au regard des textes
et de la jurisprudence ?

Comment pallier
les difficultés pratiques ?

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

Les textes

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

1.1

CE QUI EST REFUSÉ N'EST PAS DÉPOSÉ

Article 74 du Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955

*1. **Lorsqu'il refuse le dépôt de documents**, par application, notamment, des articles 2428 et 2430 du code civil, du 2 de l'article 34, du 2 de l'article 34-1 et de l'article 39 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, du 1 de l'article 21, des articles 22, 31 et 33, du 2 de l'article 35, du 1 de l'article 38, des articles 54-1, 57-2, 57-3 et 57-4, du 1 de l'article 64, de l'article 67-3, de l'article 71-12, de l'article 73-1 et du 2 de l'article 76 du présent décret, **le service de la publicité foncière notifie au déposant, dans le délai maximum de 15 jours à compter de la remise des documents, sa décision datée et signée indiquant les causes de refus relevées. Ce délai est fixé à 8 jours pour les commandements valant saisie** et à **1 mois pour les formalités requises en vertu de l'article 2430 du code civil**.*

La décision de refus est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé.

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

1.1 CE QUI EST REFUSÉ N'EST PAS DÉPOSÉ

- ➔ Attention au délai : après l'heure ce n'est plus l'heure et ce qui aurait dû être refusé ne pourra qu'être rejeté (le « *rejet pour refus non opposé* »).
- ➔ En cas de refus **l'acte n'est pas transcrit sur le registre des dépôts**, les pièces sont retournées et **l'acte devra être redéposé** pour acquérir un rang à la date du nouveau dépôt.
- ➔ **ATTENTION : Cette inexistence est valable y compris lorsque le refus a fait l'objet d'une contestation** conformément à l'article 26 du décret puisqu'en cas de décision censurant le refus *« la formalité litigieuse est, […] exécutée dans les conditions ordinaires. Dans ce cas, elle prend rang à la date d'enregistrement du dépôt ».*

« Vu l'article 26 du décret du 4 janvier 1955 ;

Attendu que lorsqu'un document sujet à publicité à la conservation des hypothèques a fait l'objet d'un refus de dépôt […] ; que dès que la décision est passée en force de chose jugée, la formalité litigieuse est soit définitivement refusée […] soit exécutée et prend rang à la date d'enregistrement du dépôt ;

Attendu que pour fixer la date d'effet de la publicité au 7 octobre 2010, l'arrêt retient que l'article 26 du décret du 4 janvier 1955 qui prévoit que la formalité exécutée après un refus annulé doit prendre rang à la date d'enregistrement du dépôt, sans autre précision, doit être compris comme visant la date du dépôt initial ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le conservateur des hypothèques avait rendu une décision de refus de dépôt et qu'il n'y avait donc pas eu d'enregistrement lors de la demande initiale, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

Cass. 3e civ., 10 juill. 2013, n° 12-16.193

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

1.2

CE QUI N'EST PAS REFUSÉ EST OBLIGATOIREMENT DÉPOSÉ

1.2.1 – Pour assurer de manière fiable le rang de la publication…

Article 2453 du code civil

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.

Article 2454 du code civil

Le registre tenu en exécution de l'article précédent est coté et paraphé à chaque page, par première et dernière, par le juge tribunal judiciaire dans le ressort duquel le bureau est établi. Il est arrêté chaque jour.
Par dérogation à l'alinéa précédent, un document informatique écrit peut tenir lieu de registre ; dans ce cas, il doit être identifié, numéroté et daté dès son établissement par des moyens offrant toute garantie en matière de preuve.

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

1.2 CE QUI N'EST PAS REFUSÉ EST DÉPOSÉ

Et lorsque les dépôts sont réalisés le même jour ?

Hypothèque Vs Hypothèque : 2425 du code civil : celle dont le titre la fondant est le plus ancien prime (al 2) sauf inscription de séparation de patrimoine, privilège ayant dégénéré en hypothèque et hypothèques légales d'un époux, des mineurs et majeurs en tutelle et de l'Etat sur les biens des receveurs et administrateurs comptables qui priment alors toutes autres (al 3). En cas de concours de l'alinéa 2 ou 3 les inscriptions viennent en concurrence.

Le reste : Article 31 du Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 : à lire c'est du costaud…

- Si plusieurs actes de l'article 30 : priorité à celle dont le titre est le plus ancien,
- Hypothèque et 1° à 3° de l'article 28 : priorité à l'hypothèque,
- Plusieurs actes des 1° et 3° de l'article 28 : priorité à celui dont le titre est le plus ancien à défaut concurrence de rang,
- Plusieurs actes des 1° et 3° de l'article 28 et CSI : priorité au titre le plus ancien, à défaut le CSI prime,
- Dans tous les cas : priorité aux inscriptions de séparations de patrimoine et hypothèses légales de l'article 2400 (1°, 2° et 3°).

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

1.2.2 – Pour assurer le traitement effectif et l'éventuelle régularisation de la formalité

Article 34 du Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955

1. Lorsqu'il a **accepté le dépôt et inscrit la formalité au registre** prévu à l'article 2453 du Code civil, le conservateur :
- **vérifie l'exactitude des références à la formalité antérieure ;**
- **s'assure de la concordance du document** déposé et des documents publiés […], en ce qui concerne :
a) La désignation des **parties** : […] ;
b) la **qualité** du disposant ou du dernier titulaire, […] ;
c) la **désignation individuelle** des immeubles.

2. **Lorsqu'il ne relève ni inexactitude ni discordance** et que, par ailleurs, le document déposé contient toutes les mentions exigées par les articles 2428 du Code civil, 5, 6 et 7 du décret du 4 janvier 1955, et 61 à 63 du présent décret, **le conservateur termine l'exécution de la formalité. […]**

3. **En cas d'inexactitude ou de discordance**, ou à défaut de publication du titre du disposant ou de l'attestation de transmission par décès à son profit, le conservateur ne procède pas aux annotations sur le fichier immobilier ; il notifie, dans le délai maximum d'un mois à compter du dépôt, les inexactitudes, discordances ou défaut de publication relevés au signataire du certificat d'identité porté au pied de tout bordereau, extrait, expédition ou copie conformément aux prescriptions des articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955.
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".** […]

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

1.2 CE QUI N'EST PAS REFUSÉ EST DÉPOSÉ

Avant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de la notification selon le procédé défini au troisième alinéa, il appartient au signataire du certificat d'identité :
- soit de **compléter** le bordereau d'inscription ;
- soit de **représenter les pièces** [...] justifiant l'exactitude des références à la formalité antérieure, ou des énonciations relatives à la désignation des parties et des immeubles ; dans ce cas, le conservateur procède dans les conditions ordinaires, à l'exécution de la formalité qui prend rang à la date du dépôt. [...]
- soit de déposer un **bordereau ou document rectificatif**. Dans ce cas, la publicité du bordereau ou document originaire prend effet à la date du dépôt, pour toutes les énonciations non entachées d'erreurs, celle du bordereau ou document rectificatif prenant effet à la date de son propre dépôt.

Dans tous les cas où la formalité prend rang rétroactivement à la date du dépôt, la date où elle est effectivement exécutée est constatée par un enregistrement pour ordre au registre des dépôts. Si, dans un délai d'un mois à compter de la notification, le signataire du certificat d'identité n'a pas réparé les omissions, produit les justifications ou déposé les documents rectificatifs ou si, même avant l'expiration de ce délai, il a informé le conservateur du refus ou de l'impossibilité de satisfaire à ces obligations, la formalité est rejetée sous les réserves prévues à l'article 74. [...]

➔ Le délai d'un mois pour notifier la cause de rejet n'est pas sanctionné par la nullité du rejet et peut seulement entraîner la mise en jeu de la responsabilité du service (Cass. civ. 3., 13 juillet 1994, 93-10.204).

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

1.2 CE QUI N'EST PAS REFUSÉ EST DÉPOSÉ

Article 74 du Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955

2. Le rejet d'une formalité, prévu notamment aux articles 2428 du code civil, au 3 de l'article 34 et aux articles 39 et 40 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, à l'article 16-1, au 4 de l'article 30, aux articles 31 et 33, au 2 de l'article 35, au 1 de l'article 38, aux 2 et 3 de l'article 55, au 2 de l'article 56, à l'article 57-2, au 1 de l'article 61, au 2 de l'article 64, au 1 de l'article 67, de l'article 71-13 et au 2 de l'article 76 du présent décret, est prononcé, et la régularisation intervient, selon les modalités fixées par le 3 de l'article 34 du présent décret.

3. En dehors des cas prévus au 2, les règles du rejet peuvent être appliquées par le service de la publicité foncière lorsqu'après l'acceptation du dépôt, il apparaît, au moment de l'annotation de la formalité, que le dépôt aurait dû être refusé.

- ➔ Les motifs de rejet sont ceux limitativement énumérés au 2 de l'article 74 mais encore au 3 qui ouvre la possibilité de rejeter ce qui aurait dû être refusé (« rejet pour refus non opposé »).
- ➔ L'inscription au registre des dépôts peut donc donner lieu selon l'instruction faite :
  - À une publication prenante date et rang à la date du dépôt,
  - À une notification de cause de rejet qui se matérialise par la mention « formalité en attente » qui peut donner lieu :
    - à une régularisation,
    - à un rejet définitif.
- ➔ L'inscription au registre des dépôts n'est donc pas l'assurance de la future publication de l'acte qui peut se voir définitivement rejetée.

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

1.2.3 – Pour assurer une information (partielle) et les droits des tiers

Article 2457 du code civil

Dans les services chargés de la publicité foncière dont le registre est tenu conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 2454, 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. Un décret en Conseil d'État précise le contenu de ce certificat.

➔ On remarquera **l'abrogation par Ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 2010 de l'ancien article 2456 du code civil qui** instaurait en cas de violation de l'obligation des « mentions de dépôts sont faites sur le registre dont la tenue est prescrite par l'article 2453, de suite, sans aucun blanc ni interligne » des sanctions financières (60 à 600 euros d'amende) et instaurait **expressément une action indemnitaire** (payables par préférence à l'amende) **et son putatif remplacement par un nouvel article 2450** selon lequel :

I. - L'État est responsable du préjudice résultant des fautes commises par chaque service chargé de la publicité foncière dans l'exécution de ses attributions, notamment : [...]
2° De **l'omission**, dans les certificats délivrés par les services chargés de la publicité foncière, **d'une ou plusieurs des inscriptions existantes**, à moins dans ce dernier cas que l'erreur ne provienne de désignations insuffisantes ou inexactes qui ne pourraient leur être imputées.
II. - **L'action en responsabilité de l'État** pour les fautes commises par chaque service chargé de la publicité foncière est exercée devant le juge judiciaire et, sous peine de **forclusion**, dans le délai de **dix ans suivant le jour où la faute a été commise**.

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

1.2 CE QUI N'EST PAS REFUSÉ EST DÉPOSÉ

Article 8-1 du Décret n°55-22 du 4 janvier 1955

1. Pour l'application de l'article 2457 du code civil, le certificat établi à partir du registre des dépôts tenu conformément au deuxième alinéa de l'article 2454 du même code fait apparaître pour chacun des documents acceptés :
- la **date** et le **numéro de dépôt** ;
- la **qualification juridique** de l'acte ;
- le **nom de l'officier public ou ministériel rédacteur** ou **l'indication de l'autorité administrative ou judiciaire** ;
- la **date** de l'acte.

2. Seules figurent dans le certificat délivré les formalités pour lesquelles il existe une **complète concordance entre la désignation des immeubles telle qu'elle figure dans la demande de renseignements et celle contenue dans les documents déposés en instance d'enregistrement** au fichier immobilier.

➔ Les informations figurant au registre des dépôts ne seront communiquées que si la **demande d'état hors/sur formalité est *a minima* réelle.**

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

1.2 CE QUI N'EST PAS REFUSÉ EST DÉPOSÉ

➔ Dans le cadre d'une acceptation au registre des dépôts les informations figurant se limitent au strict minimum (date de l'acte, date et numéro de dépôt, qualification juridique, rédacteur) et ne comprennent pas **normalement** la mention du domicile élu **ce qui peut rendre délicate l'identification de ce dernier voire du créancier** ce d'autant que tant que l'acte n'est pas définitivement publié il est impossible d'en demander une copie.

CERTIFICAT DE DEPOT DU 09/12/2019 AU 12/02/2021

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
12/02/2021 D02540	HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE ME ALLEAUME LYON	10/02/2021	COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTION VUATTOUX	6904P02 V00524

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

CERTIFICAT DE DEPOT DU 03/06/2020 AU 01/02/2021

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
01/02/2021 D00764	HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE ADM LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE LYON	26/01/2021	COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS DOPPLER William	6304P02 V00107

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

➔ On rappellera que d'une manière générale **les renseignements hypothécaires** communiqués sous forme de renseignements personne et /ou immeuble **ne concernent que les informations figurant dans la partie normalisée des actes** (Article 34 I al 2 et 34-1 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955) de telle sorte qu'une charge (du type action résolutoire) qui ne serait présente que dans la partie développée bien qu'enliassée comme le reste de l'acte dans le registre de publication ne ressortirait pas au fichier et ne serait dès lors pas opposable au sous-acquéreur (Cass. civ. 3., 15 octobre 2015 n°14-20.400). Cet arrêt est *contra legem* puisque faisant prévaloir de simples annotations du fichier au registre de publication.

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

La jurisprudence : Le grand écart

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

2.1

L'EXISTENCE

« 9. En l'espèce, les intimés apportent la preuve que **les conclusions** de première instance et les conclusions notifiées devant la Cour d'appel **ont été déposées** au service de la publicité foncière le 26 mars 2014 **en vue de leur publication, comme en atteste le certificat de dépôt** délivré par le service de la publicité foncière compétent. »

CA Lyon, 12 juin 2014, n° 13/09663. Lire en ligne :
https://www.doctrine.fr/d/CA/Lyon/2014/R1CEC761F9E725248D762

« L'article R. 321-6 du Code des procédures civiles d'exécution dispose : « **Le commandement de payer valant saisie est publié au fichier immobilier dans un délai de deux mois à compter de sa signification**. »

Ces dispositions n'exigent pas que la publicité ait été définitive dans ce délai.

En l'espèce, le commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré à M. Y par acte d'huissier du 28 juin 2016. Il a été publié au service chargé de la publicité foncière de Poitiers le 24 août 2016 volume 2016 n° 36.

Il a donc bien été publié dans le délai de deux mois à compter de sa signification, **le fait qu'il ait fait l'objet d'un numéro d'archivage seulement provisoire dans ce délai n'étant pas de nature à remettre en cause la formalité dès lors qu'il n'est ni établi ni même allégué qu'une décision de rejet de la publicité aurait ensuite été prise et que le commandement de payer aurait été invalidé**. »

CA Poitiers, 2e ch., 20 févr. 2018, n° 17/02168. Lire en ligne :
https://www.doctrine.fr/d/CA/Poitiers/2018/C8793A64C5BFCF96DBBBB

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

2.1 L'EXISTENCE

« Il résulte des dispositions combinées des articles R. 311-11 et R. 321-6 du code des procédures civiles d'exécution qu'à peine de caducité du commandement valant saisie, ce dernier doit être publié au fichier immobilier dans un délai de deux mois suivant sa signification.

En l'espèce, le commandement de payer valant saisie a été délivré à la SCI le 16 octobre 2017. La CEPAC verse aux débats un **certificat établi le 1er février 2018 par les services chargés de la publicité foncière à Saint Pierre par application de l'article 2457** du code civil pour les « formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement » au fichier immobilier informatique afférent à l'immeuble sis [...]. **Il en résulte que le commandement valant saisie du 16 octobre 2017 a été déposé le 7 novembre 2017, soit dans le délai de deux mois** prescrit par l'article R. 321-6. **La publication étant réputée faite au jour du dépôt**, il ne saurait être fait grief à la CEPAC de n'avoir pas fait publier le commandement valant saisie dans le délai prescrit à l'article R. 321-6 ».

CA Saint-Denis de la Réunion, ch. Civ. 18 juin 2019, n° 19/00283. Lire en ligne :
https ://www.doctrine.fr/d/CA/Saint-Denis_de_la_Reunion/2019/C8F51A6261E532A71EDB1

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

2.1 L'EXISTENCE

« En vertu de l'article 30-5° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière, combiné à l'article 28 du même décret, les demandes tendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droits résultants d'un acte de vente immobilière ne sont recevables devant les tribunaux que si elles ont été elles-mêmes publiées ou s'il est justifié de cette publication par un **certificat du service chargé de la publicité foncière** ou la **production d'une copie de la demande revêtue de la mention de publicité**, dans le délai de trois mois fixé à l'article 33-c dudit décret.

En l'espèce, les appelantes versent aux débats un **certificat établi par les services chargés de la publicité foncière à Saint Pierre par application de l'article 2457** du code civil pour les « formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement » au fichier immobilier informatique afférent à l'immeuble en litige, sis sur les parcelles AV 620 et AV 1339, objet des lots n°2 et 15. Il en résulte que les assignations ont été déposées pour publication le 18 mai 2017. **La publication étant réputée faite au jour du dépôt, il ne saurait être fait grief à Mme X de ne s'être pas soumises aux formalités de publication des assignations**.

Il s'ensuit que le jugement ayant rejeté l'irrecevabilité des demandes doit être confirmé. »

CA Saint-Denis de la Réunion, ch. civ, 29 nov. 2019, n° 18/01170. Lire en ligne :
https://www.doctrine.fr/d/CA/Saint-Denis_de_la_Reunion/2019/CE57AD5FAD0C90B1B80BE

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

2.1 L'EXISTENCE

La publicité de la demande en justice en annulation ou en résolution de la vente immobilière, exigée par l'article 28, 4°, du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, est justifiée, selon l'article 30-5 de ce décret, par "un **certificat du service chargé de la publicité foncière ou** la production d'une copi**e de la demande revêtue de la mention de publicité**".

CA Paris, pôle 4 - ch. 1, 25 janv. 2019, n° 16/12675. Lire en ligne :
https://www.doctrine.fr/d/CA/Paris/2019/C5370635964054B0BD7B0

« Attendu, sur la recevabilité, que M. JD produit au dossier les certificats de dépôt (19 mai 2014) et de publication (31 mars 2017) de ses assignations des 24, 25 et 30 octobre 2013, auprès du service de la publicité foncière ; que sa demande est donc parfaitement recevable ; »

CA Riom, 1re ch., 17 déc. 2019, n° 18/01143. Lire en ligne :
https://www.doctrine.fr/d/CA/Riom/2019/CD4DBE7D48F8D363CF494

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

2.2

L'ENTRE-DEUX

« S'agissant de la régularité de la procédure au jour des plaidoiries devant la cour, la SCI DU MOULIN et la SAS ÉTABLISSEMENTS H Y produisent :
- l'assignation de la SAS ÉTABLISSEMENTS H Y du 09/08/2016 revêtue de la mention de la publicité au sens de l'article 30.5.
- l'assignation du 28/07/2016 de la SCI DU MOULIN revêtue de la mention de la publicité au sens de l'article 30.5.
L'enregistrement et la publication sont mentionnés comme ayant été effectués le 30/08/2016 pour la première et le 16/09/2016 **conformément au certificat de dépôt** pour la seconde.
Ces deux actes constituaient les demandes en justice ayant donné lieu à l'ordonnance de référé du 18/10/2016 à la suite des débats devant le premier juge du 20/09/2016.
Il est donc établi que la publication est effectuée d'ailleurs avant la clôture des débats conformément aux éléments contenus dans le certificat de dépôt même si la SCI DU MOULIN justifie qu'elle n'a pas été mise en mesure par le service de publicité foncière d'en transmettre en temps utile le justificatif à la juridiction de première instance.
La sanction d'irrecevabilité des demandes en justice répondant aux critères de l'article 28 4° sanctionne l'absence de justification de la publication effective exigée par l'article 30 5°.
En effet, l'acceptation du dépôt, justifié par le certificat de dépôt a pour seul objectif de faire prendre date à la publication après vérification et acceptation des points vérifiés à ce stade. Cependant, la publication effective n'est pas certaine dès lors que le décret (article 34 3°) prévoit que […]
En cas de refus au stade du dépôt de la demande de publication ou de rejet après inscription au registre des dépôts, est prévu un recours devant le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé.
Dès lors, **le certificat de dépôt ne peut valoir certificat de publication effective au sens de l'article 30 5° du décret du 04/01/1955 ».**

[Mais compte tenu de la régularisation à hauteur de cour par la production des assignations revêtues des mitonnons de publication, l'action est déclarée recevable]

CA Poitiers, 1re ch., 10 mars 2017, n° 17/00374. Lire en ligne : https://www.doctrine.fr/d/CA/Poitiers/2017/C8C2FD350A54F58AF82F5

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

2.3

L'INEXISTENCE

Attendu, [...] que sur des poursuites aux fins de saisie immobilière engagées [...] contre M. et Mme X..., un juge de l'exécution a, par jugement d'orientation, débouté ceux-ci de leur demande de caducité du commandement de payer ;

Attendu que **M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à voir constater la caducité du commandement [...] alors, [...] que le commandement de payer valant saisie devant être dénoncé au créancier inscrit au jour de la publication du commandement, sans distinction selon le caractère provisoire ou définitif de cette réinscription, la date de l'inscription étant déterminée par celle de sa mention au registre des dépôts ou sur le document informatique tenant lieu de registre, figure au nombre des créanciers inscrits [...] le bénéficiaire d'une hypothèque judiciaire provisoire qui apparaît sur le certificat de dépôt des documents en instance d'enregistrement au fichier immobilier qui a été délivré aux créanciers poursuivants ;** qu'en décidant le contraire, la cour d'appel viole les articles 2431, 2453, 2454 et 2457 du code civil, ensemble les articles R. 311-11 et R. 322-6 du code des procédures civiles d'exécution ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, qu'au jour de la publication du commandement de payer, l'état de renseignements sur la formalité de publication dudit commandement délivré le 1er décembre 2011, faisait apparaître comme créancier inscrit le Trésor public auquel le commandement avait été dénoncé et **que la société bénéficiaire d'une hypothèque judiciaire provisoire ne figurait que sur le certificat, délivré par le conservateur des hypothèques, relatif aux formalités seulement acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier, la cour d'appel en a exactement déduit que ce créancier ne pouvait être considéré comme inscrit au sens de l'article R. 322-6 du code des procédures civiles d'exécution de sorte que le commandement de saisie n'avait pas à lui être dénoncé** ;

Cass. Civ. 2., 10 avril 2014, 13-13.770

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

Les dysfonctionnements et préconisations

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

LES DYSFONCTIONNEMENT ET PRÉCONISATIONS

- On l'a vu le **refus de dépôt** de l'acte conduit à faire définitivement perdre au publiant son rang indépendamment du caractère éventuellement infondé dudit refus voire son infirmation judiciaire.

La seule sanction d'un refus sanctionné judiciairement réside dans la responsabilité de l'État si lors du nouveau dépôt le créancier devait subir un préjudice (perte de rang voire impossibilité pure et simple de publier si entre-temps une mutation est intervenue).

Au regard du nouveau rédactionnel de l'article 2450 selon lequel la responsabilité de l'État est engagée en cas d'*« omission, dans les certificats délivrés par les services chargés de la publicité foncière, d'une ou plusieurs des inscriptions existantes »* on peut se demander ce qu'il en serait d'une inscription figurant seulement au registre des dépôts.

La commission de réforme de la publicité foncière présidée par Laurent Aynès dans son rapport du 12.11.2018 préconise ainsi en page 88 la **suppression pure et simple du refus de publication et son remplacement par un simple rejet** (et l'irrecevabilité de l'assignation avant la notification d'un rejet définitif c'est-à-dire après expiration du délai de régularisation, voire à l'issue d'un recours gracieux) **ce qui aurait pour mérite de permettre en toute hypothèse une conservation du rang de la publication.**

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

LES DYSFONCTIONNEMENT ET PRÉCONISATIONS

- **Clarifier le régime du dépôt** et convenir qu'à compter de cet instant il s'agit d'une prénotation ce qui suppose une information complète (*infra*) permettant ainsi de rompre avec une jurisprudence plus casuistique que juridique,

- **L'information figurant sur le registre de dépôts est trop limitée** pour avoir pleinement conscience de la portée de l'acte.

  Il faudrait :

  → Soit être en mesure d'obtenir une **copie du document dès son dépôt** mais avant son enliassement (difficile),

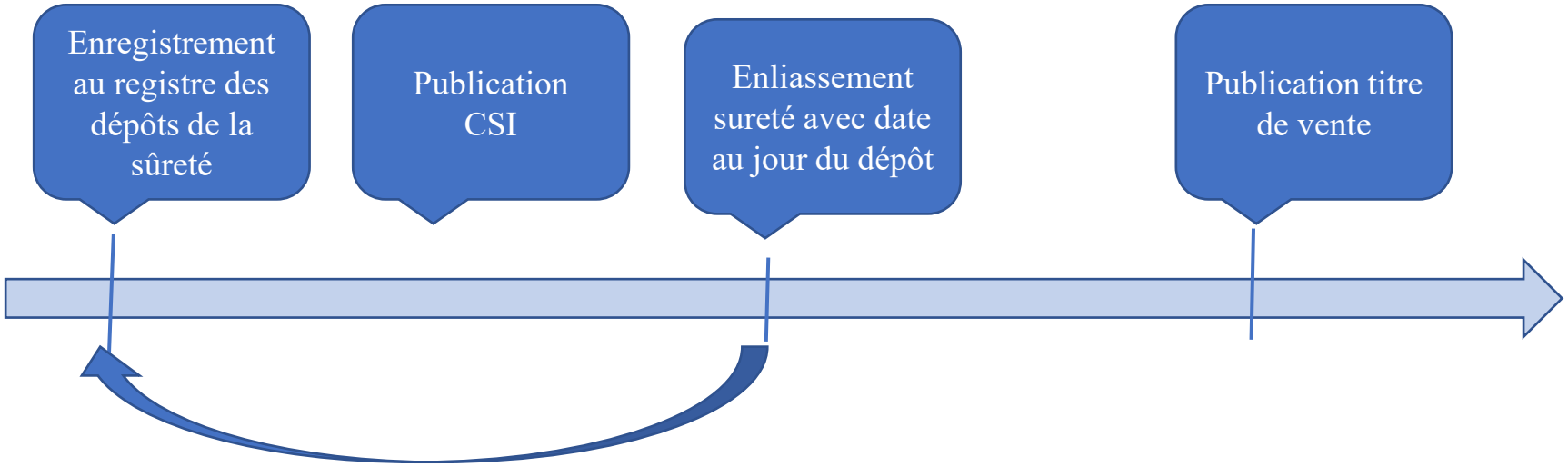
  → Soit avoir *a minima* certaines des mentions devant figurer dans la partie normalisée par l'article 34-2 du décret n°55-22 à savoir :
  - *date et rédacteur de l'acte* [et du domicile élu si acte émanant d'une autorité judiciaire] ;
  - *qualification juridique de l'acte complétée ;*
  - *état civil des parties à l'acte* et adresse ;
  - *charges et conditions ;*
  - *prix* [ou montant de la sureté],

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

Tout cela aurait pour mérite :

➔ de permettre le recours à des procédures à jour fixe pour des demandes en résolution de vente ou constat de vente sans craindre qu'un juge vienne considérer qu'un acte déposé au registre des dépôts n'est pas publié ce qui emporterait l'irrecevabilité de l'action.

➔ de clarifier le sort du créancier figurant sur le registre des dépôts en matière de saisie immobilière.



Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

On rappellera qu'aux termes de l'article L. 331-1 du CPCE :

« *Seuls sont admis à faire valoir leurs droits sur le prix de la vente :*

- *le créancier poursuivant,*
- *les créanciers inscrits sur l'immeuble saisi à la date de la publication du commandement de payer valant saisie,*
- *les créanciers inscrits sur l'immeuble avant la publication du titre de vente et qui sont intervenus dans la procédure,*
- *les créanciers énumérés au 1° bis de l'article 2374 et à l'article 2375 du code civil.* »

<u>En ne suivant pas l'arrêt de la cour de cassation d'avril 2014,</u>

Le créancier est inscrit au sens de l'article R. 322-6 du code des procédures civiles d'exécution de telle sorte que le CSI publié lui est dénoncé, qu'il procède à sa déclaration de créance, est associé au processus de vente, participe à la distribution du prix.

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

En suivant l'arrêt de la Cour de cassation d'avril 2014,

Lors du dépôt du bordereau d'inscription le créancier n'est pas encore inscrit au sens de l'article R. 322-6 du code des procédures civiles d'exécution de telle sorte que le CSI publié n'a pas à lui être dénoncé.

N'ayant pas reçu dénonciation du CSI et ignorant la publication de celui-ci (puisque même s'il a déposé au DRSU à l'appui de sa publication le CSI non encore publié n'y figurera pas), le créancier ne procédera pas à sa déclaration de créance.

Il n'encourt bien évidemment pas la déchéance de sa sûreté puisque la sanction posée par l'article L.331-2 du CPCE ne concerne que « *les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire* » ce qui ne le concerne pas.

Il n'y a pas lieu non plus à user de l'article R.322-12 du CPCE pour demander sur requête, quinze jours au plus tard avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable, l'autorisation de déclarer sa créance en justifiant que l'absence de déclaration n'est pas de son fait (ce qui est logique n'étant pas informé) puisque ce texte ne s'applique encore qu'au créancier *« à qui a été dénoncé le commandement de payer valant saisie »* ce qui ne le concerne pas.

Dès lors ce créancier sera artificiellement tenu à l'écart de toute la phase de vente dot notamment au stade l'audience d'orientation.

Ce ne sera qu'au stade de la procédure de distribution que sa situation pourra éventuellement être modifiée :

- ➔ en imaginant qu'au jour de la publication de l'acte de vente, l'enliassement de l'inscription soit enfin réalisé, le créancier sera alors inscrit rétroactivement à la date de son dépôt, c'est-à-dire avant la publication du commandement et à ce titre sommé d'actualiser (sic) sa créance selon R. 332-2. **Attention à ne pas l'oublier…**
- ➔ en imaginant qu'au jour de la publication de l'acte de vente, l'enliassement de l'inscription ne soit toujours pas réalisé, le créancier ne sera pas sommé d'actualiser (sic) sa créance et sera totalement ignoré de la procédure de distribution du prix.

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

Deux remarques particulières

À la lecture de l'arrêt de la cour excluant la qualification de créancier inscrit à celui qui a seulement déposé son bordereau, on pourrait se demander si ledit créancier, informé d'une manière ou d'une autre de la procédure, pourrait procéder *« spontanément »* à sa déclaration de créance avant publication effective de sa sûreté (ce qui serait également applicable s'agissant d'un créancier ayant déposé son inscription postérieurement à la publication du CSI). Le débiteur pourrait avoir un intérêt à considérer ce créancier non inscrit en cas d'éventuel solde chirographaire…

Lors du jugement constatant la vente amiable, le Juge de l'Exécution « *ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur* » (Article R. 322-25) et dans le cadre de la vente par adjudication sur requête de l'adjudicataire le Juge de l'Exécution *« constate la purge des hypothèques et privilèges pris sur l'immeuble du chef du débiteur, ordonne la radiation des inscriptions correspondantes au fichier immobilier »* (R. 322-65). Ainsi un Juge de l'Exécution pourrait potentiellement ordonner la radiation d'une inscription non encore publiée et figurant seulement au fichier…

Les Ateliers d'échange
16 mars 2021

AAPPE
Association des avocats praticiens
des procédures et de l'exécution

Publicité foncière - Le registre des dépôts : Prépublication ou inexistence ?

DÉBATS

AAPPE

Association des avocats praticiens
des procédures et de l'exécution

Les Ateliers d'échange
www.aappe.fr

20 AVRIL 2021

Alain PROVANSAL évoquera « Le choix de la procédure de distribution quand un créancier inscrit n'a pas déclaré sa créance ».

18 MAI 2021

Michel DRAILLARD abordera la poursuite de la saisie immobilière contre les héritiers du débiteur (méthodologie, succession vacante, mandataire successoral, etc.)

15 JUIN 2021

Vincent RIEU et Emmanuel JOLY aborderont le thème « Insaisissabilité et procédure collective : Capacité et devoir d'action du créancier »

21 SEPTEMBRE 2021

Anne-Isabelle GREGORI interviendra sur la « Signification des actes à l'étranger : quelle date retenir ? »

19 OCTOBRE 2021

Carolina CUTURI-ORTEGA interviendra sur la qualification de « jugement d'orientation » et les modalités d'appel du jugement « rendu à l'audience d'orientation ».