



MARDI 21 AVRIL 2026

**Registres des sûretés :
appréhender la péremption
d'une inscription**

Anne-Isabelle GREGORI
Avocat au barreau d'Avignon
Administrateur de l'AAPPE



Au moment d'initier certaines procédures, lequel d'entre nous n'a pas tiqué / douté en lisant un état hypothécaire sur lequel figurait des inscriptions à priori périmées mais non radiées ?

Comment réagir ? sachant que désormais doivent être consultés non seulement le registre immobilier mais également celui des sûretés mobilières et opérations connexes ?

La réponse réside dans la mise en perspective de deux notions : la péremption de l'inscription en cause et sa matérialisation officielle



La péremption fait partie des mécanismes juridiques qui visent à encadrer la durée de vie des sûretés et de certaines procédures d'exécution forcée.

Nous parlons de la vie de la garantie , pas de la vie du droit de créance.



Le traitement *erga omnes* de la péremption de l'inscription

- * Le traditionnel Registre immobilier
- * Le registre des sûretés mobilières et autres opérations connexes

La raison d'être de ces registres , c'est l'information unifiée et l'opposabilité aux tiers de cette information unifiée.





PEREMPTION DES PRINCIPALES INSCRIPTIONS RENCONTREES

La péremption en la matière a ceci de particulier qu'elle est :

- ❖ d'une part une cause de neutralisation de l'inscription
- ❖ d'autre part une neutralisation à caractère automatique

Une approche double : les sûretés d'une part et le commandement de payer valant saisie d'autre part .

I- LES SURETÉS

A- LES PRIVILEGES SONT HORS JEU

Par définition comme ils ne sont pas publiés , le créancier ne découvrira l'existence de ces privilèges qu'une fois son action mobilisée et au moment de la répartition du prix de l'immeuble.

B- LE GAGE IMMOBILIER EST SUR LA TOUCHE

Le gage immobilier – fils de l' antichrèse - est le fruit d'une rencontre de volontés : il est nécessairement conventionnel et notarié puisqu'il porte sur un immeuble ou traduit de manière notariée,

Le gage immobilier doit être publié pour être opposable : application de la règle générale de l'article 28-1- a) du Décret de 1955 sur la publicité foncière ; et il se reporte sur le prix de l'immeuble si celui-ci vient à être vendu .

Pas de texte qui prévoit de péremption de son inscription : d'essence conventionnelle son inscription ne se périme pas et ne peut qu'être radiée.



C- L'HYPOTHEQUE A SEULE L'HONNEUR DES TEXTES

1- DUREE DES DIFFERENTES HYPOTHEQUES : La date extrême d'effet figure à l'état hypothécaire

Article 2429 Cciv. définit les durées maximales dans lesquelles le créancier doit fixer la date extrême d'effet : sont concernées par ce régime : inscriptions originaires, celles de renouvellement, les définitives se substituant aux provisoires et celles rectificatives.

Si aucun renouvellement n'a été opéré avant la date d'expiration de son délai de validité ; l'hypothèque est périmée

○ **Sûreté fruit d'une convention** : sa validité est fixée par le créancier mais ne peut pas excéder une certaine durée, variable en fonction des hypothèses.

- ✓ L'inscription d'une hypothèque conventionnelle conserve la sûreté jusqu'à une date fixée par le créancier, en fonction de l'échéance de l'obligation garantie. La durée maximale de l'inscription est de **50 ans**, sauf si l'échéance est déterminée, auquel cas la durée est limitée à un an après cette échéance.
- ✓ La règle s'applique pour les créances dont la dernière échéance est indéterminée et les hypothèques assorties d'une clause de rechargement, la durée de l'inscription est au plus de **50 ans** au jour de la formalité,
- ✓ Si la sûreté garantit plusieurs créances dont les régimes sont distincts le créancier a le choix :
 - prendre une inscription unique en garantie de la totalité de l'obligation jusqu'à la date la plus éloignée
 - ou prendre inscription pour chacune des créances concernées , chaque inscription obéit au régime qui lui est propre.

La péremption est consacrée par l'**article 2435 al 1 du Code civil** : L'inscription cesse de produire effet si elle n'a pas été renouvelée au plus tard à la date visée au premier alinéa de l'**article 2434**.



- **Hypothèque légale** : Si l'échéance ou la dernière échéance est antérieure ou concomitante à l'inscription, la durée de l'inscription est au plus de 10 ans au jour de la formalité (ex: inscription du Trésor, hypothèque issue d'un jugement de condamnation).

✓ **Hypothèques légales générales**

Parmi ce type d'hypothèques listées aux articles 2393 et suivants du Code Civil , celle qui nous intéresse ici est l'hypothèque légale issue d'un jugement de condamnation appartient à cette catégorie ;tout comme la sentence arbitrale « exequaturée » et les décisions étrangères revêtues de la force exécutoire en France.

Péremption de l'inscription au bout de **10 ans**.

✓ **Hypothèques légales spéciales**

L'on y trouve parmi la liste non exhaustive de l'article 2402 du Code civil :

- l'ancien privilège du vendeur : durée de vie fixée par le créancier ; périme si non renouvelé
- l'ancien PPD : durée de vie fixée par le créancier ; périme si non renouvelé,
- l'hypothèque légale du trésor qui périme au bout de 10 ans
- la créance bonifiée du syndicat des copropriétaires (année en cours et 4 années antérieures)



○ Hypothèque judiciaire conservatoire :

Il s'agit de celle **conservatoire** des articles **L 511 et L531-1 du CPCE** et des articles réglementaires afférents : c'est-à-dire celle autorisée à titre provisoire par le JEX ou par le Président du Tribunal de Commerce ou du TAE, lorsque demandée avant tout procès, elle tend à la conservation d'une créance relevant de la compétence de la juridiction commerciale.

Son régime est renvoyé au CPCE par l'article **2408 du Code Civil** : l'obligation de confirmation de la publicité provisoire attachée à la mise en œuvre de l'autorisation du JEX ou du Président de la juridiction commerciale par une publicité définitive dans le délai triennal déterminé de l'article R 532-7 du CPCE .

Lequel prévoit la faculté d'un renouvellement de la publicité provisoire pour la même durée de 3 ans .

Le créancier obtient un titre exécutoire , à peine de caducité, l'inscription provisoire doit être convertie en définitive dans le délai de 2 mois à compter du jour où le titre acquiert force de chose jugée : Article R 533-4 et R 533- 6 du CPCE . La règle applicable à l'hypothèque légale issue du jugement de condamnation prend la suite,

Le défaut de conversion de l'inscription provisoire en définitive est prévu par l'articles **L533-1 du CPCE** : la cessation de ses effets.

Mais cette cessation des effets n'est pas qualifiée de péremption par les textes.

L'article **R 533-6 du CPCE** parle de caducité.



: Attention à la dualité de notions de la caducité et de la péremption ; schématiquement :

La **caducité** est la notion « mère » : l'acte perd un élément essentiel à son efficacité et la caducité sanctionne cette perte.

La **péremption** est une **forme particulière** de caducité en lien avec l'inaction dans un délai déterminé sans connotation de sanction : c'est un état de fait



2- LA MORT DES HYPOTHEQUES

la question de la péremption est traitée par les **articles 2430 et 2431 du Code civil, mais de manière négative.**

Le principe est énoncé par **l'article 2430** : l'inscription cesse de produire effet si elle n'a pas été renouvelée au plus tard à la date visée au 1er alinéa de **l'article 2429** ; lequel alinéa renvoie d'ailleurs à tout **l'article 2429**.

L'article 2431 enfonce le clou : Si l'un des délais prévus aux articles **2428 et 2429** n'a pas été respecté, l'inscription n'a pas d'effet au-delà de la date d'expiration de ce délai.

UNE CONSTANTE : le caractère automatique de la neutralisation de la sûreté faute de renouvellement avant son échéance.

Article 642 alinéa 1 du CPC énonce que tout délai expire le dernier jour à 24h00.

Article 642-1 du CPC précise que la disposition est applicable aux délais dans lesquels les inscriptions et autres formalités de publicité doivent être opérées.

ATTENTION : est applicable la disposition de l'article 642 - 1 al 2 pour déterminer si une inscription est ou non périmée ; savoir le délai qui expirait normalement un samedi un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Le principe est réaffirmé à **l'article 67 du décret n° 55-1350 sur la Publicité foncière** : la date extrême d'effet correspond à la date de fin de validité de l'inscription et la péremption est acquise le lendemain à zéro heure.



D- PEREMPTION DU GAGE DU MEUBLE IMMOBILISE PAR DESTINATION

Ce gage est sans dépossession (pompe à chaleur , panneaux photovoltaïques , éoliennes)

Il fait l'objet d'une inscription dont les effets sont conservés **5 ans avec faculté de renouvellement avant échéance** ; renouvellement qui doit être express.

Le registre dédié renseignera le créancier sur l'actualité de cette inscription.

TIPS : L'article R521-1 du Code de Commerce a créé deux outils :

- **Le registre local** au niveau de chaque greffe compétent
- **Un portail national** consultable de manière dématérialisée sous la responsabilité du Conseil national des greffiers des Tribunaux de Commerce: suretesmobilieres.fr

Si la consultation du portail national est gratuite , elle ne délivre pas de document complet ni certifié.

D'où le conseil d'avoir à demander au greffe concerné un état des inscriptions à ce registre du chef du débiteur concerné.
Sachant que ce débiteur peut parfaitement être un particulier nonobstant le fait que les tribunaux de commerce aient « hérité » de cette charge.

La conséquence est double : un paiement de la formalité mais une information fiable.



JUSTE POUR RAPPEL DUREE DE VALIDITÉ D' AUTRES TYPES DE SÛRETÉS MOBILIERES :

Type de sûreté / privilège inscrit au registre	Durée de l'inscription initiale	Renouvellement possible ?
Privilège du vendeur de fonds de commerce	10 ans	Oui, renouvelable avant l'échéance
Nantissement du fonds de commerce	10 ans	Oui, renouvelable avant l'échéance
Hypothèques maritimes et fluviales (publiées au RSM)	10 ans	Oui, renouvelable avant l'échéance
Privilège du Trésor inscrit au RSM	4 ans	Oui, renouvelable avant l'échéance
Privilège de la sécurité sociale (URSSAF, etc.)	2 ans et 6 mois	Non renouvelable (exception)
Mesure d'inaliénabilité inscrite au RSM	Durée fixée par le tribunal	En pratique, selon décision ; régime spécifique
Autres sûretés mobilières inscrites au RSM (gage sans dépossession, nantissement de créances, etc.)	5 ans	Oui, renouvelable avant l'échéance



E- PEREMPTION DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE délivré au débiteur ou au tiers acquéreur (ex tiers détenteur)

Le mécanisme de la péremption est tout entier contenu au CPCE pour le commandement de payer valant saisie: une sous section lui est consacrée

Principe: **Article R 321-20 al 1** : « *Le commandement de payer valant saisi cesse de plein droit de produire effet si, dans les 5 ans de sa publication, n'a pas été mentionné en marge de cette publication un jugement constatant la vente du bien saisi* »

Session de rattrapage à l'article R 321 – 22 : « *Ce délai est suspendu ou prorogé, selon le cas, par la mention en marge de la copie du commandement publié d'une décision de justice ordonnant la suspension des procédures d'exécution, le report de la vente, la prorogation des effets du commandement ou la décision ordonnant la réitération des enchères.* ».

Comme dans les règles relatives aux sûretés, l'on retrouve le caractère automatique de la péremption du commandement de payer valant saisie,

La simple lecture de l'état hypothécaire renseigne sur la situation d'un CPVS précédemment publié.



Mais dans le cadre d'une saisie immobilière, une autre problématique peut se révéler : quelle doit être l'attitude du créancier poursuivant face à une sûreté déjà périmée ou qui se périmé en cours de procédure ?

Le CPCE ne prévoit pas cette hypothèse.

SOLUTION : l'**article R322- 6** impose au créancier poursuivant de dénoncer aux créanciers inscrits au jour de la publication du CPVS, ledit commandement ; cette dénonciation valant assignation à comparaître à l'audience d'orientation.

Le créancier poursuivant n'est pas juge de la validité temporelle de inscription hypothécaire des autres créanciers inscrits sur l'immeuble saisi et encore moins de la persistance ou non de leur créance : il doit se conformer à la prescription de l'article R322 – 6.



Face à la règle univoque du jeu **de plein droit** de la péremption en matière de sûretés ou d'inscription d'une saisie immobilière, la personne concernée - débiteur ou créancier - peut-il légitimement considérer qu'il est en droit de s'en prévaloir derechef et de considérer l'immeuble libéré de manière tout aussi directe et sans égard aux inscriptions périmées mais non radiées ?

L'intuition mène à une réponse positive.

Mais c'est sans compter la prévalence de la sécurité des informations attachée aux inscriptions sur les registres spéciaux.

La réponse est donc négative :

Notre partie intéressée ne peut pas s'abstraire toute seule, des inscriptions périmées,

ET

A une exception près, il n'existe pas de nettoyage automatique des registres nonobstant le caractère automatique de la péremption de l'inscription.

Un ensemble de textes organise la marche à suivre en telle situation qui requière une démarche pro-active

QUESTION : QUI PEUT FAIRE QUOI ?

- **Qui peut revendiquer la péremption ?**
- **Qui peut agir pour la reconnaissance de la péremption ?**
- **Qui peut matériellement « nettoyer » les registres ?**



A- QUI PEUT REVENDIQUER L'ACQUISITION DE LA PEREMPTION ?

Toute personne intéressée .

Au 1^{er} chef le débiteur grevé , son créancier inscrit , son créancier en quête d'une future inscription ; le juge en matière de saisie immobilière.

Mais dans un cas unique répertorié : le greffier tenant le Registre des sûretés mobilières qui constate la cessation des effets du gage pris sur un meuble immobilisé par destination et qui peut – de son propre chef – procéder d'office à la radiation de l'inscription :

A NOTER : La revendication de la péremption est imprescriptible : tant que l'inscription subsiste , sa main levée peut toujours être demandée et sa radiation obtenue :

❖ **Cass. 3^{ème} 16.03.2022 n° 20-21.337**



B- COMMENT ? LES MECANISMES POSSIBLES

1- POUR LES SURETES

Hormis l'exception des prérogatives du greffier du registre mobilier, l'article 2435 du Code Civil prévoit une alternative :

Les inscriptions sont rayées du consentement des parties intéressées et ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée .

a) UN ACCORD DES PARTIES OU PLUS EXACTEMENT UN ACTE VOLONTAIRE DU CREANCIER

Si la garantie a été établie dans un cadre conventionnel , le recueil du consentement du créancier est fait par acte de mainlevée authentique de notaire ; lequel demandera ensuite la radiation de l'inscription.

Question : peut-on envisager la soumission d'une requête conjointe du créancier et du débiteur - qui matérialise un accord des parties au juge de l'exécution (compétent en application des article L 121-1 et L213-6 du COJ) pour qu'il constate la péremption et ordonne la radiation de l'inscription ?

Réponse : **Non** car ce procédé ne répond pas à l'exigence de l'article 2435 : ni requête , ni JEX en dehors du cadre de son office:

❖ **Cass 2^{ème} chambre 19.10.2000 n° 98-22.328** : le caractère définitif d'une inscription fait obstacle à la compétence du juge de l'exécution



b) A DEFAUT UNE DECISION JURIDICTIONNELLE : nécessité d'une action avec demandeur et défendeur

b.1) Quel juge ?

➤ **Compétence matérielle :**

- **Pas le juge des référés** même si la péremption ne se heurte à aucune contestation, ceci parce que le juge des référés ne rend que des décisions provisoires et que ses décisions n'ont pas autorité de la chose jugée.
- **Pas non plus le juge commissaire** dans l'office de la vérification des créances :

❖ **Cass. Com. 28 Septembre 2004 n° 03-10.452 et 02-19.500**

- **Ni le JEX ni le juge commercial avant tout procès** hormis le cas de l'hypothèque judiciaire provisoire dont l'inscription a été autorisée par l'un d'eux :

❖ **Cass 2^{ème} 14.09.2006 n° 05-14.629**

QUESTION: Quid cependant de ses pouvoirs d'ordonner la main levée de toute mesure inutile de l'article L 121-2 du CPCE ? Il semble que cette compétence ait été bornée par la jurisprudence citée.

- **C'est donc l'office du juge de droit commun** : celui statuant au fond du tribunal judiciaire, **pas le JME** et la solution n'est pas nouvelle :

❖ **Cass. 1^{ère} Civ. 9 Mars 1977 n° 75-12.467;**

❖ **Cass. 2^{ème} Civ. 8 Juin 1995 n° 93-17.428**

➤ **Compétence territoriale :**

Article 2437 du code civil : La demande de radiation est portée devant le tribunal dans le ressort duquel l'inscription a été faite , sauf exceptions :

- l'inscription concerne une condamnation éventuelle ou indéterminée,
- l'existence ou la potentialité d'une instance entre créancier et débiteur confiée à une autre juridiction (ex : tribunal de commerce).
- le créancier et le débiteur ont convenu par contrat, de porter, la demande à un tribunal qu'ils auraient désigné, cette clause attributive de compétence recevra exécution .



b.2) Qui saisit le juge ?

Toute partie intéressée : en pratique , le débiteur ou un nouveau créancier qui veut voir disparaître la mention d'une inscription antérieure périmée car elle lèse ses intérêts.

b.3) Comment le juge est il saisi ?

Selon le droit commun : par assignation

b.4) Quelles qualités doit revêtir la décision pour permettre la matérialisation de la péremption aux registres ?

- Une décision qui doit tout d'abord mentionner le **constat** de la péremption anéantissant automatiquement l'effet de l'inscription : le juge procède par constat ;
- Une décision dont le dispositif comporte l'injonction d'effectuer la radiation par ordre direct d'avoir à radier ou par prononcé de la mainlevée de l'inscription ;
- Une décision dont le dispositif permet avec le cas échéant l'examen des motifs, l'identification certaine de l'inscription à radier ; le but étant d'éviter toute erreur.

Si la décision est imparfaite à cet égard , il faudra la faire rectifier ou faire compléter l'omission

- Une décision qui n'est plus susceptible de recours ; ce qui est d'ailleurs le cas d'une décision de radiation qui constate l'accord des parties.



2- POUR LE COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE (CPVS)

Plein office du JEX , conjugué avec les prérogatives de la publicité à assurer vis-à-vis des tiers : les articles R321-6 et R 321-7 du CPCE soumettent précisément les étapes procédurales de la saisie immobilière aux formalités de la publicité foncière.

R321-20 CPCE consacre aussi pour le CPVS sa neutralisation automatique par l'effet de temps nous l'avons vu : il cesse **de plein droit** de produire effet.

R321-21 donne le mode d'emploi dans cette situation : A l'expiration du délai prévu à l'article R321 – 20 et jusqu'à la publication du titre de vente, toute partie intéressée peut demander au JEX de constater la péremption du commandement et d'ordonner la mention de celle-ci en marge de la copie du commandement publié au fichier immobilier.

Comme en matière de sûretés , c'est une double étape qui est requise :

- Le recours au juge qui selon les seuls textes pris isolément, n'a aucune faculté d'auto- saisine
- le constat par ce juge d'une situation de plein droit et l'ordre subséquent de rayer la publication.

a) Qui peut saisir le JEX ?

Toute personne intéressée,

Ont donc vocation naturelle à saisir le JEX, en premier lieu :

- le débiteur saisi
- mais également un créancier ou qui verrait ses intérêts propres bloqués par la persistance de l'inscription d'un précédent commandement de payer valant saisi périmé.



Création prétorienne à noter : le juge a la faculté de soulever d'office la péremption , mais il n'y est pas obligé :

❖ **Cass, 2e Civ. 5 octobre 2023 n°21 - 17.190 :**

Au visa des articles R 321-20 et R 321-21 la Cour énonce :

« Il résulte de la combinaison de ces textes que si le juge de l'exécution peut relever d'office la péremption du commandement de payer valant saisie immobilière, il n'est toutefois pas tenu de le faire. » Voir aussi déjà **Cass. 2^{ème} Civ. 21 mars 2019 n° 17-31,170**

b) Comment saisir le JEX ?

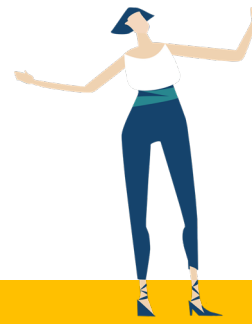
➤ **Si la voie d'exécution est en cours d'instance** ,le débiteur qui entend revendiquer la péremption du CPVS doit être représenté par avocat : articles R311-4 dans les modalités des articles R311-5 et R311-6 induisent le recours à des conclusions :

❖ **Cass. 2^{ème} Civ. 6 Mars 2025 n° 22-18.023**

➤ **Dans tous les autres cas, il faudra recourir à une assignation devant le juge de l'exécution :**

- Le débiteur saisi se contentera d'assigner le créancier poursuivant sans égard aux autres créanciers inscrits sur l'immeuble eussent-ils été déclarants dans le cadre de la voie d'exécution périmée ;

- Tout créancier, même s'il n'est pas encore inscrit sur l'immeuble, qui devra en ce cas assigner non seulement le débiteur mais encore le créancier poursuivant antérieur (au bémol près s'il s'agit de la même personne)



c) Décision du JEX

Le JEX statue par jugement en constatant la péremption d'une part et en ordonnant d'autre part la radiation de l'acte .

Le JEX n'a pas de marge de manœuvre face à la péremption :

La Cour de cassation précise qu'il résulte de l'article R321 - 20 du Code des procédures civiles d'exécution que la péremption du commandement de payer valant saisie immobilière opère de plein droit, met fin à la procédure de saisie et s'impose au Juge qui la constate :

❖ **Cassation 2e Civ. 19 mars 2020 n°19 - 11.722**

Dans ce même arrêt, la Cour précise que la situation de péremption est autosuffisante sans que soit requise une décision prononçant la caducité du commandement de payer valant saisie ; ce qui ajouterait d'ailleurs une condition à la loi qu'elle ne prévoit pas :

❖ **Dans le même sens Cass 2^{ème} Civ. 19 mars 2020 n° 19-10,469**

Cet ordre de radiation du CPVS, entraîne automatiquement l'anéantissement des émargements subséquents même si le juge ne le mentionne pas dans sa décision ; puisque ces émargements ne découlent que de l'acte fondateur.

Ici encore, le dispositif du jugement doit être suffisamment précis pour identifier le commandement dont s'agit.

Ce jugement est susceptible d'appel dans le délai de quinzaine de sa signification, conformément à l'article R311 – 7 du CPCE dans le cadre de la voie d'exécution ou conformément à l'article R 121-20 hors procédure de saisie immobilière.

C'est une décision définitive qui devra être présentée au registre immobilier aux fins de radiation



3- POUR L'ORDONNANCE DU JUGE COMMISSAIRE QUI AUTORISE LA VENTE AUX ENCHERES DE L'IMMEUBLE

Il s'agit de la mise en œuvre du mécanisme de **l'article L 642-18 du Code de commerce où la vente va intervenir en la forme des saisies immobilières,**

L'article R642 – 23 du Code de commerce précise que l'ordonnance produit les effets du commandement de payer valant saisie et qu'elle fait l'objet d'une publication au fichier immobilier dans les mêmes conditions que celle prévue pour le commandement de payer valant saisie,

Le dernier alinéa de cet article précise que le service de la publicité foncière procède à la formalité de publicité de l'ordonnance même si des commandements ont été antérieurement publiés. Ces commandements cessent de produire effet à compter de la publication de l'ordonnance.

L'ordonnance du juge commissaire suit - en matière de délai de validité- le même régime que celui du commandement de payer valant saisie à défaut de disposition dérogatoire prévue au Code de commerce,

Son délai de validité donc quinquennal et il peut le faire l'objet d'une prorogation à demander non au juge commissaire , mais ... au JEX :

❖ **Avis Cour de Cassation 18 Avril 2018 n° 15009**

C'est donc le JEX qui retrouve compétence pour constater la péremption d'une ordonnance du juge commissaire,



Dernière étape : la transcription de la péremption en information des tiers

C- LE TENANCIER DE REGISTRE CONCERNE N'A AUCUN POUVOIR PROPRE SAUF...

1- En matière de publicité foncière , le Comptable n'est que le retranscripteur servile des actes d'un tiers, qu'il s'agisse d'un acte notarié ou d'une décision judiciaire

Article 2436 du Code Civil dédié à la radiation des inscriptions : Acte notarié ou décision du juge, celui qui requiert la radiation dépose au service chargé de la publicité foncière l'expédition de l'acte authentique portant consentement ou celle du jugement.

Aucune pièce justificative n'est exigée à l'appui de l'expédition de l'acte authentique en ce qui concerne les énonciations établissant l'état, la capacité et la qualité des parties, lorsque ces énonciations sont certifiées exactes dans l'acte par le notaire ou l'autorité administrative.

La radiation de l'inscription peut être requise par le dépôt au service chargé de la publicité foncière d'une copie authentique de l'acte notarié certifiant que le créancier a, à la demande du débiteur, donner son accord à cette radiation ; le contrôle opéré par ce service se limitant à la régularité formelle de l'acte à l'exclusion de sa validité au fond.



Visa textuel au CPC : l'article 506 relatif aux conditions générales de l'exécution des jugements :

Les mainlevées, radiations de sûretés, mentions, transcriptions ou publications qui doivent être faites en vertu d'un jugement sont valablement faites au vu de la production, par tout intéressé, d'une expédition ou d'une copie certifiée conforme du jugement ou de celui-ci et s'il n'est pas exécutoire à titre provisoire, de la justification de son caractère exécutoire. Cette justification peut résulter d'un certificat établi par l'avocat.



Situation analogue au niveau du CPVS en application de l'article **R 321-7 al 1 du CPCE** qui renvoie à la pleine application des décrets sur la publicité foncière ; c'est-à-dire à **l'article 80-7°** du Décret n° 55-1350 du 14.10.1955 : est publiée sous forme de mention en marge de la copie de CPVS , sa radiation .

Le périmètre de l'action du comptable est établi aux **articles 4 et suivants du Décret de 1955 à la Section II : Mesures tendant à assurer l'exactitude du fichier immobilier**

L'article 35 – 8° du décret numéro 55 – 22 du 4 janvier 1955 portant Réforme de la publicité foncière en sa version actuelle, parachève le dispositif d'un point de vue administratif en prévoyant la publication notamment des décisions judiciaires dont la publication est prescrite par dispositions législatives particulières.



2- L'effacement matériel de l'inscription est de la compétence exclusive du tenancier du registre



3- le pouvoir du Greffier du Registre des sûretés mobilières et opérations connexes

Le tenancier de ce registre spécifique – bien qu'il est tout autant que le comptable du SPF en charge d'assurer la fiabilité des informations qui y sont contenues- bénéficie de pouvoirs propres et directs :

L'article R 521-24 du Code de commerce lui enjoint de radier d'office les inscriptions qui n'ont pas été renouvelées avant l'arrivée de l'échéance des délais applicables à chaque sûreté mobilière.

Et l'article **R 521-23** précise que l'inscription radiée ou **périmée** n'apparaît plus dans le résultat des demandes de consultation du registre.

Double avantage conféré par les créateurs éclairés de ce registre :

- ✓ De manière automatique , son tenancier radie une inscription périmée : le greffier suit ainsi et contrôle la durée de vie de l'inscription ;
- ✓ Il efface automatiquement le registre de toute inscription qui n'est plus d'actualité.



À l'heure où l'État cherche désespérément à économiser de l'argent et du temps de justice, toutes les énergies que mobilise la rigidité du système actuel et les doutes induits en matière foncière, pourraient être réglés si à l'instar des prérogatives du greffier tenancier du registre mobilier des sûretés et opérations connexes , le comptable public en charge de la tenue du registre immobilier était investi de pouvoirs analogues au moins en matière d'appréciation de péremption.

Mais c'est une autre histoire , elle commence par un toilettagede Printemps !



les Ateliers d'échanges

Registres des sûretés : appréhender
la péremption d'une inscription

Anne-Isabelle GREGORI
Avocat au barreau d'Avignon
Administrateur de l'AAPPE

A bientôt !



Merci à tous pour votre participation !

Rendez-vous le 19 mai 2026
pour le prochain atelier.