CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 7 mai 2026

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 281 FS-B

Pourvoi n° R 23-24.003

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 7 MAI 2026

La Caisse d'épargne et de prévoyance de Bretagne - Pays de Loire, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° R 23-24.003 contre l'arrêt rendu le 5 octobre 2023 par la cour d'appel de Montpellier (2e chambre civile), dans le litige l'opposant à M. le directeur général des finances publiques, représentant l'Etat, domicilié en cette qualité [Adresse 2], et domicilié pour les présentes et ses suites au SPFE de Montpellier 2 (anciennement SPF de Montpellier 1) [Adresse 3], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Zedda, conseiller référendaire, les observations de Me Carbonnier, avocat de la Caisse d'épargne et de prévoyance de Bretagne - Pays de Loire, de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de M. le directeur général des finances publiques, représentant l'Etat, et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après

débats en l'audience publique du 10 mars 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Zedda, conseiller référendaire rapporteur, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, Mmes Vernimmen, Rat, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 5 octobre 2023), 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 son débiteur, ayant effet jusqu'au 28 mars 2022.

2. Elle a requis le renouvellement de cette inscription par lettre recommandée avec demande d'avis de réception expédiée le 23 mars 2022 et reçue le 29 mars 2022 par le service de la publicité foncière.

3. Par courriel du 8 avril 2022, le service de la publicité foncière a notifié à la banque une cause de rejet de formalité pour avoir été requise après péremption ou radiation de l'inscription.

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

5. La banque a contesté la notification de cause de rejet et la décision de rejet. Les instances ont été jointes.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

6. 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°/ 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. »

Réponse de la Cour

7. Selon l'article 2447 du code civil, les services chargés de la publicité foncière sont tenus d'inscrire sur un registre, 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 peuvent exécuter les formalités qu'à la date et dans l'ordre des remises qui leur auront été faites.

8. Selon l'article 2426 du même code, la date d'inscription d'une hypothèque est déterminée par la mention portée sur le registre des dépôts.

9. En application de l'article 2448 du même code, les services chargés de la publicité foncière dont le registre est tenu de manière informatique délivrent, en outre, des certificats des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements.

10. Enfin, conformément à l'article 2443 du code civil, 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.

11. Par ailleurs, selon les articles 2429 et 2430 du même code, l'inscription conserve l'hypothèque jusqu'à la date que fixe le créancier, dans les limites prévues par ces textes, et elle cesse de produire effet si elle n'a pas été renouvelée au plus tard à cette la date.

12. Selon les articles 61 et 64 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, pour opérer le renouvellement d'une inscription d'hypothèque, le créancier dépose, au service de la publicité foncière, soit par lui-même, soit par un tiers, deux bordereaux signés et certifiés conformes entre eux. Le dépôt est refusé 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.

13. Il résulte de l'ensemble de ces principes et dispositions que, la tenue du registre des dépôts ayant pour objet de fixer la date et le rang de publicité d'un document dès son admission au registre, afin de sécuriser les transactions immobilières et le crédit, le dépôt des demandes d'inscription et de renouvellement d'hypothèque s'entend de la réception par le service chargé de la publicité foncière des bordereaux réglementaires, qui permet à ce service d'inscrire le dépôt sur le registre correspondant.

14. En conséquence, lorsqu'une demande de renouvellement est adressée par voie postale, c'est sa date de réception au service de la publicité foncière qui doit être prise en compte pour déterminer si elle peut être acceptée au dépôt au regard de la date de cessation d'effet de l'inscription.

15. Cette règle, propre à la publicité foncière, est exclusive de l'application, en cette matière, des dispositions de l'article

L. 286 du livre des procédures fiscales et de celles de l'article L. 112-1 du code des relations du public avec l'administration, qui permettent à toute personne tenue de respecter une date limite ou un délai d'y satisfaire au moyen d'un envoi de correspondance, le cachet des services postaux faisant foi.

16. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la Caisse d'épargne et de prévoyance de Bretagne - Pays de Loire et la condamne à payer au directeur général des finances publiques, représentant l'Etat, la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le sept mai deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.