

Minutes pratiques

> QUESTION/ RÉPONSE

Profession

L'impact de l'état d'urgence sanitaire sur les formalités de publicité foncière

Inf. 10

LA QUESTION

Quelles sont les conséquences concrètes des mesures de prorogation de délais pendant la période d'urgence sanitaire sur les formalités de publicité foncière ?

LA RÉPONSE

La plupart des délais en la matière bénéficient des mesures de report mais il convient de rester réactif car tarder dans l'accomplissement des formalités expose à plusieurs risques qui demeurent.

Délimitation des différentes périodes

1. L'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée en dernier lieu par l'ordonnance 2020-560 du 13 mai 2020 instaure des dispositions d'exception s'appliquant aux délais qui expirent entre le 12 mars et le 23 juin 2020 inclus (*Ord. 2020-306 du 25-3-2020 art. 1, I modifié*).

La « période juridiquement protégée », selon la dénomination employée par le pouvoir exécutif lui-même (*Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance 2020-560 du 13-5-2020*), s'achève donc le 23 juin 2020 à minuit.

Mécanisme

2. Le mécanisme instauré par l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée est le suivant : la formalité qui aurait dû être accomplie pendant la période juridiquement



Muriel Suquet-Cozic,
diplômée notaire,
chargée d'enseignement
notarial

protégée sera réputée avoir été faite à temps si elle a été effectuée dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois (*Ord. 2020-306 du 25-3-2020 art. 2 modifié par l'ord. 2020-427 du 15-4-2020*).

Le rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance du 25 mars 2020 précise à ce sujet que « les délais sont prorogés à compter de la fin de cette période pour la durée qui était légalement impartie ». Autrement dit, le délai prévu par la loi pour effectuer une formalité recommence entièrement à courir à la fin de la période juridiquement protégée.

Sont concernées les formalités dont le délai de réalisation était en cours au 12 mars 2020 ou a démarré après le 12 mars mais expire au plus tard le 23 juin 2020.

Ainsi, en prenant l'exemple d'un délai d'un mois posé par la loi pour effectuer une formalité et qui aurait démarré le 10 mars 2020, ce délai recommencera à courir du 24 juin au 24 juillet 2020.

Publication d'actes

3. L'article 2 de l'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020 reporte les délais applicables notamment aux formalités, inscriptions ou publications prescrites par la loi ou le règlement à peine de sanction, inopposabilité ou application d'un régime particulier.

Il ne fait pas de doute que les actes soumis à publicité foncière sous peine d'inopposabilité aux tiers (*Décret 55-22 du 4-1-1955 art. 28, 1° et art. 30, 1*) entrent dans le cadre de ces dispositions compte tenu des conséquences attachées au défaut ou retard de publication.

Il en va de même des actes soumis à publicité pour simple information (notamment les attestations de propriété après décès, les actes constatant l'accomplissement d'une condition suspensive, les demandes en justice, les partages, etc.) car la publicité foncière est alors prescrite sous peine de dommages-intérêts aux tiers lésés (*Décret 55-22 du 4-1-1955 art. 30, 4*), ce qui constitue une forme de sanction ou à tout le moins un régime particulier.

EXEMPLE 1

Une vente immobilière soumise à la formalité fusionnée dans le délai d'un mois à compter de sa date (*CGI art. 647, III*) est signée le 10 mars 2020. Le délai pour effectuer le dépôt au service de la publicité foncière expire en principe le 10 avril 2020, c'est-à-dire pendant la période juridiquement protégée. Par l'effet de l'ordonnance, ce délai est reporté à la fin de la période protégée, c'est-à-dire à partir du 24 juin. Le dépôt peut être réalisé à tout moment dès à présent et jusqu'au 24 juillet 2020.

EXEMPLE 2

Une vente immobilière est signée le 22 mai 2020, pendant la période juridiquement protégée. Le délai pour effectuer le dépôt au service de la publicité foncière expire en principe le 22 juin 2020. Ce délai est reporté à la fin de la période protégée comme dans l'exemple 1.

EXEMPLE 3

Une vente immobilière est signée le 26 mai 2020. Le délai pour effectuer le dépôt au service de la publicité foncière expire le 26 juin 2020, c'est-à-dire après la fin de la période juridiquement protégée. Ce délai n'est pas modifié.

Paieement des impôts, droits et taxes

4. L'article 2 de l'ordonnance du 25 mars 2020 énonce que la même règle de report de délai est applicable à tout paiement prescrit par la loi ou le règlement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un droit. Dans la mesure où la publicité foncière assure l'effectivité des droits publiés à fin d'opposabilité, on peut soutenir que les sommes dues à cette occasion s'inscrivent dans le cadre de la conservation d'un droit.

Par ailleurs, l'ordonnance prévoit également un report des délais de paiement des créances dont le recouvrement incombe aux comptes publics et prévus à peine d'inopposabilité d'un droit (*Ord. 2020-306 du 25-3-2020 art. 11*).

Par suite, on peut considérer que ces mesures s'appliquent aux droits de mutation et permettent ainsi de faire coïncider la prorogation du délai de dépôt avec la prorogation du délai de paiement des droits et taxes payables à cette occasion.

S'agissant de la contribution de sécurité immobilière, celle-ci ne nécessite aucune dérogation de texte puisqu'elle a pour fait générateur le dépôt (*sur cette question voir M. Suquet-Cozic : Dossier pratique Publicité foncière, EFL 2014, n° 15110*).

Enfin, selon nos sources, l'administration fiscale admet que les déclarations de plus-values immobilières qui doivent être déposées à l'appui de l'acte à publier bénéficient de la même mesure de report de délai que l'acte qu'elles accompagnent.

Inscriptions

5. Le report de délai institué par l'article 2 de l'ordonnance du 25 mars 2020, qui vise expressément les « inscriptions » à peine « d'inopposabilité », de « caducité » ou de « forclusion », s'applique sans hésitation aux inscriptions de privilèges et hypothèques.

Si l'inscription d'hypothèque conventionnelle n'est soumise à aucun délai impératif, il n'en va pas de même des hypothèques judiciaires et légales qui doivent respecter des délais très particuliers sous peine de caducité (*voir M. Suquet-Cozic, Dossier pratique précité, n°s 10750 s.*).

Quant aux privilèges, le non-respect des délais qui les concernent entraîne la soumission à un régime particulier : la dégénérescence en hypothèque légale (*C. civ. art. 2386, al. 2*).

Ces délais bénéficient donc des mesures de report. Néanmoins, il convient d'être extrêmement vigilant face à cet allongement des délais car la demande d'inscription pourra toujours se heurter à l'une des causes d'arrêt du cours des inscriptions (nouvelle mutation, décès, saisie, procédure collective) (*C. civ. art. 2427*).

EXEMPLE 4

Une vente avec prêt prévoyant un privilège de prêteur de deniers est signée le 10 mars 2020. Le délai de deux mois pour inscrire le privilège (*C. civ. art. 2379*) expire en principe le 10 mai 2020, soit pendant la période juridiquement protégée. Par l'effet de l'ordonnance, ce délai est reporté à la fin de la période protégée, c'est-à-dire à partir du 24 juin. L'inscription peut être prise à tout moment dès à présent et jusqu'au 24 août 2020, sauf survenance d'une cause d'arrêt du cours des inscriptions.

Renouvellement d'inscription

6. Les inscriptions de privilèges et hypothèques sont périmées si elles ne sont pas renouvelées avant leur date extrême d'effet (*C. civ. art. 2435*). Une demande de renouvellement présentée au-delà de cette date exposerait à un refus (*Décret 55-1350 du 14-10-1955 art. 64, 1-2°*).

L'article 2 de l'ordonnance du 25 mars 2020 visant les formalités prescrites sous peine de « péremption », le renouvellement d'inscription bénéficie de cette mesure. Puisqu'il n'existe pas de délai à proprement parler pour effectuer cette formalité, mais uniquement une date butoir, il y a lieu de penser que le décalage de ce butoir se heurte lui-même à la limite ultime des deux mois consécutifs à la période juridiquement protégée (*voir n° 2*). Selon nos informations, les services centraux de l'administration fiscale retiennent cette analyse et ont communiqué cette position aux services de publicité foncière (SPF). Il a également été demandé aux SPF de mentionner cette situation particulière au fichier immobilier lors des renouvellements concernés pour permettre aux futurs lecteurs d'états hypothécaires d'en déduire qu'un tel renouvellement est valable.

EXEMPLE 5

Une hypothèque conventionnelle a été inscrite avec effet jusqu'au 31 mars 2020. La date de péremption de l'inscription tombant pendant la période juridiquement protégée, le bordereau de renouvellement peut être déposé jusqu'au 24 août 2020 sans encourir de refus. La mention de ce renouvellement au fichier immobilier sera complétée de l'annotation : « dépôt intervenu dans le cadre des dispositions de l'art. 2 de l'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020 ».

Notification des rejets et refus

7. Le service de la publicité foncière doit en principe notifier les refus dans le délai maximum de 15 jours à compter de la remise des documents, délai porté à un mois pour les actes publiés par voie d'inscription en marge (*Décret 55-1350 du 14-10-1955 art. 74, 1*). Les causes de rejets doivent, quant à elles, être notifiées au déposant dans le délai d'un mois à compter du dépôt (*Décret 55-1350 du 14-10-1955 art. 34, 3*).

L'article 7 de l'ordonnance du 25 mars 2020 suspend les délais à l'issue desquels une décision ou un accord d'une administration de l'État doit intervenir ou est acquis implicitement, lorsque ces délais n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020. Si ce délai devait débiter pendant la période juridiquement protégée, il est reporté entièrement à l'expiration de celle-ci. Les mêmes règles s'appliquent aux délais impartis aux mêmes administrations pour vérifier le caractère complet d'un dossier ou solliciter des pièces complémentaires dans le cadre de l'instruction d'une demande. Le rapport au Président de la République précise à ce sujet qu'une conception extensive de la notion d'autorité administrative doit être retenue ici.

Selon nous, il y a lieu de penser que ces dispositions s'appliquent aux procédures de refus et rejets opposés par les services de publicité foncière.

EXEMPLE 6

Un acte de vente a fait l'objet d'un dépôt au SPF le 2 mars 2020. Le délai d'un mois pour notifier une cause de rejet a couru du 2 au 12 mars 2020 (début de la période juridiquement protégée) puis a été suspendu. Il reprendra à partir du 24 juin pour les 22 jours qui restaient à courir.

EXEMPLE 7

Un acte de donation a fait l'objet d'un dépôt au SPF le 19 mars 2020, pendant la période juridiquement protégée. Le délai de 15 jours pour notifier un refus commencera à courir à l'issue de la période juridiquement protégée, le 24 juin 2020.

Régularisation d'un rejet

8. À l'instar du dépôt initial d'un acte au SPF, le dépôt d'un acte rectificatif consécutif à un rejet est sanctionné par l'inopposabilité, la déchéance d'un droit (le rang) ou, de façon plus générale, par une sanction (le rejet définitif). Le délai de régularisation des rejets entre donc bien dans le cadre des mesures de prorogation édictées par l'article 2 de l'ordonnance du 25 mars 2020.

La consultation de la foire aux questions mise en ligne sur le site internet du ministère de la justice (justice.gouv.fr > conséquences juridiques état d'urgence sanitaire espace professionnels > FAQ) confirme qu'aucune dérogation n'existe du fait de la situation d'urgence sanitaire quant aux documents à remettre à l'appui d'une demande d'inscription (question « Peut-on inscrire une sûreté en cas d'impossibilité de produire l'original du contrat constitutif de la sûreté ? » dont le raisonnement nous semble transposable en matière de publicité foncière). Par suite, la présentation formelle de la régularisation du rejet devra respecter les règles habituelles.

EXEMPLE 8

Une cause de rejet a été notifiée au notaire le 2 mars 2020. Le délai d'un mois imparti pour régulariser le rejet expire pendant la période juridiquement protégée. Ce délai d'un mois recommencera donc à courir entièrement à partir du 24 juin 2020. En conséquence, le SPF ne peut notifier aucun rejet définitif avant le 24 juillet 2020.

EXEMPLE 9

Une cause de rejet a été notifiée au notaire le 26 mai 2020, pendant la période juridiquement protégée. Le délai pour régulariser le rejet expire le 26 juin 2020, soit après la fin de la période juridiquement protégée. Ce délai n'est pas modifié.

Quelles sont les incidences de ces dispositions sur le rang des publications et inscriptions ?

9. Aucune modification n'est apportée à la règle qui accorde la priorité au premier publiant, sous réserve que celui-ci soit de bonne foi (*rang des publications* : Décret 55-22 du 4-1-1955 art. 30, 1; *rang des inscriptions* : C. civ. art. 2425; *condition de bonne foi* : C. civ. art. 1198). Les différentes formalités réalisées prendront donc rang chacune à la date de son dépôt selon le droit commun.

C'est là toute la particularité de la publicité foncière : les délais octroyés pour publier sont en réalité indicatifs (sauf cas particulier des inscriptions judiciaires et légales, de la saisie ou de la prénotation). La sanction d'une publication tardive ne provient pas d'une autorité mais découle du comportement des autres usagers. Elle réside dans un certain nombre d'inconvénients que sont : le risque d'être primé par un concurrent plus rapide dans l'accomplissement des formalités; le risque de subir une cause d'arrêt du cours des inscriptions (C. civ. art. 2427); et enfin la règle de l'effet relatif qui interdit de publier un acte tant que le titre ne l'a pas été lui-même.

Il en résulte que la mansuétude dont fait preuve le législateur a un impact circonscrit : l'allongement des délais met le

déposant à l'abri de sanctions fiscales pour le paiement des droits et taxes induits par la publication. Mais il ne protège pas des risques civils que l'on vient d'indiquer.

Par ailleurs, les règles dérogatoires liées à la situation d'urgence sanitaire, en allongeant le délai de réalisation de certaines formalités seulement, pourraient même créer des situations dans lesquelles certains actes risquent d'en doubler d'autres.

En pratique, il convient donc de publier les actes sans attendre, comme à l'accoutumée.

EXEMPLE 10

Un marchand de biens achète un immeuble par acte notarié du 10 mars 2020. Cet acte bénéficie d'un délai de publication allongé jusqu'au 24 juillet 2020 (*voir exemple 1*). Il le revend par acte du 1^{er} juin 2020. Cet acte doit être publié dans les délais de droit commun (*voir exemple 3*) soit avant le 1^{er} juillet 2020. Si ces deux actes sont reçus par des notaires différents, ceux-ci doivent se coordonner afin de les déposer dans l'ordre pour éviter un rejet.

> **Le conseil** : Malgré la mansuétude dont fait preuve le législateur, il convient de demeurer prudent et de ne pas attendre la fin des très longs délais accordés pour réaliser les formalités de publicité foncière en raison des risques habituels liés à une publication tardive.