

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-REC-GAR-10-20-20-40-28/12/2018

Date de publication : 28/12/2018

REC - Sûretés et garanties du recouvrement - Hypothèque légale du Trésor - Effets

Positionnement du document dans le plan :

REC - Recouvrement

Sûretés et garanties du recouvrement

Titre 1 : Sûretés réelles

Chapitre 2 : Hypothèques

Section 2 : Hypothèque légale du Trésor

Sous-section 4 : Effets

Sommaire :

I. Droit de préférence

II. Droit de suite

III. Effets de l'ouverture d'une procédure collective

1

L'inscription de l'hypothèque légale n'a pas pour effet de restreindre les facultés inhérentes au droit de propriété. Le propriétaire de l'immeuble grevé dispose encore du droit d'administration et de jouissance sur l'immeuble grevé et il n'a pas paru nécessaire de proscrire tous actes d'aliénation, en considération du fait qu'ils ne sont pas susceptibles de porter préjudice au créancier hypothécaire, celui-ci disposant du droit de suite.

L'inscription de l'hypothèque légale n'est pas interruptive de la prescription. En effet, le cours de la prescription de l'action en recouvrement ne peut être interrompu avant l'expiration du délai de quatre ans compté à partir de la mise en recouvrement, que par des poursuites (citation en justice, mise en demeure de payer commandement ou saisie prévus par l'[article 2244 du code civil \(C. civ.\)](#), par la notification au débiteur de l'exécution d'une mesure conservatoire ou par l'obtention d'une reconnaissance de dette du redevable ([C. civ., art. 2240](#)).

L'inscription de l'hypothèque légale confère au Trésor un droit de préférence à l'égard des autres créanciers et un droit de suite à l'égard du tiers détenteur de l'immeuble au même titre que toutes les

inscriptions d'hypothèque ([BOI-REC-GAR-10-20-10-10](#)).

I. Droit de préférence

10

Le créancier hypothécaire jouit d'un droit de préférence. C'est le droit d'être payé par préférence aux créanciers non inscrits sur le prix de vente de l'immeuble.

L'inscription de l'hypothèque légale donne ce rang au Trésor, selon les principes analysés ci-avant ([BOI-REC-GAR-10-20-10-40](#)).

L'[article 2425 du C. civ.](#) a introduit une disposition expresse relative au rang de l'hypothèque légale du Trésor.

20

L'hypothèque légale du Trésor prend rang à la date de son inscription au service de la publicité foncière en vertu de la règle générale posée par le premier alinéa de l'[article 2425 du C. civ.](#) ([BOI-REC-GAR-10-20-10-30](#) au I-D § 260 et suivants).

L'hypothèque légale du Trésor n'est donc primée que par les hypothèques légales, judiciaires ou conventionnelles inscrites avant elle.

Les caisses de sécurité sociale disposant d'une hypothèque légale, le concours entre le Trésor et les organismes de sécurité sociale est réglé d'après les dates respectives de leur inscription.

30

Lorsque plusieurs inscriptions sont requises le même jour sur le même immeuble, celle qui est requise en vertu du titre portant la date la plus ancienne est réputée d'un rang antérieur .

Il y a lieu de considérer comme date du titre celle à laquelle l'avis de mise en recouvrement a été notifié au redevable ou la date de mise en recouvrement du rôle.

40

Selon les termes du cinquième alinéa de l'[article 2425 du C. civ.](#), l'inscription de l'hypothèque légale du Trésor est réputée d'un rang antérieur à celui conféré à la convention de rechargement lorsque la publicité de cette convention est postérieure à l'inscription de cette hypothèque.

50

L'hypothèque légale du Trésor est primée par :

- les privilèges généraux subsistants : privilège des frais de justice et privilège des salariés dispensés d'inscription hypothécaire ;
- les privilèges immobiliers spéciaux de l'[article 2374 du C. civ.](#), qui ont effet à compter de la date de l'acte ou de l'événement leur donnant naissance, lorsque leur inscription est prise dans le délai prévu

par la loi ([BOI-REC-GAR-10-20-10-40](#), au I-B-1-b-2° § 180 à 200).

60

En cas de saisie immobilière, les fruits, récoltes et loyers qui sont immobilisés par application de l'[article 2194 du C. civ.](#) n'en restent pas moins affectés au paiement de l'impôt foncier en vertu du privilège spécial prévu au 2 du 2° de l'[article 1920 du code général des impôts \(CGI\)](#), à l'exception cependant des intérêts du prix de vente de l'immeuble, qui profitent aux créanciers bénéficiant d'une sûreté sur cet immeuble.

II. Droit de suite

70

L'hypothèque légale confère au Trésor le droit de suivre l'immeuble hypothéqué entre les mains de son acquéreur, en vertu de l'[article 2461 du C. civ.](#).

Toutefois, ne sont des tiers détenteurs au regard du droit de suite d'un immeuble hypothéqué que les acquéreurs à titre particulier. La qualité de tiers détenteur n'appartient pas aux ayants cause universels du tiers et aux tiers solidairement responsables des impositions car ils sont tenus personnellement. Dès lors, les formalités de droit de suite ne leur sont pas applicables.

La possession sans titre ne suffirait pas à conférer la qualité de tiers détenteur. Dans une telle hypothèse, le comptable ne pourrait agir contre le tiers que par une action en revendication.

Si le tiers détenteur de l'immeuble grevé, même non obligé personnellement à la dette, ne satisfait pas aux obligations lui incombant, le Trésor peut poursuivre la saisie et la vente de l'immeuble dans les conditions prévues par les textes régissant la saisie immobilière ([BOI-REC-FORCE-40](#)). Comme tout créancier, le Trésor exerce son droit de suite selon les modalités de droit commun prévues par le code civil.

80

En vertu des dispositions de l'[article 2464 du C. civ.](#), si le tiers détenteur de l'immeuble, non obligé personnellement à la dette, ne satisfait pas aux obligations qui lui incombent, le Trésor peut poursuivre entre ses mains la saisie et la vente de l'immeuble grevé de son hypothèque.

Le droit de suite permet au Trésor, comme à tout créancier hypothécaire, de faire vendre l'immeuble grevé contre l'acquéreur (tiers détenteur) trente jours après commandement au débiteur et sommation au tiers détenteur de payer la dette exigible ou de délaisser le bien ([BOI-REC-GAR-10-20-10-40 au I-B-2 § 220 à 340](#)).

Pour exercer son droit de suite, le comptable des finances publiques doit signifier au tiers détenteur et au débiteur un commandement aux fins de saisie immobilière.

Le tiers détenteur destinataire du commandement a le choix entre payer, purger et délaisser l'immeuble.

Les sommes à payer par le tiers détenteur pour arrêter les poursuites d'un créancier hypothécaire, doivent comprendre tous les intérêts et capitaux exigibles ainsi que les frais hypothécaires.

Le délaissement est l'abandon de la possession matérielle de l'immeuble, de telle sorte que le tiers détenteur s'affranchit de l'obligation hypothécaire.

90

Le droit de suite peut être exercé en cas d'aliénation de la propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit ou en cas de constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie.

Peu importe que la constitution ou l'aliénation soit à titre onéreux ou à titre gratuit, ou qu'elle résulte d'une vente, d'un échange, d'un apport, d'une donation ou d'un testament.

Le droit de suite ne peut, dès lors, être exercé contre le tiers acquéreur qui a libéré l'immeuble de l'ensemble des hypothèques qui le grèvent, car ce sont les aliénations valant purge.

100

La purge est un moyen offert à l'acquéreur d'un immeuble d'affranchir cet immeuble des hypothèques qui le grèvent, en offrant aux créanciers hypothécaires son prix d'acquisition ou la valeur estimative de l'immeuble et en payant ou consignat la somme offerte pour prévenir ou arrêter les poursuites auxquelles l'exposerait le droit de suite. L'acquisition elle-même peut emporter purge de plein droit.

L'acquéreur qui veut purger doit notifier son titre aux créanciers inscrits au plus tard dans le premier mois de la première sommation. Cette notification doit préciser la situation hypothécaire de l'immeuble. Elle fait courir le délai de quarante jours imparti au créancier par l'[article 2480 du C. civ.](#) pour faire signifier à l'acquéreur la réquisition de mise aux enchères de l'immeuble.

110

Le comptable des finances publiques qui reçoit une notification aux fins de purge dans les conditions analysées précédemment ([BOI-REC-GAR-10-20-10-40 au I-B-2-a § 230](#)), apprécie l'opportunité pour le Trésor de requérir la vente aux enchères de l'immeuble et en réfère au responsable du département.

Si le prix offert correspond au moins à la valeur vénale de l'immeuble, il est possible de laisser s'écouler le délai de quarante jours imparti par l'[article 2480 du C.civ.](#) pour faire signifier la réquisition de surenchère à l'acquéreur.

À défaut de réquisition de surenchère dans le délai de quarante jours, le prix est définitivement fixé à l'égard du créancier, et le tiers détenteur est valablement libéré par le versement de ce prix aux créanciers qui sont en ordre de le recevoir.

120

Dans le cas où le tiers détenteur a acquis l'immeuble hypothéqué par adjudication, la publication du procès-verbal d'adjudication purge automatiquement toutes les hypothèques grevant l'immeuble ([BOI-REC-GAR-10-20-10-40 au I-B-2-d-4° § 340](#)).

D'autres aliénations, outre l'adjudication sur saisie immobilière, entraînent de plein droit purge des hypothèques. Tel est le cas :

- de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

- de l'adjudication sur surenchère à la suite d'aliénation volontaire ou faite par justice ;
- de l'adjudication volontaire des immeubles après liquidation ou redressement judiciaire.

III. Effets de l'ouverture d'une procédure collective

130

Selon les dispositions du premier alinéa de l'[article L. 622-30 du code de commerce \(C. com.\)](#), de l'[article L. 631-14 du C. com.](#) et de l'[article L. 641-3 du C. com.](#) les hypothèques, gages, nantissements et privilèges ne peuvent plus être inscrits postérieurement au jugement d'ouverture d'une procédure judiciaire. Il en va de même des actes et des décisions judiciaires translatifs ou constitutifs de droits réels, à moins que ces actes n'aient acquis date certaine ou que ces décisions ne soient devenues exécutoires avant le jugement d'ouverture.

Par ailleurs, l'[article L. 632-1 du C. com.](#) permet de faire déclarer nulles, lorsqu'elles sont intervenues depuis la date de cessation des paiements, toute hypothèque conventionnelle, toute hypothèque judiciaire, ainsi que l'hypothèque légale des époux, constituées sur les biens du débiteur pour dettes antérieurement contractées.

On notera que l'[article L. 632-1 du C. com.](#), dont l'interprétation doit être restrictive, ne peut être étendu, par analogie, à l'hypothèque légale du Trésor visée à l'[article 1929 ter du CGI](#).

En revanche, le comptable des finances publiques doit renouveler les hypothèques prises antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure.

140

D'autre part, la sauvegarde, le redressement ou la liquidation judiciaire produisent leurs effets à l'égard du droit de suite que confère l'[article 2461 du C. civ.](#). Les créanciers, qui bénéficient d'une sûreté spéciale, ne peuvent exercer le droit de poursuite individuelle contre le débiteur tant que leurs créances n'ont pas été déclarées ([C. com., art. L. 643-2](#)).

Il résulte en effet de l'[article L. 622-24 du C. com.](#) qu'à compter du jugement qui prononce la sauvegarde, le redressement ou la liquidation judiciaire, tous les créanciers sans exception doivent produire leurs créances entre les mains du mandataire judiciaire qui les vérifie.

Celui-ci dresse la liste des créances avec ses propositions d'admission de rejet ou de renvoi devant la juridiction compétente et les transmet au juge-commissaire pour décision.

Le juge-commissaire décide de l'admission, du rejet des créances ou constate, soit qu'une instance est en cours, soit que la contestation ne relève pas de sa compétence ([BOI-REC-EVTS-10-30](#)).