

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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

Date de publication : 28/12/2018

### REC - Sûretés et garanties du recouvrement - Droit commun des hypothèques

---

#### Positionnement du document dans le plan :

[REC - Recouvrement](#)

[Sûretés et garanties du recouvrement](#)

[Titre 1 : Sûretés réelles](#)

[Chapitre 2 : Hypothèques](#)

[Section 1 : Droit commun des hypothèques](#)

#### 1

Le créancier non payé à l'échéance qui a procédé à l'inscription hypothécaire est investi d'un droit réel accessoire garantissant sa créance. L'hypothèque confère au créancier hypothécaire une situation privilégiée dans ses rapports :

- avec le débiteur ;
- avec les autres créanciers (droit de préférence) ;
- avec les tiers acquéreurs de l'immeuble hypothéqué (droit de suite).

Il a la faculté de faire vendre l'immeuble grevé, en quelques mains qu'il se trouve et d'être payé par préférence sur le prix.

#### 10

Les hypothèques, définies à l'[article 2393 du code civil \(C. civ\)](#), consistent en l'affectation d'un immeuble à la garantie d'une dette, sans dessaisissement du débiteur. Elles constituent un droit réel accessoire lié à la créance, à laquelle elles restent étroitement attachées.

L'hypothèque garde le caractère d'un droit immobilier du seul fait de sa constitution obligatoire sur des biens immeubles. Elle est un droit indivisible en ce que chaque partie d'un immeuble hypothéqué garantit l'intégralité de la dette et chaque fraction de la dette est garantie par l'immeuble tout entier.

En raison du caractère accessoire du droit réel induit par l'hypothèque, celle-ci prend fin automatiquement lorsque la créance se trouve annulée, payée ou éteinte et elle suit la créance dans le cas de cession de celle-ci.

## 20

Les diverses catégories d'hypothèques sont classées selon leur origine : légale, judiciaire ou conventionnelle, par l'[article 2394 du C. civ.](#), l'[article 2395 du C. civ.](#) et l'[article 2396 du C. civ.](#). Leur classification ainsi fondée sur l'origine dépend aussi de leur assiette (sûretés générales, sûretés spéciales).

Le droit de l'hypothèque se définit à partir de l'hypothèque conventionnelle, qui n'a pas évolué en lui-même malgré l'introduction récente de nouvelles catégories :

- l'hypothèque conventionnelle rechargeable ([C. civ., art. 2422](#)) permet au constituant de l'hypothèque de l'affecter à la garantie d'autres créances dans la limite de la somme déterminée dans l'acte constitutif. Le rechargement de l'hypothèque s'opère par le biais d'une convention de rechargement qui doit être publiée ;

- les prêts viagers hypothécaires constituent des hypothèques conventionnelles prises en garantie de créances dont l'échéance n'est pas déterminée. Il s'agit d'un contrat de prêt garanti par une hypothèque dont le remboursement - principal et intérêts - ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou lors de l'aliénation ;

- l'inscription d'hypothèque judiciaire sur les immeubles est une sûreté judiciaire constituée à titre conservatoire, qui relève des textes relatifs aux procédures civiles d'exécution.

## 30

Cette sûreté, instrument du crédit des particuliers et des personnes morales, est régie par les dispositions relatives à la « publicité foncière », dont les mécanismes sont mis en œuvre dans le cadre de la mission de service public confiée à la Direction générale des Finances publiques (DGFIP).

L'inscription hypothécaire est la formalité de publicité assurant l'opposabilité aux tiers des hypothèques et privilèges spéciaux immobiliers par une inscription prise auprès du service de publicité foncière territorialement compétent.

## 40

Les hypothèques doivent être inscrites pour devenir opposables aux tiers. L'inscription hypothécaire produit des effets à l'égard du débiteur et à l'égard des tiers, c'est-à-dire, soit les autres créanciers du débiteur, soit les détenteurs de l'immeuble hypothéqué.

Les hypothèques peuvent faire l'objet d'une réduction de l'inscription lorsqu'elles sont excessives, d'une transmission, qui s'opère selon les principes du droit commun. Leur extinction résulte de plusieurs types de causes.

## 50

Les dépenses occasionnées par les opérations de l'espèce sont en principe constituées par la taxe de publicité foncière et la contribution de sécurité immobilière ([code général des impôts \(CGI\), art. 879](#)).

Aux termes de l'[article 2438 du C. civ.](#), les frais d'inscription des hypothèques dont l'avance est faite par l'inscrivant sont à la charge du débiteur. La contribution de sécurité immobilière due pour les formalités hypothécaires est également payée d'avance par les requérants au service chargé de la publicité foncière ([CGI, art. 880](#)).

Ces règles souffrent toutefois des exceptions dans un certain nombre de cas prévus par la loi.

Les notions de droit hypothécaire utilisables en matière de créances fiscales, sont abordées dans les développements suivants, divisés en cinq parties :

- nature et champ d'application (sous-section 1, [BOI-REC-GAR-10-20-10-10](#)) ;

- catégories (sous-section 2, [BOI-REC-GAR-10-20-10-20](#)) ;
- modalités d'inscription (sous-section 3, [BOI-REC-GAR-10-20-10-30](#)) ;
- effets de l'inscription (sous-section 4, [BOI-REC-GAR-10-20-10-40](#)) ;
- dépenses occasionnées par l'inscription, le renouvellement et la radiation d'une hypothèque (sous-section 5, [BOI-REC-GAR-10-20-10-50](#)).