RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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

REC - Sûretés et garanties du recouvrement - Sûretés réelles - Hypothèques

Positionnement du document dans le plan :

REC - Recouvrement
Sûretés et garanties du recouvrement
Titre 1 : Sûretés réelles
Chapitre 2 : Hypothèques

1

Les sûretés sont des mesures que les créanciers peuvent prendre sur les biens de leurs débiteurs afin de garantir le paiement d'une dette.

L'hypothèque est une sûreté réelle immobilière constituée sans dépossession du débiteur, qui porte sur un ou plusieurs biens déterminés appartenant au débiteur ou à un tiers.

En vertu de l'article 2395 du code civil (C. civ.), son principe résulte, soit de la loi, soit de la convention, soit d' une décision de justice.

Le créancier qui a procédé à l'inscription hypothécaire est investi d'un droit réel accessoire garantissant sa créance. Il a la faculté de faire vendre l'immeuble grevé, en quelque main qu'il se trouve et d'être payé par préférence sur le prix.

10

Les hypothèques sont définies à l'article 2393 du C. civ.. Les dispositions de cet article et des suivants forment le droit commun de ces sûretés, applicable à tous les créanciers, qui est exposé ci-après. Les caractères de l'hypothèque découlent du libellé même de l'article 2393 du C. civ..

L'absence de dépossession (ou de dessaisissement) est l'élément majeur de la notion d'hypothèque. Grâce à la technique de l'affectation, le constituant de l'hypothèque conserve la maîtrise du bien qu'il donne en garantie.

L'hypothèque est donnée en garantie d'une créance, à laquelle elle reste étroitement attachée. L'hypothèque peut garantir une créance future ou éventuelle.

20

L'inscription hypothécaire est la formalité de publicité assurant l'opposabilité aux tiers des hypothèques et privilèges spéciaux immobiliers par une inscription au fichier immobilier portant identification du créancier et du débiteur, indication de la créance garantie, et désignation de l'immeuble grevé. Cette inscription permet en outre de faire jouer le droit de suite attaché à l'hypothèque ainsi que de fixer le rang entre les créanciers inscrits.

30

L'article 1929 ter du code général des impôts (CGI) accorde au Trésor une hypothèque légale sur tous les biens immeubles des redevables pour le recouvrement des impositions de toute nature et amendes fiscales confié aux comptables des finances publiques, expressément désignées dans le bordereau d'inscription.

Les créanciers publics disposent de cette sûreté pour garantir le recouvrement de leur créance restée impayée. Leur garantie, comme celle de tous les créanciers hypothécaires, prend rang le jour de l'inscription, indépendamment du rang que leur confère le privilège dont ils sont bénéficiaires.

Les comptables publics se trouvent donc le cas échéant en concours avec d'autres créanciers hypothécaires.

40

Par exception aux dispositions de l'article 2398 du C. civ., l'interdiction d'hypothéquer les meubles ne vaut pas à l'égard des navires, bateaux et aéronefs qui, en raison de leur individualisation aisée, sont susceptibles d'hypothèque (C. civ., art 2399 ; BOI-REC-GAR-10-20-30).

50

Pour la garantie du recouvrement de certains droits d'enregistrement, le Trésor dispose d'une hypothèque légale sur les immeubles successoraux (CGI, art 1929, 2°) et sur l'immeuble en nature de bois ou forêt (CGI, art. 1929, 3°). Pour le recouvrement des droits de mutation par décès qui constituent une dette de la succession, les comptables peuvent en outre, en cas d'urgence, recourir à l'inscription du privilège de la séparation des patrimoines prévue par l'article 878 du C. civ. (BOI-REC-GAR-10-20-40).

Les développements du chapitre consacré aux hypothèques sont divisés en quatre sections :

- droit commun des hypothèques (section 1, BOI-REC-GAR-10-20-10) ;

- hypothèque légale du Trésor (section 2, BOI-REC-GAR-10-20-20) ;

- hypothèques portant sur les navires, bateaux et aéronefs (section 3, BOI-REC-GAR-10-20-30) ;

- hypothèques particulières à certains droits d'enregistrement (section 4, BOI-REC-GAR-10-20-40).