

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-REC-GAR-10-20-10-30-20181228

Date de publication : 28/12/2018

REC - Sûretés et garanties du recouvrement - Droit commun des hypothèques - Modalités d'inscription

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

Sous-section 3 : Modalités d'inscription

Sommaire :

I. L'inscription initiale

A. Forme de l'inscription

1. Le titre de la créance
2. Les bordereaux d'inscription
3. Sanctions de l'inobservation des conditions de forme

B. Conditions de fond

1. Personnes qualifiées pour requérir l'inscription
2. Personnes contre lesquelles l'inscription doit être requise
3. Délai

C. Événements arrêtant le cours des inscriptions

1. Nature des événements
 - a. Publication de la mutation opérée au profit d'un tiers
 - b. Acceptation bénéficiaire ou vacance de la succession du débiteur
 - c. Saisie immobilière
 - d. Ouverture d'une procédure collective (sauvegarde, redressement et liquidation judiciaire) contre le débiteur
2. Portée de l'arrêt du cours des inscriptions

D. Rang des hypothèques entre elles

1. Principe
2. Exception : hypothèque légale des époux
3. Cas des hypothèques inscrites le même jour

II. Durée de validité de l'inscription d'hypothèque

A. Les différentes durées d'inscription

1. Cas général
2. Cas particuliers
3. Exceptions

B. Mesures tendant à assurer le respect des délais d'un an, dix ans et cinquante ans de durée de l'inscription

- a. Dépassement des délais de dix ans ou cinquante ans constaté avant l'exécution de la formalité
 - b. Dépassement du délai d' un an, dix ans ou cinquante ans entachant des inscriptions opérées
 - 1° Dépassement du délai d'un an
 - 2° Dépassement du délai de dix ou cinquante ans
 - C. Péremption de l'inscription d'hypothèque
- III. Renouvellement de l'inscription d'hypothèque
- A. Forme des renouvellements d'inscription
 - B. Énonciations des bordereaux de renouvellement
 - 1. Immeuble urbain et immeuble rural situé dans une commune à cadastre rénové
 - 2. Immeuble rural situé dans une commune à ancien cadastre
 - C. Causes de refus du dépôt ou de rejet de la formalité
 - 1. Causes de refus du dépôt
 - 2. Causes du rejet de la formalité

1

Les hypothèques légales, judiciaires et conventionnelles doivent être inscrites au service de la publicité foncière de la situation des biens ([code civil \(C. civ.\), art. 2426, 2°](#)).

Cette mesure n'est pas une condition de validité de la sûreté qui existe du seul fait de l'acte constitutif et lie le débiteur et ses ayants droit indépendamment de sa publication. Mais, à défaut de publicité, l'hypothèque est inopposable aux tiers, même s'ils en ont connaissance ([Cass. 3^{ème} civ., 17 juillet 1986, n° 85-11627](#)).

En revanche, l'hypothèque inscrite est opposable aux acquéreurs d'un droit réel et aux créanciers hypothécaires, postérieurs à l'inscription, ainsi qu'aux créanciers chirographaires.

La remise des bordereaux est inscrite sur le registre des dépôts prévu par l'[article 2453 du C. civ.](#), sous certaines conditions de forme et de fond. Cette mention sur ledit registre détermine la date de l'inscription et le rang des hypothèques entre elles.

Cependant les effets de l'inscription sont limités dans le temps. Après un certain délai l'inscription perd sa validité à moins d'avoir été renouvelée en temps opportun.

I. L'inscription initiale

A. Forme de l'inscription

10

La publicité de l'hypothèque s'opère par l'inscription au fichier immobilier auprès du service de la publicité foncière du lieu de situation des biens.

La date de l'inscription est déterminée par la mention portée sur le registre des dépôts ([C. civ., art. 2431, al. 2](#)).

La forme des inscriptions est réglementée par l'[article 2428 du C. civ.](#) et par de nombreuses dispositions du [décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière](#).

Selon l'[article 2428 du C. civ.](#), le créancier hypothécaire doit présenter au service de la publicité foncière le titre de créance et déposer deux bordereaux d'inscription.

1. Le titre de la créance

20

Le titre à présenter consiste en l'original, une expédition authentique ou un extrait littéral du jugement ou de l'acte qui donne naissance à l'hypothèque.

Pour pouvoir requérir la publication d'un fait ou d'un acte juridique il faut, en effet, que ce fait ou cet acte soit constaté par écrit.

30

La présentation du titre a pour but de permettre au service de la publicité foncière de s'assurer qu'il ne s'agit pas d'une réquisition d'inscription abusive ou manifestement injustifiée. Mais l'inscription n'est qu'une simple mesure de publicité et le service de la publicité foncière ne juge pas la validité de l'hypothèque qu'il inscrit. Il constate simplement que le créancier est bien, en apparence, bénéficiaire de la sûreté dont il requiert l'inscription.

Le défaut de représentation du titre donnant naissance à l'hypothèque est sanctionné par le refus du dépôt.

40

Pour les hypothèques conventionnelles ou judiciaires, la détermination du titre générateur de la sûreté ne soulève aucune difficulté puisque celui-ci découle du jugement ou de la convention entre les parties ([BOI-REC-GAR-10-20-10-20](#)).

La situation est différente en ce qui concerne les hypothèques légales qui sont susceptibles d'exister, dans certains cas, sans qu'un véritable titre leur ait donné naissance.

À défaut d'un véritable titre générateur de la sûreté, le créancier est fondé à produire des documents quelconques présentant « un caractère suffisamment sérieux » pour démontrer qu'il semble bien se trouver, au moins en apparence, dans la situation de bénéficiaire de l'hypothèque légale dont il requiert l'inscription.

2. Les bordereaux d'inscription

50

Pour que l'inscription de l'hypothèque puisse être valablement opérée, le créancier joint à son titre de créance, deux bordereaux datés, signés et certifiés conformes entre eux par le signataire du certificat d'identité prévu à l'[article 5 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#) et à l'[article 6 du décret précité](#).

L'un est restitué au déposant après avoir été revêtu d'une mention indiquant la date du dépôt et les volume et numéro sous lesquels le bordereau destiné aux archives est conservé ([C. civ., art. 2431](#)).

Le bordereau destiné à être conservé au service de la publicité foncière est seul obligatoirement rédigé sur une formule spéciale normalisée fournie par l'administration ([décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, art. 55](#)).

60

Les bordereaux doivent commencer obligatoirement par la réquisition suivante, portée en lettres majuscules d'imprimerie :

« INSCRIPTION D'HYPOTHÈQUE ... AYANT EFFET JUSQU'AU ... EST REQUISE ... ».

Ils indiquent en outre, dans un cadre spécial, si le principal de l'obligation garantie doit ou non être acquitté à une ou plusieurs dates déterminées, postérieures à celle de la formalité.

Le cas échéant, la mention expresse du caractère rechargeable de l'hypothèque.

70

Indépendamment de ces réquisitions et indications, les bordereaux ne peuvent contenir, sous peine de rejet de la formalité, que les énonciations prévues au 2 de l'[article 55 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#), notamment :

- l'élection de domicile, par le créancier, dans un lieu quelconque du ressort du tribunal de grande instance de la situation des biens ;
- l'indication de la date et de la nature du titre donnant naissance à la sureté, et de la cause de l'obligation garantie par l'hypothèque ; au cas où le requérant est légalement dispensé de la représentation du titre, les bordereaux énoncent la cause et la nature de la créance ;
- la désignation complète du créancier, du débiteur ou du propriétaire, si le débiteur n'est pas propriétaire de l'immeuble grevé, conformément aux premiers alinéas de l'[article 5 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#) et de l'[article 6 du décret précité](#) ;
- la désignation, conformément aux premier et troisième alinéas de l'[article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière](#), de chacun des immeubles sur lesquels l'inscription est requise ;
- l'indication de la date, du volume et du numéro sous lequel a été publié le titre de propriété du débiteur (ou du propriétaire, si le débiteur n'est pas propriétaire des immeubles grevés), lorsque ce titre est postérieur au 1^{er} janvier 1956.
- l'indication du capital de la créance, de ses accessoires et de la date normale d'exigibilité ([décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 art. 55, 2-4°](#)) ; le cas échéant, le requérant doit évaluer les rentes, prestations et droits indéterminés, éventuels ou conditionnels, sans préjudice en cas d'excès, d'une réduction arbitrée par le juge à la demande du débiteur ([C. civ., art. 2444](#) et [C. civ., art. 2445](#)) ; et si les droits sont éventuels ou conditionnels, il doit indiquer sommairement l'événement ou la condition dont dépend l'existence de la créance. Dans les cas où la créance est assortie d'une clause de réévaluation (prêt indexé par exemple), l'inscription doit mentionner le montant original de la créance ainsi que la clause de réévaluation ;

Le montant des intérêts échus et le taux des intérêts à échoir sont précisés, dans le bordereau ([Cass. 1^{ère} civ. 8 juin 1983 n° 82-11993](#)).

Les intérêts ne sont conservés par l'inscription initiale au même rang que le principal que dans la limite de trois années ([C. civ., art. 2432](#)). Pour garantir d'autres intérêts, des inscriptions complémentaires seront nécessaires à mesure des échéances.

- l'indication de la somme maximale pour laquelle l'hypothèque peut être affectée à la garantie d'autres créances en présence d'une clause de rechargement au sens de l'[article 2422 du C. civ.](#) ;
- l'indication de la clause portant pacte comissoire.

L'[article 2459 du C. civ.](#) autorise les pactes comissoires dans les actes d'affectation hypothécaire.

Le pacte comissoire apparaît ainsi comme une stipulation supplétive d'une convention d'hypothèque, dont il ne peut être détaché.

Pour permettre la publicité d'une telle stipulation suivant les règles de l'hypothèque à laquelle il se rattache, la clause « prévoyant que le créancier hypothécaire impayé deviendra propriétaire de l'immeuble hypothéqué » (portant pacte comissoire) fait l'objet d'une mention dans le bordereau d'inscription d'hypothèque ([décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, art. 55, 2 et 3](#)), dans le bordereau d'inscription de l'avenant convertissant une hypothèque conventionnelle en hypothèque conventionnelle rechargeable ([décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, art. 57-3](#)).

- l'indication du certificat de conformité des deux exemplaires du bordereau entre eux (indication du nombre de pages, renvois et de mots nuls) ([C. civ., art. 2428](#)) ;

- la certification de l'identité du propriétaire désigné dans le bordereau ([décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, art. 5 et art. 6 ; C. civ., art. 2428](#))

- la certification que le montant du capital de la créance garantie ainsi que du capital pour lequel l'hypothèque pourra être affectée à la garantie d'autres créances n'est pas supérieur à celui figurant dans le titre générateur de la sûreté ou de la créance ([décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, art 55, 2-7°](#)).

3. Sanctions de l'inobservation des conditions de forme

80

L'inobservation des règles de forme édictées par le [décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#) est sanctionnée par le rejet de la formalité.

Par ailleurs, l'omission dans les bordereaux d'une ou plusieurs des énonciations prescrites (**I-A-2 § 70**) ou les erreurs dans ces énonciations entraînent :

- soit le refus du dépôt (tel est le cas si la mention de certification de l'identité des parties fait défaut ou si les immeubles ne sont pas individuellement désignés avec indication de la commune où ils sont situés ou à défaut de présentation du titre générateur de la sûreté) ;

- soit le rejet de la formalité :

- si le service de la publicité foncière, après avoir accepté le dépôt, constate l'omission d'une des mentions prescrites par [l'article 2428 du C. civ.](#), ou une discordance entre, d'une part, les énonciations relatives à l'identité des parties ou à la désignation des immeubles contenues dans le bordereau, et d'autre part, ces mêmes énonciations contenues dans les bordereaux ou titres déjà publiés depuis le 1^{er} janvier 1956, à moins que le requérant ne régularise le bordereau ou qu'il ne produise les justifications établissant son exactitude, auxquels cas la formalité prend rang à la date de la remise du bordereau constatée au registre de dépôts ;

- lorsque les bordereaux comportent un montant de créance garantie supérieur à celui figurant dans le titre pour les hypothèques et sûretés judiciaires ainsi que, dans l'hypothèse visée au premier alinéa de l'article 2428 du C. civ., si le requérant ne substitue pas un nouveau bordereau sur formule réglementaire au bordereau irrégulier en la forme.

B. Conditions de fond

90

Les conditions de fond auxquelles doit répondre l'inscription d'hypothèque requise concernent :

- les personnes qualifiées pour requérir l'inscription ;

- les personnes contre lesquelles l'inscription doit être requise ;
- le délai pour prendre inscription.

1. Personnes qualifiées pour requérir l'inscription

100

L'inscription hypothécaire doit être requise par le créancier lui-même ou par un tiers. Elle n'est jamais faite d'office par le service de la publicité foncière ([C. civ., art. 2426](#)).

Peuvent, notamment valablement requérir l'inscription d'hypothèques :

- le titulaire de la créance garantie (même incapable), ses successeurs universels ou à titre universel ; ses mandataires légaux ou conventionnels ;
- le greffier du tribunal d'instance pour l'hypothèque légale des mineurs ou majeurs en tutelle prise sur les biens du tuteur ou de l'administrateur légal ;
- le comptable de la Direction des créances spéciales du Trésor (DCST) pour l'hypothèque légale de l'État sur les biens des comptables publics ;
- le comptable chargé du recouvrement des impositions et amendes pour l'hypothèque légale du Trésor.

2. Personnes contre lesquelles l'inscription doit être requise

110

L'inscription d'hypothèque est requise contre le débiteur ou le propriétaire si le débiteur n'est pas propriétaire de l'immeuble grevé. Il n'est pas nécessaire, en effet, que la personne qui constitue l'hypothèque soit le débiteur de la créance qui fait l'objet de la garantie ; on peut constituer une hypothèque pour la dette d'autrui sans s'obliger personnellement.

Du point de vue de la publicité foncière d'ailleurs, seul le propriétaire de l'immeuble doit être pris en considération conformément à la définition de l'hypothèque donnée à [l'article 2393 du C. civ.](#)

3. Délai

120

Aucun délai n'est prescrit pour prendre inscription des hypothèques (Cass. 3^{ème} civ., 10 juillet 2002, n° 00-22433).

Cependant en matière d'hypothèque judiciaire, lorsque le créancier obtient gain de cause, l'inscription définitive faisant suite à une inscription provisoire doit être prise dans les deux mois du jour où la décision judiciaire a acquis autorité de la chose jugée ([BOI-REC-GAR-20-20](#) ; [code des procédures civiles d'exécution \(CPC exéc.\), art. R. 533-4](#)).

130

Mais dès lors que l'inscription est attributive de rang ([I-D § 260](#) et suivants), le créancier a toujours intérêt à la requérir dans le plus bref délai (après constitution de la garantie éventuellement), même si la créance est à terme, conditionnelle ou éventuelle.

140

L'inscription de l'hypothèque ne peut pas être requise avant la naissance de la garantie résultant de l'acte constitutif ou avant l'entrée du bien dans le patrimoine du débiteur lorsque l'hypothèque porte sur des biens à venir.

C. Événements arrêtant le cours des inscriptions

150

Si l'inscription peut être prise aussi longtemps que subsiste l'hypothèque, certains événements placent toutefois les créanciers dans l'impossibilité de faire inscrire utilement leur sûreté .

1. Nature des événements

160

Ces événements sont énoncés par l'[article 2427 du C. civ.](#).

a. Publication de la mutation opérée au profit d'un tiers

170

À partir de la publication de la mutation d'un immeuble au profit d'un tiers, les créanciers hypothécaires ne peuvent prendre utilement inscription sur le précédent propriétaire. Cette disposition de l'[article 2427 du C. civ.](#) a pour conséquence de faire perdre aux créanciers du précédent propriétaire leur droit de préférence et leur droit de suite ([BOI-REC-GAR-10-20-10-40](#)).

b. Acceptation bénéficiaire ou vacance de la succession du débiteur

180

L'inscription ne produit aucun effet entre les créanciers d'une succession si elle a été prise par l'un d'eux à compter du décès du débiteur, dans le cas où la succession n'est acceptée qu'à concurrence de l'actif net ou est déclarée vacante ([C. civ., art. 2427 , al. 2](#)).

Dans ces deux cas, un règlement collectif du passif successoral est organisé et les créanciers hypothécaires non inscrits avant le décès du débiteur, devront subir la loi du concours pour le règlement de leur créance.

c. Saisie immobilière

190

La signification d'un commandement de payer valant saisie immobilière ([CPC exéc., art. L. 321-2](#)) interdit au débiteur de disposer de l'immeuble ([BOI-REC-FORCE-40-20](#)) et la publication d'un commandement de payer valant saisie immobilière rend inopposable au créancier saisissant toute inscription postérieure ([CPC exéc., art. L. 321-5](#)).

La saisie immobilière fait obstacle à la vente de l'immeuble ou à la constitution de droits réels immobiliers.

Dès lors qu'elles ont été inscrites après le dépôt du commandement de payer à fin de saisie immobilière, les hypothèques (légalés, judiciaires ou conventionnelles) ne peuvent être opposées aux créanciers saisissants même non inscrits.

d. Ouverture d'une procédure collective (sauvegarde, redressement et liquidation judiciaire) contre le débiteur

200

Selon le premier alinéa de l'[article L. 622-30, al. 1 du code de commerce \(C. com\)](#), l'[article L. 631-14 du C. com.](#) et l'[article L. 641-3 du C. com.](#) les hypothèques, gages, nantissements et privilèges ne peuvent plus être inscrits postérieurement au jugement d'ouverture. 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.

210

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

220

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 code général des impôts \(CGI\)](#).

2. Portée de l'arrêt du cours des inscriptions

230

Les événements visés ci-dessus ([I-C § 150 à 220](#)) n'ont pas tous des conséquences identiques ; par ailleurs, l'arrêt du cours des inscriptions concerne, selon le cas, tous les immeubles (ouverture d'une procédure collective, vacance de succession ou acceptation bénéficiaire) ou un seul immeuble du débiteur (publication du commandement aux fins de saisie immobilière).

240

Ils ne s'opposent pas, par ailleurs, à ce que soient utilement prises des inscriptions ayant pour objet de conserver un droit acquis. C'est ainsi qu'une inscription en renouvellement peut être valablement requise après l'arrivée d'un événement qui, normalement, arrête le cours d'une inscription primitive.

250

Cependant les inscriptions inefficaces, parce que prises après l'un des événements précités, peuvent se révéler utiles dans certains cas. Il en est ainsi notamment lorsque le jugement prononçant le redressement ou liquidation judiciaire est infirmé en appel. Dans cette hypothèse, l'inscription prise après le jugement en cause produit tous ses effets.

D. Rang des hypothèques entre elles

260

Le classement des hypothèques entre elles est fixé par l'[article 2425 du C. civ.](#).

Cet article pose un principe d'application très générale et règle ensuite les cas particuliers des inscriptions requises le même jour.

1. Principe

270

Entre les créanciers, l'hypothèque, soit légale, soit judiciaire, soit conventionnelle n'a rang que du jour de l'inscription prise par le créancier au fichier immobilier, dans la forme et de la manière prescrite par la loi.

L'hypothèque inscrite la première sur un immeuble est en conséquence préférée à celle qui est inscrite postérieurement et ainsi de suite.

Lorsque le dépôt ayant été accepté, le requérant de l'inscription régularise le bordereau déposé entaché d'omissions ou d'erreurs susceptibles de motiver le rejet de la formalité, cette dernière prend rang de la date de la remise du bordereau constatée au registre de dépôt (§ 1).

2. Exception : hypothèque légale des époux

280

Les règles ci-dessus, fixées par l'article 2425 du C. civ., comportent une exception relative à l'hypothèque légale des époux. Cette exception est énoncée à l'article 2402 du C. civ..

Quand les époux ont stipulé la participation aux acquêts, la clause, sauf convention contraire, confère de plein droit à l'un et à l'autre la faculté d'inscrire l'hypothèque légale pour la sûreté de la créance de participation.

L'inscription pourra être prise avant la dissolution du régime matrimonial, mais elle n'aura d'effet qu'à compter de cette dissolution et à condition que les immeubles sur lesquels elle porte existent à cette date dans le patrimoine de l'époux débiteur.

En cas de liquidation anticipée, l'inscription antérieure à la demande a effet du jour de celle-ci, l'inscription postérieure n'ayant effet que de sa date ainsi qu'il est dit à l'article 2425 du C. civ. (I-C § 150 et I-D § 260).

L'inscription pourra également être prise dans l'année qui suivra la dissolution du régime matrimonial ; elle aura alors effet de sa date.

290

L'inscription d'hypothèque judiciaire peut rétroagir à la date de l'inscription provisoire prévue (CPC exéc., art. R. 533-1 ; BOI-REC-GAR-20-20).

3. Cas des hypothèques inscrites le même jour

300

Dans le cas où plusieurs inscriptions sont requises le même jour relativement au même immeuble, celle qui est requise en vertu du titre portant la date la plus ancienne est réputée d'un rang antérieur, quel que soit l'ordre qui résulte du registre des dépôts prévu à l'article 2453 du C. civ. (C. civ., art. 2425, al. 2).

Remarque : L'acte notarié constitutif de l'hypothèque conventionnelle a date certaine.

310

Le troisième alinéa de l'[article 2425 du C. civ.](#) prévoit cependant des exceptions à ce principe en faveur des inscriptions de séparations des patrimoines et des hypothèques légales prévues à l'[article 2400 du C. civ.](#) qui sont réputées d'un rang antérieur à celui de toute inscription d'hypothèque judiciaire ou conventionnelle prise le même jour.

320

Enfin, dans l'hypothèse où plusieurs inscriptions ont été prises le même jour, sur un même immeuble, en vertu de titres portant la même date, ces inscriptions viennent en concurrence quel que soit l'ordre dans lequel elles sont portées au registre des dépôts. Il en est de même des inscriptions effectuées le même jour et sur le même immeuble au profit de requérants titulaires du privilège et des hypothèques visés par le troisième alinéa de l'[article 2425 du C. civ.](#).

330

L'inscription de l'hypothèque légale du Trésor ou d'une hypothèque judiciaire conservatoire 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 ([C. civ., art. 2425, al. 5](#)). Ces dispositions s'appliquent à l'inscription de l'hypothèque légale des organismes gestionnaires d'un régime obligatoire de protection sociale.

340

L'ordre de préférence entre les créanciers privilégiés ou hypothécaires et les porteurs de warrants, dans la mesure où ces derniers sont gagés sur des biens réputés immeubles, est déterminé par les dates auxquelles les titres respectifs ont été publiés, la publicité des warrants demeurant soumise aux lois spéciales qui les régissent.

II. Durée de validité de l'inscription d'hypothèque

350

Les dispositions de l'[article 2434 du C. civ.](#) prennent en compte la création des nouvelles garanties hypothécaires : le prêt viager hypothécaire et l'hypothèque conventionnelle rechargeable et fixent à cinquante années la durée maximale des inscriptions qui conservent ces sûretés.

A. Les différentes durées d'inscription

360

L'inscription conserve le privilège ou l'hypothèque jusqu'à la date que fixe le créancier ([C. civ., art. 2434, al. 1](#)).

Toutefois, selon le même article, ce dernier doit se conformer à certaines dispositions qui prévoient un cas général, des cas particuliers et des exceptions.

1. Cas général

370

Dans le cas le plus fréquent où l'obligation garantie doit être acquittée à une ou plusieurs dates déterminées et dans la mesure où l'inscription est prise avant l'échéance ou la dernière échéance, la date d'effet de cette inscription ne peut être postérieure de plus d'un an à l'échéance ou à la dernière échéance sans toutefois que la durée de l'inscription puisse excéder cinquante années ([C. civ., art.](#)

[2434, al. 2\).](#)

2. Cas particuliers

380

L'[article 2434 du C. civ.](#) prévoit deux cas particuliers dans lesquels la durée de l'inscription hypothécaire diffère de celle du cas général ci-dessus :

- si l'échéance ou la dernière échéance est indéterminée notamment dans le cas prévu à l'[article L. 314-1 du code de la consommation](#) (prêt viager hypothécaire), ou si l'hypothèque est assortie d'une clause de rechargement prévue à l'[article 2422 du code civil](#), la durée est au plus de cinquante années au jour de la formalité (C. civ., art. 2434, al. 3) ;

- si l'échéance ou la dernière échéance est antérieure ou concomitante à l'inscription, la durée de l'inscription est au plus de dix années au jour de la formalité (C. civ., art. 2434, al. 4).

Lorsque la sûreté garantit plusieurs créances et que celles-ci sont telles que plusieurs des trois alinéas précédents sont applicables, le créancier peut requérir soit, pour chacune d'elles, des inscriptions distinctes, soit une inscription unique pour l'ensemble jusqu'à la date la plus éloignée. Il en est de même lorsque le premier de ces trois alinéas étant seul applicable, les différentes créances ne comportent pas les mêmes échéances ou dernières échéances (C. civ., art. 2434, al. 5).

3. Exceptions

390

Contrairement aux dispositions qui précèdent, les inscriptions provisoires de l'hypothèque légale des époux ([C. civ., art. 2403](#)) ou de l'hypothèque judiciaire ([CPC exéc., art. R. 532-7](#)) ne comportent pas de date extrême d'effet. Elles sont valables trois ans et renouvelables pour une même durée.

B. Mesures tendant à assurer le respect des délais d'un an, dix ans et cinquante ans de durée de l'inscription

400

Ces mesures découlent de l'[article 67 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#), de l'[article 67-1](#) et de l'[article 67-2 du décret précité](#).

En vertu du premier alinéa de l'article 67 alinéa 1 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, pour l'application des dispositions relatives à la durée de l'effet des inscriptions ([II-A § 350 à 390](#)), le service de la publicité foncière n'a, en aucun cas, à rechercher si les caractères de l'échéance ou de la dernière échéance ont été exactement déclarés ni à vérifier que le délai d'un an qui court à compter de l'échéance ou de la dernière échéance déterminée et future a été respecté.

Cela étant une distinction doit être faite, quant à son rôle, suivant que l'inscription - originaire ou en renouvellement - vient d'être requise ou qu'elle a déjà été opérée.

a. Dépassement des délais de dix ans ou cinquante ans constaté avant l'exécution de la formalité

410

Si la date extrême d'effet de l'inscription, fixée par le créancier, est postérieure à celle de l'expiration, suivant le cas, du délai de dix ans ou de celui de cinquante ans visés à l'[article 2434 du C. civ.](#) et à l'[article 2435 du C. civ.](#), la formalité est rejetée à moins que le requérant ne régularise le bordereau d'inscription ou de renouvellement.

420

Le service de la publicité foncière engage la procédure de régularisation préalable au rejet de la formalité en notifiant le dépassement au signataire du certificat d'identité ou, à défaut de certificat, à la personne désignée pour recevoir éventuellement cette notification.

La rectification doit être opérée dans le délai d'un mois:

- soit par l'apposition d'une mention datée et signée au pied du bordereau irrégulier ;
- soit par le dépôt d'un acte rectificatif.

La non-rectification dans ce délai entraîne le rejet de la formalité.

b. Dépassement du délai d' un an, dix ans ou cinquante ans entachant des inscriptions opérées

1° Dépassement du délai d'un an

430

Lorsqu'il y a eu un dépassement du délai d' un an, une nouvelle date extrême d'effet de l'inscription, prise à l'intérieur de ce délai, peut être volontairement constatée, à l'initiative des parties, dans un acte authentique (ou par une ordonnance rendue par le président du tribunal de grande instance) pour être mentionnée en marge de ladite inscription.

Ainsi, en présence du dépassement du délai d' un an et par application du principe posé au 2 de l'[article 67 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#), " le service de la publicité foncière tient compte exclusivement de la date portée sur le bordereau, tant qu'une autre date n'a pas été mentionnée en marge dans les conditions prévues par le présent alinéa ".

2° Dépassement du délai de dix ou cinquante ans

440

Le dépassement du délai de dix ans ou de celui de cinquante ans peut être réparé à l'initiative des parties dans les mêmes conditions.

Dès qu'il constate ce dépassement, le service de la publicité foncière substitue d'office la date d'expiration du délai non respecté à celle fixée par le créancier auquel il notifie cette substitution par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ([décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, art. 67 dernier alinéa](#)).

Les mesures de contrôle évoquées ci-dessus s'appliquent aussi bien aux inscriptions originaires qu'à celles prises en renouvellement.

Toutes ces dispositions ont pour objet d'éviter que des biens immeubles demeurent grevés d'inscriptions devenues inutiles par suite du paiement des créances mais subsistant en raison du coût de la radiation.

450

En cas de dépassement de l'un des délais d'un an, dix ans ou cinquante ans, l'inscription opérée est périmée le lendemain à zéro heure de la date d'expiration du délai non respecté, si elle n'a pas été préalablement renouvelée.

C. Péremption de l'inscription d'hypothèque

460

Selon les dispositions de l'[article 2435 du C. civ.](#), l'inscription est périmée à l'expiration du délai prévu au premier alinéa de l'[article 2434 du C. civ. \(II-A § 350 à 390\)](#).

À l'expiration de ce délai, l'inscription qui n'a pas été renouvelée cesse de produire effet (C. civ., art. 2435). L'hypothèque n'est pas éteinte par la péremption de l'inscription ; le créancier conserve son caractère de créancier hypothécaire, mais il perd le bénéfice du rang que lui assurait l'inscription périmée.

Le défaut de renouvellement de l'inscription a les mêmes conséquences que le défaut d'inscription.

Dès lors, le créancier qui a laissé périmer l'inscription de son hypothèque, risque de ne pas parvenir au recouvrement de sa créance si le prix de vente de l'immeuble saisi est insuffisant pour désintéresser l'ensemble des créanciers privilégiés et hypothécaires.

III. Renouvellement de l'inscription d'hypothèque

470

Le moyen normal d'éviter la péremption de l'inscription est d'en requérir le renouvellement avant l'expiration du délai après lequel elle cesse de produire ses effets ([C. civ., art. 2435, al. 1](#)).

L'inscription prise en renouvellement n'est pas considérée comme une nouvelle inscription attributive d'un nouveau rang. Le renouvellement a pour effet de conserver le rang de l'hypothèque primitive. L'hypothèque, par le jeu des renouvellements successifs requis avant l'expiration du délai de péremption, peut être validée indéfiniment.

Le renouvellement des inscriptions originaires opéré avant l'échéance de péremption est réglé par les dispositions du [décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#) qui prévoient :

- les modalités selon lesquelles les inscriptions sont renouvelées par le dépôt de bordereaux ([article 61 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#)) ;
- les énonciations que doivent contenir les bordereaux de renouvellement ([article 61](#), [article 62](#) et [article 63 du décret précité](#)) ;
- les causes de refus du dépôt ou du rejet de la formalité ([article 64 du décret précité](#)) ;
- les mesures prises en vue d'assurer le respect des délais ([article 67](#), [article 67-1](#) et [article 67-2 du décret précité](#)) et qui ont été examinées ci-dessus ([II-B § 400 à 450](#)).

A. Forme des renouvellements d'inscription

480

Le renouvellement de l'inscription d'hypothèque prévu à l'[article 2435 du C. civ.](#) est requis par le créancier lui-même ou par un tiers en déposant au service de la publicité foncière de la situation des

immeubles deux bordereaux signés et certifiés conformes entre eux.

Les inscriptions en renouvellement ne sont pas affectées par les événements qui arrêtent le cours des inscriptions. Il peut être requis malgré la survenance d'un des événements arrêtant le cours des inscriptions puisqu'il ne s'agit pas d'une nouvelle inscription.

Le renouvellement doit être encore accompli lorsque l'hypothèque a produit son effet légal, c'est-à-dire a été transformée en droit sur le prix par la réalisation du gage, tant que le prix n'a pas été payé ou consigné (C. civ., art. 2435, al. 3).

Remarque : Une consignation irrégulière ne serait pas libératoire. Le créancier dont l'inscription est arrivée à péremption après une consignation irrégulièrement faite n'est donc pas dispensé de procéder au renouvellement de son inscription pour en conserver le bénéfice (Cass. 3^{ème} civ., 19 mai 1999, n° 97-16673).

Le créancier n'a pas à représenter le titre au service de la publicité foncière. Ces bordereaux sont établis dans les mêmes conditions que ceux afférents à une inscription originaire (I-B § 90 à 110).

Le bordereau destiné à être conservé au service de la publicité foncière doit, sous peine de rejet, être rédigé sur une formule spéciale normalisée fournie par l'administration qui peut être, soit une formule réservée au renouvellement d'inscription, soit une formule utilisée pour les inscriptions originaires.

B. Énonciations des bordereaux de renouvellement

490

La rédaction des bordereaux de renouvellement a été simplifiée du fait que l'inscription originaire contient tous les éléments nécessaires pour l'annotation du fichier immobilier. Cette simplification résulte de l'article 61 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955.

Chaque bordereau doit obligatoirement commencer par la réquisition suivante, portée en lettres majuscules d'imprimerie :

INSCRIPTION AYANT EFFET JUSQU'AU... EST REQUISE EN RENOUVELLEMENT DE

Il indique, en outre, dans un cadre spécial, si le principal de l'obligation garantie doit ou non être acquitté à une ou plusieurs dates déterminées postérieures à celle de la formalité notamment par suite d'une prorogation du délai fixé pour l'acquittement de cette obligation.

Indépendamment de ces réquisitions et indications et du certificat de conformité, les énonciations que le bordereau doit contenir, varient suivant la nature des immeubles grevés et l'état du cadastre.

1. Immeuble urbain et immeuble rural situé dans une commune à cadastre rénové

500

Le bordereau doit contenir exclusivement :

- la mention de la date, du volume et du numéro sous lequel a été opérée l'inscription à renouveler et, s'il y a lieu, les mêmes mentions pour les inscriptions successives en renouvellement, avec l'indication de la date extrême d'effet portée, selon le cas, sur le bordereau originaire ou sur le dernier bordereau de renouvellement ;

- le rappel du titre et des noms et prénoms des propriétaires grevés et créancier originaire.

510

Le bordereau contient éventuellement en cas de changement dans la personne ou l'état civil du créancier, en cas de réduction de la créance ou de ses accessoires, de modification dans l'époque d'exigibilité les énonciations complémentaires concernant :

- le créancier actuel en énonçant sommairement les causes et titres en vertu desquels il est devenu titulaire de la créance ;
- le capital de la créance et ses accessoires conservés par l'inscription en renouvellement, ainsi que l'époque d'exigibilité sauf dans l'hypothèse où ces changements ou modifications ont été publiés sous forme de mentions en marge, conformément à [l'article 2430 du C. civ.](#) ;
- la description des immeubles grevés lorsque l'étendue du gage se trouve diminuée par l'inscription en renouvellement (mainlevée partielle - renouvellement partiel).

2. Immeuble rural situé dans une commune à ancien cadastre

520

Le deuxième alinéa de [l'article 62 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#) prévoit qu'en plus des énonciations prescrites aux 1 et 2 de [l'article 61 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#), les bordereaux de renouvellement doivent, pour permettre l'annotation du fichier immobilier, désigner le propriétaire des immeubles grevés à la date de chaque renouvellement.

Cette désignation est obligatoire et donne lieu à certification d'identité :

- lorsque les immeubles sont ruraux au sens du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 ;
- et que le cadastre de la commune n'est pas encore rénové, ou qu'il s'agit du premier renouvellement depuis la rénovation du cadastre.

C. Causes de refus du dépôt ou de rejet de la formalité

530

Les causes de refus du dépôt ou de rejet de la formalité sont énoncées par [l'article 64 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#).

1. Causes de refus du dépôt

540

Le dépôt est refusé :

- si le bordereau ne contient pas la mention de référence à la dernière inscription à renouveler ;
- 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 en se conformant aux prescriptions de [l'article 2428 du C. civ.](#) ;
- si les immeubles ne sont pas individuellement désignés, avec indication de la commune où ils sont situés, dans les cas où la désignation détaillée est obligatoire ;

- si le bordereau ne contient pas l'identité complète du propriétaire actuel et la mention de certification de cette identité, dans les cas prévus à l'[article 62 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#).

Par ailleurs, lorsque le bordereau de renouvellement n'a pas à comporter de certificat d'identité, il contient obligatoirement, sous peine de refus du dépôt, l'indication du nom et du domicile de la personne à laquelle le rejet doit éventuellement être notifié.

2. Causes du rejet de la formalité

550

Si, après avoir accepté le dépôt, le service de la publicité foncière constate l'omission ou l'inexactitude d'une des mentions prescrites ou une discordance entre, d'une part, les énonciations relatives à la désignation des parties ou des immeubles contenues dans le bordereau de renouvellement et d'autre part, ces mêmes énonciations contenues dans les bordereaux ou titres déjà publiés depuis le 1^{er} janvier 1956 - tels qu'ils sont répertoriés sur les fiches personnelles ou les fiches d'immeuble - la formalité est rejetée, à moins que le requérant ne régularise le bordereau de renouvellement ou qu'il ne produise les justifications établissant son exactitude, auxquels cas la formalité prend rang à la date de la remise du bordereau constatée au registre de dépôts.

La formalité est également rejetée si le bordereau à conserver au service de la publicité foncière n'est pas établi sur une formule réglementaire ou en cas d'inobservation des dispositions du 1 ou du 2 de l'[article 63 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#).