

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-REC-GAR-10-20-10-50-20120912

Date de publication : 12/09/2012

REC - Sûretés et garanties du recouvrement – Droit commun des hypothèques- Dépenses occasionnées par l'inscription, le renouvellement et la radiation d'une hypothèque

Positionnement du document dans le plan :

REC - Recouvrement

Sûretés et garanties du recouvrement

Titre 1 : Sûretés réelles

Chapitre 2 : Hypothèques

Section 1 : Généralités

Sous-section 5 : Dépenses occasionnées par l'inscription, le renouvellement et la radiation d'une hypothèque

Sommaire :

- I. Le coût des inscriptions hypothécaires
 - A. L'inscription de l'hypothèque conventionnelle ou judiciaire
 - 1. La taxe de publicité foncière
 - 2. Les salaires du conservateur
 - B. L'inscription d'hypothèque requise par l'État
 - 1. L'inscription d'hypothèque légale
 - 2. L'inscription d'hypothèque judiciaire
 - C. Cas particuliers
 - 1. La publication de l'hypothèque conventionnelle rechargeable
 - a. La taxe de publicité foncière
 - b. Les salaires du conservateur
 - 2. La publication de l'avenant
 - a. La taxe de publicité foncière
 - b. Les salaires du conservateur
 - 3. La publication de la convention de rechargement
 - a. La taxe de publicité foncière
 - b. Les salaires du conservateur
 - 4. La publication du pacte comissoire
- II. Les frais de renouvellement des hypothèques
- III. Les frais de radiation
 - A. La radiation de l'hypothèque conventionnelle
 - 1. La taxe de publicité foncière
 - 2. Les salaires du conservateur
 - B. La radiation de l'hypothèque judiciaire
 - 1. La taxe de publicité foncière

2. Les salaires du conservateur

C. La radiation de l'hypothèque légale

1

Les frais des inscriptions, dont l'avance est faite par l'inscrivant, sont à la charge du débiteur.

Les dépenses occasionnées par les opérations de l'espèce se décomposent essentiellement en taxe de publicité foncière et en salaires du conservateur. L'assistance d'un auxiliaire de justice ou d'un officier public et ministériel est obligatoire pour certaines de ces opérations. Toutefois, l'intervention de ces professionnels, rémunérée soit par un honoraire libre, soit par un émolument tarifé, n'entre pas dans le champ de la présente documentation.

10

Les dépenses exposées à l'occasion de la mise en œuvre des hypothèques concernent notamment:

- l'inscription de l'hypothèque ;
- la convention de rechargement et l'avenant ;
- le pacte comissoire ;
- le renouvellement ;
- la radiation ;

I. Le coût des inscriptions hypothécaires

20

Il s'agit d'inscriptions hypothécaires proprement dites ou d'inscriptions en marge.

Toute extension du gage, toute augmentation de la créance, oblige à prendre une inscription complémentaire ayant effet à compter de sa propre date.

Toute modification qui se situe dans les limites de la charge primitivement publiée peut faire l'objet d'une simple mention en marge, comportant l'analyse succincte datée et signée par le conservateur ([C. civ , art. 2430](#)).

Aux termes de l'[article 2438 du Code civil](#), les frais des inscriptions des hypothèques dont l'avance est faite par l'inscrivant sont à la charge du débiteur .

Les salaires du conservateur dus pour les formalités hypothécaires sont également payés d'avance par les requérants ([CGI, art.880](#)).

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

Les frais en cause peuvent varier en fonction de la nature des hypothèques et de la personne du requérant ([art. 882 et 883 CGI](#)).

A. L'inscription de l'hypothèque conventionnelle ou judiciaire

30

L'inscription de ces hypothèques entraîne le paiement d'une taxe de publicité foncière et des salaires du conservateur.

1. La taxe de publicité foncière

40

En vertu de l'[article 844 du CGI](#), la taxe de publicité foncière perçue au taux proportionnel est applicable aux inscriptions d'hypothèques conventionnelles ou judiciaires.

Cette taxe est liquidée sur les sommes garanties en capital, intérêts et accessoires, même indéterminées, éventuelles ou conditionnelles, exprimées ou évaluées dans le bordereau.

50

Les inscriptions qui échappent à la taxe proportionnelle sont soumises à une taxe fixe de 25 €.

La taxe fixe de 25 € perçue au profit de l'État est seule exigible lors du dépôt de bordereaux purement rectificatifs ou complémentaires.

2. Les salaires du conservateur

60

Le salaire alloué pour l'inscription de chaque droit d'hypothèque est liquidé selon un taux unique ([CGI, ann. III, art. 293](#)), sans pouvoir être inférieur au minimum fixé par l'[article 298 de l'annexe III](#). Il est perçu sur les sommes ou valeurs de la créance garantie, énoncées au bordereau. Pour les inscriptions prises pour sûreté d'une créance indéterminée, le salaire est perçu sur le montant de l'évaluation du droit garanti, à fournir par les requérants.

70

Le montant du salaire perçu est arrondi à l'euro le plus proche. La fraction d'euro égale ou supérieure à 0,50 est comptée pour un ([CGI, ann. III, art. 285](#)).

Certaines publications ne sont toutefois soumises qu'à un salaire fixe: états descriptifs de division, simples actes complémentaires ou rectificatifs, commandements valant saisie, mentions en marge des saisies et quelques mentions en marge d'inscriptions ([CGI, ann. III, art. 287](#)).

Remarque : L'[article 30 de la loi n° 2009-1674 du 30 décembre 2009](#) de finances rectificative pour 2009 a autorisé le gouvernement à instaurer par voie d'ordonnance une taxe due au profit de l'État par les usagers du service public de la publicité foncière, applicable à compter de 2013 en remplacement du salaire du conservateur.

B. L'inscription d'hypothèque requise par l'État

1. L'inscription d'hypothèque légale

80

En application de l'[article 845 du CGI](#), les inscriptions de l'hypothèque légale du Trésor sont exonérées de la taxe de publicité foncière.

90

En revanche l'inscription de cette hypothèque donne lieu au paiement des salaires dus au conservateur. Mais ces salaires sont liquidés en débet ([CGI, art 881](#)), c'est-à-dire que le Trésor n'a pas à en faire l'avance au conservateur. Ils ne sont acquis à ce dernier qu'autant qu'ils ont été recouvrés, sur le débiteur, par le comptable chargé du recouvrement de la créance faisant l'objet de la sûreté.

Le redevable est immédiatement informé de la formalité exécutée et du montant des frais correspondants qu'il est invité à régler.

Lors de l'encaissement total ou partiel de la créance, le comptable des finances publiques affecte en priorité les sommes perçues au règlement des salaires du conservateur.

2. L'inscription d'hypothèque judiciaire

100

L'[article 845 du CGI](#) précise que la taxe de publicité foncière n'est pas perçue lors d'une inscription d'hypothèque judiciaire requise par l'État, mais doit être acquittée lors de la radiation de l'inscription.

En conséquence l'inscription de l'hypothèque judiciaire requise par les comptables des finances publiques, que cette inscription soit provisoire ou définitive, ne donne lieu au paiement de la taxe de publicité foncière qu'au moment de sa radiation.

A cet effet le conservateur est tenu d'énoncer, tant sur le bordereau destiné aux archives que sur le bordereau remis au comptable requérant, le montant de la taxe non perçue.

110

L'inscription provisoire ou définitive de l'hypothèque judiciaire par un comptable des finances publiques donne lieu au paiement des salaires dus au conservateur. Ces salaires sont liquidés et perçus dans les mêmes conditions que ceux concernant l'inscription de l'hypothèque légale (cf [§ 90](#)).

C. Cas particuliers

1. La publication de l'hypothèque conventionnelle rechargeable

a. La taxe de publicité foncière

120

Par l'application combinée des dispositions des [articles 663,1° et 844 du CGI](#), la taxe de publicité foncière due pour l'inscription d'une hypothèque conventionnelle rechargeable est perçue au taux proportionnel.

La taxe est liquidée sur la plus élevée des sommes garanties dans le bordereau d'inscription :

- soit la somme rechargeable exprimée en capital ;
- soit la valeur du capital de la créance éventuellement augmentée de celle de ses accessoires.

b. Les salaires du conservateur

130

Le salaire du conservateur des hypothèques perçu à l'occasion de l'inscription d'une hypothèque conventionnelle rechargeable est liquidé sur les sommes ou valeurs énoncées au bordereau au taux prévu par [l'article 293 de l'annexe III au CGI](#).

140

Lorsque le bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle rechargeable mentionne deux sommes : le montant de la créance garantie par l'inscription et la somme pour laquelle l'hypothèque pourra être rechargée, le salaire du conservateur des hypothèques doit être liquidé sur le montant de la créance garantie par l'inscription puisque, à l'occasion de la publication de chaque convention de rechargement, un salaire est perçu sur le montant de la créance ainsi garantie par la convention de rechargement.

2. La publication de l'avenant

a. La taxe de publicité foncière

150

La taxe de publicité foncière applicable à l'inscription de l'avenant prévue par les dispositions de [l'article 59 de l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006](#) est perçue au taux proportionnel prévu par [l'article 844 du CGI](#).

La taxe est liquidée sur le montant de la somme rechargeable stipulée dans l'avenant et mentionné en capital dans le bordereau d'inscription.

b. Les salaires du conservateur

160

L'inscription de l'avenant à la conservation des hypothèques donne lieu à la perception du salaire du conservateur liquidé sur la somme rechargeable énoncée au bordereau, conformément au principe général posé à [l'article 293 de l'annexe III au CGI](#).

3. La publication de la convention de rechargement

a. La taxe de publicité foncière

170

La convention de rechargement est publiée au bureau des hypothèques en marge de l'inscription de l'hypothèque conventionnelle rechargeable ou de l'avenant.

Ainsi, comme toute mention en marge, la publication de la convention de rechargement ne donne pas lieu à la perception d'une taxe de publicité foncière.

b. Les salaires du conservateur

180

L'accomplissement de la formalité de publicité foncière donne lieu à la perception du salaire du conservateur des hypothèques liquidé sur les sommes énoncées dans l'acte, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de [l'article 294 de l'annexe III au CGI](#).

4. La publication du pacte commissaire

190

La mention de la clause portant pacte commissaire dans un bordereau d'inscription est accessoire de l'hypothèque relatée dans ledit bordereau. Elle ne modifie donc pas le tarif du salaire du conservateur des hypothèques dû lors du dépôt du bordereau d'inscription. Même assortie d'une clause portant pacte commissaire, l'inscription de l'hypothèque donne donc lieu à la perception du salaire du conservateur des hypothèques sur les sommes ou valeurs énoncées dans le bordereau (montant de la créance en cas d'inscription d'hypothèque, somme rechargeable mentionnée dans le bordereau en cas d'avenant), quelle que soit la valeur vénale de l'immeuble objet du pacte commissaire.

200

Pour les conventions d'hypothèque conclues antérieurement à l'entrée en vigueur du [décret n° 2008-466 du 19 mai 2008](#), il est possible qu'en présence d'une convention d'hypothèque prévoyant un pacte commissaire, le bordereau d'inscription initial ne mentionne pas la clause portant pacte commissaire. Dans ce cas, le bordereau d'inscription qui complète l'inscription initiale de la mention du pacte commissaire ne donne lieu qu'à la perception du salaire minimum prévu par [l'article 298 de l'annexe III au CGI](#).

II. Les frais de renouvellement des hypothèques

210

Les inscriptions en renouvellement ne donnent pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière ([CGI art. 663,1°](#)). Les [articles 844 et 845 du CGI](#), ne visant que les inscriptions, confirme cette disposition.

220

Cependant les salaires des conservateurs sont dus.

Les inscriptions en renouvellement des hypothèques légales donnent lieu au paiement en débet des salaires dus au conservateur. L'encaissement de ce salaire est effectué selon les mêmes modalités que pour une inscription.

Le renouvellement d'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire ou définitive donne lieu au paiement des salaires aux conservateurs dans les mêmes conditions que pour les inscriptions.

III. Les frais de radiation

A. La radiation de l'hypothèque conventionnelle

1. La taxe de publicité foncière

230

L'acte notarié, certifiant qu'à la demande du débiteur le créancier a expressément donné son accord à la radiation d'une inscription d'hypothèque, est publié au bureau des hypothèques en marge de cette inscription.

Comme toute mention en marge, la publication de cet acte notarié ne donne pas lieu à la perception d'une taxe de publicité foncière.

2. Les salaires du conservateur

240

La publication, au bureau des hypothèques, de l'acte notarié certifiant que le créancier a, à la demande du débiteur, donné son accord à la radiation donne lieu à la perception du salaire du conservateur liquidé sur les sommes faisant l'objet de la radiation, conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'[article 295 de l'annexe III au CGI](#).

Remarque Les radiations des inscriptions d'hypothèques conformément aux dispositions de l'[article 2441 troisième alinéa, du code civil](#), par une personne éligible au bénéfice des dispositions de l' [article 882 du CGI](#) (Organismes HLM , sociétés de crédit immobilier...) donnent lieu à l'application d'un taux réduit de moitié.

B. La radiation de l'hypothèque judiciaire

1. La taxe de publicité foncière

250

La radiation de l'inscription provisoire ou définitive de l'hypothèque judiciaire constatée par une mention en marge ne donne pas lieu, en elle-même, au paiement de la taxe de publicité foncière.

En revanche, lors de la radiation, la taxe de publicité foncière non perçue au moment de l'inscription doit être versée au conservateur des hypothèques par le débiteur.

Dans le cas où l'inscription de l'hypothèque judiciaire a été précédée d'une inscription provisoire la taxe de publicité foncière est perçue :

- au taux proportionnel sur le montant de la créance garantie par l'inscription provisoire ;
- au seul tarif de 25 € en ce qui concerne l'inscription définitive.

2. Les salaires du conservateur

260

La radiation de l'inscription de l'hypothèque judiciaire entraîne le paiement des salaires dus au conservateur.

Ces salaires sont liquidés et perçus par le conservateur au moment de l'exécution de la formalité et ceci comme en matière d'hypothèque légale (§ 280 ci-dessous).

C. La radiation de l'hypothèque légale

270

En vertu des dispositions de l'[article 8 de l'ordonnance n° 67-839 du 28 septembre 1967](#), la taxe de publicité foncière n'est pas applicable aux mentions portées en marge des inscriptions. Dès lors, la radiation de l'hypothèque légale du Trésor ne donne pas lieu à la perception de la taxe, mais est soumise à un droit fixe de 25 € ([CGI art. 846 bis](#)).

280

Les salaires dus au conservateur sur la formalité de radiation sont à la charge soit du débiteur, soit du Trésor.

Dans le cas où la radiation intervient à la suite du paiement total des sommes dues par le redevable, le salaire du conservateur incombe au redevable ; il est perçu au moment de l'exécution de la formalité.

Dans le cas où la radiation est consécutive à une décharge de droits totale, le Trésor supporte la charge des salaires afférents tant à l'inscription qu'à la radiation.

Enfin, lorsque la radiation est demandée à la suite d'une décharge partielle et du paiement du solde par le redevable, le salaire du conservateur incombe pour partie au Trésor et pour partie au redevable dans la proportion, respectivement, de l'abandon et du paiement.