



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

**10 D-2-06**

**N°197 du 1er DECEMBRE 2006**

DROIT DE LA PUBLICITE FONCIÈRE  
INCIDENCES DE L'ORDONNANCE N°2006-346 DU 23 MARS 2 006 RELATIVE AUX SÛRETÉS EN MATIÈRE DE  
PUBLICITÉ FONCIÈRE

NOR : BUD L 06 00181 J

**Bureau F 2**

## PRESENTATION

L'article 24 de la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie autorisait le gouvernement à modifier, par voie d'ordonnance, les dispositions du code civil en vue de développer le crédit hypothécaire notamment au profit des particuliers en permettant le crédit hypothécaire rechargeable et le prêt viager hypothécaire et de simplifier et diminuer le coût de la procédure de mainlevée.

Tel est l'objet de l'ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés, entrée en vigueur le lendemain de sa publication au journal officiel soit le 25 mars 2006, sauf en ce qui concerne le prêt viager hypothécaire.

Ce texte apporte diverses modifications au droit des sûretés notamment en créant l'hypothèque conventionnelle rechargeable, en allongeant la durée des inscriptions et en simplifiant la procédure de radiation des inscriptions d'hypothèque conventionnelle.

La présente instruction a pour objet de présenter l'incidence de ces dispositions en matière de publicité foncière.

Les radiations feront l'objet d'une instruction ultérieure.

•

- 1 -

1er décembre 2006

3 507197 P - C.P. n°817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

I.S.S.N. 0982 801 X

DGI - Bureau L 3, 64-70, allée de Bercy - 75574 PARIS CEDEX 12

Directeur de publication : Bruno PARENT

Responsable de rédaction : Brice Cantin

Impression : S.D.N.C.

82, rue du Maréchal Lyautey - BP 3045 - 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

## INTRODUCTION

**1.** L'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés, respectant ainsi les objectifs fixés par la loi pour la confiance et la modernisation de l'économie, a apporté diverses modifications et innovations au droit des sûretés.

**2.** Elle modifie le plan du code civil pour le rendre plus cohérent et crée un nouveau livre quatrième intitulé "Des sûretés". Les dispositions relatives aux sûretés immobilières reprennent, sous réserve des modifications et aménagements commentés ci-après, les dispositions du code civil sous leur nouvelle numérotation.

**3.** Elle crée le prêt viager hypothécaire qui relève principalement, non pas du droit des sûretés, mais du droit des opérations de crédit. Aussi, sa consécration se traduit par la création d'un nouveau chapitre au code de la consommation.

Les dispositions de l'article L. 314-1 du code de la consommation définissent le prêt viager hypothécaire comme "un contrat par lequel un établissement de crédit ou un établissement financier consent à une personne physique un prêt sous forme d'un capital ou de versements périodiques, garanti par une hypothèque constituée sur un bien immobilier de l'emprunteur à usage exclusif d'habitation et dont le remboursement - principal et intérêts - ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou lors de l'aliénation ou du démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué s'ils surviennent avant le décès". La dette de l'emprunteur ou de ses ayants droit étant plafonnée à la valeur de l'immeuble appréciée lors de l'échéance du terme (article L. 314-9 du code de la consommation).

**4.** Elle crée également l'hypothèque conventionnelle rechargeable. Cette nouvelle garantie permet d'affecter une hypothèque à la garantie d'autres créances que celles visées initialement par l'acte constitutif. Le rechargement de l'hypothèque s'opère par le biais d'une convention de rechargement conclue avec le créancier originaire ou un autre créancier.

**5.** Afin de promouvoir cette nouvelle garantie, l'ordonnance permet, par des dispositions transitoires, de transformer la dernière hypothèque conventionnelle inscrite au fichier immobilier, à la date de publication de l'ordonnance, en hypothèque conventionnelle rechargeable.

**6.** Par ailleurs, l'ordonnance simplifie la procédure applicable à la radiation d'inscriptions d'hypothèques conventionnelles. Ce dispositif de simplification du formalisme de la radiation est accompagné d'un allègement du coût de la procédure.

**7.** Enfin, diverses dispositions de l'ordonnance permettent de moderniser et simplifier le régime juridique des sûretés et principalement de l'hypothèque. L'article 16 de l'ordonnance modernise l'antichrèse et consacre la licéité de l'antichrèse - bail (articles 2387 à 2392 du code civil).

**8.** L'article 26 allonge la durée des inscriptions et prend en compte la création de l'hypothèque conventionnelle rechargeable et du prêt viager hypothécaire (article 2434 du code civil).

**9.** L'article 30 de l'ordonnance assouplit les modes de réalisation de l'hypothèque conventionnelle avec notamment la faculté octroyée au créancier hypothécaire d'obtenir l'attribution judiciaire du bien (article 2458 du code civil) et la légalisation du pacte commissaire (article 2459 du code civil).

Enfin, l'article 31 de ce même texte consolide la technique de la purge amiable (article 2475 du code civil).

**10.** L'hypothèque conventionnelle rechargeable, la simplification du régime des radiations et l'allongement de la durée des inscriptions ont une incidence en matière de publicité foncière. Les premier et troisième points sont abordés dans la présente instruction.

**11.** Le décret n° 2006-729 du 22 juin 2006 (JO du 24 juin 2006) a complété les dispositions applicables au salaire du conservateur des hypothèques lors du dépôt de ces actes et bordereaux.

## **Section 1 : Dispositions de l'ordonnance affectant les règles régissant la publicité foncière**

### Sous-section 1 : Création de l'hypothèque conventionnelle rechargeable

#### **A. INSCRIPTION DE L'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE RECHARGEABLE**

##### **1. Contenu et modalités de présentation des bordereaux d'inscription**

**12.** L'article 20 de l'ordonnance a institué dans le code civil une nouvelle garantie hypothécaire : l'hypothèque conventionnelle rechargeable. Aux termes des dispositions du nouvel article 2422 du code civil "l'hypothèque peut être ultérieurement affectée à la garantie d'une ou plusieurs créances autres que celles mentionnées par l'acte constitutif pourvu que celui-ci le prévoie expressément".

Ainsi, le débiteur, constituant de l'hypothèque rechargeable, a la faculté de remettre son immeuble en garantie, aux termes d'une convention de rechargement, au profit soit de son créancier originaire, soit de tout autre créancier.

**13.** Cette hypothèque conventionnelle rechargeable est publiée à la conservation des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble dans les conditions et modalités fixées par l'article 2428 du code civil ; son inscription est opérée sur le dépôt de deux bordereaux datés, signés et certifiés conformes entre eux.

**14.** L'un des deux est destiné à être conservé au bureau des hypothèques, l'autre est restitué au requérant.

**15.** Le bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle rechargeable destiné à être conservé au bureau des hypothèques est établi sur la formule spéciale n° 3267 fournie par l'administration (ou sur le formulaire reproduit selon les normes fixées par instruction administrative) pour tous types d'inscription d'hypothèque ou de privilège. Ce sont les mentions portées dans le bordereau qui déterminent le caractère rechargeable de l'hypothèque conventionnelle.

**16.** Ainsi, chaque bordereau contient exclusivement, sous peine de rejet de la formalité, l'ensemble des énonciations prescrites par les dispositions de l'article 2428 du code civil, à savoir :

- la désignation du créancier, du débiteur ou du propriétaire, si le débiteur n'est pas propriétaire de l'immeuble grevé, conformément au 1<sup>er</sup> alinéa des articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955 ;
- l'élection de domicile, par le créancier ;
- l'indication de la date et de la nature du titre donnant naissance à la sûreté (c'est-à-dire l'acte portant l'hypothèque conventionnelle rechargeable), ainsi que la cause de l'obligation garantie par la sûreté ;
- l'indication du capital de la créance, de ses accessoires et de l'époque normale d'exigibilité ;
- la désignation conformément aux premier et troisième alinéas de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955, 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, lorsque ce titre est postérieur au 1<sup>er</sup> janvier 1956 ;
- la certification que le montant du capital de la créance garantie figurant dans le bordereau n'est pas supérieur à celui figurant dans le titre générateur de la sûreté ;
- la certification de l'identité des parties prescrite par les articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955.

**17.** Outre les énonciations visées par l'article 2428 du code civil devant figurer dans tout bordereau d'inscription, le nouveau 3° de cet article oblige sous peine de rejet de la formalité, qu'il soit fait "mention expresse de la clause de rechargement prévue à l'article 2422" du code civil.

**18.** Pour être en présence d'une clause de rechargement au sens de l'article 2428 du code civil, il importe donc que le bordereau fasse mention :

- du caractère rechargeable de l'hypothèque conventionnelle (articles 2422 du code civil) ;

- de la somme maximale, exprimée en capital, pour laquelle l'hypothèque pourra être affectée à la garantie d'autres créances (articles 2422 et 2423 du code civil).

19. Il convient également que le notaire certifie dans le bordereau que la somme rechargeable qui y est portée n'est pas supérieure à celle figurant dans le titre générateur de la sûreté.

20. Un modèle de bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle précisant l'emplacement des mentions permettant de la qualifier de rechargeable a été établi en collaboration avec le Conseil supérieur du notariat (CSN) et l'Association des conservateurs des hypothèques (AMC). Il est joint en annexe.

## **2. Sanctions des irrégularités entachant le bordereau**

21. Outre les causes de refus et de rejet actuellement applicables, en ce qui concerne l'établissement des bordereaux d'inscription, il y a lieu désormais d'opposer le rejet de la formalité en cas de non - respect des nouvelles dispositions relatives à l'hypothèque conventionnelle rechargeable. Il s'agit de l'omission :

- soit de l'indication du caractère rechargeable de l'hypothèque (cadre d'en-tête du bordereau d'inscription) ;

- soit de l'indication de la somme maximale pour laquelle l'hypothèque pourra être affectée à la garantie d'autres créances (cadre "dispositions particulières").

22. Seule la présence cumulative de ces indications permet de conférer à l'hypothèque un caractère rechargeable. Ainsi, lorsque l'une des deux mentions fait défaut, l'inscription est rejetée.

23. Lorsque aucune de ces mentions ne figure sur le bordereau, le dépôt doit être accepté. L'hypothèque conventionnelle inscrite au fichier immobilier est dépourvue de caractère rechargeable ; il s'agit d'une hypothèque conventionnelle traditionnelle.

## **3. Conséquences en matière de délivrance.**

24. Lors de la délivrance des renseignements concernant l'hypothèque conventionnelle rechargeable, outre les mentions habituelles, celles du caractère rechargeable et de la somme maximale pour laquelle l'hypothèque peut être affectée à la garantie d'autres créances, exprimée en capital, seront restituées.

## **B. INSCRIPTION DE L'AVENANT TRANSFORMANT UNE HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE EN HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE RECHARGEABLE**

### **1. Contenu et modalités de présentation des bordereaux d'inscription**

25. L'article 59 de l'ordonnance permet de transformer la dernière hypothèque conventionnelle, inscrite au fichier immobilier antérieurement à la publication de l'ordonnance, en hypothèque conventionnelle rechargeable.

26. Cette conversion d'une hypothèque conventionnelle en hypothèque conventionnelle rechargeable est constatée par un avenant notarié à l'acte constitutif de l'hypothèque conventionnelle originaire conclu entre le créancier et le débiteur, constituant de l'hypothèque conventionnelle originaire. L'opposabilité aux tiers de l'avenant est assurée par sa publication au fichier immobilier.

27. Conformément aux dispositions de l'article 59 de l'ordonnance, cette publication à la conservation des hypothèques s'opère sous la forme prévue à l'article 2428 du code civil. L'avenant est donc inscrit au fichier immobilier par le dépôt de deux bordereaux d'inscription datés, signés et certifiés conformes entre eux.

28. L'un des deux est destiné à être conservé au bureau des hypothèques, l'autre est restitué au requérant.

29. Chaque bordereau contient exclusivement, sous peine de rejet de la formalité :

- la nature et la durée de l'inscription résultant de l'inscription de l'avenant ;

- les références et la date extrême d'effet de l'inscription d'hypothèque conventionnelle initiale (date, volume et numéro) et de ses renouvellements éventuels ;

- l'identification, conformément au 1<sup>er</sup> alinéa des articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955, du propriétaire dont l'immeuble est grevé par l'hypothèque originaire, signataire de l'avenant. Cette identification est certifiée dans les conditions prévues au deuxième alinéa des articles 5 et 6 du décret précité ;

- la somme maximale, en capital, pour laquelle l'hypothèque peut être affectée à la garantie d'autres créanciers et la certification que cette somme n'est pas supérieure à celle figurant dans l'avenant.

**30.** En outre, en cas de changement dans la personne ou dans l'état civil du créancier, et/ou de diminution de l'étendue du gage, chaque bordereau mentionne respectivement :

- le créancier actuel, en énonçant sommairement les causes et titres en vertu desquels il est devenu titulaire de la créance. La désignation du créancier est faite conformément aux dispositions des articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955 ;

- et/ou la désignation actuelle, conformément aux premier et troisième alinéas de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955, de chacun des immeubles restant grevés par l'inscription de l'avenant.

**31.** Par ailleurs, pour permettre l'application de l'exonération de taxe de publicité foncière prévue par l'article 4 du projet de loi de finances pour 2007 (cf. n°64), le bordereau mentionnera la date de conclusion de l'avenant et la certification par le notaire que l'hypothèque conventionnelle objet de l'avenant a été prise en garantie d'une obligation contractée par le propriétaire grevé.

**32.** Dans l'attente de la mise en service de nouveaux imprimés, il appartiendra aux usagers d'utiliser ou de reproduire, en les aménageant, les modèles de bordereaux existants en matière de renouvellement d'inscription (imprimé n°3267 - R) selon le modèle de bordereau d'inscription visé au § n°20.

## **2. Sanction des irrégularités entachant le bordereau**

**33.** Outre les causes de refus et de rejet actuellement applicables, en ce qui concerne l'établissement des bordereaux d'inscription, il y a lieu désormais d'opposer le refus de dépôt du bordereau d'inscription de l'avenant :

- en l'absence de la mention de la certification de l'identité du débiteur - constituant, signataire de l'avenant, ou de celle du créancier lorsque celle-ci est exigée ;

- en l'absence des références de l'inscription d'hypothèque conventionnelle objet de l'avenant et de celles du dernier renouvellement ;

- si l'inscription de l'avenant est requise après péremption ou radiation de l'inscription d'hypothèque conventionnelle, objet de l'avenant.

**34.** Il est précisé que le conservateur des hypothèques s'assure notamment que le signataire de l'avenant était le propriétaire de l'immeuble lors de l'inscription d'hypothèque originaire objet de l'avenant. Lorsque tel n'est pas le cas, la formalité est rejetée.

## **3. Conséquences en matière de délivrance.**

**35.** Lors de la délivrance des renseignements concernant l'avenant, seront restituées outre ses propres références de publication, les références à l'inscription initiale objet de l'avenant (mention de ses date, volume et numéro), la date extrême d'effet du bordereau initial et la durée de l'inscription résultant de l'enregistrement de l'avenant et la somme maximale pour laquelle l'hypothèque pourra être affectée à la garantie d'autres créances.

## **C. PUBLICATION DE LA CONVENTION DE RECHARGEMENT**

### **1. Contenu et modalités de publication**

**36.** La faculté d'affecter l'hypothèque, stipulée rechargeable dans l'acte constitutif ou rendue rechargeable par l'inscription d'un avenant, à la garantie d'autres créances se fait au moyen d'une convention de rechargement conclue entre le débiteur ayant constitué l'hypothèque et le créancier originaire ou un nouveau créancier.

**37.** Conformément aux articles 2422 et 2430 du code civil, la convention de rechargement revêt la forme notariée et est publiée à la conservation des hypothèques sous forme de mention en marge de l'inscription originaire à peine d'inopposabilité aux tiers.

**38.** La convention de rechargement, comme toute mention en marge publiée à la conservation des hypothèques, doit respecter le formalisme et contenir les énonciations prescrites par les dispositions de l'article 2430 du code civil.

**39.** La publication est assurée par le dépôt à la conservation des hypothèques de deux expéditions de la convention notariée de rechargement. Les deux expéditions sont certifiées conforme à la minute par le notaire.

**40.** Pour permettre sa publication sous forme de mention en marge, cette convention contient :

- l'identification des parties, conformément aux dispositions des articles 5 et 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, sans qu'il soit besoin de la certifier ;

- l'indication des références de l'inscription d'hypothèque conventionnelle rechargeable (date, volume et numéro) ou, s'il s'agit d'une hypothèque conventionnelle devenue rechargeable par avenant, les références de l'inscription de l'avenant et de l'hypothèque conventionnelle ;

- l'indication du montant de la créance garantie par la convention de rechargement ;

- la certification par le notaire que la créance garantie par la convention de rechargement n'excède pas la part disponible de la somme prévue dans l'acte constitutif (ou l'avenant) pouvant être affectée à la garantie d'autres créances ;

- la réquisition au conservateur des hypothèques de publier la convention de rechargement en marge de l'inscription d'hypothèque conventionnelle rechargeable ou de l'avenant.

**41.** Un modèle de convention de rechargement établi en collaboration avec le CSN et l'AMC est joint en annexe de la présente instruction.

### **2. Sanction des irrégularités entachant la convention**

**42.** Le conservateur opère le contrôle dans les conditions de droit commun applicable aux mentions en marge. Il lui appartient en particulier, d'apprécier si les discordances qu'il relève entre les énonciations de la convention et celles contenues dans les actes et bordereaux déjà publiés l'empêchent de publier la convention de rechargement en marge de l'inscription de l'hypothèque conventionnelle rechargeable.

**43.** Il est cependant rappelé que, en application de l'article 2422 du code civil, la convention de rechargement publiée sous forme de mention en marge doit être notariée et être passée par le constituant de l'hypothèque conventionnelle rechargeable. En outre, l'hypothèque offerte en garantie de la créance mentionnée dans la convention de rechargement doit revêtir un caractère rechargeable, que ce soit originellement ou par l'effet d'un avenant conclu conformément à l'article 59 de l'ordonnance. Enfin, la créance garantie par la convention de rechargement ne doit pas excéder la somme prévue dans l'acte constitutif.

**44.** Aussi le conservateur des hypothèques s'assure-t-il :

- du caractère rechargeable de l'hypothèque inscrite et offerte en garantie de la créance mentionnée dans la convention de rechargement ;

- que le débiteur signataire de la convention de rechargement était le propriétaire de l'immeuble grevé par l'hypothèque conventionnelle rechargeable lors de l'inscription de l'hypothèque (et donc de l'avenant) ;

- que la créance garantie par la convention de rechargement n'excède pas la somme maximale pour laquelle l'hypothèque peut être affectée à la garantie d'autres créances, mentionnée dans le bordereau d'inscription de l'hypothèque (ou de l'avenant).

**45.** Le conservateur est fondé à refuser la mention en marge si la convention de rechargement ne satisfait pas ces exigences. Il est également fondé à refuser la publication de la convention à défaut de certification par le notaire que la créance garantie par la convention de rechargement n'excède pas la part disponible de la somme prévue dans l'acte constitutif (ou l'avenant) pouvant être affectée à la garantie d'autres créances.

### **3. Conséquences en matière de délivrance.**

**46.** Outre les références au registre des dépôts de la convention, les références à l'inscription initiale et le montant de la créance garantie par la convention de rechargement sont restituées lors de la délivrance des renseignements concernant la convention de rechargement

#### Sous-section 2. Allongement de la durée des inscriptions

### **A. NOUVELLES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2434 DU CODE CIVIL**

**47.** Les dispositions de l'article 2434 du code civil, introduites par l'article 26 de l'ordonnance, modifient la durée des inscriptions initialement fixées par l'ancien article 2154 du même code.

**48.** Désormais, le créancier doit fixer la durée des inscriptions en se conformant aux règles suivantes :

- si le principal de l'obligation garantie doit être acquitté à une plusieurs dates déterminées, la date extrême d'effet de l'inscription prise avant l'échéance ou la dernière échéance prévue est, au plus, postérieure de un an à cette échéance, sans toutefois que la durée de l'inscription puisse excéder cinquante années ;

- 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 (le 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 ;

- 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.

**49.** Ainsi, les durées initialement fixées à deux ans et trente cinq sont portées à un an et cinquante ans, la durée maximale d'une inscription étant désormais fixée à cinquante années.

**50.** Les dispositions de l'article 2434 du code civil 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.

## **B. SANCTIONS DU DEPASSEMENT DE DUREE**

- 51.** Aux termes des dispositions actuelles de l'article 67 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, en cas de dépassement de l'un des délais de deux ans, dix ans ou trente cinq ans, l'inscription opérée est périmée le lendemain de la date d'expiration du délai non respecté, à zéro heure, si elle n'a pas été préalablement renouvelée.
- 52.** L'article 67 prévoit, en outre, en pareil cas, une procédure particulière de régularisation de la date extrême d'effet de l'inscription portée au fichier immobilier, à l'initiative des parties ou à la requête de tout intéressé.
- 53.** De plus, s'agissant du dépassement des délais de dix et trente-cinq ans, l'article 67 dernier alinéa précise que le conservateur des hypothèques substitue d'office la date d'expiration du délai non respecté à la date fixée par le créancier. Cette substitution est notifiée au créancier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- 54.** L'ensemble de ces dispositions s'applique dorénavant en tenant compte de la modification des délais de deux et trente cinq ans par les délais de un et cinquante ans, au dépassement de délai intervenu depuis la publication de l'ordonnance.
- 55.** Ainsi, en présence du dépassement du délai de un an et par application du principe posé au second alinéa du 2 de l'article 67 du décret du 14 octobre 1955, "le conservateur 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".

### Sous-section 4 : Entrée en vigueur

- 56.** Les dispositions de l'ordonnance sont, à l'exclusion de celles relatives au prêt viager hypothécaire, entrées en vigueur le lendemain de leur publication au journal officiel soit le 25 mars 2006, conformément à l'article 1<sup>er</sup> du code civil.
- 57.** Pour déterminer le fait générateur de l'entrée en vigueur des dispositions de l'ordonnance du 23 mars 2006, il y a lieu de distinguer selon la nature de l'acte présenté à la conservation des hypothèques et d'appliquer les règles suivantes :

#### **A. FAIT GENERATEUR : DATE DE L'ACTE**

- 58.** S'agissant des actes et inscriptions énumérés ci-après, le droit applicable est celui en vigueur à la date de l'acte. Il en est ainsi pour :
- les inscriptions d'hypothèques conventionnelles. C'est la date de l'acte notarié d'hypothèque (art. 2416 du code civil) qui est retenue ;
  - les inscriptions de privilèges de prêteur de deniers et de vendeur d'immeuble : c'est la date de l'acte de vente qui leur confère le privilège si celui-ci est inscrit dans le délai de deux mois courant à compter de la date de l'acte ;
  - les hypothèques judiciaires conservatoires inscrites sur autorisation du juge : c'est la date de l'autorisation qui détermine l'article du code civil en vertu duquel l'inscription est requise (2148 ancien ou 2428 nouveau). En revanche, les règles régissant la durée de ces inscriptions demeurent celles prévues par la loi de 1991 ;
  - les radiations : c'est la date de l'acte portant mainlevée ou de la décision de justice qui l'ordonne qui détermine le régime juridique applicable (code civil, article 2158 ancien, ou 2441 nouveau) ;

- les mentions en marge des inscriptions : c'est la date de l'acte justifiant la mention en marge qui doit être retenue pour connaître le texte du code civil applicable (subrogation, cession d'antériorité...).

## **B. FAIT GENERATEUR : DATE DU DEPOT**

**59.** En ce qui concerne les inscriptions d'hypothèques légales, d'hypothèques judiciaires et d'hypothèques judiciaires conservatoires pour lesquelles le créancier se prévaut d'un titre exécutoire, ainsi que pour les inscriptions en renouvellement, le droit applicable est celui en vigueur à la date du dépôt à la conservation des hypothèques du bordereau d'inscription.

**60.** Dès lors, tout dépôt de bordereau d'inscription relatif à une hypothèque légale, une hypothèque judiciaire ou une hypothèque judiciaire conservatoire pour laquelle le créancier se prévaut d'un titre exécutoire, ainsi que tout bordereau d'inscription en renouvellement intervenant à compter du 25 mars 2006 est régi par les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance du 23 mars 2006.

## **Section 2 : Les perceptions**

### Sous-section 1 : La taxe de publicité foncière

#### **A. L'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE RECHARGEABLE**

**61.** Par application combinée des dispositions des articles 663, 1° et 844 du code général des impôts, la taxe de publicité foncière due pour l'inscription d'une hypothèque conventionnelle rechargeable est perçue au taux de 0,60 % (à laquelle s'ajoutent la taxe additionnelle de 0,1 % prévue par l'article 95 de la loi de finances rectificative pour 2004, et les frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs - Code général des impôts, art. 1647, V).

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.

Exemple : un bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle rechargeable mentionne :

- valeur de la créance garantie : capital = 200.000, accessoires (hors intérêts) = 15.000 ;
- valeur de la somme rechargeable, pouvant être affectée à la garantie d'autres créances = 240.000.

La plus élevée des sommes garanties par l'inscription est la somme rechargeable (240.000 > [200.000 + 15.000]) et la taxe est donc assise sur la somme rechargeable.

#### **B. LA CONVENTION DE RECHARGEMENT**

**62.** La convention de rechargement est publiée à la conservation 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 convention de rechargement ne donne pas lieu à la perception d'une taxe de publicité foncière.

### **C. L'AVENANT**

**63.** Par application des dispositions de l'article 844 du code général des impôts, la taxe de publicité foncière applicable à l'inscription de l'avenant prévue par les dispositions de l'article 59 de l'ordonnance du 23 mars 2006 est perçue au taux de 0,60 % (à laquelle s'ajoutent la taxe additionnelle de 0,1 % prévue par l'article 95 de la loi de finances rectificative pour 2004, et les frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs - Code général des impôts, art. 1647, V).

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

**64.** L'article 4 du projet de loi de finances pour 2007 exonère de la taxe de publicité foncière les avenants conclus conformément à l'article 59 de l'ordonnance à compter du 27 septembre 2006, sous réserve que :

- le propriétaire de l'immeuble signataire de l'avenant soit une personne physique ;
- l'hypothèque conventionnelle sur laquelle porte l'avenant ait été prise en garantie d'une obligation que cette personne physique a elle-même contractée ;
- l'avenant soit inscrit avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Il est précisé, pour compléter le commentaire du BOI 7 A 2-06, que la preuve de la satisfaction des conditions résulte des mentions portées dans le bordereau par le notaire (cf. n° 31). A défaut de ces mentions, la taxe de publicité foncière est due dans les conditions précitées au n° 63. Il en résulte que, en l'absence de ces mentions et à défaut de provision suffisante, l'inscription est refusée.

#### Sous-section 2 : Les salaires

### **A. L'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE RECHARGEABLE**

**65.** Aux termes des dispositions de l'article 293 de l'annexe III au code général des impôts, le salaire du conservateur des hypothèques perçu à l'occasion de l'inscription d'une hypothèque conventionnelle rechargeable est liquidé au taux de 0,05 %.

Par application de l'article 293 précité, le salaire du conservateur des hypothèques est liquidé "sur les sommes ou valeurs énoncées au bordereau".

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.

### **B. LA CONVENTION DE RECHARGEMENT**

**66.** L'accomplissement de la formalité de publicité foncière donne lieu à la perception du salaire du conservateur des hypothèques liquidé :

- pour les conventions déposées avant le 25 juin 2006, date d'entrée en vigueur du décret n°2006-729 du 22 juin 2006, au taux de 0,10 % sur les sommes énoncées dans l'acte, objet de la publication, conformément aux dispositions de l'article 296 de l'annexe III au code général des impôts ;

- pour les conventions déposées à compter du 25 juin 2006, au taux de 0,05 % sur les sommes énoncées dans l'acte, par application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 294 de l'annexe III au code général des impôts.

**C. L'AVENANT**

**67.** L'inscription de l'avenant à la conservation des hypothèques donne lieu à la perception du salaire du conservateur liquidé au taux de 0,05 % sur la somme rechargeable énoncée au bordereau, conformément au principe général posé à l'article 293 de l'annexe III au code général des impôts.

Le sous-directeur

Jean Marc VALES

•

 DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS		N°3267-C
<b>BORDEREAU D'INSCRIPTION</b>		
<i>BUREAU DES HYPOTHÈQUES</i>	<i>DÉPÔT</i>	<i>DATE</i>
		<i>VOL</i> <i>N°</i>
<i>EFFET JUSQU'AU :</i>	<i>PRINCIPAL :</i> <i>ACCESSOIRES :</i>  <i>TOTAL</i>	<i>TAXES :</i> <i>SALAIRES :</i>  <i>TOTAL</i>
<b>INSCRIPTION : d'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE RECHARGEABLE</b> <i>AYANT EFFET JUSQU'AU : 50 ans maximum à compter du dépôt de l'inscription</i>		<i>l'échéance</i> <input type="checkbox"/> <i>la dernière échéance</i> <input type="checkbox"/> <i>est</i> <input type="checkbox"/> <i>n'est pas déterminée et future</i>
<i>EST REQUISE AVEC ÉLECTION DE DOMICILE À :</i> Indication de l'élection de domicile, par le créancier, dans un lieu quelconque situé en France métropolitaine, dans les départements d'outre mer ou dans la collectivité territoriale de Saint Pierre et Miquelon ( article 2428-al.2 du code civil)		<b>DOMICILE ÉLU</b>
<i>EN VERTU DE :</i> Indiquer la date et la nature du titre constitutif de la sûreté et justifiant l'inscription ainsi que la cause de l'obligation garantie. Indiquer les nom et résidence du rédacteur du titre notarié.		<b>TITRE DU CRÉANCIER</b>
<i>AU PROFIT DE :</i> Indiquer la désignation complète du créancier bénéficiaire de l'inscription en se conformant aux prescriptions des art. 5 et 6 du décret n°55-22 du 4/1/1955. Pour les personnes physiques : nom en lettres majuscules d'imprimerie, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance, profession et le nom du conjoint. Pour les personnes morales ; dénomination en lettres majuscules d'imprimerie, forme juridique et siège, numéro d'identité SIREN au répertoire des entreprises et de leurs établissements.( art.2428 1° du code civil).		<b>CRÉANCIER</b>

I  
N  
S  
C  
R  
I  
P  
T  
I  
O  
N  
  
I  
N  
S  
C  
R  
I  
P  
T  
I  
O  
N  
  
I  
N  
S  
C  
R  
I  
P  
T  
I  
O  
N

2

<p><i>CONTRE :</i></p> <p>Indiquer la désignation complète du débiteur ou du propriétaire (si le débiteur n'est pas propriétaire de l'immeuble grevé) en se conformant aux prescriptions des articles 5 et 6 du décret n°55-22 du 4/1/1955.</p> <p>Pour les personnes physiques : nom en lettres majuscules d'imprimerie, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance, profession et le nom du conjoint.</p> <p>Pour les personnes morales ; dénomination en lettres majuscules d'imprimerie, forme juridique et siège, numéro d'identité SIREN au répertoire des entreprises et de leurs établissements. ( art.2428 1° du code civil).</p> <p>En cas débiteurs solidaires, indiquer la mention « débiteurs solidaires ».</p>	<p><i>PROPRIÉTAIRE GREVÉ</i></p>
<p><i>SUR :</i></p> <p>Indiquer la désignation de l'immeuble grevé, conformément aux dispositions de l'art. 7 du décret du 4/1/1955 précité ( nature, situation, contenance et désignation cadastrale avec section, numéro de plan et lieudit).</p> <p>En cas d'inscription concernant une fraction d'immeuble ou lot, le bordereau doit contenir également le numéro de lot, sa désignation, les références de publication ( date, volume, et numéro) du règlement de copropriété et état descriptif de division, ses modificatifs s'il y a lieu et ceux concernant les lots objets de l'inscription. ( art.2428 5° du code civil).</p>	<p><i>IMMEUBLE GREVÉ</i></p>

<i>APPARTENANT À :</i>	<i>EFFET RELATIF</i>
Indiquer les références -date, volume et numéro- à la formalité de publicité foncière donnée au titre du débiteur ou du propriétaire de l'immeuble grevé ( art. 32, 33, 35 et 36 du décret du 14/10/1955)	
Si le titre est antérieur au 1/1/1956, indiquer la nature du titre et mentionner expressément « titre antérieur au 1/1/1956 » ( art.2428 6° du code civil).	
<i>POUR SÛRETÉ DE :</i>	<i>CRÉANCE GARANTIE</i>
Indiquer le capital de la créance garantie et ses accessoires. ( art.2428 4° du code civil).	
<i>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES – RENVOIS</i>	
Indiquer la <b>somme maximale pour laquelle l'hypothèque peut être affectée à la garantie d'autres créances.</b> ( art.2422 et 2423 du code civil).	
-Autres énonciations imposées par des dispositions législatives et réglementaires particulières( art.55§2 du décret du 14/10/1955).	
-Indication et numérotation des renvois ( art.76-1§4 alinéa 3 du 14/10/1955).	

*CERTIFICATIONS**(Montant du capital de la créance garantie, conformité des bordereaux entre eux et identité du ou des propriétaires)*

-Indiquer (art.2428 du code civil) :

-le certificat de conformité des deux exemplaires du bordereau entre eux (indication du nombre de pages, renvois et de mots nuls).

-la certification de l'identité du propriétaire désigné dans le bordereau (art.6, 7 du décret du 4/1/1955, art.55 du décret du 14/10/1955 et art.2428 du code civil)

-le 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** figurant dans le bordereau n'est pas supérieur à celui figurant dans le titre générateur la sûreté ou de la créance(art.2428 7° du code civil)

A , LE

*PARTIE RÉSERVÉE AU CONSERVATEUR*

Annexe 2

**INSCRIPTION D'UNE HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE RECHARGEABLE PAR AVENANT**

**Titre :** Bordereau d'inscription - Avenant / Transformation en hypothèque conventionnelle rechargeable

**Numéro :** à déterminer.

**Contenu du bordereau :**

**A - Enonciations liminaires : Nature de l'inscription - Date d'effet - Date d'échéance (article 55 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955)**

INSCRIPTION D'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE RECHARGEABLE : PAR AVENANT (article 59 de l'ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006)

AYANT EFFET JUSQU'AU  
durée maximum de 50 ans à compter du jour du dépôt de l'inscription  
(article 2434 alinéa 3 du code civil)

**B - Références de l'inscription originaire**

EST REQUISE EN VUE DE RENDRE RECHARGEABLE : **INSCRIPTION INITIALE**

Indiquer la conservation des hypothèques, les références de l'inscription initiale (date, volume et numéro) et de ses renouvellements éventuels et la date extrême d'effet de l'inscription originaire ou de l'inscription en renouvellement.

**C - Désignation du propriétaire grevé (article 2428 du code civil)**

CONTRE : **PROPRIETAIRE GREVE**

Indiquer la désignation complète du propriétaire en se conformant aux prescriptions des articles 5 et 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955. (pour les personnes physiques : nom, - en lettres majuscules d'imprimerie - prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance, profession et le nom du conjoint; pour les personnes morales : dénomination, - en lettres majuscules d'imprimerie - forme juridique et siège, numéro d'identité SIREN au répertoire des entreprises et de leurs établissements).

**D - Désignation du créancier (article 2428 du code civil)****AU PROFIT DE :****CREANCIER**

Indiquer la désignation du créancier **actuel** signataire de l'avenant **dès lors qu'il diffère** du créancier mentionné au fichier immobilier (créancier originaire ou créancier mentionné en marge de l'inscription initiale). Indiquer l'ensemble des modifications intervenues dans la personne du créancier et non publiées au fichier immobilier (identité du créancier et titre).

Cette désignation complète du créancier bénéficiaire de l'inscription doit être conforme aux prescriptions des articles 5 et 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955. (pour les personnes physiques : nom, - en lettres majuscules d'imprimerie - prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance, profession et le nom du conjoint; pour les personnes morales : dénomination - en lettres majuscules d'imprimerie -, forme juridique et siège, numéro d'identité SIREN au répertoire des entreprises et de leurs établissements).

**E - Désignation individuelle des immeubles grevés (article 2428 5° du code civil)****SUR :****IMMEUBLE GREVE**

Indiquer, en cas de modification intervenue entre l'inscription originaire et l'inscription de l'avenant, la désignation de l'immeuble grevé, conformément aux dispositions de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 précité (nature, situation, contenance et désignation cadastrale avec section, numéro de plan et lieudit).

En cas d'inscription concernant une fraction d'immeuble ou lot, le bordereau doit contenir également : le numéro de lot, sa désignation, les références de publication (date, volume et numéro) du règlement de copropriété et état descriptif de division, ses modificatifs s'il y a lieu, et ceux concernant les lots objet de l'inscription.

**F - Indication du montant maximal (article 2428 4° du code civil)****POUR UNE SOMME RECHARGEABLE DE :****MONTANT RECHARGEABLE**

Indiquer la somme maximale en capital pour laquelle l'hypothèque pourra être rechargée (articles 2422 et 2423 du code civil).

**G - Certifications (Montant maximal de rechargement - Conformité des bordereaux entre eux - Certificat d'identité du propriétaire) (article 2428 du code civil)**

Indiquer :

- le certificat de conformité des deux exemplaires du bordereau entre eux (indication du nombre de pages, de renvoi et de mot nul) ;
- la certification que la somme maximale indiquée dans le présent bordereau n'est pas supérieure à celle figurant dans l'avenant.
- la certification de l'identité du propriétaire désigné dans le bordereau, et éventuellement du créancier (articles 6, 7 du décret du 4 janvier 1955, article 55 du décret du 14 octobre 1955 et article 2428 du code civil)
- **mentions fiscales (art. 4 PLF 2007) : date de conclusion de l'avenant, certification par le notaire que l'hypothèque conventionnelle objet de l'avenant a été prise en garantie d'une obligation contractée par le propriétaire grevé.**

A            Le  
Signature et Sceau

Annexe 3

**CONVENTION DE RECHARGEMENT D'UNE  
HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**

Emplacement  
étiquette FIDJI

Date :

Lieu , adresse de l'office notarial :

Nom du notaire :

A établi la présente convention de rechargement relative à une hypothèque conventionnelle en application des dispositions de l'article 2422 du code civil entre :

*Désignation des parties conformément aux dispositions des articles 5 et 6 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 à savoir pour :*

**Art 1. Le propriétaire de l'immeuble désigné à l'article 3 ayant constitué l'hypothèque rechargeable :**

Pour les personnes physiques : nom, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance, profession et le nom du conjoint ;

Pour les personnes morales : dénomination, forme juridique et siège, numéro d'identité SIREN au répertoire des entreprises et leurs établissements ;

**Art 2. Le créancier *originnaire ou tout autre nouveau créancier* :**

Pour les personnes physiques : nom, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance, profession et le nom du conjoint.

Pour les personnes morales : dénomination, forme juridique et siège, numéro d'identité SIREN au répertoire des entreprises et leurs établissements.

**Art 3. Les références de l'inscription d'hypothèque conventionnelle rechargeable**

- la date, le volume et le numéro d'inscription de l'hypothèque inscrite ;
- et, s'il s'agit d'une hypothèque conventionnelle devenue rechargeable par avenant : les références (date, volume, numéro) de l'inscription de l'avenant.

inscrites au bureau des hypothèques de ...

**Art 4. Affectation de la créance garantie par la convention**

La personne définie à l'article 1<sup>er</sup> affecte l'hypothèque inscrite sous les références définies à l'article 3 à la garantie d'une créance au profit du créancier désigné à l'article 2, pour un montant de :

- en capital la somme de .....euros
- les intérêts conservés par la loi portés pour .....%
- les accessoires évalués à ..... euros

*Le notaire certifie que la valeur de la créance est inférieure à la part disponible de la somme pouvant être affectée à la garantie d'autres créances, égale à la différence entre la somme maximale prévue dans l'acte constitutif d'hypothèque conventionnelle rechargeable (ou l'avenant) pour laquelle l'hypothèque peut être affectée à la garantie d'autres créances et le montant de la créance restant dû.*

**Art 5. Formalités de publicité foncière**

La présente convention de rechargement sera publiée au bureau des hypothèques de ..... en marge de l'inscription dont les références sont mentionnées à l'article 3 ci-dessus.

Dont acte sur...pages.

Fait, le..... à .....

Et après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire  
Suivent les signatures.