

# BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

**10 D-1-08**

**N° 88 du 3 OCTOBRE 2008**

DROIT DE LA PUBLICITE FONCIERE  
INSCRIPTION D'HYPOTHEQUE – PACTE COMMISSOIRE - DECRET N° 2008-466 DU 19 MAI 2008

NOR : BUD L 08 00032 J

**Bureau GF-3B**

## PRESENTATION

Le décret n°2008-466 du 19 mai 2008 (JO du 21 mai 2008) modifie le décret n°55-1350 du 14 octobre 1955.

Outre qu'il a légalisé la faculté d'insertion d'un pacte comissoire dans un bordereau d'inscription, il a également autorisé la constitution d'hypothèques conventionnelles rechargeables par renonciation à certains privilèges de prêteurs de deniers.

Publié au journal officiel le 21 mai 2008,

- il y précise le formalisme des bordereaux d'inscription de conversion de privilège de prêteur de deniers (PPD) en hypothèque conventionnelle rechargeable (HCOR). Ces règles ont déjà été commentées (cf. BOI 10 D 2-07) ;

- il fixe les modalités de publicité des pactes comissoires pouvant être stipulés dans les actes d'affectation hypothécaire (code civil, art. 2459) depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés.

La présente instruction commente cette dernière mesure.

•

### **Section 1 : La publication au fichier immobilier du pacte commissaire**

1. L'article 30 de l'ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés, permet la conclusion d'un pacte commissaire dans les actes d'affectation hypothécaire. L'article 2459 du Code civil dispose en effet qu' « il peut être convenu dans la convention d'hypothèque que le créancier deviendra propriétaire de l'immeuble hypothéqué. Toutefois, cette clause est sans effet sur l'immeuble qui constitue la résidence principale du débiteur ».
2. Le pacte commissaire apparaît ainsi comme une stipulation supplétive d'une convention d'hypothèque, dont il ne peut être détaché.
3. Pour permettre la publicité d'une telle stipulation suivant les règles de l'hypothèque à laquelle il se rattache, le décret n° 2008-466 du 19 mai 2008 a logiquement prévu que la clause « prévoyant que le créancier hypothécaire impayé deviendra propriétaire de l'immeuble hypothéqué » (portant pacte commissaire) fasse l'objet d'une mention dans le bordereau d'inscription d'hypothèque (modification de l'article 55 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955), dans le bordereau d'inscription de l'avenant convertissant une hypothèque conventionnelle en hypothèque conventionnelle rechargeable (modification de l'article 57-3 du décret du 14 octobre 1955 précité), ou dans le bordereau d'inscription de la conversion d'un privilège de prêteur de deniers en hypothèque conventionnelle rechargeable (nouvel article 57-4 du décret du 14 octobre 1955 précité).
4. Pour la mise en œuvre de cette mesure, la clause portant pacte commissaire est mentionnée :
  - dans la rubrique « dispositions particulières » du bordereau d'inscription d'hypothèque n° 3267 C ;
  - dans la rubrique « F » des modèles de bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle rechargeable par avenant ou par renonciation à privilège de prêteur de deniers, dont l'intitulé est enrichi à cette fin (cf. annexes 1 et 2).
5. Bien entendu, il échoit au conservateur d'assurer la publicité du pacte commissaire. A cette fin, il indique l'existence du pacte commissaire lors de l'inscription de l'hypothèque (y compris par avenant ou par conversion de privilège de prêteur de deniers) au fichier immobilier.
6. Ainsi, les renseignements délivrés par les conservateurs des hypothèques en réponse à une demande d'extrait du fichier immobilier indiqueront, en ce qui concerne les inscriptions d'hypothèque, l'existence de la clause portant pacte commissaire. Il sera par la suite loisible au requérant de demander une copie du bordereau d'inscription mentionnant la clause portant pacte commissaire.

### **Section 2 : Salaire du conservateur**

7. 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 de l'inscription 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 ou de conversion), quelle que soit la valeur vénale de l'immeuble objet du pacte commissaire.
8. Ainsi, 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. Tel peut être le cas de conventions d'hypothèque conclues antérieurement à l'entrée en vigueur du décret n° 2008-466 du 19 mai 2008. 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 de 8 € (Code général des impôts, ann. III, art. 298).

**Section 3 : entrée en vigueur**

9. Les dispositions du décret n° 2008-466 du 19 mai 2008 s'appliquent aux bordereaux d'inscription déposés à dater du 22 mai 2008.

Le sous-directeur

Thierry Dufant

•

## ANNEXE 1

**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 originale**

**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 originale 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 original 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 originale 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) et de la clause prévoyant que le créancier hypothécaire impayé deviendra propriétaire de l'immeuble hypothéqué****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).*

**CLAUSE PORTANT PACTE COMMISSOIRE**

*Indiquer la clause portant pacte comissoire*

**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 2

**INSCRIPTION D'UNE HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE RECHARGEABLE PAR  
RENONCIATION A PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**

**Titre :** Bordereau d'inscription – d'hypothèque conventionnelle rechargeable par renonciation à privilège de prêteur de deniers.

**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 RENONCIATION A PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS EN VERTU D'UN ACTE AUTHENTIQUE EN DATE DU...**(*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 originale**

*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 originale, de l'inscription en renouvellement.*

**C - Désignation du propriétaire grevé**

**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**

**AU PROFIT DE**

**CREANCIER**

*Indiquer la désignation du créancier **actuel dès lors qu'il diffère** du créancier mentionné au fichier immobilier (créancier original 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****SUR****IMMEUBLE GREVE**

*Indiquer, en cas de modification intervenue entre l'inscription originale 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 et de la clause prévoyant que le créancier hypothécaire impayé deviendra propriétaire de l'immeuble hypothéqué****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).*

**CLAUSE PORTANT PACTE COMMISSOIRE :**

*Indiquer la clause portant pacte comissoire*

**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 renvois et de mots nuls) ;*
- *la certification que la somme maximale indiquée dans le présent bordereau n'est pas supérieure à celle figurant dans l'acte et au capital garanti par la créance privilégiée bénéficiant du privilège et le PPD ;*
- *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).*

*A            Le*  
*Signature et Sceau*