

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

10 D-3-06

N° 215 du 28 DECEMBRE 2006

DROIT DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE
INCIDENCES DE L'ORDONNANCE N° 2006-346 DU 23 MARS 2006 RELATIVE AUX SÛRETÉS EN MATIÈRE DE
PUBLICITÉ FONCIÈRE - RADIATION SIMPLIFIÉE DES INSCRIPTIONS D'HYPOTHÈQUES CONVENTIONNELLES

NOR : BUD L 06 00210 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 notamment de simplifier et diminuer le coût de la procédure de mainlevée.

A cet effet, l'article 28 de l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés simplifie la procédure de radiation des inscriptions d'hypothèque conventionnelle.

La présente instruction présente l'incidence en matière de publicité foncière de cette disposition.

•

INTRODUCTION

1. L'article 28 de 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, simplifie la procédure applicable à la radiation d'inscriptions d'hypothèques conventionnelles.

L'article 2441 du code civil, qui reprend les dispositions de l'ancien article 2158 du même code (art. 14, 5° de l'ordonnance), est ainsi complété par un troisième alinéa ainsi rédigé : « Lorsque la radiation porte sur l'inscription d'une hypothèque conventionnelle, elle peut être requise par le dépôt au bureau du conservateur d'une copie authentique de l'acte notarié certifiant que le créancier a, à la demande du débiteur, donné son accord à cette radiation ; le contrôle du conservateur se limite à la régularité formelle de l'acte à l'exclusion de sa validité au fond. »

2. Ce dispositif de simplification du formalisme de la radiation est accompagné d'un allègement du coût de la procédure (décret n° 2006-729 du 22 juin 2006 - JO du 24 juin 2006).

Section 1 : L'allègement du formalisme applicable à la procédure de radiation

3. Aux termes des dispositions du troisième alinéa de l'article 2441 du code civil, introduites par l'ordonnance du 23 mars 2006, la radiation d'une inscription d'hypothèque conventionnelle peut désormais être requise par le dépôt de la copie authentique de l'acte notarié certifiant que le créancier a, à la demande du débiteur, donné son accord à la radiation.

4. Désormais, la radiation d'une inscription d'hypothèque conventionnelle peut être requise non seulement par le dépôt, en conservation des hypothèques, de l'expédition de l'acte authentique portant consentement des parties intéressées ou du jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée (combinaison des articles 2440 et 2441 alinéa 1er du code civil), mais également par le dépôt d'un acte notarié certifiant que le créancier a, à la demande du débiteur, donné son accord à la radiation (article 2441, 3ème alinéa).

5. Lorsque l'acte présenté satisfait les conditions prévues par l'article 2441, troisième alinéa, du code civil, le contrôle du conservateur est limité.

A. CONTENU ET MODALITÉS DE PRÉSENTATION DE L'ACTE

6. Pour requérir la publication de la radiation de l'inscription d'hypothèque conventionnelle, le requérant dépose à la conservation des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble, en double exemplaire pour permettre le renvoi d'un exemplaire complété des mentions de la formalité au notaire, la copie authentique de l'acte notarié certifiant que le créancier a, à la demande du débiteur, donné son accord à la radiation. Les deux exemplaires sont certifiés conformes à la minute par le notaire.

7. Pour permettre la radiation de l'inscription, l'acte notarié comporte les mentions suivantes :

- la nature, la date et le rédacteur de l'acte. A ce titre, l'acte doit être sans équivoque quant à sa nature d'acte régi par les dispositions de l'article 2441 dernier alinéa du code civil ;

- l'indication des références de l'inscription de l'hypothèque conventionnelle dont la radiation est requise (date, volume et numéro), de ses renouvellements et de son avenant éventuels ainsi que les références de la mention en marge de chaque convention de rechargement (date et numéro au registre des dépôts) ;

- la certification par le notaire :

* qu'il a vérifié l'état, la capacité et la qualité du (des) créancier(s) ayant donné son (leur) accord à la radiation ;

* qu'il a recueilli l'accord de ce (ces) dernier(s) à la radiation, à la demande du débiteur. En tout état de cause, ni le créancier ni le débiteur ne sont identifiés ;

- la réquisition faite au conservateur des hypothèques de procéder à la radiation totale ou partielle de l'inscription, avec dans ce dernier cas indication des limites dans lesquelles la radiation doit être effectuée (immeubles concernés en cas de réduction de gage, montant diminué en cas de diminution de créance).

8. L'acte par lequel le notaire certifie que le créancier a, à la demande du débiteur, donné son accord à la radiation est dressé sans que les parties ne comparaissent ; le notaire en est le seul signataire. Dans les autres actes et conventions publiés au fichier immobilier, les parties comparaissent, et lorsque l'acte est notarié, le notaire en est le rédacteur mais il n'est pas partie à ces actes.

Aussi, on ne saurait considérer l'acte par lequel le notaire certifie que le créancier a, à la demande du débiteur, donné son accord à la radiation de l'inscription, comme une disposition d'un autre acte publié au fichier immobilier.

L'acte par lequel le notaire certifie que le créancier a, à la demande du débiteur, donné son accord à la radiation de l'inscription doit donc être dressé, et ses copies authentiques déposées, indépendamment de tout autre acte présenté à la formalité par le notaire.

De même, un acte portant à la fois radiation simplifiée et radiation « de droit commun » ne peut pas être dressé pour la radiation d'une inscription d'hypothèque et de privilège prise dans un même bordereau (art. 54-1, dernier alinéa, du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955) : seule l'hypothèque conventionnelle peut faire l'objet d'un acte de radiation simplifiée.

9. A toutes fins utiles, un modèle d'acte de radiation simplifiée répondant aux exigences de l'article 2441, troisième alinéa, du code civil, établi en collaboration avec le Conseil supérieur du notariat (CSN) et l'Association des conservateurs des hypothèques (AMC), est joint à la présente. Pour en faciliter l'usage, il comporte des notes en bas de page qui n'ont pas à apparaître dans l'acte déposé à la conservation des hypothèques.

B. RÔLE DU CONSERVATEUR DES HYPOTHÈQUES

10. La simplification des modalités et du formalisme de la procédure de radiation opérée par l'article 2441, dernier alinéa, du code civil s'accompagne, pour le conservateur des hypothèques qui y procède d'un allègement de son contrôle.

En effet, dès lors que la radiation est requise par le dépôt d'un acte notarié certifiant l'accord du créancier à la radiation, le conservateur des hypothèques opère un seul contrôle formel de l'acte à l'exclusion de sa validité au fond. Ainsi, il ne vérifie ni l'état, ni la capacité ni la qualité du débiteur, ni ceux du créancier ayant donné au notaire son accord à la radiation.

En revanche, le conservateur s'assure que l'accord des créanciers recueilli par le notaire concerne toutes les créances garanties par l'inscription. A cet effet, il refuse la radiation s'il constate qu'une convention de rechargement a été publiée sous forme de mention en marge de l'inscription, mais n'est pas citée dans l'acte notarié certifiant que le (ou les) créancier(s) a (ont), à la demande du (des) débiteur(s), donné son (leur) accord à la radiation (art.2441-al.3 du code civil).

11. Eu égard à la limitation du contrôle du conservateur des hypothèques, en présence d'un acte notarié établi conformément aux prescriptions du troisième alinéa de l'article 2441 du code civil, aucun justificatif de l'état et de la capacité du créancier n'a à être déposé avec l'acte.

Section 2 : Les perceptions

Sous-section 1 : La taxe de publicité foncière

12. L'acte notarié certifiant que le créancier a, à la demande du débiteur, donné son accord à la radiation d'une inscription d'hypothèque conventionnelle est publié à la conservation des hypothèques en marge de cette inscription (hypothèque conventionnelle simple ou rechargeable, avenant).

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

Sous-section 2 : Les salaires

13. La publication, en conservation 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 :

- pour les actes déposés antérieurement au 25 juin 2006, date d'entrée en vigueur du décret du 22 juin 2006 précité, au taux de 0,10 % sur les sommes faisant l'objet de la radiation, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article 295 de l'annexe III au code général des impôts, dans les conditions de droit commun ;

- pour les actes établis à compter du 25 juin 2006, au taux de 0,05 % sur les sommes faisant l'objet de la radiation, conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article 295 de l'annexe III au code général des impôts. Il est précisé que les radiations des inscriptions d'hypothèques conventionnelles effectuées à compter du 25 juin 2006 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, soit 0,025%.

Le sous-directeur

Jean Marc VALÈS

•

**ACTE CERTIFIANT L'ACCORD DU CRÉANCIER A LA RADIATION D'UNE
HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE - art.2441-al.3 du code civil**

Date

En l'office notarial (ou un autre lieu)....

Me ...¹ a dressé en la forme authentique le présent acte certifiant l'accord donné par le(s) créancier(s) titulaires de la (des) créance(s) garantie(s) par l'inscription d'hypothèque conventionnelle **au bureau des hypothèques de ... sous les références indiquées ci-dessous**, à sa radiation en application du troisième alinéa de l'article 2441 du code civil.

**INDICATION DES RÉFÉRENCES DE L'HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE ET DES
MENTIONS EN MARGE DE SES CONVENTIONS DE RECHARGEMENT**

- Inscription de l'hypothèque conventionnelle prise à la conservation des hypothèques de ...

Le ...

Volume ... N°...

Ainsi qu'il résulte du bordereau ci-après...²

- Inscription en renouvellement (selon les mêmes modalités)

Le ...

Volume ... N°...

Ainsi qu'il résulte du bordereau ci-après...³

- inscription d'avenant (selon les mêmes modalités)

Le ...

Volume ... N°...

Ainsi qu'il résulte du bordereau ci-après...⁴

Les annotations figurant en bas de page du présent modèle n'ont pas à figurer dans l'acte déposé à la conservation des hypothèques.

¹ Pour l'établissement de l'acte de radiation simplifiée, le notaire doit avoir procédé, dans le cadre des dispositions légales (et notamment de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976 modifiée relative à certaines formes de transmissions de créances), aux vérifications de fond nécessaires afin d'en assurer l'efficacité.

² le bordereau sert à contrôler l'assiette du salaire

³ les bordereaux servent à contrôler l'assiette du salaire

⁴ le bordereau sert à contrôler l'assiette du salaire

- Mention en marge de convention de rechargement

Le ...

N°....

Montant de la créance garantie : ⁵

CERTIFICATION

Par le présent acte, le notaire, après avoir vérifié l'état, la capacité et qualité du (des) créancier(s) pour donner mainlevée pure et simple de l'hypothèque conventionnelle, certifie que le(s)dit(s) créancier(s) a (ont), à la demande du débiteur, donné son (leur) accord à la radiation de l'inscription en totalité / dans les limites ci-après indiquées⁶.

PUBLICATION

EN FOI DE QUOI, en application des dispositions du troisième alinéa de l'article 2441 du code Civil, le Notaire soussigné a dressé le présent acte certifiant à la demande du débiteur, l'accord du (des) créancier(s) à la radiation de l'hypothèque et requiert en conséquence le Conservateur des Hypothèques de porter en marge de l'inscription, mention de sa radiation.

A cet effet, et pour le calcul du salaire de Monsieur le conservateur des hypothèques, il est rappelé que l'inscription garantit une (des) créance(s) d'un montant en principal et accessoires de
euros.

RAPPEL

DONT ACTE sur X pages.

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Suit la signature du Notaire soussigné.

⁵ information nécessaire pour l'assiette du salaire

⁶ Rayer la mention inutile