

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

10 D-2-07

N° 91 du 17 JUILLET 2007

DROIT DE LA PUBLICITE FONCIERE
INCIDENCES DE LA LOI BANQUE DE FRANCE N° 2007-212 DU 20 FEVRIER 2007 SUR L'ORDONNANCE N° 2006-346 DU
23 MARS 2006 RELATIVE AUX SURETES EN MATIERE DE PUBLICITE FONCIERE

NOR : BUD L 07 00075 J

Bureau F 2

PRESENTATION

L'article 10 de la loi n° 2007-212 du 20 février 2007 portant diverses dispositions intéressant la Banque de France ratifie l'ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006 (cf. BOI 10 D 2-06 et BOI 10 D 3-06), étend la faculté d'utiliser la procédure de radiation simplifiée à tout type de sûreté (cf. BOI 10 D-1-07) et autorise la constitution d'hypothèques conventionnelles rechargeables par renonciation à certains privilèges de prêteur de deniers.

La présente instruction a pour objet de présenter cette dernière mesure en matière de publicité foncière.

•

INTRODUCTION.

1. En ratifiant l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés, la loi n°2007-212 du 20 février 2007 portant diverses dispositions intéressant la Banque de France apporte de nouvelles modifications au droit des sûretés.

2. Pendant un délai de deux ans à compter de sa promulgation, soit le 20 février 2007, la loi permet au prêteur de deniers de renoncer au privilège qu'il a inscrit au fichier immobilier avant cette date en contrepartie de la constitution par le débiteur d'une hypothèque conventionnelle rechargeable régie par l'article 2422 du code civil.

La renonciation par le créancier, qui ne lui fait pas perdre le rang qu'il tenait du privilège régulièrement inscrit, et la constitution de l'hypothèque par le débiteur, sont consenties dans un même acte notarié.

L'opération est inscrite au fichier immobilier dans les formes prévues par l'article 2428 du code civil, c'est-à-dire au moyen d'un bordereau.

3. Enfin, la loi exonère ces opérations de taxe de publicité foncière sous certaines conditions tenant notamment à ce que le privilège de prêteur de deniers ait été inscrit avant le 25 mars 2006.

Section 1 : Constitution d'hypothèque conventionnelle rechargeable par renonciation au privilège de prêteur de deniers.

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

4. Conformément à l'article 2428 du code civil, l'acte portant constitution d'hypothèque conventionnelle rechargeable par renonciation au privilège de prêteur de deniers est publié à la conservation des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble par le dépôt de deux bordereaux d'inscription datés, signés et certifiés conformes entre eux.

5. L'un des deux est destiné à être conservé au bureau des hypothèques. Le second bordereau est restitué au requérant.

6. Chaque bordereau commence par la réquisition suivante :

« INSCRIPTION D'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE RECHARGEABLE CONSTITUEE PAR RENONCIATION A PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS EN VERTU D'UN ACTE AUTHENTIQUE EN DATE DU..... AYANT EFFET JUSQU'AU..... »

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

- a) L'identification, conformément au premier alinéa de l'article 5 et au 1 de l'article 6 du décret du 4 janvier 1955, du propriétaire de l'immeuble, débiteur de la créance garantie par le privilège et signataire de l'acte constitutif de l'hypothèque conventionnelle rechargeable par renonciation au privilège de prêteur de deniers. L'identification est certifiée dans les conditions prévues par les deuxième à cinquième alinéas de l'article 5 et par le 2 de l'article 6 du même décret ;
- b) L'indication de la date, du volume et du numéro sous lequel a été opérée l'inscription du privilège de prêteur de deniers objet de l'acte de renonciation-constitution et, le cas échéant, l'inscription de ses renouvellements ;
- c) L'indication de la date extrême d'effet de l'inscription du privilège de prêteur de deniers objet de l'acte de renonciation-constitution, compte tenu, le cas échéant, de ses renouvellements ;
- d) La somme maximale, en capital, pour laquelle l'inscription peut être affectée à la garantie d'autres créances et la certification que cette somme n'est pas supérieure au capital de la créance privilégiée et à celle figurant dans l'acte de renonciation-constitution (cf. infra n°11) ;
- e) Si l'étendue de la garantie se trouve diminuée par l'inscription de l'avenant, la désignation actuelle de chacun des immeubles restant grevés, conformément aux premier et troisième alinéas de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 ;
- f) En cas de changement dans la personne (par cession de créance par exemple) ou l'état civil (par transformation, fusion) du créancier, son identification faite conformément au premier alinéa de l'article 5 et au 1 de l'article 6 du décret du 4 janvier 1955, en énonçant sommairement les causes et titres en vertu desquels il est devenu titulaire de la créance. L'identification du créancier est certifiée dans les conditions prévues par les deuxième à cinquième alinéas de l'article 5 et par le 2 de l'article 6 du même décret.

8. Dans l'attente de la mise en service de nouveaux imprimés, il appartiendra aux usagers d'utiliser ou de reproduire, en les aménageant, et en s'inspirant du document joint en annexe à la présente, les modèles de bordereaux existants en matière de renouvellement d'inscription (imprimé n° 3267 – R).

2. Sanction des irrégularités entachant le bordereau.

9. 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 d'hypothèque conventionnelle rechargeable par renonciation à privilège de prêteur de deniers :

- en l'absence de la mention de la certification de l'identité du propriétaire grevé ou de celle du créancier lorsque celle-ci est exigée ;
- en l'absence des références de l'inscription du privilège de prêteur de deniers objet de l'acte de renonciation- constitution et de celles du dernier renouvellement ;
- si l'inscription est requise après péremption ou radiation de l'inscription du privilège, objet de l'acte de renonciation- constitution.

10. Il est précisé que le conservateur des hypothèques s'assure notamment que le signataire de l'acte était le propriétaire de l'immeuble lors de l'inscription du privilège de prêteur de deniers qui en est l'objet. Lorsque tel n'est pas le cas, la formalité est rejetée.

11. Le conservateur s'assure que le privilège auquel renonce le créancier a été inscrit avant le 20 février 2007.

Lorsque tel n'est pas le cas, la formalité est rejetée.

En revanche, il ne rejette pas l'inscription du bordereau au seul motif que l'acte de renonciation a été conclu avant le 20 février 2007. En outre, il ne vérifie pas que la somme rechargeable mentionnée dans le bordereau n'excède pas le capital de la créance privilégiée.

En effet, le bordereau d'inscription du privilège comporte (art. 55 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955) la certification que le montant du capital qui y est mentionné n'excède pas le capital figurant dans le titre générateur de la créance.

La réglementation n'exige donc pas que le montant du capital porté dans le bordereau soit égal au capital figurant dans le titre générateur.

Aussi est-il loisible au notaire, sous sa responsabilité, d'indiquer une somme supérieure à celle portée dans le bordereau initial, dès lors qu'il certifie que cette somme demeure inférieure ou égale au capital de la créance privilégiée telle qu'elle résulte du titre générateur.

Exemple :

Juin 2005. Prêt pour l'acquisition d'un immeuble: 200 000 montant en capital

Juillet 2005. Inscription prise en garantie; capital inscrit : 190 000

Juin 2007. Acte portant constitution d'hypothèque conventionnelle rechargeable par renonciation à privilège de prêteur de deniers. Somme rechargeable : elle ne peut être supérieure au montant du capital de la créance privilégiée (loi n°2007-212 du 20.2.2007 art 10 III) soit 200 000 et non 190 000 (capital inscrit).

Si l'acte mentionne que la somme pouvant être affectée est de 195 000, alors il y a lieu :

- *de porter sur le bordereau d'inscription une somme maximale de 195 000,*
- *de certifier que cette somme n'est pas supérieure au montant en capital de la créance privilégiée (200 000) et au montant figurant dans l'acte de renonciation constitution (195 000).*

3. Conséquences en matière de délivrance.

12. Lors de la délivrance des renseignements concernant l'hypothèque conventionnelle rechargeable constituée par renonciation à privilège de prêteur de deniers, seront restituées outre ses propres références de publication, les références d'inscription du privilège de prêteur de deniers (mention de ses date, volume et numéro), la date extrême d'effet du bordereau initial et la durée de l'inscription de l'hypothèque rendue rechargeable par la renonciation constitution et la somme maximale pour laquelle l'hypothèque pourra être affectée à la garantie d'autres créances.

Section 2 : Les perceptions.

1. La taxe de publicité foncière.

13. Par application des dispositions de l'article 844 du code général des impôts, la taxe de publicité foncière applicable à l'inscription de l'acte portant renonciation-constitution est perçue au profit du département 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).

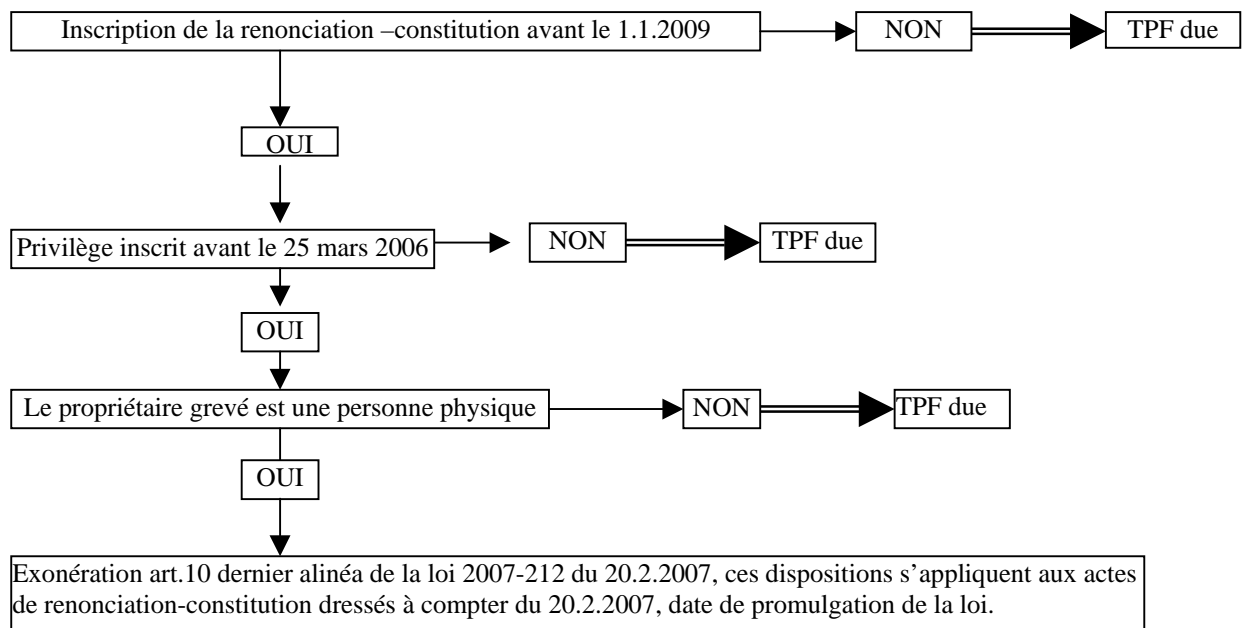
La taxe est liquidée sur le montant de la somme rechargeable stipulée dans l'acte et mentionnée en capital dans le bordereau d'inscription.

14. Le dernier alinéa de l'article 10 de la loi n°2007-212 du 20 février 2007 prévoit l'application, sous conditions, du III de l'article 7 de la loi de finances 2007 aux actes portant constitution d'hypothèque conventionnelle rechargeable par renonciation à privilège de prêteur de deniers. Il en résulte que les actes de renonciation-constitution sont exonérés du droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 680 du code général des impôts et que leur inscription est exonérée de la taxe de publicité foncière s'ils satisfont les conditions suivantes :

- l'acte de renonciation-constitution fait l'objet d'une inscription avant le 01.01.2009 ;
- le propriétaire grevé soit une personne physique ;
- le privilège de prêteur de deniers sur lequel porte l'acte a été inscrit avant le 25 mars 2006 ;

15. Pour la perception de la taxe de publicité foncière, la preuve de la satisfaction de ces conditions résulte, outre de la date du bordereau, des mentions portées dans le bordereau par le notaire.

16. A défaut, la taxe de publicité foncière est due dans les conditions précitées au n° 13. Si l'une des conditions n'est pas satisfaite, l'inscription est susceptible d'être refusée pour défaut de provision suffisante.



2. Les salaires.

17. L'inscription 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 chef de service

Vincent MAZAURIC

•

**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 originaire

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, 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
<p><i>Indiquer la désignation du créancier actuel 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).</i></p> <p><i>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. (<u>pour les personnes physiques</u> : 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; <u>pour les personnes morales</u> : dénomination - en lettres majuscules d'imprimerie -, forme juridique et siège, numéro d'identité SIREN au répertoire des entreprises et de leurs établissements).</i></p>	
E - Désignation individuelle des immeubles grevés	
SUR	IMMEUBLE GREVE
<p><i>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).</i></p> <p><i>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.</i></p>	
F - Indication du montant maximal	
POUR UNE SOMME RECHARGEABLE DE :	MONTANT RECHARGEABLE
<p><i>Indiquer la somme maximale en capital pour laquelle l'hypothèque pourra être rechargée (articles 2422 et 2423 du code civil).</i></p>	
G - Certifications (Montant maximal de rechargement - Conformité des bordereaux entre eux - Certificat d'identité du propriétaire) (article 2428 du code civil)	
<p><i>Indiquer :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>le certificat de conformité des deux exemplaires du bordereau entre eux (indication du nombre de pages, de renvois et de mots nuls) ;</i> - <i>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 ;</i> - <i>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).</i> 	
<p>A Le Signature et Sceau</p>	