

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-REC-GAR-10-20-40-03/02/2016

Date de publication : 03/02/2016

### **REC - Suretés et garanties du recouvrement - Hypothèques particulières à certains droits d'enregistrement**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

REC - Recouvrement

Sûretés et garanties du recouvrement

Titre 1 : Sûretés réelles

Chapitre 2 : Hypothèques

Section 4 : Hypothèques particulières à certains droits d'enregistrement

#### **Sommaire :**

- I. L'hypothèque légale sur les immeubles de la succession
  - A. Le champ d'application de l'hypothèque légale sur les immeubles de la succession
    - 1. Les créances garanties par l'hypothèque légale
    - 2. Les biens atteints par l'hypothèque légale.
  - B. La constitution de l'hypothèque légale sur les immeubles successoraux
  - C. Les effets de l'inscription et de la radiation de l'hypothèque légale sur les immeubles successoraux
    - 1. L'inscription et la radiation de l'hypothèque
    - 2. Les effets de l'hypothèque
    - 3. Les dépenses occasionnées par l'inscription et la radiation de l'hypothèque légale sur les immeubles successoraux
- II. L'hypothèque légale garantissant les compléments et suppléments de droits éventuellement exigibles en matière de mutations à titre gratuit de bois et forêts.
  - A. Le champ d'application de l'hypothèque
    - 1. Les créances garanties par l'hypothèque
    - 2. Les immeubles sur lesquels l'hypothèque peut être inscrite.
    - 3. Les débiteurs dont les immeubles en nature de bois et forêts sont grevés de l'hypothèque.
  - B. L'inscription de l'hypothèque
    - 1. Le rôle du comptable public
    - 2. Le rôle du service chargé de la publicité foncière
  - C. Les effets de l'inscription de l'hypothèque
  - D. Le renouvellement de l'hypothèque
  - E. La radiation de l'hypothèque
  - F. Les dépenses occasionnées par l'inscription, le renouvellement et la radiation de l'hypothèque
- III. Le privilège de séparation des patrimoines
  - A. Le champ d'application du privilège de la séparation des patrimoines
    - 1. Les créanciers susceptibles de bénéficier du privilège de la séparation des patrimoines

2. Les personnes contre lesquelles la séparation des patrimoines est demandée
3. Les immeubles grevés
- B. L'inscription du privilège de la séparation des patrimoines
  1. La conservation du privilège
  2. Les modalités pratiques de l'inscription du privilège par les comptables publics
    - a. La rédaction du bordereau
    - b. La réquisition
- C. Les effets de l'inscription du privilège de la séparation des patrimoines
  1. A l'égard des créanciers des héritiers
  2. A l'égard des héritiers
  3. A l'égard des autres créanciers de la succession
  4. A l'égard des ayants cause des héritiers
- D. L'extinction du privilège de la séparation des patrimoines
  1. La renonciation des créanciers
  2. L'aliénation des biens héréditaires

## 1

Indépendamment de l'hypothèque légale du Trésor qui est une garantie commune à toutes les impositions, le comptable public dispose de sûretés particulières à certains droits d'enregistrement.

Il s'agit :

- d'une part, de l'hypothèque légale sur les immeubles de la succession pour garantir le paiement fractionné ou différé des droits de mutation par décès, en vertu du 2 de l'article 1929 du code général des impôts (CGI) ;
- d'autre part, de l'hypothèque légale en matière de bois et forêts, sur les immeubles du groupement forestier ou sur l'immeuble objet de la mutation, pour la garantie du paiement des droits complémentaires et supplémentaires éventuellement exigibles en cas de retrait des allègements fiscaux prévus par l'article 793 du CGI, en vertu du 3 de l'article 1929 du CGI.

Par ailleurs, en vertu du 6° de l'article 2374 du code civil, les créanciers et légataires d'une personne défunte ont sur les immeubles de la succession un privilège immobilier spécial pour la garantie des droits qu'ils tiennent de l'article 878 du code civil.

Le privilège de la séparation des patrimoines qui découle de l'article 878 et du 6° de l'article 2374 du code civil ne porte donc que sur les immeubles successoraux.

Le comptable public peut en réclamer le bénéfice pour garantir les droits de mutation par décès qui constituent une dette des successeurs et de la succession.

## I. L'hypothèque légale sur les immeubles de la succession

### 10

En vertu de l'article 1701 du CGI, les droits de mutation par décès sont payés avant l'exécution de l'enregistrement, de la publicité foncière ou de la formalité fusionnée.

Toutefois, aux termes de l'article 1717 du CGI et par dérogation à ce principe, le paiement des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière peut être fractionné ou différé selon les modalités fixées par les articles 396 à 404 GD de l'annexe III au CGI .

Outre les garanties générales de caractère conventionnel (cautionnement personnel, hypothèque conventionnelle) habituellement admises en matière de cautionnement de droits et qui doivent être constituées dans les quatre mois de la demande de crédit, la garantie fournie peut consister dans l'inscription de l'hypothèque légale sur les immeubles de la succession prévue au 2° de l'article 1929 du CGI

**Remarque** : Le décret n° 2015-1548 du 27 novembre 2015 a procédé à un élargissement de la liste des garanties pouvant être acceptées par les comptables en contrepartie de l'octroi des crédits de paiements différés ou fractionnés pour les demandes de crédits formulées depuis le 30 novembre 2015.

## **A. Le champ d'application de l'hypothèque légale sur les immeubles de la succession**

---

### **1. Les créances garanties par l'hypothèque légale**

---

#### **20**

Le fractionnement des droits, prévu à l'[article 1717 du CGI](#), est applicable aux droits d'enregistrement, à la taxe de publicité foncière, aux taxes additionnelles à ces droits et taxes, perçues au profit des communes ([CGI, art. 1584 et 1595 bis](#)), des départements ([CGI, art. 1595](#)) exigibles à raison de toutes les mutations par décès, y compris les libéralités à cause de mort, quelles que soient la qualité des héritiers et la nature des biens transmis.

#### **30**

Le paiement différé prévu à l'[article 1717 du CGI](#) s'applique aux droits de mutation par décès en raison des mutations de l'espèce :

- qui comportent dévolution de biens en nue-propriété ;
- qui donnent lieu à l'attribution préférentielle prévue à l'[article 832 du code civil](#) ou à la réduction prévue à l'[article 924-3 du code civil](#), dans les conditions fixées par l'[article 1722 bis du CGI](#).

#### **40**

Les mutations de cette sorte appellent les précisions suivantes.

L'attribution préférentielle visée à l'[article 832 du code civil](#), qui peut seule entraîner le bénéfice du paiement différé, est celle applicable de droit, lorsqu'elle vise une exploitation agricole ne dépassant pas certaines limites de superficie ou de valeur vénale si le maintien dans l'indivision n'a pas été ordonné.

Elle se différencie de l'attribution préférentielle facultative prévue par l'[article 832-1 du code civil](#) qui peut intervenir quelle que soit la nature de l'exploitation, agricole, artisanale, commerciale ou industrielle (dès lors qu'elle n'est pas exploitée sous forme sociale) et même s'il s'agit de la propriété ou du droit au bail d'un local à usage professionnel.

#### **50**

Le paiement différé ne peut en outre être accordé que si l'attributaire obtient des délais pour le paiement de la soulte, étant précisé qu'en tout état de cause ces délais, qui ne peuvent excéder dix ans, sont limités à une fraction de cette soulte, égale au plus à la moitié ([code civil, art. 832-4](#)).

#### **60**

Le paiement différé peut être accordé dans l'hypothèse de réduction de libéralités ayant pour objet l'un des biens pouvant donner lieu à une attribution préférentielle, c'est-à-dire l'un de ceux énumérés à l'[article 831 du code civil](#). Son champ d'application est donc plus large que celui portant sur les droits exigibles en cas d'attribution préférentielle dans la situation visée à l'[article 832 du code civil](#).

Comme dans cette dernière situation, l'octroi du crédit n'est possible que si le légataire ou le donataire

demande et obtient des délais pour le paiement aux héritiers de l'indemnité mise à sa charge. Ces délais peuvent aller jusqu'à dix ans, comptés de l'ouverture de la succession.

## 70

L'augmentation ou la diminution ultérieure des sommes dues par application de l'[article 828 du code civil](#), auquel renvoie l'[article 924-3 du code civil](#), demeure sans incidence sur le crédit initialement accordé. En effet, celui-ci est déterminé en fonction des droits de mutation par décès exigibles sur la valeur des biens appréciée au jour d'ouverture de la succession, quelles que soient les variations de cette valeur enregistrées par la suite.

## 80

Dans l'un et l'autre des deux cas visés ci-dessus, c'est aux parties sollicitant le bénéfice du paiement différé qu'il appartient de justifier qu'elles remplissent les conditions requises tant en ce qui concerne l'objet du crédit que son terme, l'un et l'autre pouvant résulter soit d'un accord des parties, soit de la décision du tribunal, en cas de désaccord de celles-ci.

## 90

En conséquence l'hypothèque légale sur les immeubles successoraux garantit les créances que constituent les impositions exigibles à raison des opérations mentionnées ci-dessus (**§ 1 à 80**).

**Remarque** : La garantie couvre non seulement le principal des droits mais également l'intérêt exigé en contrepartie du crédit. L'intérêt exigé en contrepartie du crédit s'ajoute aux versements fractionnés et éventuellement au paiement différé.

Pour les demandes de crédit formulées jusqu'au 31 décembre 2014, le taux d'intérêt exigé en contrepartie du crédit est égal à l'intérêt légal au jour de la demande de crédit, c'est-à-dire le jour du dépôt de l'acte de donation ou de la déclaration de succession. Ce taux, dont seule la première décimale est retenue, est fixé annuellement. L'[article L. 313-2 du code monétaire et financier](#), dans sa rédaction en vigueur jusqu'au 31 décembre 2014 prévoyait que le taux d'intérêt légal, fixé par décret pour la durée de l'année civile, était égal à la moyenne arithmétique des douze dernières moyennes mensuelles des taux de rendement actuariel des adjudications de bons du Trésor à taux fixe à treize semaines

Pour les demandes de crédit formulées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, le taux d'intérêt exigé en contrepartie du crédit est égal à celui du taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit pour des prêts à taux fixe aux particuliers entrant dans le champ d'application des [articles L. 312-1 à L. 312-36 du code de la consommation](#), au cours du quatrième trimestre de l'année précédant celle de la demande de paiement fractionné ou différé, réduit d'un tiers (CGI, [annx.III, art. 401](#)).

Seule la première décimale est retenue (CGI, [Annx.III, art. 401, 1er alinéa](#)).

## 100

Par ailleurs, bien que le crédit de paiement fractionné ou différé ne s'applique ni aux indemnités de retard éventuellement encourues, ni aux droits et pénalités susceptibles d'être réclamés du fait d'insuffisances ou d'omissions, l'hypothèque légale sur les immeubles de la succession peut être prise en garantie des sommes dues à ces titres.

**Remarque** Ces sommes entrent dans le champ d'application de l'hypothèque légale commune à toutes les impositions prévue par l'[article 1929 ter du CGI](#).

## 2. Les biens atteints par l'hypothèque légale.

## 110

Compte tenu de sa particularité, l'hypothèque légale prévue au 2 de l'[article 1929 du CGI](#) ne peut être inscrite que sur les immeubles de la succession (cf. toutefois **I-B § 130**).

## **B. La constitution de l'hypothèque légale sur les immeubles successoraux**

---

### **120**

Pour bénéficier du crédit de paiement fractionné ou différé, le ou les héritiers, débiteurs de l'impôt, sont admis à présenter au comptable chargé du recouvrement des droits une offre de garanties sur les immeubles qui leur sont dévolus.

**Remarque :** Les garanties peuvent revêtir toutes les formes réelles ou personnelles habituellement admises en matière de cautionnement des droits.

### **130**

Les successibles qui choisissent de fournir une garantie hypothécaire peuvent proposer indifféremment de faire porter l'inscription sur des immeubles dont ils sont personnellement propriétaires ou sur les immeubles qu'ils ont reçus dans la succession, étant observé que, dans ce dernier cas ils sont dispensés de l'établissement d'un acte d'affectation hypothécaire ; c'est au comptable qu'il appartient de faire diligence pour requérir l'inscription de sorte que le délai de quatre mois prévu pour la constitution des garanties (cf. **I-B § 150**) n'est pas opposable aux bénéficiaires du crédit.

### **140**

Bien qu'il s'agisse d'une hypothèque légale, il est tenu compte de la volonté des héritiers demandeurs du crédit :

- en cas de pluralité d'immeubles, les cohéritiers doivent désigner ceux de ces biens qu'ils entendent offrir en garantie ;
- dans tous les cas, la garantie par hypothèque légale ne peut être valablement constituée que si tous les successibles donnent expressément leur accord, soit dans la demande de crédit, soit distinctement.

L'offre de garanties, que le débiteur de l'impôt s'engage à constituer à ses frais, est contenue dans la demande de crédit formulée, soit au pied de l'acte ou de la déclaration soumis à la formalité, soit jointe à l'un ou l'autre de ces documents.

### **150**

Cette offre doit, par ailleurs, être ferme et précise et comporter tous les renseignements et toutes les justifications susceptibles de permettre au comptable de se prononcer définitivement quant à l'acceptation des garanties qui sont offertes ou leur refus. La valeur de ces garanties conditionne en effet l'octroi des délais de paiement. Si la garantie offerte porte sur des immeubles, il y a lieu de joindre les certificats délivrés par le service chargé de la publicité foncière établissant la situation hypothécaire des biens.

### **160**

L'appréciation de la valeur des immeubles sur lesquels porte la garantie appartient au comptable public. Cette valeur doit être au moins égale au montant des sommes au paiement desquelles il est sursis.

Dans le cas où les immeubles de la succession sont déjà grevés de sûretés, les hypothèques inscrites avant le décès priment celle que le Trésor est amené à requérir en garantie du paiement des droits fractionné ou différé. La valeur nette de la garantie est obtenue après déduction des créances inscrites, de leurs intérêts, des frais de recouvrement ainsi que des éléments qui sont susceptibles de réduire la valeur des immeubles offerts.

## 170

Le comptable, chargé du recouvrement des droits pour lesquels le crédit de paiement est sollicité, peut à tout moment s'il l'estime nécessaire (par exemple si les immeubles successoraux sont déjà grevés par des hypothèques), exiger un complément de garantie.

Ce complément de garantie peut consister également dans une affectation hypothécaire du droit de l'usufruitier lorsque les héritiers n'ayant recueilli que la nue-propriété d'un immeuble, sollicitent le paiement différé des droits dus. Dans ce cas, bien entendu, la signature de l'usufruitier est indispensable sur l'acte de constitution de l'hypothèque (RM Duflot n° 4112, JO AN du 18 décembre 1963 p. 7960 ; RM Borocco n° 6199, JO AN du 8 février 1964 p. 255).

Les garanties complémentaires doivent être constituées par le bénéficiaire du crédit dans un délai d'un mois compté de la demande qui lui est adressée à cet effet, par lettre recommandée avec avis de réception.

## C. Les effets de l'inscription et de la radiation de l'hypothèque légale sur les immeubles successoraux

---

### 1. L'inscription et la radiation de l'hypothèque

---

#### 180

L'inscription de l'hypothèque légale et sa radiation s'opèrent selon les mêmes modalités que celles concernant l'hypothèque légale commune à toutes les impositions prévue à l'article 1929 ter du CGI. En conséquence il y a lieu de se reporter aux commentaires concernant cette dernière (BOI-REC-GAR-10-20-20-20 et BOI-REC-GAR-10-20-20-50).

#### 190

Toutefois le crédit correspondant au paiement fractionné ou différé ne pouvant être accordé sans garantie, il y a lieu de requérir l'inscription hypothécaire quel que soit le montant de la créance du Trésor.

L'inscription ne peut être requise qu'après que l'offre de garanties ait été faite pour un montant au moins égal à celui des sommes à recouvrer (cf. I-B § 150 et 160).

#### 200

L'inscription est requise en vertu non d'un avis de mise en recouvrement, mais d'une décision prise conformément à l'article 1717 du CGI autorisant le paiement fractionné des droits de mutation par décès; l'hypothèque ne prend rang que du jour de son inscription au service chargé de la publicité foncière.

Par ailleurs, l'inscription doit être requise pour chacun des légataires ayant sollicité les délais de paiement puisqu'ils ne sont liés par aucune solidarité.

En ce qui concerne les héritiers solidaires, la demande de délai de paiement profitant à tous, une seule inscription peut être requise.

### 2. Les effets de l'hypothèque

---

#### 210

L'hypothèque légale sur les immeubles successoraux confère au Trésor un droit de préférence et un droit de suite identiques à ceux conférés par l'hypothèque légale prévue à l'[article 1929 ter du CGI](#) (BOI-REC-GAR-10-20-20-40).

### **3. Les dépenses occasionnées par l'inscription et la radiation de l'hypothèque légale sur les immeubles successoraux**

#### **220**

Les frais occasionnés par l'inscription et la radiation de l'hypothèque légale sur les immeubles successoraux sont à la charge du redevable des droits.

Les [articles 844 du CGI](#) et [845 du CGI](#) plaçant l'hypothèque légale hors du champ d'application de la taxe de publicité foncière, les frais en cause sont constitués par :

- les droits d'enregistrement pour les actes constatant la constitution ou la mainlevée des garanties ;
- la contribution de sécurité immobilière.

Les actes constatant la constitution et la mainlevée des garanties prévues à l'[article 1717 du CGI](#) ne sont pas exonérés des droits d'enregistrement et la contribution de sécurité immobilière est due pour l'inscription et la mainlevée des hypothèques inscrites en garantie du recouvrement des droits de mutation par décès.

L'utilisation de la procédure de l'hypothèque légale du Trésor pour garantir le paiement fractionné ou différé des droits de mutation présente l'avantage pour les redevables de réduire les frais de constitution de la garantie hypothécaire car, s'agissant d'une hypothèque légale :

- la taxe de publicité foncière n'est pas exigible ;
- l'inscription peut être requise sur simples bordereaux rédigés par le service.

## **II. L'hypothèque légale garantissant les compléments et suppléments de droits éventuellement exigibles en matière de mutations à titre gratuit de bois et forêts.**

#### **230**

Selon les dispositions de l'[article 1840 G du CGI](#) :

- En cas de manquement à l'engagement pris par un groupement forestier dans les conditions prévues au 3° du 1 de l'[article 793 du CGI](#) pour l'amélioration de la production et de la structure foncière des forêts françaises, ce groupement est tenu, solidairement avec les donataires, héritiers, légataires ou leurs ayants cause à titre universel, d'acquitter, à première réquisition, le complément de droit d'enregistrement, et, en outre, un droit supplémentaire égal respectivement à 30 %, 20 % et 10 % de la réduction consentie selon que le manquement est constaté avant l'expiration de la dixième, vingtième ou trentième année suivant la mutation ;
- En cas d'infraction aux règles de jouissance qu'il a pris l'engagement de suivre dans les conditions prévues aux b du 2° et 7° du 2 de l'article 793 du CGI, l'héritier, le donataire ou le légataire ou leurs ayants cause sont tenus d'acquitter à première réquisition le complément de droit d'enregistrement ou de taxe de publicité foncière et, en outre, un supplément de droit ou

taxe égal égal respectivement à 30 %, 20 % et 10 % de la réduction consentie selon que le manquement est constaté avant l'expiration de la dixième, vingtième ou trentième année.

## 240

Les infractions visées ci dessus sont constatées par des procès-verbaux dressés par les ingénieurs, techniciens et agents de l'État chargés des forêts.

## 250

Pour garantir le paiement des compléments et suppléments de droits éventuellement exigibles en vertu de l'article précité, le Trésor dispose d'une hypothèque légale, sur les immeubles du groupement forestier ou sur l'immeuble objet de la mutation. Cette hypothèque prend rang du jour de son inscription au service chargé de la publicité foncière.

## **A. Le champ d'application de l'hypothèque**

---

### **1. Les créances garanties par l'hypothèque**

---

#### 260

Les mutations à titre gratuit des propriétés en nature de bois et forêts et des parts d'intérêts détenues dans un groupement forestier, normalement taxables aux droits de mutation dans les conditions prévues aux [articles 777 à 791 du CGI](#), bénéficient d'une exonération à concurrence des trois quarts de leur montant ou de leur valeur vénale à condition que soient appliquées les dispositions figurant à l'[article 793 du CGI](#).

L'hypothèque légale dont dispose le Trésor en vertu du 3 de l'[article 1929 du CGI](#) garantit le complément de droit d'enregistrement ou de publicité foncière immédiatement exigible en cas de retrait du bénéfice des allègements fiscaux accordés, ainsi qu'un droit supplémentaire égal, respectivement à 30 %, 20 % et 10 % de la réduction consentie selon que le manquement est constaté avant l'expiration de la dixième, vingtième ou trentième année.

**Remarque** : ce droit supplémentaire constitue un supplément d'impôt et non une pénalité et, par suite, il n'est susceptible d'aucune remise.

### **2. Les immeubles sur lesquels l'hypothèque peut être inscrite.**

---

#### 270

L'hypothèque légale prévue à l'[article 1929 du CGI](#) ne peut être inscrite que sur les propriétés elles-mêmes, en nature de bois et forêts, dont la mutation a bénéficié des allègements fiscaux ou sur lesquelles sont attachées les parts d'intérêts du groupement forestier, exonérées partiellement dans les conditions prévues à l'[article 793 du CGI](#).

La substitution à l'hypothèque légale du 3 de l'article 1929 du CGI d'une hypothèque portant sur des immeubles autres que ceux ayant bénéficié du tarif réduit ne peut être admise (**RM Robert, JO du 6 août 1935 p. 2112**).

### **3. Les débiteurs dont les immeubles en nature de bois et forêts sont grevés de l'hypothèque.**

---

#### 280

L'hypothèque légale prévue au 3 de l'[article 1929 du CGI](#) n'est requise qu'à l'encontre du bénéficiaire de la réduction du droit de mutation.



Dès lors que l'héritier, le légataire ou le donataire qui prend l'engagement prévu à l'[article 793 du CGI](#) souscrit à une obligation de faire qui lie non pas seulement lui-même mais aussi ses ayants cause (héritiers, etc.) durant un délai de trente ans à partir de la mutation, son obligation au paiement des droits complémentaires et supplémentaires subsiste, ainsi que l'hypothèque légale du 3 de l'article 1929 du CGI, même après une nouvelle aliénation.

Le nouveau propriétaire peut, s'il le désire, bénéficier de la réduction du droit sur la mutation consentie à son profit à condition qu'il ait lui-même pris l'engagement prévu à l'article 793 du CGI et constitué hypothèque pour la garantie du paiement des droits, complémentaire et supplémentaire.

Chaque mutation à titre gratuit de bois et forêts (ou de parts de groupements forestiers) bénéficiant de l'exonération partielle a pour conséquence de faire courir un nouveau délai de trente ans pendant lequel les bois doivent être soumis à un régime d'exploitation normale ou à un plan simple de gestion sans pour autant mettre fin à l'engagement pris par le précédent propriétaire et qui ne serait pas arrivé à son terme.

Dans le cas où le nouveau propriétaire vient à manquer à l'engagement pris avant l'expiration du délai de trente ans à partir de la première mutation, cette infraction a pour résultat de rendre exigible non seulement les complément et supplément de droits afférents à la mutation réalisée à son profit, mais encore ceux à la charge du précédent propriétaire, et de faire jouer, le cas échéant, la garantie constituée par les hypothèques inscrites. Ce n'est que dans l'hypothèse où le manquement du nouveau propriétaire intervient plus de trente ans après la mutation primitive que le précédent propriétaire se trouve libéré de toute responsabilité de ce chef.

## 290

En cas de transmission de bois et forêts à l'État ou aux collectivités et organismes mentionnés à l'[article 1042 du CGI](#), l'engagement est réputé définitivement satisfait à concurrence d'une fraction de la valeur des biens exonérée déterminée par le rapport entre la superficie des biens objets de la transmission et la superficie totale des biens sur lesquels l'engagement a été souscrit. La même règle s'applique aux mutations de jouissance ou de propriété au profit d'établissements ou de sociétés, en vue de la réalisation d'équipements, aménagements ou constructions d'intérêt public, qui pourraient donner lieu à l'établissement d'une servitude d'utilité publique au titre de ladite mutation, ainsi qu'aux bois et forêts faisant l'objet d'une interdiction de reconstituer les boisements après coupe rase en application de l'[article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

## B. L'inscription de l'hypothèque

---

### 300

L'hypothèque légale prévue au 3 de l'[article 1929 du CGI](#) doit être inscrite pour la conservation tant du droit de préférence que du droit de suite et ne produit ses effets, à l'égard des autres créanciers, qu'à compter de la date de son inscription.

Pour les complément et supplément de droit à garantir résultant d'une mutation à titre gratuit, l'inscription nécessite l'intervention du comptable public.

### 1. Le rôle du comptable public

---

#### 310

Le comptable compétent pour requérir l'inscription de l'hypothèque légale prévue au 3 de l'[article 1929 du CGI](#) est celui qui, en matière de droits de mutation à titre gratuit, est chargé de recouvrer les droits complémentaires et supplémentaires éventuellement exigibles.

#### 320

L'hypothèque doit être inscrite pour toute la période couverte par l'engagement.

Le délai durant lequel l'inscription porte effet est fixé à trente ans plus six mois afin de permettre le renouvellement dans l'hypothèse où une infraction serait constatée en fin de période trentenaire et signalée au comptable dans les premiers mois suivants.

### **330**

Le comptable requérant réunit tous les éléments nécessaires ([BOI-REC-GAR-10-20-20-20](#)) à la confection des bordereaux d'inscription qu'il a la charge d'établir.

Aucun avis de mise en recouvrement n'ayant précédé l'inscription dès lors que les droits complémentaires et supplémentaires ne constituent qu'une créance éventuelle, les renseignements nécessaires ne portent que sur :

- l'identité du débiteur :
  
- la désignation exacte et l'origine des propriétés en nature de bois et forêts faisant l'objet de la garantie ;
  
- et le montant de la créance à garantir (droit complémentaire et droit supplémentaire).

Le comptable certifie l'identité des parties ainsi que la conformité des deux exemplaires du bordereau entre eux, date et signe ces deux documents et les adresse au service chargé de la publicité foncière du lieu de la situation des biens accompagnés éventuellement des pièces énumérées au [II-A-2-d § 330 du BOI-REC-GAR-10-20-20-20](#)) à l'exception, bien entendu, des copies des avis de mise en recouvrement.

## **2. Le rôle du service chargé de la publicité foncière**

### **340**

Après accomplissement de la formalité d'inscription, le service chargé de la publicité foncière adresse au comptable public requérant l'un des exemplaires du bordereau comportant le certificat de l'accomplissement de la formalité.

## **C. Les effets de l'inscription de l'hypothèque**

### **350**

L'inscription de l'hypothèque confère au Trésor un droit de préférence et un droit de suite qui, lorsque l'engagement pris conformément à [l'article 793 du CGI](#) n'est pas respecté, peuvent être exercés dans les conditions examinées précédemment ([BOI-REC-GAR-10-20-20-40](#)).

## **D. Le renouvellement de l'hypothèque**

### **360**

L'hypothèque doit être inscrite, ainsi qu'il est précisé au **II-B § 300 et suivants**, pour toute la période couverte par l'engagement, c'est-à-dire trente ans. Au cas particulier il est fait application des dispositions du 2ème alinéa de [l'article 2434 du code civil](#).

Dès lors que l'inscription originale conserve la garantie des droits complémentaire et supplémentaire pendant toute la période couverte par l'engagement souscrit par le bénéficiaire de l'allégement fiscal augmentée de six mois, il n'y a pas lieu d'envisager son renouvellement à moins, bien entendu, qu'une infraction soit signalée à l'expiration de la période de validité et que le maintien de la sûreté réelle apparaisse nécessaire.

## E. La radiation de l'hypothèque

---

### 370

La radiation de l'hypothèque ne peut être requise qu'à la suite de la mainlevée donnée par le comptable chargé du recouvrement ayant requis l'inscription. Cette mainlevée n'est accordée qu'à l'expiration du délai de trente ans prévu à l'article 793 du CGI ou après paiement des droits complémentaires et supplémentaires. Elle ne peut être que totale. La radiation s'opère dans les conditions analysées plus haut (BOI-REC-GAR-10-20-20-50).

## F. Les dépenses occasionnées par l'inscription, le renouvellement et la radiation de l'hypothèque

---

### 380

Les dépenses de l'espèce sont celles inhérentes à l'inscription, au renouvellement et à la radiation de l'hypothèque légale commune à toutes les impositions. (BOI-REC-GAR-10-20-10-50).

## III. Le privilège de séparation des patrimoines

### 390

A l'ouverture d'une succession acceptée purement et simplement, il se produit une confusion entre les biens du défunt et ceux du ou des héritiers.

Cette réunion des patrimoines entre les mains des héritiers met les créanciers personnels de ces derniers en situation de concours avec ceux du défunt sur les biens de la succession. Lorsque les héritiers sont insolvable, les créanciers héréditaires voient diminuer le droit de gage général qu'ils tiennent de l'article 2284 du code civil alors que se trouve augmenté celui des créanciers des héritiers.

Afin de remédier au préjudice que peut causer la confusion des biens ainsi réalisée, l'article 878 du code civil permet aux créanciers de la succession de demander la séparation du patrimoine du défunt d'avec celui des héritiers.

Cette séparation des patrimoines porte sur tous les biens de la succession, qu'ils soient meubles ou immeubles. Elle se prescrit, relativement aux meubles, par deux ans à compter de l'ouverture de la succession (code civil, art. 881).

Comme tout créancier héréditaire, le comptable public peut en réclamer le bénéfice pour garantir les droits de mutation par décès qui constituent une dette des successeurs et de la succession.

**Remarque** : Pour son action sur les meubles, le Trésor dispose selon le cas du privilège prévu aux articles 1920, 1924, 1926 ,et au 1 de l'article 1929 du CGI (BOI-REC-GAR-10-10-20-10)

Avant d'examiner les modalités pratiques de l'inscription du privilège, il convient de préciser le champ d'application de ce dispositif qui se rattache au régime successoral.

## A. Le champ d'application du privilège de la séparation des patrimoines

---

#### **400**

Les règles générales gouvernant le privilège de la séparation des patrimoines, qui figure parmi les privilèges spéciaux immobiliers énumérés au 6 de l'[article 2374 du code civil](#), concernent :

- les personnes qui peuvent bénéficier de ce privilège ;
- celles contre lesquelles il peut être invoqué ;
- les biens auxquels il s'applique.

Comme tout créancier de l'hérédité, le comptable est tenu de respecter ces règles lorsqu'il entend bénéficier du privilège de la séparation des patrimoines.

### **1. Les créanciers susceptibles de bénéficier du privilège de la séparation des patrimoines**

#### **410**

Le privilège de la séparation des patrimoines peut être revendiqué par tous les créanciers du défunt pour garantir les créances qu'ils possèdent à son égard. Le comptable public peut donc invoquer ce privilège pour la garantie des créances que le Trésor possède sur le défunt ainsi que des droits de mutation par décès qui constituent une dette de la succession.

Selon les dispositions de l'[article 878 du code civil](#), la séparation des patrimoines doit être demandée par les créanciers du défunt et les légataires de sommes d'argent.

L'action peut être exercée à l'égard des immeubles, tant qu'ils demeurent entre les mains de l'héritier ([code civil, art. 881](#)).

La demande peut revêtir une forme quelconque. Il suffit qu'elle soit portée à la connaissance des créanciers des héritiers.

Cette condition est le plus souvent remplie, lorsque les biens héréditaires sont vendus, au moment de la procédure de distribution du prix de vente de l'immeuble. S'ils ne sont pas vendus, les créanciers des héritiers sont informés de la demande de séparation des patrimoines grâce à la publication du privilège au service chargé de la publicité foncière.

#### **420**

La séparation des patrimoines existe de plein droit lorsque la succession n'a été acceptée qu'à concurrence de l'actif net ou si elle a été déclarée vacante, ou encore, lorsqu'une procédure judiciaire (liquidation judiciaire, redressement judiciaire, sauvegarde) du défunt a été prononcée après l'ouverture de la succession.

#### **430**

La demande de séparation des patrimoines est présentée au tribunal de grande instance du lieu d'ouverture de la succession à défaut d'accord entre les héritiers .

### **2. Les personnes contre lesquelles la séparation des patrimoines est demandée**

#### **440**

En raison du droit de préférence que confère aux créanciers de la succession le privilège de la séparation

des patrimoines, la demande autorisée par l'[article 878 du code civil](#) vise indirectement les créanciers des héritiers, bien que l'inscription du privilège au service chargé de la publicité foncière soit formulée contre les héritiers.

En effet, le créancier héréditaire ne connaît pas nécessairement les créanciers des héritiers. Aussi l'inscription de son privilège ne peut-elle être requise qu'à l'encontre des héritiers qui, en la circonstance, sont considérés comme les représentants de leurs créanciers.

#### 450

Le privilège de la séparation des patrimoines peut être inscrit à l'égard de l'un quelconque des successeurs universels (héritiers ab intestat, légataire ou donataire universel). En outre, l'inscription peut n'être requise qu'à l'égard de l'un ou de certains d'entre eux.

### **3. Les immeubles grevés**

---

#### 460

Le privilège de la séparation des patrimoines prévu au 6 de l'[article 2374 du code civil](#) s'applique à tous les immeubles qui composent la succession et qui appartenaient au défunt au moment du décès.

En conséquence, le privilège n'atteint pas :

- les immeubles rentrant dans l'actif successoral par suite d'un rapport (immeubles donnés en avancement d'hoirie) dès lors que ces biens ne faisaient plus partie du gage général des créanciers du défunt ;
- les immeubles appartenant pour l'usufruit au défunt et pour la nue-propriété à ses héritiers mais qui sont réputés faire partie de la succession en vertu de la présomption fiscale édictée par l'[article 751 du CGI](#).

Les créanciers, donc l'administration, ne sont pas obligés de faire porter le privilège de la séparation des patrimoines sur tous les immeubles de la succession. Ils peuvent, s'ils l'estiment suffisant, ne le faire jouer que sur l'un ou certains d'entre eux.

## **B. L'inscription du privilège de la séparation des patrimoines**

---

#### 470

Le privilège de la séparation des patrimoines doit, pour être conservé, faire l'objet d'une inscription au service chargé de la publicité foncière dès lors qu'il porte sur des immeubles.

### **1. La conservation du privilège**

---

#### 480

Le privilège de la séparation des patrimoines profite à tous les créanciers du défunt qui sont devenus créanciers de l'héritier. L'inscription du privilège dans les délais impartis permet à tous les créanciers de la succession d'être payés avant les créanciers des héritiers.

L'[article 2383 du code civil](#), qui prévoit cette inscription pour la conservation du privilège, énonce, :

- d'une part, que l'inscription en cause doit être requise dans la forme prévue aux [articles 2426 et 2428 du code civil](#), notamment pour l'établissement des bordereaux ([BOI-REC-GAR-10-20-10-30](#)) ;

- d'autre part que le privilège n'est conservé que si son inscription est prise dans les quatre mois de l'ouverture de la succession. Il prend rang à la date de ladite ouverture.

Passé le délai de quatre mois imparti, l'inscription prise a pour conséquence de substituer l'hypothèque légale au privilège ([BOI-REC-GAR-10-20-10-20](#)), dont le rang est déterminé par la date de l'inscription.

Le privilège de la séparation des patrimoines inscrit dans les quatre mois du décès est primé par les privilèges généraux de l'[article 2375 du code civil](#), qui sont dispensés d'inscription. En revanche, il l'emporte sur les hypothèques inscrites postérieurement au décès dès lors qu'il est inscrit dans le délai imparti.

## **2. Les modalités pratiques de l'inscription du privilège par les comptables publics**

---

### **490**

Pour garantir le paiement des droits de mutation par décès, qui constituent une dette de la succession et des successeurs, le Trésor dispose normalement, de l'hypothèque légale sur les immeubles de la succession prévue au 2 de l'[article 1929 du CGI](#).

Mais les hypothèques sont primées par le privilège de la séparation des patrimoines, lorsque celui-ci est inscrit. Aussi, en cas de nécessité, les comptables publics peuvent requérir l'inscription de ce privilège. Il en est ainsi lorsque les héritiers sont insolvables et qu'en outre, il existe d'autres créanciers héréditaires qui, par leur action, peuvent compromettre le recouvrement de la créance du Trésor.

### **500**

Les successeurs universels disposant d'un délai de six mois pour déposer la déclaration de succession ([CGI, art. 641](#)) le comptable requérant doit, à l'aide des renseignements dont il peut disposer, évaluer les droits exigibles sur la mutation par décès afin de requérir l'inscription du privilège dans le délai imparti par l'[article 2383 du code civil](#).

La réquisition de l'inscription de la séparation des patrimoines doit être opérée dans les formes prévues par les [articles 2426 du code civil](#) et [2428 du code civil](#).

### **a. La rédaction du bordereau**

---

#### **510**

Le comptable qui estime nécessaire d'inscrire le privilège de la séparation des patrimoines établit le bordereau d'inscription en utilisant l'imprimé ou bordereau n° **3267-C SD** (CERFA n° 11197) disponible en ligne sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) à la rubrique "Recherche de formulaires".

Ce bordereau est établi en double exemplaire dans les formes prévues à l'[article 2428 du code civil](#) ([BOI-REC-GAR-10-20-10-30](#)).

### **b. La réquisition**

---

#### **520**

La réquisition de l'inscription du privilège de la séparation des patrimoines est toujours de la compétence du comptable chargé du recouvrement des droits. Elle est opérée selon les modalités prévues en matière d'hypothèques ([BOI-REC-GAR-10-20-20-20](#)).

L'inscription est requise sans communication de titre. Le comptable adresse les bordereaux signés, après avoir certifié l'identité des parties et les avoir certifiés conformes au service chargé de la publicité

foncière compétent. Après réception du bordereau n°**3267-C SD** (CERFA n° 11197), portant mention de l'accomplissement de la formalité, adressé par le service de la publicité foncière, le comptable chargé du recouvrement classe ledit bordereau

### **530**

L'inscription du privilège de la séparation des patrimoines ne donne pas lieu au paiement de la taxe de publicité foncière (CGI, art. 845).

Conformément au I de l'article 881 du CGI, les inscriptions requises par l'État sont exonérés de contribution de sécurité immobilière. Toutefois, la contribution dont a été exonérée l'inscription de privilège est due au service de la publicité foncière lors de sa radiation.

## **C. Les effets de l'inscription du privilège de la séparation des patrimoines**

---

### **1. A l'égard des créanciers des héritiers**

---

#### **540**

Le privilège de la séparation des patrimoines inscrit dans les quatre mois du décès du débiteur confère aux créanciers un droit de préférence opposable à tous les créanciers personnels des héritiers, même si ces derniers créanciers, privilégiés ou hypothécaires, ont déjà inscrit avant eux leur privilège ou leur hypothèque. Ce droit de préférence ne peut être exercé, bien entendu, que jusqu'à concurrence de la somme due aux créanciers du défunt. Le surplus dégagé éventuellement profite aux héritiers.

### **2. A l'égard des héritiers**

---

#### **550**

D'une manière générale, l'inscription du privilège de la séparation des patrimoines n'a aucun effet dans les rapports entre les créanciers de la succession et les héritiers dont les droits et les obligations ne sont pas modifiés.

**Remarque** : Pratiquement, l'inscription prise dans les délais a pour conséquence d'empêcher les héritiers de vendre les immeubles qui leur sont dévolus, en raison du droit de suite conféré aux créanciers, ou de les hypothéquer.

En cas de pluralité d'héritiers, le privilège inscrit ne permet pas à un créancier de se soustraire à la règle de la division des créances établie par l'article 1220 du code civil. Chacun des héritiers reste tenu, pour sa part, des dettes du défunt.

### **3. A l'égard des autres créanciers de la succession**

---

#### **560**

En aucun cas, la séparation des patrimoines ne produit effet dans les rapports des créanciers successoraux entre eux. L'inscription du privilège requise par l'un d'eux, même s'il s'agit de l'Administration, ne lui confère aucun droit de préférence à l'égard des autres, que ceux-ci soient postérieurement inscrits ou non inscrits. Le montant des créances est réparti au marc le franc entre les divers créanciers de la succession.

Dans le cas où le prix des immeubles est inférieur au montant total des sommes dues aux créanciers, la répartition de ce prix s'effectue au marc le franc entre ces derniers.

### **4. A l'égard des ayants cause des héritiers**

---

## 570

L'inscription du privilège de la séparation des patrimoines accorde aux créanciers un droit de suite sur les immeubles grevés. En conséquence, les créanciers héréditaires ayant pris cette inscription ont la possibilité de faire usage de ce droit sur les immeubles grevés qui auraient été aliénés par les héritiers ultérieurement à l'inscription.

## **D. L'extinction du privilège de la séparation des patrimoines**

### 580

L'extinction du privilège de la séparation des patrimoines prévu au 6° de l'[article 2374 du code civil](#), résulte, soit de la renonciation des créanciers du défunt, soit de l'aliénation des biens héréditaires.

### **1. La renonciation des créanciers**

#### 590

Les créanciers héréditaires peuvent renoncer expressément au privilège qu'ils tiennent de la séparation des patrimoines qu'ils ont demandée. Lorsqu'il y a plusieurs héritiers, le ou les créanciers peuvent ne renoncer qu'au profit de l'un ou de certains d'entre eux.

### **2. L'aliénation des biens héréditaires**

#### 600

Lorsque l'aliénation d'un immeuble successoral a fait l'objet d'une publication, le privilège de la séparation des patrimoines ne peut plus être inscrit au service chargé de la publicité foncière, donc conservé.

De même, l'inscription du privilège ne peut être requise lorsqu'un commandement de saisie immobilière a été publié.