

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DG-10-30-30/09/2014

Date de publication : 30/09/2014

ENR - Dispositions générales - Champ d'application de la formalité fusionnée

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement

Dispositions générales

Titre 1 : Principes applicables aux formalités de l'enregistrement et de la publicité foncière

Chapitre 3 : Champ d'application de la formalité fusionnée

Sommaire :

I. Actes soumis obligatoirement à la formalité fusionnée

II. Actes soumis facultativement à la formalité fusionnée

III. Actes exclus de la formalité fusionnée

1

La formalité fusionnée prévue au I de l'[article 647 du code général des impôts \(CGI\)](#) s'applique, en principe, à tous les actes qui sont soumis à la double obligation de l'enregistrement et de la publicité foncière. Elle peut également s'appliquer à ceux qui sont admis à publicité foncière à titre facultatif. Certains actes se trouvent néanmoins expressément exclus du champ d'application de la formalité unique.

I. Actes soumis obligatoirement à la formalité fusionnée

10

Les actes obligatoirement soumis à la formalité de l'enregistrement sont ceux énumérés à l'[article 635 du CGI](#).

Les actes obligatoirement soumis à publicité foncière sont mentionnés aux [articles 28, 35 et 36 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié](#).

20

Du rapprochement de ces textes, il résulte que les actes obligatoirement soumis à la formalité fusionnée sont, en principe, les suivants :

- tous actes, même assortis d'une condition suspensive, portant ou constatant entre vifs mutation ou constitution de droits réels immobiliers autres que les privilèges et hypothèques : ces droits pouvant porter sur la propriété, la nue-propriété, l'usufruit, l'usage, l'emphytéose, l'antichrèse ou les servitudes : ventes, cessions, rétrocessions, adjudications, retraits, échanges, apports en société, location-accession à la propriété ... ;

- tous actes, même assortis d'une condition suspensive, portant ou constatant entre vifs un bail à vie ou consenti pour une durée illimitée ou quittance ou cession équivalente à trois années de loyers non échus.

Remarque : Même rédigé en la forme notariée, un projet de fusion n'entre pas dans le champ d'application de la publicité foncière et ne peut en aucun cas relever de la formalité fusionnée.

- les actes entre vifs dressés pour constater des clauses d'inaliénabilité temporaire et toutes autres restrictions au droit de disposer ;

- les donations et les donations-partage portant en totalité ou en partie sur des immeubles ;

- les attestations notariées établies en vue de constater la transmission ou la constitution par décès de droits réels immobiliers ;

- ceux des actes énumérés ci-après qui portent sur des droits soumis à publicité :

- actes confirmatifs de conventions entachées de causes de nullité ou de rescision,

- actes constatant l'accomplissement d'une condition suspensive,

- demandes en justice tendant à obtenir, et actes constatant, la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision d'une convention ou d'une disposition à cause de mort ;

- les actes déclaratifs de droits réels immobiliers : partages, licitations, procès-verbaux de bornage ... ;

- les contrats de location-accession à la propriété ;

- les conventions d'indivision immobilière ;

- les actes qui interrompent la prescription acquisitive conformément aux [articles 2241 et 2244 du code civil](#) (demande en justice, acte d'exécution forcée...) et actes de renonciation à la prescription acquisitive ;

- les actes constitutifs de biens de famille insaisissables ;

- les cessions amiables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, quel que soit le montant de l'indemnité ;

- les procès-verbaux de réorganisation foncière et de remembrement, actes d'échange d'immeubles ruraux ;

- les projets approuvés de remembrement amiable préalable à la reconstruction ;
- le règlement de copropriété des immeubles ou ensembles immobiliers ;
- les limitations administratives au droit de propriété et dérogations à ces limitations, dans la mesure où elles résultent d'actes soumis à enregistrement.

Depuis le 1er juillet 1999, l'assujettissement à la formalité fusionnée s'applique aux actes authentiques de vente, d'échange, de partage et de société portant à la fois sur des biens meubles et immeubles ;

30

Pour tous les actes énumérés ci-dessus, le caractère obligatoire de la formalité unique a pour conséquence d'interdire l'enregistrement séparé de ces actes .

II. Actes soumis facultativement à la formalité fusionnée

40

La formalité fusionnée peut également s'appliquer aux actes admis à publicité foncière à titre facultatif.

Ces actes, énumérés à l'[article 37 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié](#), sont les suivants :

- les promesses unilatérales de vente et promesses unilatérales de bail de plus de douze ans ;
- les conventions relatives à l'exercice des servitudes légales prévues au [titre IV du livre II du code civil \(art. 637 et suivants\)](#);
- les documents énumérés ci-après auxquels sont annexés ou dans lesquels sont littéralement reproduits des actes soumis ou admis à publicité, quoique ces derniers n'aient pas été dressés en la forme authentique :
 - demande en justice tendant à obtenir la réitération ou la réalisation en la forme authentique des dits actes,
 - procès-verbal notarié constatant le défaut ou le refus du cocontractant ou promettant de procéder aux dites réitération ou réalisation,
 - déclaration par acte notarié de la volonté du bénéficiaire de l'acte d'exiger lesdites réitération ou réalisation.

50

Lorsqu'un acte comporte des dispositions dont certaines sont soumises obligatoirement à la publication et les autres seulement à titre facultatif, pour que la formalité fusionnée soit applicable, il faut que :

- l'acte soit obligatoirement soumis à la formalité de l'enregistrement ;
- la formalité fusionnée soit requise ;
- cette réquisition intervienne dans le délai légalement imparti pour la formalité de l'enregistrement.

III. Actes exclus de la formalité fusionnée

60

Les actes exclus de la formalité fusionnée subissent séparément la formalité de l'enregistrement et / ou celle de la publicité foncière selon les modalités d'exécution propres à chacune d'elles.

70

La loi a, de façon expresse et limitative, exclu du régime de la formalité fusionnée les actes suivants ([CGI, art. 647, I alinéa 2](#)) :

- les décisions judiciaires comportant des dispositions sujettes à publication ;
- les actes pour lesquels il est impossible de procéder à la formalité fusionnée et dont il existe deux catégories ([décret n° 70-548 du 22 juin 1970, art. 1er et 11, al. 1](#) ; [CGI, annexe III, art. 249](#)) :

- les actes concernant des immeubles sis dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, soit en totalité, soit en partie seulement lorsque le rédacteur de l'acte réside lui-même dans l'un de ces départements ([CGI, annexe III, art. 250](#)). En effet, il n'existe pas de services de publicité foncière en Alsace-Lorraine et la publicité foncière y est assurée au moyen du Livre foncier dont la tenue est confiée à des magistrats de l'ordre judiciaire,

Remarque : Les actes relatifs, exclusivement ou non, à des immeubles situés pour partie dans ces départements et pour partie dans d'autres départements sont soumis à la formalité fusionnée si le rédacteur de l'acte réside en dehors de ces trois départements.

- les actes pour lesquels le conservateur a opposé un refus de publier pour une cause non susceptible de régularisation dans un délai normal ([CGI, annexe III, art. 249, 2°](#)) ;

Remarque : Pour les actes visés ci-dessus, la dualité des formalités n'entraîne pas la dualité des perceptions et les actes, ayant supporté les droits lors de leur enregistrement au service des impôts, doivent être publiés en franchise de taxe au bureau des hypothèques ([CGI, art. 665](#)).

- les baux immobiliers de plus de douze ans à durée limitée.

Remarque : Pour cette dernière catégorie d'actes, la dualité des formalités entraîne une dualité des perceptions ([CGI, art. 665](#)) car le droit de bail n'a pas été fusionnés avec la taxe départementale de publicité foncière qui demeure distinctement exigible lors de la publication au service de publicité foncière, au taux prévu à l'[article 742 du CGI](#) pour les baux à durée limitée d'immeubles.