

PROCÉDURE D'HYPOTHÈQUE LÉGALE

Unité de formation 2



Nom :

Prénom :

E-mail professionnel :

Formateur :

E-mail professionnel :

Office d'impôt du district

TABLE DES MATIÈRES

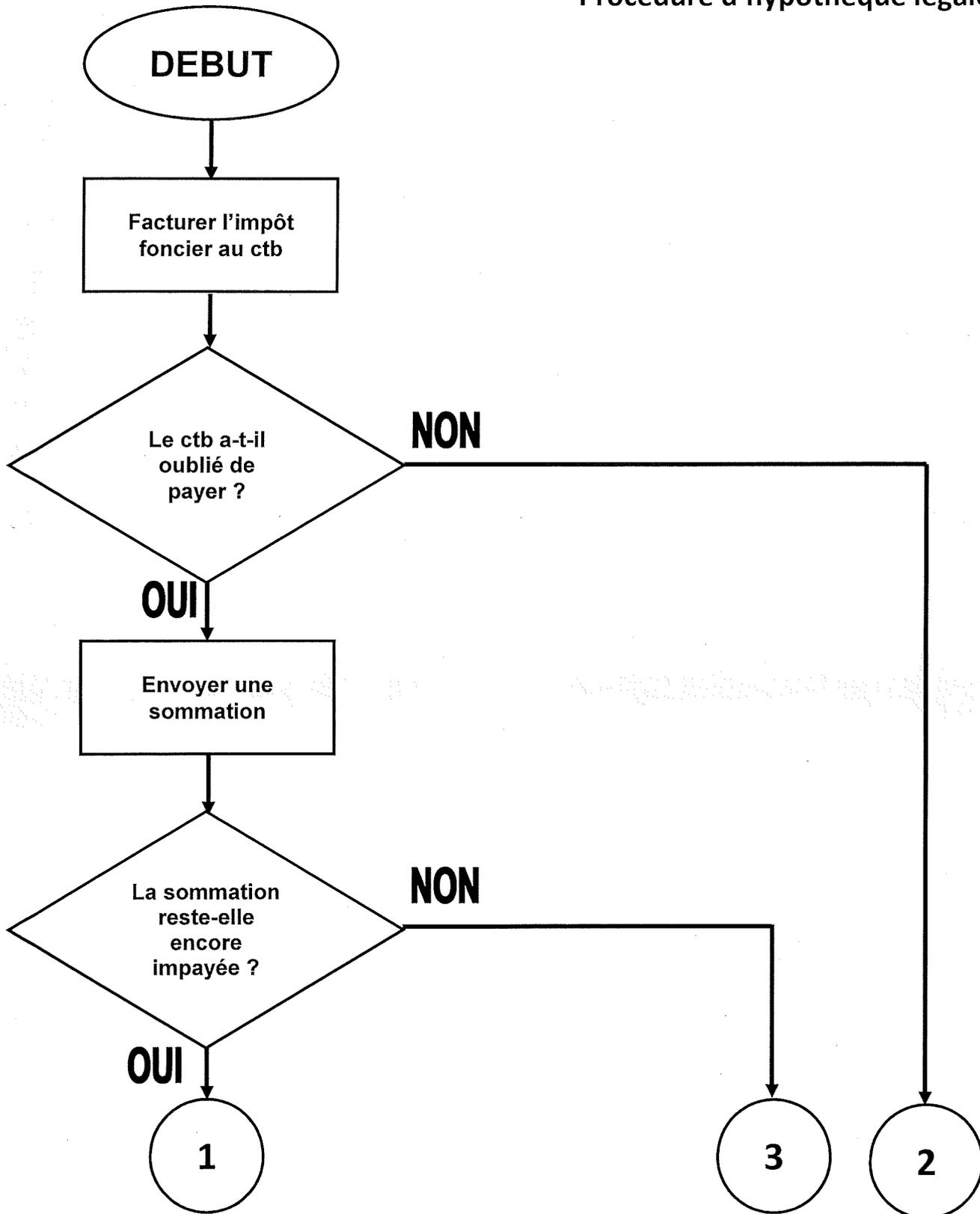
1	Feuille de planification	3
2	Ordinogramme.....	4
3	Bref rapport.....	7
3.1	Introduction	7
3.2	Partie centrale.....	7
3.3	Conclusion	8
4	Annexe 1	9
5	Annexe 2	10
6	Annexe 3	11
7	Annexe 4	12
8	Annexe 5	14
9	Source.....	15

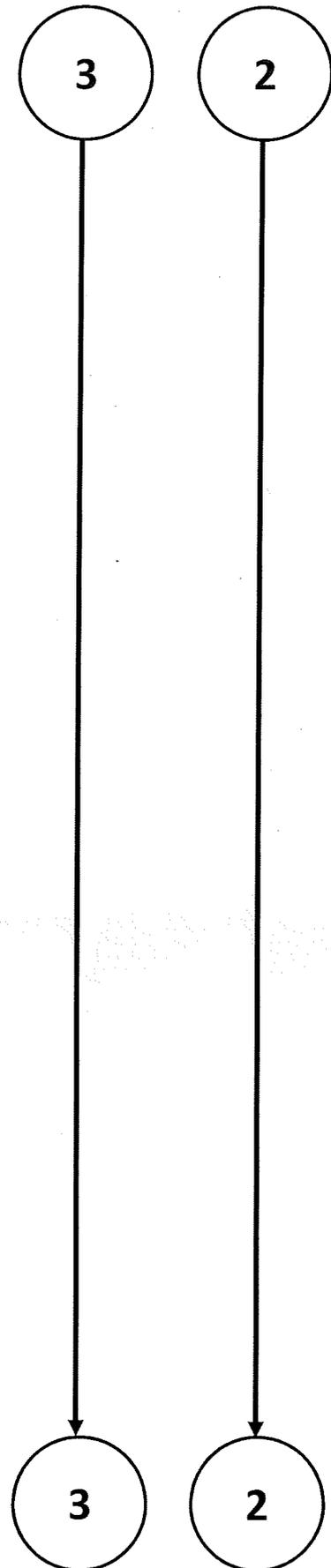
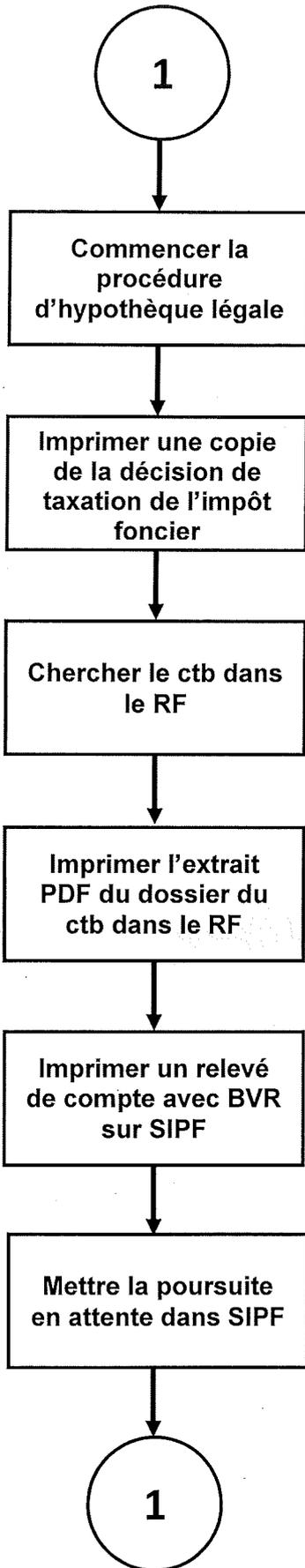
1 Feuille de planification

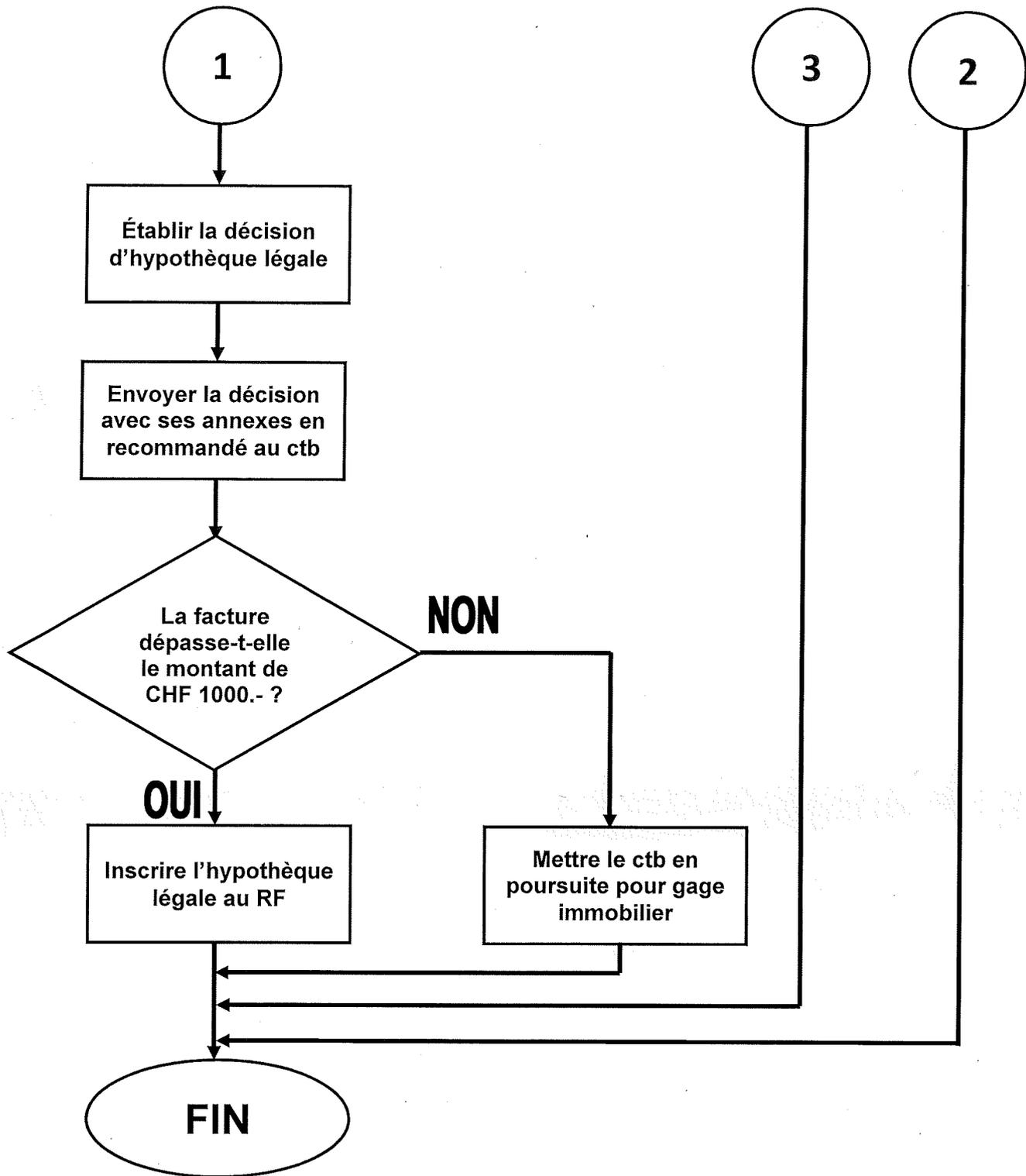
Planification	Date	Temps prévu en heures	Réalisation	Date	Temps effectif en heures	Justification
Planification du sujet	26.04.2016	0.5	Planification du sujet	26.04.2016	0.5	
Feuille de planification	31.05.2016	0.5	Feuille de planification	31.05.2016	0.5	
Titre	31.05.2016	0.5	Titre	31.05.2016	0.5	
Choisir les étapes intermédiaires	31.05.2016	1	Choisir les étapes intermédiaires	31.05.2016	1	
Ordinogramme	08.06.2016	2	Ordinogramme	08.06.2016	2	
Introduction	16.06.2016	0.5	Introduction	16.06.2016	0.5	
Bref rapport	19.06.2016	2	Bref rapport	19.06.2016	2	
Conclusion	16.06.2016	0.5	Conclusion	16.06.2016	0.5	
Ajout d'annexes	19.06.2016	1	Ajout d'annexes	20.06.2016	1	Documents manquants
Mise en page	19.06.2016	1	Mise en page	20.06.2016	1	Documents manquants
Chercher les sources	19.06.2016	0.5	Chercher les sources	19.06.2016	0.5	
Remise au formateur	20.06.2016	0.5	Remise au formateur	21.06.2016	0.5	Formateur en déplacement
Total		10.5	Total		10.5	

2 Ordinogramme

Procédure d'hypothèque légale







Glossaire	
Ctb	= Contribuable
RF	= Registre Foncier
SIPF	= Système d'Information Perception et Finances (logiciel)

3 Bref rapport

3.1 Introduction

Dans ma deuxième unité de formation, je vais vous présenter une activité que j'effectue au contentieux, avec pour formatrice Madame

L'activité consiste à engager une procédure d'hypothèque légale de droit public. L'hypothèque est une garantie portant sur un bien immobilier qui permet à son titulaire de procéder à la vente du bien immobilier si le paiement de la créance n'intervient pas dans le délai accordé. En matière fiscale, l'hypothèque ne peut viser que les créances qui ont leur source dans la propriété foncière. Les dettes fiscales suivantes peuvent ainsi être garanties par une hypothèque légale :

- Impôt sur le gain immobilier suite à la vente d'un immeuble de la fortune privée.
- Impôt sur le revenu ou bénéfice en capital ordinaire d'un immeuble de la fortune commerciale.
- Part de l'impôt sur le revenu et la fortune et sur le bénéfice et le capital dont l'objet est un immeuble, ou les revenus ou bénéfices qui en découlent.
- Droit de mutation et impôts sur les successions et donations dus sur la cession d'un immeuble.
- Impôt foncier et impôt complémentaire sur les immeubles.

L'objectif recherché est de comprendre et savoir comment la procédure d'hypothèque légale de droit public s'effectue.

3.2 Partie centrale

Pour commencer cette activité, il faut facturer l'impôt foncier et l'envoyer au contribuable. J'ai effectué cette tâche lors de mon passage dans le secteur de la recette.

Ensuite, si le contribuable a omis de payer la facture, il faut lui envoyer une sommation.

Et si ce n'est pas le cas et que le contribuable est en règle avec sa facture, l'activité s'arrête ici.

Si la créance n'a toujours pas été payée malgré la sommation, je commence la procédure d'hypothèque légale de droit public.

Dans le cas contraire, l'activité s'arrête à ce stade.

Pour débiter cette procédure, j'imprime une copie de la décision de taxation de l'impôt foncier (annexe 1) que je joindrai en annexe lorsque j'enverrai la décision d'hypothèque légale.

Je cherche le contribuable dans le registre foncier et j'imprime l'extrait PDF du dossier du contribuable (annexe 3).

Sur SIPF, j'imprime un relevé de compte avec un BVR (annexe 2) que je joindrai comme annexe et je spécifie la date à laquelle la décision d'hypothèque légale a été faite et je mets la poursuite en attente dans SIPF.

Par la suite, j'établis la décision d'hypothèque légale, celle-ci inscrite ou non doit faire l'objet d'une décision susceptible de recours. La décision d'hypothèque légale devra en particulier désigner l'objet du gage, le propriétaire, le montant et le taux (annexe 4).

Je mets sous pli la décision d'hypothèque légale, ainsi que les annexes mentionnées. Et j'envoie mon courrier en recommandé.

Lors de l'établissement de la décision d'hypothèque légale, je dois regarder si la facture dépasse le montant de CHF 1000.-. Si c'est le cas et que la créance n'est toujours pas payée, je dois inscrire l'hypothèque légale au registre foncier en envoyant une réquisition d'inscription au registre foncier (annexe 5), elle s'éteint soit par un paiement, une remise ou après un délai de 5 ans. Au cours de ces 5 ans, dès réception de l'acceptation de l'hypothèque légale au registre foncier, une poursuite sur gage peut être faite.

Si une vente d'immeuble a lieu, la créance faisant l'objet d'une hypothèque légale sera réglée en priorité, étant donné qu'elle se situe au premier rang,

Pour ce qui est de la décision d'hypothèque légale de moins de CHF 1000.-, une procédure de poursuite pour gage immobilier sera engagée dans les 5 ans de la créance.

La procédure d'hypothèque légale se termine à ce moment.

3.3 Conclusion

Cette unité de formation m'a permis d'approfondir mes connaissances sur les lois qui régissent dans notre pays.

Cette activité est simple à effectuer, il suffit juste de bien suivre les informations fournies par ma formatrice, ainsi que la loi pour ce genre de procédure.

J'ai eu de la peine à faire un ordinogramme, car la procédure d'hypothèque légale de droit public est très complexe à retranscrire en ordinogramme.

4 Annexe 1



Office d'impôt du district

C:
11

Tél : 021'316'00'00

Fax : 021'

No de contribuable :
A rappeler dans toute correspondance

le 5 novembre 2015

IMPÔT FONCIER 2015

Décision de taxation et calcul de l'impôt (selon art. 19 & 20 LIC)

Situation au 01.01 2015

Commune : Taux : 1.0 % Impôt Foncier retenu : Fr. 1'250.00

Détail de taxation

Parcelle(s)	Désignation(s)	Estimation(s) fiscale(s)	Part(s)	Valeur(s) retenue(s)	Montant(s) d'impôt(s)
	Habitation	Fr. 1'250'000	1/1	Fr. 1'250'000	Fr. 1'250.00
Total					Fr. 1'250.00

Loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux, art. 19 al. 4

L'impôt foncier se calcule pour toute l'année d'après l'estimation fiscale déterminante au 1er janvier.

L'impôt est dû pour l'année civile entière par le propriétaire ou l'usufruitier de l'immeuble au début de l'année.

Réclamation

La présente décision peut faire l'objet d'un recours à la commission communale de recours. Le recours écrit et motivé doit être déposé à l'office d'impôt de district dans les trente jours dès notification de cette décision.

IZPF_01-FON001

*Les documents afférents au paiement des impôts peuvent faire l'objet d'envois séparés.

Page 1/1

5 Annexe 2



Office d'impôt du district

Page : 1 / 1

c

Av

c

Tél : 021'

Fax : 021

Affaire traitée par : Mme

No de contribuable
A rappeler dans toute correspondance

, le 11 mai 2016

IMPOT FONCIER 2015

Relevé de compte

Mouvements pris en compte jusqu'au 11.05.2016
Selon votre demande du 11.05.2016

Libellé	Date	Débit	Crédit	Solde
Décompte	30.10.2015	1'250.00		1'250.00
Solde du compte		1'250.00		1'250.00

PPFD_RC-4.5-0-RL_V_CPT-E

Les intérêts moratoires ne sont pas compris; les intérêts rémunérateurs sont, le cas échéant, réservés.

101

Empfangsschein / Récépissé / Ricevuta	Einzahlung Giro	Versement Virement	Versamento Girata
Relevé impôt foncier 2015			
Département des finances Administration cantonale des impôts 1014 Lausanne	Département des finances Administration cantonale des impôts 1014 Lausanne		
01-18100-9 CHF	01-18100-9 CHF		
1250 00	1250 00		
101269549990103378680000007			
	609		
	010		
	Die Annahmestelle l'office de dépôt l'ufficio d'accettazione		

6 Annexe 3

Date d'impression: 11.05.2016

Heure: 15.41

Nom Prénom: /

Affichage de toutes les données du registre foncier

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Extrait du registre foncier Bien-fonds /

Description de l'immeuble

Commune politique 51
Numéro d'immeuble
Forme de registre foncier fédérale
E-GRID
Surface
Mutation
Autre(s) plan(s):
No plan: 11
Désignation de la situation
Couverture du sol

Bâtiments/Constructions Habitation et n
d'assurance: 118

Mention de la mensuration officielle

Observation
Feuillet de dépendance
Estimation fiscale 1'250'000.00 2007 (21.04.2008)

Propriété

Propriété individuelle

Mentions

Aucune

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

12.12.2005 0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'100'000.00, 1er rang,
Intérêt max. 10%, ID Droit de gage individuel

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 09.05.2016 Aucune

Explications:

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = dominants servants indéterminés; DI = fonds dominants indéterminés.
3. ID = numéro d'identification d'un droit. R = radiation d'un droit.

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes:

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

7 Annexe 4



OFFICE D'IMPÔT DU DISTRICT
D

Al

Tél. : +4121 (ligne directe)
Fax : +4120

Affaire traitée par :

N/réf. :
A rappeler dans toute correspondance

V/réf. :

, le 14 avril 2016

Décision d'hypothèque(s) légale(s) de droit public

N° de référence :

A rappeler dans toute correspondance

Rappel (dernière sommation avant poursuite)	Débit (CHF)	Crédit (CHF)
Genre de contribution : Impôt foncier 2015		
Commune :		
Date du bordereau/dcpte : 05.11.2015		
Délai de paiement : 31.12.2015		
Date du rappel : 26.01.2016		
Montant du bordereau	1'250.00	
Paielements		
Montant à payer	1'250.00	

dont la somme de CHF 1'250.00 est garantie par une (des) hypothèque(s) légale(s) de droit public privilégiée(s) en application des articles 836 du Code civil suisse du 10.12.1907 (CC, RS 210), 39 de la Loi du 05.12.1956 sur les impôts communaux (LCom, RSV 650.11) et 87 à 89 du Code du 12.01.2010 de droit privé judiciaire vaudois (CDPJ, RSV 211.02).

A défaut de paiement dans les 30 jours et sans autre avis de notre part, nous décidons par la présente que l'impôt indiqué plus haut est garanti par une (des) hypothèque(s) légale(s) de droit public privilégiée(s) sur l'(les) immeuble(s) désigné(s) ci-après et pour le(s) montant(s) respectif(s) suivant(s) :

Immeuble Parcelle RF no	Commune	Estimation fiscale	Montant d'impôt et de l'hypothèque légale privilégiée (Intérêts moratoires réservés)	Inscription au registre foncier Art. 88 al. 2 CDPJ (oui si > à CHF 1'000.-)
		1'250'000	1'250.00	oui

Office d'impôt du district
www.
info.ac@vd.ch

Administration cantonale des impôts



OFFICE D'IMPÔT DU DISTRICT
DE MORGES

Aver

1

Pour le surplus, le recouvrement du montant impayé s'effectuera par voie d'exécution forcée. Dans le cas où l'immeuble ainsi grevé par une hypothèque légale privilégiée de droit public est loué, le gage légal s'étend aux loyers ou fermages en application de l'art. 806 CC.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours à la Commission communale de recours en matière d'impôts de la commune de (art. 45 à 47a LIC). Le recours, écrit et motivé, doit être déposé à l'Office d'impôt de district ans le délai de trente (30) jours dès cette notification.

En application de l'art. 40 LIC, la présente décision a force exécutoire au sens de l'art. 80 de la Loi fédérale du 11.04.1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP, RS 281.1).

Avec nos salutations distinguées.

Office d'impôt du district de
Le service du contentieux

Annexe :

- 1 Bordereau 2015
- Décision de taxation 2015

Office d'impôt du di
www.aci.ch/impots - 1 41 4
info.aci@vd.ch

istration cantonale des impôts

9 Source

Image du titre

<http://www.reseauhabitation.com>, 20.06.2016, Rénovation ou maison neuve : Le problème de l'hypothèque légale,