Tous droits réservés

DROIT DES OBLIGATIONS

Séance 10 - Les sûretés réelles : les sûretés sur les biens immeubles

I. Les privilèges 2

II. Le gage immobilier 3

III. L'hypothèque 4

A) **Dispositions générales** **4**

B) **Classification des hypothèques** **4**

1) *L'hypothèque légale* *4*

a) L'hypothèque légale générale 5

b) L'hypothèque légale spéciale 5

2) *L'hypothèque judiciaire* *6*

3) *L'hypothèque conventionnelle* *6*

4) *Classement des hypothèques* *7*

C) **Inscription des hypothèques** **7**

1) *Régime de l'inscription* *8*

2) *Radiation et réduction* *9*

a) Radiation de l'inscription 9

b) Réduction de l'inscription 9

D) Effets des hypothèques 9
E) Transmission et extinction 10

Il existe trois types de sûreté sur les biens immeubles : les privilèges, le gage immobilier et l'hypothèque (**art. 2375 C. civ**).

I. Les privilèges

> **Définition :** **Les privilèges immobiliers sont accordés au créancier, qui a la priorité sur un bien en cas de défaillance du débiteur. Ils sont fixés par la loi (art. 2376 C. civ).**

L'article 2377 du Code civil reprend la liste prévue pour les privilèges mobiliers. Elle est quasiment identique et comprend :

- les frais de justice ;

- les frais liés au contrat de travail ;

- les créances du conjoint survivant dans le cas spécifique prévu par **l'article L321-21-1 du Code rural et de la pêche maritime**.

> **À retenir :** **Cette liste n'est pas exhaustive, et certains privilèges immobiliers sont consacrés par des lois spéciales.**

La hiérarchie est consacrée par **l'article 2378 du Code civil** : les privilèges immobiliers priment sur le droit de gage immobilier et sur l'hypothèque, et leur hiérarchie interne est celle énoncée dans l'article précédent.

II. Le gage immobilier

Avant la réforme de 2006, le gage immobilier était nommé « antichrèse ».

> **Définition :** **Le gage immobilier est l'affectation d'un bien immeuble en garantie d'une obligation. Cette affectation entraîne nécessairement dépossession du constituant (art. 2379 C. civ).**

Par corrélation, le bénéficiaire du gage immobilier obtient la jouissance du bien affecté.

> **À retenir :** **Le créancier perçoit également les fruits du bien, qu'il imputera sur les intérêts de la dette (art. 2381 C. civ).**

Le créancier bénéficiaire du droit de jouissance hérite par conséquent de l'obligation de conservation et d'entretien du bien, qu'il peut choisir de restituer au constituant à tout moment s'il ne souhaite plus la mettre en œuvre (art. 2381 C. civ).

Le gage immobilier est un contrat, il doit donc respecter les règles de formation du droit commun : consentement, capacité des parties, objet licite et certain.

> **Attention :** **Le créancier est également dans son droit s'il décide de donner à bail l'immeuble à un tiers, voire au débiteur lui-même (art. 2382 C. civ).**

Dès que la dette est payée dans son intégralité, la propriété sera restituée au débiteur, sauf si elle lui a déjà été rendue par anticipation (art. 2384 C. civ).

III. L'hypothèque

> **Définition :** **L'hypothèque est l'affectation d'un bien comme garantie d'une obligation, sans dépossession de son propriétaire (art. 2385 C. civ).**

La technique de l'hypothèque date du Moyen-Âge, où elle était une *obligatio bonorum*. Elle permettait de garantir une obligation via l'aliénation de ses biens.

> **À retenir :** **L'hypothèque dispose d'une certaine forme de contrainte sur le débiteur, car il pèse sur lui une menace d'expulsion de sa propriété.**

A) Dispositions générales

L'hypothèque n'est possible que dans les cas autorisés par la loi (**art. 2386 C. civ**), et elle est légale, judiciaire ou conventionnelle (**art. 2387 C. civ**).

Tous les droits immobiliers peuvent en être l'objet, et les améliorations et accessoires de l'immeuble y sont inclus (**art. 2388 et 2389 C. civ**).

Enfin, elle est indivisible (**art. 2390 C. civ**).

B) Classification des hypothèques

1) L'hypothèque légale

L'hypothèque légale, selon **l'article 2391 du Code civil**, peut être :

- générale, et dans ce cas le bénéficiaire pourra obtenir droits sur tous les immeubles du patrimoine, y compris ceux qui y entrent postérieurement ;

- spéciale, et dans ce cas elle ne porte que sur un bien précis.

a) L'hypothèque légale générale

À l'exception de celles prévues par des règles spéciales, les hypothèques légales sont celles :

- des époux l'un contre l'autre ;

- des mineurs ou majeurs sous tutelle contre l'administrateur ;

- de l'État contre les administrateurs comptables ;

- du légataire sur les biens immeubles de la succession ;

- des frais funéraires ;

- ayant fait l'objet d'un jugement contre le débiteur ;

- du Trésor public et de la Sécurité sociale (**art. 2393 C. civ**).

> **Pour aller plus loin :** Il existe des règles spécifiques pour l'hypothèque entre époux (**art. 2394 à 2397 C. civ**), pour celles des mineurs et majeurs sous tutelle envers leur administrateur (**art. 2398 à 2400 C. civ**), et pour celles liées à une condamnation (**art. 2401 C. civ**).

b) L'hypothèque légale spéciale

L'article 2402 du Code civil établit la liste des créances spéciales, à l'exception de celles prévues par des lois spéciales :

- La créance du prix de vente d'un immeuble ;

- La créance de celui qui a fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, s'il a été authentiquement constaté par l'acte d'emprunt que la somme était destinée à cet emploi, et par la quittance du vendeur que ce paiement a été fait des deniers empruntés ;

- Les créances du syndicat de copropriétaires sur l'année courante ainsi qu'aux 4 dernières années échues ;

- La créance d'un héritier ou d'un copartageant sur les immeubles partagés, donnés ou légués ;

- Les créances sur une personne défunte et les legs de sommes d'argent, les créances sur la personne de l'héritier pour les immeubles successoraux et personnels ;

- La créance de l'accédant à la propriété titulaire d'un contrat de location-accessoire ;

- Les créances de l'État, de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou de la métropole de Lyon, dans un cas précis prévu par le Code de l'habitation.

2) L'hypothèque judiciaire

L'hypothèque judiciaire est régie par le code des procédures civiles d'exécution (**art. 2408 C. civ**).

3) L'hypothèque conventionnelle

Ce sont les hypothèques les plus fréquemment utilisées, généralement lorsqu'un établissement de crédit consent un prêt à un particulier.

Elle est consentie par acte notarié (**art. 2409 C. civ**) et uniquement par celui qui dispose de l'immeuble concerné (**art. 2410 C. civ**).

> **Exemple :** Cela implique que le nu-propriétaire peut tout à fait hypothéquer sa nue-propriété (**C. cass, Com, 13 mars 2012, n° 11-10289**).

> **Attention :** **En revanche, l'hypothèque de la chose d'autrui sera considérée comme nulle de plein droit.**

Elle peut être consentie sur un bien existant ou futur, si l'acte notarié désigne expressément ceux-ci (**art. 2414 C. civ**).

> **À retenir :** **La particularité de cette hypothèque est qu'elle peut être réalisée pour une créance existante ou future (art. 2415 C. civ).**

> **Attention :** **Cette hypothèque doit être garantie pour une somme déterminée qui doit être mentionnée obligatoirement dans le contrat sous peine de nullité (art. 2417 C. civ).**

4) Classement des hypothèques

Les hypothèques sont inscrites au fichier immobilier, et c'est la date de leur inscription qui donne leur classement (art. 2418 C. civ).

> **À retenir :** **Le cas particulier de l'hypothèque légale spéciale, qui garantit la créance de celui qui a fourni les deniers de l'acquisition d'un immeuble, prime sur toutes les autres.**

Si plusieurs hypothèques sont consacrées le même jour sur le même immeuble, le classement est le suivant :

- l'hypothèque légale est réputée supérieure à l'hypothèque judiciaire ou conventionnelle ;

- l'hypothèque légale spéciale du vendeur prime sur l'hypothèque légale spéciale du vendeur de deniers ;

- l'hypothèque conventionnelle ou judiciaire inscrite en premier prime sur l'autre.

Il en va de même pour l'ordre des créanciers (art. 2419 C. civ).

C) Inscription des hypothèques

1) Régime de l'inscription

Une formalité spécifique est à prévoir pour les trois types d'hypothèques : l'inscription au service chargé de la publicité foncière (**art. 2421 C. civ**).

> **Attention :** **Le cas particulier de l'hypothèque légale spéciale, qui garantit la créance de celui qui a fourni les deniers de l'acquisition d'un immeuble, est ici aussi la seule à faire exception. Elle ne nécessite pas d'inscription.**

Cette formalité doit s'accompagner de la mention obligatoire de la désignation de l'immeuble et de sa commune.

C'est le créancier qui doit accomplir généralement cette formalité, ou son notaire.

C'est cette formalité qui rend l'hypothèque opposable aux tiers.

L'inscription s'accompagne d'un certain nombre de documents énoncés à **l'article 2423 du Code civil**, tels que l'original ou une copie du document qui a créé l'hypothèque.

> **À retenir :** **Il n'y a pas de date limite imposée par la loi pour respecter cette formalité de publication mais dans l'intérêt du créancier, le plus tôt est le mieux, puisque son inscription va déterminer son ordre de priorité s'il y a plusieurs créanciers sur le même bien hypothéqué.**

> **Attention :** **L'inscription doit être renouvelée s'il y a des échéances différentes dans l'hypothèque (art. 2429 C. civ). Si ce renouvellement n'était pas effectué, l'inscription cesserait de produire ses effets (art. 2430 C. civ).**

Les frais de l'inscription sont généralement à la charge du débiteur et les frais de publicité de l'acte à la charge de l'acquéreur, mais le contrat peut en disposer autrement (**art. 2433 C. civ**).

2) Radiation et réduction

a) Radiation de l'inscription

> **Définition :** **La radiation est la suppression de l'hypothèque du registre (art. 2435 C. civ). Il y a donc consentement des parties.**

Si elle est volontaire, elle peut résulter de la mainlevée de l'hypothèque par le créancier ou d'une remise de dettes. Elle peut aussi être judiciaire.

Elle est également une sanction pour le créancier qui n'aurait pas procédé à la publication de l'hypothèque.

b) Réduction de l'inscription

> **Définition :** **La réduction est le fait de diminuer l'inscription des hypothèques lorsque la valeur des biens est excessive par rapport au montant qu'ils garantissent (art. 2439 C. civ).**

D) Effets des hypothèques

L'hypothèque est un droit réel.

Le propriétaire constituant reste en possession de son bien, mais il a une obligation de ne pas altérer la valeur du bien.

Si le débiteur paie sa dette, le créancier doit lever l'hypothèque et rendre le bien. En revanche, si le débiteur est défaillant, le créancier peut exercer divers droits :

- il peut poursuivre la vente du bien hypothéqué et sera payé sur le prix de vente (**art. 2450 C. civ**) ;

- il peut demander en justice que l'immeuble lui demeure en paiement (si le constituant n'y habite pas) (**art. 2451 C. civ**).

Le créancier dispose aussi d'un droit de suite.

> **Définition :** **Le droit de suite permet au créancier de conserver son hypothèque même si le bien change de propriétaire (art. 2454 C. civ).**

E) Transmission et extinction

L'hypothèque se transmet avec la transmission de la créance, par exemple s'il y a une subrogation de créancier (**art. 2473 C. civ**).

Les hypothèques s'éteignent, **selon l'article 2474 du Code civil** :

- par l'extinction de l'obligation ;

- par la renonciation du créancier à l'obligation ;

- par la purge ;

- par la possibilité de résiliation prévue à **l'article 2417 du Code civil**, pour les créances futures, si l'hypothèque est à durée indéterminée.

> **Définition :** **La purge est l'action qui permet d'effacer l'hypothèque d'un bien. Elle est parfois prévue par la loi elle-même, notamment s'il y a une saisie immobilière (art. 2461 C. civ).**