Les sûretés sur les biens immeubles

Il existe 3 types de sûretés sur les immeubles (**art. 2375 C.civ.**) :

- **Les privilèges**
- **Le gage immobilier**
- **L'hypothèque**

Les privilèges

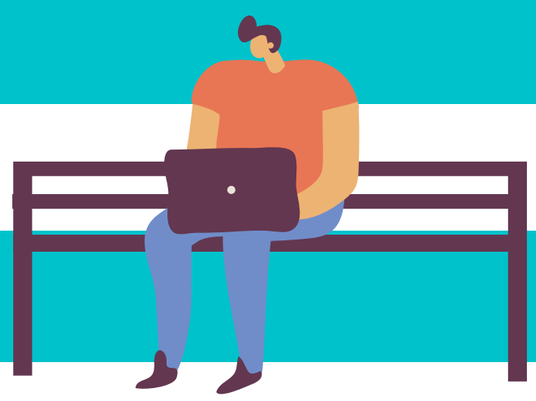
Les privilèges immobiliers sont accordés au créancier, qui a la priorité sur un bien en cas de défaillance du débiteur. **Ils sont fixés par la loi** (**art. 2376 C.civ.**).

Article 2377 du Code civil reprend la liste pour les privilèges mobiliers : elle comprend les **frais de justice**, les **frais liés au contrat de travail**, les **créances du conjoint survivant** (cette liste n'est pas exhaustive, certaines lois spéciales consacrent des privilèges spéciaux).

Article 2378 du Code civil dresse la hiérarchie des privilèges : un **privilège immobilier prime sur un gage ou une hypothèque**.

Le gage immobilier

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 immeuble en question.
Article 2381 du Code civil : le **créancier perçoit les fruits** du bien qui sont imputés sur les intérêts de la dette. En contrepartie, il est tenu d'une **obligation d'entretien** du bien.

Le créancier peut choisir à tout moment de restituer le bien immeuble au débiteur constituant.
Article 2382 du Code civil : le créancier peut également décider de **donner à bail** l'immeuble à un tiers, voire au débiteur lui-même.

Article 2384 du Code civil : dès que la dette est payée dans son intégralité, le créancier doit restituer l'immeuble au débiteur, à moins que cela n'ait déjà été fait par anticipation.

L'hypothèque

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

L'hypothèque dispose d'une forme de contrainte sur le débiteur car il pèse sur lui une menace d'expulsion.
L'hypothèque n'est possible que dans certains cas prévus par la loi (**art. 2386 C.civ.**). Elle peut être **judiciaire**, **légale** ou **conventionnelle** (**art. 2387 C.civ.)**.
Tous les droits attachés à l'immeuble sont concernés, ainsi que les accessoires (**2389 C.civil**).
Article 2390 du Code civil : l'hypothèque est **indivisible**.

La classification des hypothèques

L'hypothèque légale

Article 2391 du Code civil : l'hypothèque légale peut être générale (sur un ensemble d'immeubles du patrimoine du débiteur) ou spéciale (sur un ou des immeubles précis).

- **L'hypothèque légale générale** : elle concerne les cas des époux l'un envers l'autre, d'une personne protégée contre l'administrateur, de l'Etat contre les administrations comptables, du légataire des biens immeubles de la succession, des frais funéraires, du Trésor public et de la Sécurité sociale (**art. 2993 C.civ.**).
    - Certaines de ces hypothèques font l'objet de règles spéciales : c'est le cas de l'hypothèque entre époux par exemple **(art. 2394 à 2397 C.civ.**).
- **L'hypothèque légale spéciale** : **article 2402 du Code civil** donne les cas de créances spéciales y donnant lieu : la créance de prix de vente d'un immeuble, de celui ayant apporté les fonds pour l'achat d'un immeuble, d'un héritier sur des immeubles partagés, données ou légués...

L'hypothèque judiciaire

Article 2408 du Code civil : l'hypothèque judiciaire est régie par le **Code des procédures civiles d'exécution**.

L'hypothèque conventionnelle

Cas le plus fréquent, souvent dans le cas d'un prêt entre une banque et 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.**).

- Ainsi, un nu-propriétaire peut hypothéquer son bien. En revanche, l'hypothèque sur la chose d'autrui est nulle.

Elle peut être consentie sur un bien existant ou futur, si l'acte notarié le désigne expressément (**art. 2414 C.civ.)**. Dans ce cas, elle peut être réalisée pour une créance existante ou future (**art. 2415 C.civ.**).
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.**).

Classement des hypothèques

Article 2418 du Code civil : les hypothèques sont inscrites au fichier immobilier, leur **date d'inscription** donne leur classement, SAUF l'hypothèque légale spéciale qui prime sur toutes les autres.
Si plusieurs hypothèques sont conclues à la même date : **prime l'hypothèque légale spéciale, puis légale générale, puis conventionnelle ou judiciaire.**

JurisLogic

Inscription de l'hypothèque

Le régime de l'inscription

L'inscription au registre de la publicité foncière est une formalité spécifique pour les 3 types d'hypothèques (**art. 2421 C.civ.**). Le créancier doit accomplir généralement cette formalité, ou son notaire.
Seul le cas de l'hypothèque légale spéciale sur la créance de celui qui a fourni les deniers de l'acquisition d'un immeuble ne nécessite pas d'inscription.
Mentions obligatoires : désignation de l'immeuble et de sa commune. L'inscription s'accompagne de certains documents énoncés à l'article **2423 du Code civil** (ex : l'original ou copie du document qui a créé l'hypothèque).

Cette formalité rend l'hypothèque opposable aux tiers.
Il n'y a pas de date limite imposée pour respecter cette formalité mais pour le créancier, le plus tôt est le mieux : son inscription détermine son ordre de priorité s'il y a plusieurs créanciers sur le même bien.
L'inscription doit être renouvelée s'il y a des échéances différentes dans l'hypothèque (**art. 2429 C.civ.)**. Si ce renouvellement n'est pas effectué, l'inscription cesse 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.**).

Radiation et réduction

- **Radiation** :

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 dette. Elle peut aussi être judiciaire.
Elle peut également être une **sanction pour le créancier** qui n'aurait pas procédé à la publication de l'hypothèque.

- **Réduction** :

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.**).

Effets de l'hypothèque

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 :

- **Poursuivre la vente du** bien hypothéqué et sera payé sur le prix de vente (**art. 2450 C.civ.)** ;
- Demander en justice que l’immeuble lui soit **transmis en paiement** (si le constituant n’y habite pas) (**art. 2451 C.civ.**).
- Demander un **droit de suite** : conserver son hypothèque si le bien change de propriétaire (**art. 2454 C.civ**).

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.civil**).
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 (action qui permet d'effacer l'hypothèque d'un bien) ;
- par la possibilité de résiliation prévue à l'**article 2417 du Code civil,** pour les créances futures, si l’hypothèque est à durée indéterminée.