Les effets juridiques de l’inscription d’une hypothèque judiciaire sur un bien immobilier

publié le **07/04/2014**, vu **262682 fois**, Auteur : Anthony BEM

L’inscription d’hypothèque judiciaire est une mesure de protection du règlement d’un créancier dont les effets sont strictement encadrés par la loi et les juges.

L'inscription d'une hypothèque judiciaire auprès du conservateur est une mesure dissuasive en ce qu'elle vise à protéger un créancier pour le paiement de sa dette de la part de son débiteur, en saisissant : ses maisons, appartements, immeubles ou terrains, leur usufruit et leurs accessoires.

Concrètement, le créancier fait procéder à une inscription provisoire puis définitive auprès du service des hypothèques sur le ou les biens immobiliers revendiqués.

Ceci permet au créancier de faire vendre de manière forcée, aux enchères judiciaires, ces biens pour se faire payer.

La mention de l'hypothèque portée sur les registres du conservateur servira donc de garantie au créancier à condition que la procédure et les délais aient été respectés.

En effet, grâce à une inscription d’hypothèque provisoire, le créancier dispose d'un moyen efficace d'être payé.

Concrètement, le créancier peut poursuivre l'expropriation forcée de son débiteur et la vente de son bien.

Cependant, les biens grevés d'une inscription d’hypothèque provisoire demeurent aliénables.

En d'autres termes, les biens sur lesquels sont inscris une hypothèque provisoire peuvent être vendus amiablement par leur propriétaire mais le montant de la dette à devoir au créancier lui sera payé grâce au montant du prix de vente.

Concrètement, en cas de cession du bien immobilier par le propriétaire, la consignation du prix de vente suppose une purge.

La purge vise à la fois à libérer l'immeuble de l'inscription hypothécaire mais aussi à permettre aux créanciers inscrits de se faire payer.

Le notaire qui instrumente la vente consignera et séquestrera les fonds, pour ensuite les distribuer aux créanciers hypothécaires.

Mais l'intérêt majeur de l'inscription hypothécaire réside dans le droit dont dispose les créanciers de requérir une vente aux enchères du bien pour se faire payer sur le prix de la vente dans l'ordre

de la loi.

En effet, pour se libérer de l'hypothèque judiciaire provisoire, le débiteur doit obtenir la mainlevée amiable de l'inscription de la part du créancier ou la mainlevée judiciaire.

Ainsi, à défaut de vente amiable du bien, le créancier inscrit peut le faire vendre de manière forcée et au préjudice du débiteur.

Or, la pratique des ventes aux enchères judiciaires des biens immobiliers conduit au constat que ces dernières ne sont pas réputées pour donner lieu à des prix de vente élevés.

Au contraire, le prix de vente d'un bien immobilier vendu aux enchères judiciaires sera quasiment toujours inférieur au prix du marché avec une décote d'environ 20 % minimum.

Hormis les questions de principe et de certains cas particuliers, l'intérêt des débiteurs sera donc souvent de préférer une vente amiable rapide et efficace pour apurer la dette plutôt que de risquer une vente judiciaire.

Par ailleurs, lorsque la valeur des biens hypothéqués est excessive par rapport au montant des sommes dues, le débiteur peut faire limiter par le juge les effets de l'hypothèque provisoire.

Cette limitation se dénomme « *le cantonnement* ».

En outre, la loi prévoit qu'une hypothèque inscrite sur un immeuble le suit en quelques mains qu'il passe, pour être "*colloqués*" et payés suivant l'ordre de leur inscription, conforment aux dispositions de l'article 2166 du code civil.

Ainsi, l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire prend rang à la date de la formalité initiale, sous réserve d'être confirmée par une publicité définitive.

Enfin, la publicité provisoire conserve la sûreté pendant trois ans de sorte qu'elle doit être renouvelée.

A défaut de renouvellement avant la fin de la troisième année et à défaut de publicité définitive dans un délai de deux mois après obtention du titre exécutoire, la publicité provisoire est caduque et le débiteur peut demander sa radiation au juge de l'exécution

Les frais sont supportés par le créancier.

La part du créancier titulaire de l'hypothèque provisoire qui aurait été consignée est remise aux créanciers en ordre de la recevoir ou au débiteur.

S'agissant de la publicité définitive, elle permet de donner rang à la publicité provisoire à la date de la formalité initiale, dans la limite des sommes conservées par cette dernière.

Une inscription définitive qui interviendrait au-delà du délai de deux mois du jour où le titre constatant définitivement les droits du créancier est passé en force de chose jugée serait valable mais ne prendrait rang qu'à sa date, et non à celle de l'inscription provisoire devenue caduque.

On comprend donc que le respect des délais et conditions des formalités de l'inscription est primordial pour garantir au créancier le bon paiement de sa créance grâce aux biens immobiliers

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

de son débiteur.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés