



L'hypothèque conservatoire : conditions, effets, inscription hypothécaire, rang, réalisation, purge

publié le 14/10/2012, vu 39367 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Afin d'empêcher que pendant la durée du procès le débiteur ne se rende insolvable, le créancier peut obtenir du juge une garantie judiciaire sur les biens du débiteur, à titre provisoire, en attendant le jugement de condamnation : l'hypothèque judiciaire conservatoire.

[L'hypothèque est une garantie immobilière qui peut résulter soit d'une convention, de la loi, ou d'une décision de justice.](#)

Nous envisagerons ci-après la dernière de ces trois variétés : l'hypothèque judiciaire conservatoire.

1 – Les conditions d'établissement de l'hypothèque judiciaire conservatoire

L'hypothèque judiciaire conservatoire suppose que les conditions suivantes soient remplies :

- Le créancier doit disposer d'une créance de somme d'argent « paraissant fondée en son principe »
- Le recouvrement de la créance doit être menacé ou il existe un risque à ce que le débiteur ne devienne insolvable.
- Le juge de l'exécution près du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble doit donner son autorisation sans avoir à avertir le débiteur, fixer le montant probable de la créance garantie, indiquer l'immeuble qui sera grevé par l'hypothèque.
- L'ordonnance du juge doit être notifiée au débiteur, qui peut la contester en saisissant le juge de son opposition.
- Le créancier doit procéder à l'inscription de l'hypothèque conservatoire, auprès du bureau de la conservation des hypothèques, dans un délai de 3 mois à compter de l'ordonnance d'autorisation) afin d'assurer la publicité à l'égard des tiers. Cette inscription fixe le rang de l'hypothèque, à condition qu'elle devienne définitive.

2 – Les effets de l'hypothèque judiciaire conservatoire

Le débiteur propriétaire conserve tous ses droits de propriétaire tant que l'hypothèque ne donne pas lieu à réalisation.

En effet, l'hypothèque est une garantie sans dépossession, qui ne rend pas indisponible le bien.

Le débiteur peut vendre le bien mais le créancier hypothécaire bénéficie du droit de suite de sorte

que le créancier dispose d'un droit hypothécaire contre le tiers acquéreur.

L'article 2131 du code civil prévoit que si les immeubles donnés en garantie ont fait l'objet de dégradations, alors le créancier peut demander un supplément d'hypothèque.

A compter de la date de l'inscription l'hypothèque prend rang.

Ainsi, grâce à son inscription hypothécaire, le créancier prend rang soit en premier, soit en second, etc ..., selon un droit de préférence classifié par ordre d'arrivée dans le cas où le bien immobilier est grevé de multiples hypothèques.

Le rang d'hypothèque correspond à un ordre unique afin de classer les créanciers hypothécaires en fonction du jour de la prise de garantie d'hypothèque enregistrée à la conservation des hypothèques.

L'inscription de l'hypothèque permettra donc au créancier d'être payé par préférence au créancier chirographaire et, le cas échéant, aux autres créanciers hypothécaires de rang inférieur.

Ainsi, l'article 2425 code civil dispose que :

« Entre les créanciers, l'hypothèque, soit légale, soit judiciaire, soit conventionnelle, n'a rang que du jour de l'inscription prise par le créancier au fichier immobilier, dans la forme et de la manière prescrites par la loi ... »

Si plusieurs inscriptions sont prises le même jour relativement au même immeuble, soit en vertu de titres prévus au deuxième alinéa mais portant la même date, soit au profit de requérants titulaires du privilège et des hypothèques visés par le troisième alinéa, les inscriptions viennent en concurrence quel que soit l'ordre du registre susvisé ».

Lorsqu'il y a plusieurs inscriptions le même jour, c'est le créancier dont le titre a permis en premier l'obtention de la garantie hypothécaire qui l'emporte.

3 - La réalisation de la garantie hypothécaire par voie de vente judiciaire du bien

Si le créancier hypothécaire n'est pas payé, il peut procéder à la réalisation du bien, c'est-à-dire à sa vente par la voie de l'enchère judiciaire.

Concrètement, un commandement de payer est adressé au débiteur et est publié à la conservation des hypothèques.

Dès lors, le débiteur ne peut plus disposer de l'immeuble (vendre, constituer une nouvelle hypothèque).

Les fruits de l'immeuble sont eux-mêmes immobilisés au profit du créancier.

Cette procédure donnera lieu à un jugement d'adjudication sur saisie au terme des enchères.

Une fois le jugement publié, l'effet légal de l'hypothèque se produit.

Le droit de préférence du créancier passe de l'immeuble sur le prix d'adjudication de l'immeuble.

En cas de destruction de l'immeuble, l'hypothèque est reportée sur l'indemnité d'assurance.

Enfin, il convient de savoir qu'il est impossible de prévoir un mode de réalisation autre que légal.

En effet, la clause de voie parée, par laquelle les parties conviennent du mode de réalisation du bien est nulle, de sorte qu'il n'y a aucun moyen de passer outre le moyen légal de saisie.

4 - La procédure de purge de l'hypothèque

Lorsqu'un tiers achète un immeuble hypothéqué, la procédure de purge permet d'éviter les effets du droit de suite.

Le tiers offre au créancier hypothécaire le prix qu'il doit payer pour son acquisition en procédant à une notification à fin de purge.

Si le(s) créancier(s) hypothécaire(s) accepte(ent) la proposition faite, si le prix d'achat les désintéresse, les hypothèques et privilèges se reportent sur le prix de sorte qu'ils sont désintéresser en fonction de leur rang.

Si le(s) créancier(s) hypothécaire(s) refuse(ent), car le prix est insuffisant pour les désintéresser tous, ils peuvent refuser en estimant que le prix n'est pas conforme à la valeur réelle du bien. Ils doivent alors procéder à la remise en vente aux enchères en offrant eux-mêmes un prix supérieur de 1/10^e du prix proposé et en se présentant eux-mêmes comme acquéreurs (procédure de la surenchère).

En pratique, la procédure de purge est très lourde et le tiers acquéreur remet contre quittance le prix de l'immeuble à un notaire.

Le prix, dans le même temps, est remis en « gage » au notaire par le vendeur pour garantir les droits du tiers à obtenir la radiation des hypothèques.

Le notaire doit utiliser ce prix pour désintéresser les créanciers hypothécaires.

La procédure étant à la fois complexe et technique, le recours a un avocat spécialisé sera bien souvent nécessaire.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

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