Image not found or type unknown

L’hypothèque : définition, variétés et effets juridiques

publié le **16/10/2011**, vu **69715 fois**, Auteur : Anthony BEM

L’hypothèque permet à un créancier, qui n'est pas payé dans les délais convenus, d'obtenir la saisie de l'immeuble de son débiteur pour se garantir son paiement, mais sous certaines conditions.

Nous envisagerons ci-après :

- une définition de l’hypothèque (1) ;

- Les différentes variétés d'hypothèques prévues par la loi (2) ;

- Les effets juridiques des hypothèques (3).

1 - Définition de l’hypothèque

L’hypothèque permet à un créancier, qui n'est pas payé dans les délais convenus, d'obtenir la saisie de l'immeuble, de son débiteur pour se garantir son paiement.

L’hypothèque subsiste en entier sur tous les immeubles affectés par celle-ci, sur chaque portion de ces immeubles et même leurs améliorations, jusqu’au parfait paiement de la dette.

Sont seuls susceptibles d'hypothèques :

1° Les biens immobiliers qui sont dans le commerce, et leurs accessoires réputés immeubles ;

2° L'usufruit des mêmes biens et accessoires pendant le temps de sa durée.

2 - Les différentes hypothèques

Les articles 2394 et suivants du code civil prévoient un certain nombre de conditions légales de validité de l’hypothèque.

Ainsi, l'hypothèque ne peut avoir lieu que dans les cas et suivant les formes autorisés par la loi.

La loi prévoit 3 catégories distinctes d’hypothèques :

- L'hypothèque légale qui résulte de la loi, elle est de droit sans action judiciaire préalable nécessaire (2.1) ;

- L'hypothèque judiciaire qui résulte des jugements, elle doit être sollicitée auprès d’un juge et être obtenue par décision de justice (2.2) ;

- L'hypothèque conventionnelle qui résulte des conventions, elle suppose donc un accord de volonté entre les parties et d’être formalisée dans une convention spéciale (2.3).

2.1 – L'hypothèque légale

Hors le cas de la participation aux acquêts, et bien qu’elle soit de droit, l'hypothèque légale ne peut être inscrite que par l'intervention de justice.

Le créancier bénéficiaire d'une hypothèque légale peut :

inscrire son droit sur tous les immeubles appartenant actuellement à son débiteur ;

prendre les inscriptions complémentaires sur les immeubles entrés, par la suite, dans le patrimoine de son débiteur.

L'hypothèque légale ne peut être réalisée que pour certains droits et créances :

1° Ceux d'un époux, sur les biens de l'autre ;

2° Ceux des mineurs ou majeurs en tutelle, sur les biens du tuteur ou de l'administrateur légal ;

3° Ceux de l'Etat, des départements, des communes et des établissements publics, sur les biens des receveurs et administrateurs comptables ;

4° Ceux du légataire, sur les biens de la succession, en vertu de l'article 1017 du code civil qui prévoit que les héritiers du testateur, ou autres débiteurs d'un legs, seront personnellement tenus de l'acquitter, chacun au prorata de la part et portion dont ils profiteront dans la succession et, ce, hypothécairement pour le tout, jusqu'à concurrence de la valeur des immeubles de la succession dont ils seront détenteurs.;

5° Ceux des créances privilégiées sur la généralité des meubles ;

2° Les frais funéraires ;

3° Les frais quelconques de la dernière maladie, quelle qu'en ait été la terminaison, concurremment entre ceux à qui ils sont dus ;

5° Les fournitures de subsistances faites au débiteur et à sa famille pendant la dernière année et, pendant le même délai, les produits livrés par un producteur agricole dans le cadre d'un accord interprofessionnel à long terme homologué, ainsi que les sommes dues par tout contractant d'un exploitant agricole en application d'un contrat type homologué.

6° La créance de la victime de l'accident ou de ses ayants droit relative aux frais médicaux, pharmaceutiques et funéraires, ainsi qu'aux indemnités allouées à la suite de l'incapacité temporaire de travail ;

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

7° Les allocations dues aux ouvriers et employés par les caisses de compensation et autres institutions agréées pour le service des allocations familiales ou par les employeurs dispensés de l'affiliation à une telle institution en vertu de l'article 74 f du livre Ier du code du travail ;

8° Les créances des caisses de compensation et autres institutions agréées pour le service des allocations familiales à l'égard de leurs adhérents, pour les cotisations que ceux-ci se sont engagés à leur verser en vue du paiement des allocations familiales et de la péréquation des charges résultant du versement desdites prestations.

2.2 – L’hypothèque judiciaire

L'hypothèque judiciaire résulte :

- des jugements soit contradictoires, soit par défaut, définitifs ou provisoires, en faveur de celui qui les a obtenus.

- des décisions arbitrales revêtues de l'ordonnance judiciaire d'exécution

- des décisions judiciaires rendues en pays étrangers et déclarées exécutoires par un tribunal français.

Le créancier qui bénéficie d'une hypothèque judiciaire peut :

- inscrire son droit sur tous les immeubles appartenant actuellement à son débiteur ;

- prendre des inscriptions complémentaires sur les immeubles entrés par la suite dans le patrimoine de son débiteur.

2.3 – L’hypothèque conventionnelle

L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que :

- par acte notarié qui déclare spécialement la cause de l’hypothèque mais aussi la nature et la situation de chacun des immeubles sur lesquels l'hypothèque est consentie.

- par ceux qui ont la capacité d'aliéner les immeubles qu'ils y soumettent.

- pour une ou plusieurs créances, présentes ou futures. Si elles sont futures, elles doivent être déterminables.

- pour le capital, à hauteur d'une somme déterminée que l'acte notarié mentionne à peine de nullité.

- sur des immeubles présents sauf dans les cas et conditions ci-après :

1° Celui qui ne possède pas d'immeubles présents et libres ou qui n'en possède pas en quantité suffisante pour la sûreté de la créance peut consentir que chacun de ceux qu'il acquerra par la suite sera affecté au paiement de celle-ci au fur et à mesure de

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

leur acquisition ;

2° Celui dont l'immeuble présent assujetti à l'hypothèque a péri ou subi des dégradations telles qu'il est devenu insuffisant pour la sûreté de la créance le peut pareillement, sans préjudice du droit pour le créancier de poursuivre dès à présent son remboursement ;

3° Celui qui possède un droit actuel lui permettant de construire à son profit sur le fonds d'autrui peut hypothéquer les bâtiments dont la construction est commencée ou simplement projetée ; en cas de destruction de ceux-ci, l'hypothèque est reportée de plein droit sur les nouvelles constructions édifiées au même emplacement. pour une ou plusieurs créances, présentes ou futures. Si elles sont futures, elles doivent être déterminables.

Ainsi, ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition, ou résoluble dans certains cas, ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou à la même rescision.

Les biens des mineurs, des majeurs en tutelle, et ceux des absents, tant que la possession n'en est déférée que provisoirement, ne peuvent être hypothéqués que pour les causes et dans les formes établies par la loi, ou en vertu de jugements.

En cas de propriété indivise d'un bien immobilier, l'hypothèque conserve son effet quel que soit le résultat du partage si elle a été consentie par tous les indivisaires. Dans le cas contraire, elle ne conserve son effet que dans la mesure où l'indivisaire qui l'a consentie est, lors du partage, alloti du ou de ces immeubles indivis ou, lorsque l'immeuble est licité à un tiers, si cet indivisaire est alloti du prix de la licitation.

L'hypothèque d'une quote-part dans un ou plusieurs immeubles indivis ne conserve son effet que dans la mesure où l'indivisaire qui l'a consentie est, lors du partage, alloti du ou de ces immeubles indivis ; elle le conserve alors dans toute la mesure de cet allotissement sans être limitée à la quote-part qui appartenait à l'indivisaire qui l'a consentie ; lorsque l'immeuble est licité à un tiers, elle le conserve également si cet indivisaire est alloti du prix de la licitation.

Les contrats passés en pays étranger ne peuvent donner d'hypothèque sur les biens de France, s'il n'y a des dispositions contraires à ce principe dans les lois politiques ou dans les traités.

L'hypothèque peut être ultérieurement affectée à la garantie de créances autres que celles mentionnées par l'acte constitutif pourvu que celui-ci le prévoie expressément.

La convention de rechargement qu'il passe, soit avec le créancier originaire, soit avec le nouveau créancier, revêt la forme notariée.

Elle doit être publiée à peine d'inopposabilité aux tiers.

Sa publication détermine, entre eux, le rang des créanciers inscrits sur l'hypothèque rechargeable.

Ces dispositions sont d'ordre public et toute clause contraire est réputée non écrite.

L'hypothèque s'étend de plein droit aux intérêts et autres accessoires.

L'hypothèque est transmise de plein droit avec la créance garantie.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

3 - Les effets juridiques des hypothèques

A moins qu'il ne poursuive la vente du bien hypothéqué selon les modalités prévues par les lois sur les procédures civiles d'exécution, auxquelles la convention d'hypothèque ne peut déroger, le créancier hypothécaire impayé peut :

demander en justice que l'immeuble lui demeure en paiement, sauf si l'immeuble constitue la résidence principale du débiteur.

conclure une convention hypothécaire aux termes de laquelle il deviendra propriétaire de l'immeuble hypothéqué, à moins que l'immeuble constitue la résidence principale du débiteur.

Dans ces deux cas prévus, l'immeuble doit être estimé par expert désigné à l'amiable ou judiciairement.

Si sa valeur excède le montant de la dette garantie, le créancier doit au débiteur une somme égale à la différence ; s'il existe d'autres créanciers hypothécaires, il la consigne.

L'hypothèque suit le bien en quelques mains qu'il passe, pour être payés suivant l'ordre de leurs créances ou inscriptions.

Si le tiers détenteur ne remplit pas les formalités qui seront ci-après établies pour purger sa propriété, il demeure, par l'effet seul des inscriptions, obligé comme détenteur, à toutes les dettes hypothécaires, et jouit des termes et délais accordés au débiteur originaire.

Le tiers détenteur est tenu, dans le même cas, ou de payer tous les intérêts et capitaux exigibles, à quelque somme qu'ils puissent monter, ou de délaisser l'immeuble hypothéqué, sans aucune réserve.

Faute par le tiers détenteur de satisfaire à l'une de ces obligations, chaque créancier titulaire d'un droit de suite sur l'immeuble a le droit de poursuivre la saisie et la vente de l'immeuble dans les conditions légalement prévues à cet effet.

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés