

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : 12C5217-01/01/1978

Date de publication : 01/01/1978

**SOUS-SECTION 7 RÉDUCTION, TRANSMISSION ET
EXTINCTION DES HYPOTHÈQUES**

Sommaire :

SOUS-SECTION 7

Réduction, transmission et extinction des hypothèques

SOUS-SECTION 7

**Réduction, transmission et extinction des
hypothèques**

Les hypothèques peuvent faire l'objet :

- d'une réduction de l'inscription lorsqu'elles sont excessives ;
- d'une transmission, qui s'opère selon les principes du droit commun.

Elles peuvent également s'éteindre pour diverses raisons.

A. RÉDUCTION DE L'INSCRIPTION DES HYPOTHÈQUES

1La réduction de l'inscription correspond à une radiation partielle de ladite inscription. Elle ne supprime pas l'efficacité de cette dernière mais en restreint seulement la portée.

Cette réduction peut être volontaire ou judiciaire et porter soit sur l'assiette de l'hypothèque, soit sur le montant de la créance garantie.

Elle s'opère par une mention en marge de l'inscription existante.

I. Réduction volontaire

2La réduction volontaire résulte du consentement du créancier à donner main-levée partielle de son hypothèque soit parce qu'il est payé partiellement, soit par bienveillance envers son débiteur.

La réduction de l'inscription ne peut être valablement opérée que si la main-levée partielle qu'elle traduit a été consentie par acte authentique. En outre, **le créancier doit avoir la capacité requise**, suivant les cas, soit **pour aliéner**, soit pour recevoir paiement.

II. Réduction judiciaire de l'inscription quant à l'assiette de l'hypothèque

3Aux termes de l'article 2161 du Code civil, lorsque les inscriptions prises en vertu des articles 2122 (relatif aux hypothèques légales) et 2123 (relatif aux hypothèques judiciaires) sont excessives, le débiteur peut demander leur réduction en se conformant aux règles de compétence établies par l'article 2159 du même code qui indique, par ailleurs, le tribunal auprès duquel la demande doit être déposée.

Ce même article 2161 précise que sont réputées excessives les inscriptions qui grèvent plusieurs immeubles lorsque la valeur d'un seul, ou de quelques-uns d'entre eux, excède une somme égale au double du montant des créances en capital et accessoires légaux augmenté du tiers de ce montant. L'inscription est donc considérée comme excessive lorsque la valeur d'une partie des immeubles grevés est au moins égale à 233 % du montant des créances en capital et accessoires légaux.

4Il est à remarquer que l'action en réduction d'inscription relative à l'assiette de l'hypothèque ne peut être entreprise que par le débiteur à l'encontre duquel une hypothèque grève plusieurs immeubles. En effet, elle ne saurait être exercée sur une inscription concernant un seul immeuble, quelle qu'en soit la valeur, l'hypothèque étant indivisible selon l'article 2114 du Code civil.

III. Réduction judiciaire de l'inscription quant au montant de la créance garantie

5Selon les dispositions de l'article 2162 du Code civil concernant la réduction des hypothèques conventionnelles : « peuvent être réduites comme excessives les inscriptions prises d'après l'évaluation faite par le créancier des créances conditionnelles, éventuelles ou indéterminées dont le montant n'a pas été réglé par la convention ».

L'excès d'évaluation est, dans ce cas, apprécié par les juges d'après les circonstances, les probabilités et les présomptions de fait de manière à concilier l'intérêt du débiteur avec les droits du créancier.

Ces dispositions sont, en principe, applicables à toutes les inscriptions d'hypothèques.

IV. Effet de la réduction judiciaire de l'inscription hypothécaire

6 Dans le cas où le tribunal, auquel a été soumise la demande de réduction d'inscription, donne satisfaction au débiteur en prononçant la réduction de l'hypothèque par limitation à certains immeubles, les inscriptions prises sur tous les autres sont radiées.

Si, par la suite, l'inscription ainsi réduite devient insuffisante, le créancier peut requérir une inscription complémentaire qui prendra rang à la date à laquelle elle est requise.

B. TRANSMISSION DES HYPOTHÈQUES

7 Les hypothèques (légales, judiciaires ou conventionnelles) sont susceptibles d'être transmises à un autre bénéficiaire que le créancier au profit duquel la sûreté existe.

Cette transmission peut s'opérer, soit à titre accessoire, soit à titre principal.

I. Transmission à titre accessoire

8 La transmission, à titre accessoire, de l'hypothèque s'effectue lorsqu'il y a cession de créance garantie par ce droit réel immobilier.

Elle peut également résulter de la loi. Il en est ainsi lorsque la créance est dévolue aux héritiers. Ces derniers acquièrent, avec la créance, la sûreté qui lui est attachée. Il en est de même pour les donataires et légataires de la créance.

9 Il est à noter que la loi n° 76-519 du 15 juin 1976 a modifié les formes de transmission des créances garanties par des sûretés réelles immobilières. Depuis son entrée en vigueur les transmissions de créances sous la forme de « grosse au porteur » ne sont plus admises.

Le notaire établit, maintenant, une copie revêtue de la formule exécutoire rapportant littéralement les termes de l'acte authentique qu'il a dressé. Cette copie permet au créancier de poursuivre le recouvrement de la créance.

La transmission de la créance se fait alors par endossement de la copie effectué dans les formes prescrites.

II. Transmission à titre principal

10La transmission s'opère par voie principale lorsque le créancier cède son hypothèque sans céder la créance qu'elle garantit. Il reste toutefois créancier, mais à titre chirographaire. Mais l'hypothèque étant un droit accessoire, le cessionnaire doit être aussi créancier du débiteur.

Cette transmission peut revêtir deux aspects :

- la subrogation à l'hypothèque ;
- la cession de rang ou d'antériorité.

1. Subrogation à l'hypothèque.

11Dans ce cas, l'hypothèque est détachée de la créance hypothécaire pour être rattachée à une créance ordinaire. La convention établie entre les parties (cédant ou cessionnaire) emporte transmission de toutes les prérogatives de l'hypothèque dans la limite, bien sûr, de l'inscription prise.

2. Cession de rang ou d'antériorité.

12La cession de rang ou d'antériorité est la convention passée entre deux créanciers hypothécaires sur les mêmes biens par laquelle le premier inscrit cède le rang de son inscription à un autre inscrit postérieurement.

III. Règles communes aux opérations de transmission des hypothèques

13Certaines règles s'appliquent aux conventions énoncées ci-dessus qu'il s'agisse de cession de créance, de subrogation à l'hypothèque ou de cession d'antériorité.

En premier lieu, le cédant doit avoir la capacité requise pour aliéner un droit immobilier quelles que soient les formes de transmission (à titre accessoire ou principal).

En second lieu, seule peut être transmise l'hypothèque qui garantit une créance cessible.

Enfin les formalités de publicité sont indispensables pour rendre la cession de créance opposable aux tiers.

Pour ce qui est de la transmission de l'hypothèque sous forme de subrogation ou de cession de rang, l'article 2149 du Code civil décide que cette transmission doit également être publiée par le conservateur. Elle fait l'objet d'une mention en marge des inscriptions existantes. Cette mention a pour but d'éviter que le subrogeant n'accorde la mainlevée de l'inscription en privant ainsi le subrogé de ses droits.

Il résulte, par ailleurs, de la jurisprudence, que le nouveau bénéficiaire de l'hypothèque doit signifier son titre au débiteur.

On notera enfin que la formalité de la publicité foncière même opérée par voie de mention en marge impose indirectement la forme authentique aux actes constatant les conventions susvisées.

C. EXTINCTION DES HYPOTHÈQUES

14L'hypothèque s'éteint soit par voie accessoire, soit par voie principale.

I. Extinction par voie accessoire

15L'hypothèque étant un droit accessoire à une créance, elle s'éteint avec celle-ci quelle que soit la cause de l'extinction (paiement, dation en paiement, confusion, compensation, novation).

Toutefois l'hypothèque ne s'éteint que si la créance disparaît en totalité. Du fait de l'indivisibilité de l'hypothèque un paiement partiel laisse subsister l'hypothèque tout entière, pour garantir le surplus de la créance.

Remarque. - Il est à noter :

- qu'en cas de compensation, celui qui a omis de l'invoquer conserve les sûretés de l'obligation primitive à condition qu'il établisse « qu'il avait une juste cause d'ignorer la créance qui devait compenser sa dette » (Code civ., art. 1299) ;
- qu'en cas de novation, les parties peuvent convenir de rattacher à l'obligation nouvelle, les hypothèques garantissant l'obligation éteinte (Code civ., art. 1278).

II. Extinction par voie principale

1. Causes de l'extinction.

16Outre l'extinction de l'obligation principale, l'article 2180 du Code civil énonce trois autres causes d'extinction de l'hypothèque :

- par la renonciation du créancier à l'hypothèque ;
- par l'accomplissement des formalités de purge (cf. *supra* C 5216-27) ;
- par la prescription.

A cette énumération il convient d'ajouter :

- la perte du bien grevé ;
- l'annulation ou rescision du titre de propriété du constituant.

17De l'extinction de l'hypothèque peut résulter la radiation de l'inscription.

La radiation qui anéantit l'inscription dans son intégralité suppose au préalable la mainlevée de cette dernière.

2. Mainlevée de l'inscription.

18Elle peut être volontaire ou judiciaire.

La mainlevée volontaire de l'inscription est l'acte par lequel le créancier consent à la radiation soit parce qu'il a reçu paiement de sa créance, soit parce qu'il renonce à son hypothèque.

Elle est judiciaire lorsqu'elle est ordonnée par une décision de justice.

a. Mainlevée volontaire.

19La mainlevée volontaire de l'inscription hypothécaire doit répondre à des conditions de forme et de fond.

1° Conditions de forme.

20La mainlevée volontaire est un acte unilatéral du créancier qui doit être établi en la forme authentique. Il peut donc s'agir :

- soit d'un acte notarié ;
- soit d'un acte en la forme administrative lorsque la radiation concerne une inscription bénéficiant à la puissance publique.

L'acte établi doit spécifier l'inscription à radier en précisant sa date, le volume et le numéro sous lequel elle a été publiée. D'autre part il doit énumérer clairement les immeubles à dégrever.

2° Conditions de fond.

21Les parties qui peuvent valablement consentir à la radiation de l'inscription sont celles au profit desquelles cette dernière a été requise : le créancier et ses ayants cause.

Encore faut-il qu'ils aient la capacité requise pour consentir à la mainlevée.

Cette capacité nécessaire varie selon que la mainlevée est accordée après règlement de la créance ou sans paiement de celle-ci.

Dans le cas où la mainlevée est donnée après paiement il est indispensable que ceux qui en sont les auteurs aient la capacité de recevoir paiement et d'en donner quittance.

Lorsque la mainlevée est donnée volontairement sans que la créance soit acquittée le créancier et ses ayants cause doivent avoir la capacité de pouvoir disposer d'un droit réel

immobilier.

b. Mainlevée judiciaire.

22La radiation de l'inscription peut être ordonnée par le tribunal dans l'hypothèse où le créancier refuse ou se trouve dans l'impossibilité de consentir amiablement à celle-ci.

Elle est demandée en principe au tribunal dans le ressort duquel l'inscription a été opérée :

- lorsque l'inscription a été faite sans être fondée ni sur la loi ni sur un titre ;
- lorsque cette dernière a été faite en vertu d'un titre soit irrégulier, soit éteint ou soldé ;
- ou lorsque les droits d'hypothèque sont effacés par les voies légales (purge et prescription).

Enfin elle ne peut être effectuée qu'en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée.

Le jugement rendu par le tribunal compétent acquiert la force jugée :

- lorsqu'il n'est plus susceptible de voies de recours ordinaires (oppositions ou appel) ;
- ou lorsqu'il a fait l'objet d'un acquiescement pur et simple de la partie condamnée, laquelle doit avoir la capacité de disposer du droit de donner mainlevée.

Il est à noter que la force de la chose jugée n'est attachée qu'au dispositif du jugement. Il faut donc que celui-ci ordonne formellement la radiation de l'inscription.