

Droit : plus de prêt, plus de cédule hypothécaire?

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Générations**

Band (Jahr): - **(2018)**

Heft 103

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Plus de prêt, plus de cédule hypothécaire ?

Eh bien non, contrairement à ce que croient parfois certains propriétaires, le fait d'avoir remboursé sa dette ne fait pas disparaître, pour autant, la cédule hypothécaire.



M^e FRANCO DEL PERO,
notaire à Morges (VD)
swisNot.ch

Au commencement, il était un prêt, accordé par un prêteur à un débiteur, et le débiteur a fourni, comme garantie, une cédule hypothécaire liée à un bien immobilier qui, comme on dit, est « donné en gage ». Celle-ci était certes créée à ce moment-là précisément pour garantir le remboursement du prêt, mais, elle existait en réalité tout à fait indépendamment du prêt. Cela signifie que, une fois le prêt remboursé, la cédule hypothécaire subsiste. Elle garde toute sa valeur et doit être restituée au propriétaire. Celui-ci va, dès lors, détenir ce titre pour lui-même, en dehors et sans même un prêt à garantir.

Le mécanisme de la garantie que fournit la cédule hypothécaire fonctionne de la manière suivante. Si, par malheur, un débiteur ne peut plus rembourser ce qu'il doit, son prêteur (qui est généralement une banque ou une assurance) peut alors, grâce à la cédule, demander à être remboursé en priorité, dans le cadre de la vente du bien immobilier donné en garantie.

L'avantage de cette existence indépendante de la cédule hypothécaire, qui vit en quelque sorte sa propre vie en dehors de tout prêt, c'est que l'instrument de crédit qu'elle représente pourra de nouveau être utilisé ultérieurement par le propriétaire immobilier pour garantir un nouveau prêt, par exemple s'il décide de rénover sa cuisine et ses installations sanitaires, s'il veut agrandir sa villa en construisant un jardin d'hiver ou rénover les façades. Ainsi, il ne devra pas supporter, une nouvelle fois, les frais liés à la création d'une cédule hypothécaire. Il faut préciser que les frais de constitution de cette garantie sont loin d'être négligeables — d'où l'avantage de pouvoir réutiliser la cédule hypothécaire.

L'inconvénient de ce système, c'est que des pro-

priétaires, croyant que le remboursement intégral d'un prêt entraîne nécessairement l'extinction de la cédule, ne gardent pas le titre reçu en retour ou ne savent plus ce qu'ils en ont fait, voire ne prennent pas les précautions nécessaires pour que la cédule ne soit ni volée, ni égarée, ni détruite. Or, cela peut provoquer des graves difficultés et bien des désagréments pour le propriétaire mal informé ou étourdi, par exemple en cas de vente ultérieure de l'immeuble. En effet, pour annuler une cédule hypothécaire égarée et introuvable, la seule solution est une procédure judiciaire, longue et coûteuse.

Fort heureusement, depuis 2012, les cédules hypothécaires, qui étaient jusqu'alors des « papiers-valeurs », peuvent être transformées en cédules « de registre ». Ce qui veut dire que le document papier est remplacé par une inscription électronique au Registre foncier. En pareil cas, il n'y a donc plus de document à soigneusement conserver, de manière sécurisée. Dans ces circonstances, plus de risque de vol, ni de perte ni de destruction. Peut-être serait-il sage désormais, à réception d'une cédule hypothécaire sur papier, restituée par un prêteur remboursé, d'immédiatement la transformer — à moindres frais — en une cédule « de registre ».

CE QU'IL FAUT RETENIR...

- **Le remboursement d'un prêt ne fait pas disparaître la cédule hypothécaire fournie en garantie.**
- **Il convient de prendre le plus grand soin d'une cédule hypothécaire, afin d'en éviter la perte, le vol, la détérioration ou la destruction.**
- **Il est judicieux de transformer une cédule sur papier en une cédule « de registre ».**