



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

hypothèques

Question écrite n° 11889

Texte de la question

M. Didier Julia appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les conditions de levée d'une hypothèque inscrite sur bien immobilier au titre de cautionnement par l'établissement bancaire prêteur. En effet, si sur le principe l'hypothèque, étant la garantie d'une créance, le paiement complet de la dernière échéance de la dette entraîne l'extinction de l'hypothèque en même temps que la créance, l'effet extinctif n'est véritablement acquis qu'au terme de deux ans suivant la fin du crédit. En conséquence, lorsque le propriétaire veut revendre son bien immobilier, la vente nécessite une demande de main levée du créancier, entraînant des frais pour le propriétaire. Aussi, il lui demande quels sont les motifs de ce dispositif pénalisant, dès lors que le débiteur est dégagé de sa dette avec son établissement bancaire et à quel titre son bien peut être ainsi « confisqué » puisqu'il ne peut en disposer sans demander une main levée de l'hypothèque et quelles dispositions il envisage de prendre pour y remédier.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que la durée du délai de péremption de l'inscription de l'hypothèque a été modifiée par l'ordonnance n° 67-839 du 28 septembre 1967 dont l'objectif était d'individualiser la durée de validité des inscriptions en confiant au créancier le soin de déterminer la durée de validité d'une inscription. Toutefois cette liberté est limitée par les prescriptions des articles 2154 et 2154-1 du code civil qui prévoient, s'agissant des créances à durée déterminée, que la date extrême d'effet de l'inscription peut être fixée à deux ans maximum après la durée de l'échéance. Ce délai de deux ans après le terme de l'échéance constitue une marge de sécurité pour le créancier, qui n'a pas à renouveler son inscription en cas d'échéance impayée d'une créance à remboursement échelonné et donc d'allongement du délai de remboursement de celle-ci. Le choix du créancier de fixer la durée de l'inscription à une durée supérieure à celle de la créance doit cependant être gouverné par la bonne foi et un abus de droit manifeste pourrait être sanctionné.

Données clés

Auteur : [M. Didier Julia](#)

Circonscription : Seine-et-Marne (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11889

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 février 2003, page 963

Réponse publiée le : 24 novembre 2003, page 9034