

Hypothèque

Par **Yann**, le **08/05/2005** à **11:43**

On m'a posé cette question et je ne sais trop comment répondre.

[quote:3b3sck2l]Peut on dire que l'hypothèque consentie par tous les co-indivisaires lors d'une co-indivision est une "sorte" de cautionnement?[/quote:3b3sck2l]

On a un immeuble indivis, tous les indivisaires ont accepté l'hypothèque émise par l'un d'eux sur cet immeuble. Est-ce qu'on peut considérer que c'est une forme de cautionnement?

Je pense que non, il y a une nuance mais je ne sais trop comment formuler ma réponse juridiquement. La distinction quant à l'institution tant de l'hypothèque que de la caution est évidente. Mais les effets sont assez proches.

Quelqu'un de plus éclairé peut-il m'aider? (image not found or type unknown)

Merci d'avance.

Par **Olivier**, le **08/05/2005** à **13:39**

d'après toi est-ce que l'hypothèque revêt un caractère accessoire ? Si oui c'est un cautionnement.... Cela dit le cautionnement est une sûreté réelle et le cautionnement une sûreté personnelle. Donc la question ici c'est plutôt de savoir si l'acceptation donnée par les coindivisaires à l'hypothèque consentie par un des leurs peut constituer caution de l'engagement de ce dernier.... Là je dirais non parce que l'hypothèque porte sur l'immeuble et n'a pas de caractère accessoire

Par **Yann**, le **08/05/2005** à **14:13**

Comment une hypothèque peut-elle être autre chose qu'accessoire? (image not found or type unknown)

Par **Olivier**, le **08/05/2005** à **14:15**

L'hypothèque n'est pas à ce que je sache l'accessoire d'une dette principale puisqu'elle peut être conclue indépendamment d'une dette principale...

Par **Yann**, le **08/05/2005** à **14:47**

:cry:

:cry:

Image not found or type unknown **Je m'embrouille de plus en plus** Image not found or type unknown

Ton hypothèque ne sera jamais autonome, il faut bien qu'elle se rattache à une dette.
Personne ne va passer une hypothèque comme ça juste pour le fun!
[quote="art 2114 Cc":3pnhf8rj]L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation[/quote:3pnhf8rj]
J'avais compris que c'était l'accessoire d'une obligation, puisque c'est une sûreté.

Par **germier**, le **10/05/2005** à **21:56**

hypthèque consentie par tous les co-indivisaires donc droit réel et droit de suite
Il est mis fin à l'indivision : que devient l'hypthèque ?
a)si le bien indivis hypothéqué revient à un des co indivisaires
b)si ce bien devient la propriété d'un tiers

Par **Olivier**, le **10/05/2005** à **22:07**

je suis d'accord que topn hypothèque est liée à une dette, mais le sort de l'hypothèque n'est pas lié à celui de la dette.

Je m'explique par un exemple : tu achètes une maison et tu hypothèque ce bien en garantie du prêt souscrit auprès de ta banque pour financer l'acquisition (prêt de 10 ans par exemple).

Au bout de 2 ans tu décides de revendre le bien. La loi t'oblige à rembourser ton prêt avant de vendre le bien. Donc le notaire va procéder au remboursement du prêt avant de finaliser la vente.

Eh ben pour autant ton hypothèque ne disparaît pas du seul fait du désintéressement du créancier hypothécaire (même s'il n'aura plus intérêt à l'invoquer), et pour faire disparaître l'hypothèque, le notaire devra, après accord du titulaire de l'hypothèque, rédiger un acte de mainlevée par lequel le créancier consentira à la levée de son privilège (ce qui permettra d'ailleurs au créancier de ton acheteur d'avoir un meilleur rang...)

Voilà pourquoi l'hypothèque même si elle est nécessairement liée à une créance n'est pas son accessoire pour autant !

Par **germier**, le **12/05/2005** à **22:00**

Quel est le texte qui oblige à rembourser le prêt avant de vendre le bien ?

Merci ,avant que ne meure idiot

Par **Olivier**, le **12/05/2005** à **22:02**

je sais plus du tout mais je sais pour avoir eu des dossiers de vente à traiter que c'est obligatoire...

Par **Yann**, le **13/05/2005** à **10:28**

Il est possible, d'établir une sûreté immobilière sur un droit assorti d'une condition. Dans ce cas, l'accessoire suivant le principal, elle sera également assortie d'une condition.

Est-ce valable pour l'hypothèque? Est-il possible d'avoir une hypothèque conditionnelle?

Ce qui tenderait à démontrer que l'hypothèque est bien un accessoire.

Par **Olivier**, le **13/05/2005** à **16:58**

euh bonne question. A priori je dirais que ça dépend si l'hypothèque est prise par acte séparé ou dans le même acte que le prêt... Si la condition figure dans un acte où les deux opérations de prêt et d'hypothèque sont prévues, et qu'il n'est pas précisé que la condition s'applique uniquement au prêt, a priori elle s'applique aux deux. Mais je maintiens que l'hypothèque n'a à mon sens pas de caractère accessoire puisqu'elle ne s'éteint pas du seul fait de l'extinction de l'obligation "principale" qu'est la dette garantie

Par **Taiko**, le **13/05/2005** à **18:25**

Bonsoir,

Bah ... Art 2180-1° du CC

"Les privilèges et hypothèques s'éteignent :

1° Par l'extinction de l'obligation principale ... "

Par **germier**, le **13/05/2005** à **21:32**

:lol:

Allez OLIVIER cherche et trouve Image not found or type unknown

j'avoue humblement que je n'ai jamais trouvé le texte

Mais ,personnellement je vends d'abord et avec le prix je paie les hypthèques

enfin chacun sa technique.

Et que fais tu s'il y a plusieurs hypothèques ?

ou si le prix ne permet pas de payer le créancier hypothécaire en totalité ?

Chez moi on purge : je consigne l'argent de la vente , c'est à dire que j'ai vendu avant d'avoir payé les créanciers

Par **Yann**, le **16/05/2005** à **15:54**

:oops:

Décidément je ne suis pas à l'aise avec l'hypothèque! Image not found or type unknown

En cas d'hypothèque sur un bien indivis consenti par un seul des coindivisaires, comment cela se passe-t-il pour le créancier? Quelle sera l'assiette de sa sûreté? Je sais qu'il faudra procéder à la liquidation de l'indivision, mais ensuite ça se corse.

Voilà ce que j'ai noté dans mon cours:

[quote:1p9orvex]Si le débiteur récupère l'immeuble, le créancier pourra exercer son hypothèque sur tout l'immeuble [/quote:1p9orvex]

Or une note sous l'article 2125Cc indique que l'assiette restera limitée à la part d'origine dont disposait le débiteur.

Ai-je mal noté mon cours?

Par **germier**, le **16/05/2005** à **22:18**

n'existe t il pas un truc -effet dévolutif,je crois - qui veut que quand il est mis fin à l'indivision, et que celle ci revient à l'un des co indivisaires, ou à un tiers, celui ci est propriétaire à compter du jour de l'ouverture de l'indivision

Mais l'hypo consenti produit ses effets sur le prix de sa part

Par **Yann**, le **17/05/2005** à **14:21**

Donc je récapitule: on considère au final qu'il y a hypothèque sur tout l'immeuble, mais dans la limite maximale du prix de la part indivise originelle.

Ce qui est en contradiction avec la note sous l'article 2125Cc, mais va dans le sens du cours de mon prof.

Petit à petit ça rentre!

Merci Germier

Par **germier**, le **17/05/2005** à **21:38**

heureusement que celà va dans le sens du cours du Prof, sinon il faut changer de...????

parce que tu peux toujours avancer: "effet dévolutif du partage" donc hypothèque non pas nulle (ce qui serait vexant pour celui la prise et qui va chercher à sauver la face, donc à penser) mais sans effet son honneur est sauf : le bien indivis hypthèqué n'est pas entré dans son patrimoine donc il ne peut pas hypothéquer un bien qui ne lui a jamais appartenu et il arrive que ça marche

Par **germier**, le **17/05/2005** à **21:43**

OLIVIER ?

:O

l'esprit des lois n'est pas descendu ? Image not found or type unknown

Ce texte ?

Te rends tu compte que je ne veux pas mourir dans l'ignorance twisted.

que tu prolonges mes souffrances Image not found or type unknown fou.

Par **Olivier**, le **17/05/2005** à **21:48**

j'ia pas d'idées sur la question, mais le dalloz t'éclairera certainement !

Par **Yann**, le **17/05/2005** à **22:22**

[quote="germier":2sh2wyw6]heureusement que celà va dans le sens du cours du Prof, sinon il faut changer de...????
[/quote:2sh2wyw6]

C'est pas si évident que ça! Le chargé de td et la majorité des bouquins ne semblent pas être en accord là dessus..

Par **cathy**, le **19/05/2005** à **11:50**

je pense que oui les autres co-indivisaires peuvent se porter caution d'un des indivisaire par le

biais de la caution simplement hypothécaire c'est à dire qu'il affecte le bien en hypothèque. L'hypothèque est un droit accessoire car il est affecté à l'acquittement d'une obligation (art 2114 du CC) et comme c'est un droit indivisible le co-indivisaire premier est débiteur principal de la créance, il doit avertir les co-indivisaires de sa démarche, si partage et lot est attribué au débiteur principal l'hypothèque reste si le lot est attribué à un autre co-indivisaire ou un tiers, le banquier est en droit de demander le remboursement au débiteur principal. Pour ce qui est de rembourser l'hypothèque prise sur un immeuble avant la vente, Olivier a raison c'est de la responsabilité du notaire de ne pas vendre un bien

Par **germier**, le **20/05/2005** à **21:59**

OLIVIER :

DALLOZ et LITEC me sont tombés dessus, mais ne m'ont toujours pas éclairé, mais je n'ai pas eu mal

ne le répète pas je suis une lanterne borgne et une tête de mule

J'ai l'âge d'avoir, le prétexte ou l'excuse d'ALZHEIMER, mais pas toi

Mais j'ai souvenir de chapitres du code civil DALLOZ ET AUTRES traitant de l'extinction des privilèges, hypothèques, du mode de purger

il est vrai que la purge est une médication d'un autre âge, peu appréciée des notaires :lol:

Image not found or type unknown

Par **Yann**, le **30/05/2005** à **09:17**

Si j'ai un terrain que j'hypothèque, tout ce que je construirai dessus le sera automatiquement par la voie de l'accessoire. Si j'achète un terrain contigu à mon terrain hypothéqué, le second ne sera pas hypothéqué car un terrain ne peut être l'accessoire d'un autre. Jusque là tout va bien.

Mais si je construis une maison à cheval sur mes deux terrains, celle-ci sera-t-elle hypothéquée ou non? Et pourquoi une plus que l'autre? :roll:

Je me torture peut-être un peu trop l'esprit, mais ça doit se rencontrer en pratique. Image not found or type unknown

Par **germier**, le **31/05/2005** à **22:07**

JE reviens à la CITATION de YANN et en particulier au terme " co indivision"

:O

Image not found or type unknown

j'ai entendu parler d'indivision mais pas de [b:2iiv4xlz]co [/b:2iiv4xlz]indivision : c' est du nouveau droit ?
après il nous parle d'immeuble indivis de tous les indivisaires mis il n'est pas question de

[b:2iiv4xlz]"co "[/b:2iiv4xlz] puis de CAUTIONNEMENT 

:(

Image not found or type unknown