Image not found or type unknown

L'hypothèque d’un bien en garantie d’une dette professionnelle : l'hypothèque rechargeable

publié le **27/04/2015**, vu **6091 fois**, Auteur : Anthony BEM

L'hypothèque rechargeable est-elle à préférer à l'hypothèque classique ?

L'hypothèque est une garantie du paiement d’une dette par un bien immobilier.

En principe, il faut autant d'hypothèques que de garanties accordées.

Cependant, la constitution d’une hypothèque est couteuse.

L'hypothèque rechargeable permet ainsi d'affecter une seule et même hypothèque à la garantie d'une créance et s’éviter d’avoir à les multiplier.

L'hypothèque rechargeable se distingue donc de l'hypothèque conventionnelle qui elle n'est affectée à la garantie que d'une seule créance.

Cependant afin d’éviter un risque massif de surendettement des consommateurs et des problèmes de « *subprimes à la française* », l'hypothèque rechargeable a été supprimée par le législateur le 17 mars 2014.

Toutefois, par une loi du 20 décembre 2014, le législateur a réintroduit l'hypothèque rechargeable pour les professionnelles.

Ainsi, dorénavant, l'article 2422 dispose que :

> *« L'hypothèque constituée à des fins professionnelles par une personne physique ou morale peut être ultérieurement affectée à la garantie de créances professionnelles autres que celles mentionnées dans l'acte constitutif pourvu que celui-ci le prévoie expressément.*

Le constituant peut alors l'offrir en garantie, dans la limite de la somme prévue dans l'acte constitutif et mentionnée à l'article 2423,non seulement au créancier originaire, mais aussi à un nouveau créancier encore que le premier n'ait pas été payé.

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

Elle est publiée, sous la forme prévue à l'article 2430, à peine d'inopposabilité aux tiers.

Sa publication détermine le rang des créanciers bénéficiaires de la même hypothèque.

Sans préjudice du second alinéa de l'article 2424, le présent article est d'ordre public et toute clause contraire à celui-ci est réputée non écrite ».

Dans sa nouvelle rédaction, l'article 2422 du code civil ne vise que les dettes professionnelles.

Néanmoins, les hypothèques rechargeables contractées par des consommateurs avant 2014 demeurent valides.

En matière de souscription de crédits bancaires, il est donc possible de réutiliser une hypothèque constituée en garantie d'une créance présente pour garantir de nouveaux crédits.

Le rétablissement de l'hypothèque rechargeable à des fins professionnelles a pour but de permettre aux professionnels d'avoir une surface de garantie plus importante notamment en cas de nécessité de souscrire de nouveaux prêt et, ce, à des conditions moins onéreuses que l'hypothèque traditionnelle.

L'hypothèque rechargeable est soumise aux conditions de validité suivantes :

- Il doit s'agir d'une dette professionnelle, c'est à dire d'une dette qui a été contractée à l'occasion d'activités professionnelles et non domestiques.

- Le rechargement ne peut être présumé, il doit être stipulé *ab initio,* de manière expresse, dans l'acte constitutif indiquant la possibilité pour le constituant d'affecter l'hypothèques à d'autres créances, par hypothèse futures, non nécessairement déterminées ou déterminables.

- La clause de rechargement doit être publiée avec l'inscription de l'hypothèque et comporter une indication des montants de la créance initialement garantie et de la somme maximale pour laquelle la recharge pourra avoir lieu.

- L'hypothèque est nécessairement à peine d'inopposabilité aux tiers un contrat notarié et le rechargement lui-même s'opère devant notaire.

- Toutes ces dispositions sont d'ordre public et aucune disposition contraire ne peut permettre d'y déroger.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

Anthony Bem

Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés