

CHAPITRE 1

RAPPEL SUR LES FORMALITÉS PRÉALABLES À LA VENTE ET LA PROTECTION DES TIERS

L'élaboration du contrat de vente suppose d'établir de réunir des documents et des accords divers.

LES FORMALITÉS RELATIVES À L'ÉTAT CIVIL DES PARTIES

1 CONCERNANT LES PERSONNES PHYSIQUES

Le contrat de vente signé entre vendeurs et acquéreurs portant sur un bien immobilier, en sa qualité d'acte authentique, sera établi par un notaire et ainsi revêtu du sceau confié par l'État qui confère à l'acte les qualités de **date certaine, force probante et force exécutoire (tome 1)**.

Cependant le notaire au préalable, aura réalisé un certain nombre de démarches concernant les parties. On parle de formalités. Seront réclamés conformément au droit commun des contrats, l'identité des parties. Pour ce faire, le notaire doit demander

- Les pièces d'État civil relatives à chaque partie et permettant d'établir leur capacité juridique : Acte de naissance, Carte d'identité en cours de validité ou passeport, pour les personnes de nationalité étrangère la carte de séjour ou de résidents.
- Le livret de famille.
- Le statut matrimonial intéresse la capacité des parties : Les extraits d'acte de mariage, copie authentique des contrats ainsi de modification ou de changement de régime matrimonial, seront produites par chaque partie. Les acte de naissance ou de mariage, ou de PACS, doivent avoir moins de trois mois de la signature de l'acte de vente.
- Le jugement de divorce si tel est le cas
- La copie l'ordonnance de mise sous protection, ou toute décision judiciaire prononçant celle-ci (Majeurs personnes vulnérables.)

2 PARTICULARITÉS

- Le commerçant : il sera exigé un extrait K, un certificat de non faillite, un certificat concernant les procédures collectives délivré par le greffe du tribunal de commerce.
- Les artisans : un extrait D1 réclamé à la chambre des métiers, en certificat de non faillite, et un certificat concernant les procédures collectives réclamé au greffe du tribunal de commerce.
- L'agriculteur : un extrait d'immatriculation à la chambre d'agriculture, une demande au registre des procédures collectives au judiciaire devant le tribunal judiciaire.

3 CONCERNANT LES PERSONNES MORALES

Par personne morale **l'INSEE définit celle-ci** : « En droit français, une personne morale est un groupement doté de la personnalité juridique. Généralement une personne morale se compose d'un groupe de personnes physiques réunies pour accomplir quelque chose en commun. Ce groupe peut aussi réunir des personnes physiques et des personnes morales. Il peut aussi n'être constitué que d'un seul élément.

La personnalité juridique donne à la personne morale des droits et des devoirs. Le droit français distingue :

- Les personnes morales de droit public : l'État, les collectivités territoriales, les établissements publics... ;
- Les personnes morales de droit privé : les plus courantes sont les sociétés privées, les sociétés civiles, les groupements d'intérêt économique, les associations. Certaines personnes morales de droit privé sont chargées de la gestion d'un service public. »

Lors de la préparation de l'acte, il est nécessaire de vérifier que le groupement concerné est titulaire de la personnalité morale, pour effectuer les formalités nécessaires. Pour les sociétés il est réclamé :

- Un extrait K bis, un certificat de non faillite un certificat concernant les procédures collectives au tribunal de commerce.
- La copie des statuts.
- Les justificatifs des pouvoirs de représentant de la personne morale et les justificatifs d'identité de celui-ci, le premier point pouvant résulter d'un PV de délibération l'assemblée générale.

LES FORMALITÉS RELATIVES À L'IMMEUBLE VENDU

1 IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE

La désignation d'un immeuble, la détermination de sa situation juridique, et les droits réels dont il est l'objet et la réglementation d'urbanisme, sont essentiels :

- Pour la vente **des immeubles en bloc terrains et bâtiments** leur désignation doit être conforme au décret du 14 octobre 1955. Il sera indiqué pour chaque immeuble : sa nature, sa situation, sa contenance, sa désignation cadastrale. La désignation cadastrale comprend la section le numéro du plan, et le lieudit.
- Pour la vente **des lots de copropriétés**, leur désignation comporte d'abord celle de l'immeuble, elle énonce ensuite le règlement de copropriété en précisant sa date, ses éventuelles modifications, les diagnostics, les PV des trois dernières assemblées générales. Le carnet d'entretien. Les états d'impayés.

2 LES DROITS RÉELS GREVANT L'IMMEUBLE

L'origine de propriété de l'immeuble

L'origine de propriété révèle les **diverses mutations** concernant le bien vendu et remontant des plus récentes aux titres transcrits depuis plus de 30 ans. Le bureau de conservation des hypothèques peut produire de tels documents à partir d'une réquisition de copie ou d'extraits de fiches d'immeubles ou de fiches personnelles de propriétaire.

L'immeuble doit être **dégrevés de tous privilèges et hypothèques** (= section 3). Le bien doit être remis à l'acquéreur **libre de toute inscription** il revient au notaire et aux vendeurs de faire les recherches nécessaires afin de désintéresser les créanciers privilégiés et hypothécaires.

Par ailleurs l'article 1638 du Code civil impose au vendeur de **déclarer les servitudes non apparentes qui grèvent le bien vendu**. L'examen des titres de propriété peut révéler les servitudes conventionnelles non apparentes. **Le notaire doit requérir un état hypothécaire préalable avant de rédiger l'acte de vente pour connaître toutes les servitudes**. À défaut sa responsabilité serait engagée.

Enfin le collaborateur juriste **notarial vérifiera le titre de propriété** remis par le vendeur. À cette fin il constatera s'il existe :

- Un pacte de préférence
- Un droit de retour du bien
- Si le bien constitue la résidence principale (ceci pour la plus-value immobilière)
- Si le bien correspond au logement de famille
- Si le bien est en location il pensera au droit de préemption du locataire, et aux différents délais à respecter concernant les congés
- Si le diagnostic technique a été réalisé et vérifiera son contenu (georisques.gouv.fr)

L'état daté

L'état daté est un document qui doit être **fourni par le syndic de copropriété** à un copropriétaire lors de la vente de son bien.

Il doit être remis **à l'acquéreur** au moment de la vente du lot pour l'informer du montant de ses futures charges, mais également de celles dues par le vendeur au syndic. Les frais liés à la réalisation de l'état daté par le syndic doivent être réglés par le vendeur.

La réglementation d'urbanisme et le certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est l'acte officiel d'information, délivrée par l'administration. Il indique les possibilités légales et réglementaires d'utilisation et de construction d'un immeuble. Le certificat d'urbanisme établit uniquement les dispositions et les servitudes d'urbanisme et non les autres servitudes et limitation du droit de propriété. (Exemple : le CU mentionnera si le bien se trouve dans une zone de droit de préemption urbaine).

Il est utile de demander également un certificat relatif à la situation concernant l'alignement. Enfin des démarches sont recommandées pour connaître s'il existe une interdiction d'habiter, ou une déclaration d'insalubrité, ou un arrêté de péril.

Le notaire est chargé d'examiner ces documents et de les rapporter dans les actes.

Les tribunaux sanctionnent sévèrement tout manquement du vendeur à ces obligations générales.

Si le vendeur cache une information importante, l'acheteur peut obtenir une réduction du prix ou l'annulation de la vente dans les cas les plus graves. Le vendeur est alors condamné au remboursement du prix et parfois au versement d'indemnités à l'acheteur qui a subi un préjudice (frais de déménagement, de recherches d'un autre logement).

3 PARTICULARITÉS

Il convient dans certains cas adapter le contrat de vente en fonction de la nature du bien immobilier vendu : terrain, immeuble bâti, lot de copropriété, lot de volume.

La copropriété

Pour les appartements en copropriété, le vendeur doit fournir :

- La superficie exacte du logement, loi Carrez. **Dans le cadre d'une copropriété**, il est obligatoire par le vendeur de fournir un certificat de mesurage loi Carrez. La Loi Carrez est un diagnostic qui permet d'attester de la surface privative d'un bien après déduction des surfaces occupées (murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, embrasures de portes / fenêtre, etc.). On dit qu'on calcule alors la surface « plancher » d'un bien.
- Le carnet d'entretien et le règlement de copropriété
- L'état descriptif de division
- Le montant des charges courantes du budget provisionnel et des charges hors budget provisionnel,
- Les sommes dues au syndicat des copropriétaires,
- Les diagnostics obligatoires.

Le lotissement

- Copie du permis d'aménager de la déclaration préalable de lotissement
- PV de bornage
- Cahier des charges
- Règlement du lotissement
- Statuts de l'association syndicale et état des charges du lotissement

Pour le vendeur de terrains à bâtir

... et lorsque l'acquéreur a l'intention de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte, le vendeur doit préciser :

- **Si un bornage a été effectué** et l'informer des règles d'urbanisme applicables au terrain et des possibilités de construction. Si le terrain à bâtir, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat.
- **De l'existence éventuelle de risques naturels prévisibles** dans la région (inondation, mouvements de terrain), de servitude d'urbanisme, de la conformité de l'installation d'assainissement individuel de la maison, de l'exploitation d'une activité polluante à proximité.

- **Pour le vendeur de terrains devenus constructibles par des particuliers et dans** le cadre de leur patrimoine privé il peut exister parfois une taxe forfaitaire demandée par la commune. Le redevable de la taxe dans ce cas sera le vendeur. Elle sera versée par le notaire de la publicité foncière de l'acte de vente.

Pour les immeubles de moins de 10 ans

Les entreprises réalisant une construction neuve, l'agrandissement d'un bâtiment existant ou encore effectuant des travaux de gros oeuvre (restructuration ou réhabilitation d'un appartement ou d'une maison, par exemple) sont responsables pendant 10 ans, des dommages qui compromettent la solidité du bien, affectent un élément indissociable de la construction, ou encore, rendent le logement inhabitable.

La garantie dommage ouvrage n'est pas liée à la personne qui l'a souscrite mais à l'immeuble couvert. Cela signifie qu'en cas de revente du bien dans les 10 années suivant l'achèvement de la construction ou des travaux, le bénéfice de la dommages-ouvrage sera automatiquement transmis à l'acheteur. D'ailleurs, le notaire chargé de la vente d'un immeuble construit depuis moins de 10 ans ou d'un logement ayant fait l'objet de travaux importants depuis moins de 10 ans doit **systematiquement mentionner** dans l'acte de vente l'existence ou l'absence de dommages-ouvrage. À défaut, il engagerait **sa responsabilité pour défaut d'information**.



Entraînez-vous !

Corrigés en fin d'ouvrage

EXERCICE 1

Répondre aux questions suivantes : (C. Cass. 3° civ. 30 janvier 2008)

- **Désigner les thèmes et la qualification juridique du sujet traité.**
- **Exposer les faits et la décision rendue par les juges du fond**
- **Déterminer les motifs soulevés contre l'arrêt d'appel**
- **Sur quels motifs la cour de cassation rend-elle sa décision ?**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE ARRET

a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bourges, 14 septembre 2006), que par acte sous seing privé du 1^{er} mars 2003 la société civile immobilière Philippe (la SCI) a vendu un immeuble à MM. X... et Y..., sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt ; que n'ayant pas obtenu leur financement, les acquéreurs ont assigné la venderesse en annulation de l'acte du 1^{er} mars 2003 pour absence de mention du délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et en restitution de l'acompte versé ; que la SCI a demandé l'application de la clause pénale prévue au contrat ;

Attendu que les consorts X... Y...font grief à l'arrêt de rejeter leur demande alors, selon le moyen, qu'il résulte de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation que tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation ne devient définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter ; que sont assimilés aux immeubles à usage d'habitation les locaux mixtes, d'habitation et professionnel ; qu'en constatant que le compromis de vente portait sur un immeuble destiné à l'habitation et au commerce et en en déduisant néanmoins que l'article L. 271-1 n'était pas applicable, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu que l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne mentionnant dans son champ d'application que les immeubles à usage d'habitation, ses dispositions ne sont pas applicables aux immeubles à usage mixte ; qu'ayant constaté que la promesse de vente portait sur un immeuble destiné non seulement

à l'habitation mais aussi au commerce, la cour d'appel en a exactement déduit qu'elle n'était pas soumise au délai de rétractation prévu par cet article ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

LES SURETÉS RÉELLES IMMOBILIÈRES

L'ordonnance du 15 septembre 2021 rénove entièrement le droit des sûretés.

1 SITUATION AVANT L'ORDONNANCE 2022

On comptait différentes sûretés qui seront brièvement rappelées.

L'hypothèque

DÉFINITION

> L'hypothèque est une sûreté réelle immobilière sans dépossession. Si l'hypothèque ne peut naître que de sources limitativement prévues par la loi la principale source d'hypothèque reste la convention. Il existe en effet trois types d'hypothèque, : **légale, judiciaire ou contractuelle.**

- **L'hypothèque conventionnelle** est la plus courante, **elle doit être conclue par devant notaire.** Cette exigence est une condition de validité de l'acte. Aucune autre forme n'est admise et ce passage devant notaire est obligatoire. Elle doit faire **l'objet d'une inscription auprès des services de la publicité foncière.** Cette exigence se justifie par une intention de préserver au mieux les intérêts du constituant une égard aux effets importants de l'hypothèque. Le notaire doit ici exercer son devoir de conseil et d'information attirant l'attention du constituant sur les droits que confère l'hypothèque aux créanciers et des risques qui pèsent sur le constituant. La forme notariée confirme la force obligatoire de l'acte. Ignorer celle-ci entraîne non seulement une simple cause d'inopposabilité de la sûreté mais aussi une cause d'anéantissement du droit hypothécaire du créancier.

Celle-ci permettait de **garantir la banque sur le paiement d'un prêt immobilier et concerne tous les biens immobiliers** (construction, terrain, copropriété, usufruit, nuepropriété ...). Elle offrait l'avantage de la souplesse et ne dépossède pas le propriétaire de son bien. L'hypothèque pouvait être constituée à tout moment du prêt et garantir aussi bien des créances présentes et futures. La constitution d'hypothèques ne doit pas être confondue avec une obligation de garantie qui ne requiert aucune forme particulière et peut se réaliser sans intervention du notaire.

L'antichrèse ou gage immobilier

L'antichrèse ou gage immobilier est une **sûreté réelle immobilière avec dépossession.** L'antichrèse se calque sur l'hypothèque à ceci près qu'elle entraîne la dépossession du constituant. Elle résulte **d'une convention** et les règles de forme sont les mêmes que celles de l'hypothèque, à savoir conditions de capacité et de pouvoir du constituant. La particularité concerne **la dépossession du débiteur et la mise en possession du créancier.**

Cela explique la nécessité du contrat solennel qui suppose l'établissement d'un acte notarié à peine de nullité, avec publication à la conservation des hypothèques.

Le Privilège de Prêteur de Deniers

Cette garantie donnait à la banque prêteuse, en cas de défaut de paiement de l'emprunteur, la priorité sur tous les autres créanciers et toutes les autres garanties. Celle-ci devait être passée par devant notaire et inscrite, tout comme l'hypothèque, auprès des services de la publicité foncière. A l'inverse de l'hypothèque, tous les biens ne peuvent garantir le prêt immobilier : étaient exclus les biens construits dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement.

Le nantissement

Le nantissement est une **sûreté immobilière** portant sur un bien meuble, corporel ou incorporel. Ainsi, une part de société, un fonds de commerce, un brevet ou une marque pourront servir de garanties du paiement du prêt.

Ces différentes sûretés immobilières donnent à la banque un certain nombre de droits sur le bien quelle que soit la sûreté réelle choisie :

- **Un droit de saisie** : En cas de non-paiement du prêt, la banque pourra obtenir la vente du bien immobilier et récupérer les sommes déjà versées dans le cadre du prêt.
- **Un droit de préférence**

La banque dispose du droit d'être payé par priorité à d'autres créanciers.

- **Un droit de suite** : La banque peut saisir le bien dans n'importe quelle main où il se trouve, y compris un tiers détenteur. Ainsi, si le bien est vendu sans que celle-ci en soit informée, elle peut le faire saisir et en obtenir la vente par voie judiciaire.

2 L'ORDONNANCE N° 2021-1192 DU 15 SEPTEMBRE 2021

L'ordonnance du 15 septembre 2021 portant réforme sur le droit des sûretés renove plusieurs thématiques relatives au droit des contrats au régime général et à la preuve des obligations. Le gouvernement avait reçu en 2019 habitations pour transformer et adapter dans un délai de 24 mois, ladite réforme. Les objectifs fixés alors ont été :

- **La sécurité juridique** par la réunion dans le code civil des règles du droit des sûretés, qui étaient dispersées dans divers codes et lois.
- **Le renforcement de l'efficacité des sûretés** : La réforme encadre les motifs de contestation de son engagement par la caution. Le gage pourra désormais porter sur des «immeubles par destination».

- **L'utilisation du numérique** : La voie électronique peut être utilisée pour conclure une sûreté. Cette nouveauté est surtout utile pour l'entreprise.
- **Le renforcement de l'attractivité du droit français**. Les sûretés inutiles ou obsolètes, qui rendaient le droit français illisible depuis l'étranger, sont abrogées.

Application dans le temps des nouveaux textes : Il sera noté à ce sujet, que devant l'ampleur et la complexité des réformes proposées, l'ordonnance a considéré dans son article 37, que ces dispositions entreraient en vigueur au 1er janvier 2022, et **surtout que les cautionnements souscrits avant cette date demeureraient soumis à la loi ancienne y compris pour leurs effets légaux et pour les dispositions d'ordre public**. Cependant les articles 2302 et 2304 relatifs aux **obligations d'information** incombant aux créanciers envers les **cautions**, et portant d'une part annuellement sur le montant **des encours** et d'autre part **sur le premier incident de paiement non régularisé**, sont applicables à compter de la même date au cautionnement et sûretés réelles pour autrui même souscrit antérieurement.

Ce même article dispose que

« **les privilèges immobiliers spéciaux** nés avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance (et que celle-ci a aboli), sont pour l'avenir assimilé à des **hypothèques légales**, sans préjudice le cas échéant de la rétroactivité de leur rang. Ceux qui n'ont pas fait l'objet des formalités de publicité foncière à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance seront inscrits au fichier immobilier selon les dispositions applicables avant cette date »

3 LES DIFFÉRENTS TYPES DE SÛRETÉS RÉELLES IMMOBILIÈRES

Dans le cadre des différents objectifs de sécurité juridique, de simplification et d'unification des sûretés immobilières, l'ordonnance prévoit **que les privilèges immobiliers sont tous généraux et dispensés d'inscription**.

Rappelons que les privilèges immobiliers spéciaux donnent au créancier un droit de suite et un droit de préférence.

- **Le droit de préférence** garantit au créancier un droit de priorité lui permettant d'être payé par préférence aux autres sur le prix de vente de l'immeuble donné en garantie.
- **Le droit de suite** permet au créancier de bénéficier du droit de saisir l'immeuble entre les mains du tiers acquéreur afin d'exercer son droit de préférence sur le prix consécutif à la vente forcée.

Article 2376 du code civil. Version en vigueur depuis le 01 janvier 2022.

« Les privilèges immobiliers sont accordés par la loi.

Ils sont généraux.

Ils sont **dispensés de la formalité de l'inscription**.

Les dispositions légales qui les régissent sont d'interprétation stricte. Ils donnent le droit d'être **préféré** aux autres créanciers mais ne confèrent **pas de droit de suite**.

Lorsque le privilège porte aussi sur la généralité des meubles du débiteur, il ne s'exerce sur les immeubles qu'à **défaut de mobilier suffisant**. »

L'innovation de cet article consiste à reconnaître que les privilèges immobiliers sont **toujours généraux**, (alors qu'avant ils pouvaient être généraux ou spéciaux). L'ordonnance efface purement et simplement la catégorie des traditionnels privilèges immobiliers spéciaux, les privilèges immobiliers désormais sont toujours généraux et donc dispensés du formalisme de la publicité. En effet l'informatisation des études notariales et des services de publicité foncière a simplifié et réduit le délai entre la passation des acteurs publicité. Cependant, les exigences formelles demeurent. Ainsi, pour le cautionnement, la caution personne physique devra toujours apposer une mention, mais de manière électronique. Le créancier qui bénéficie d'un double privilège mobilier et immobilier, doit en premier d'épuiser le privilège mobilier.

Cependant si, au 1er janvier 2022, les privilèges immobiliers spéciaux ont été effacés, ils sont remplacés par des hypothèques légales correspondantes. Ainsi, le privilège de vendeur ou encore le privilège du « prêteur de deniers » en cas de défaut de paiement, donnait à la « banque prêteuse », la priorité sur tous les autres créanciers et toutes les autres garanties en cas de défaut de paiement de l'emprunteur (souvent un commerçant ou une personne morale). Elle sera remplacée par une « hyp hypothèque légale du vendeur » ou une « hypothèque légale du prêteur de deniers ».

Le site Chevreux.fr propose une approche de la nouvelle loi applicable : en voici quelques extraits :

« (...) Plus précisément, la réforme porte essentiellement sur **le cautionnement, les sûretés réelles et l'admission de nouvelles sûretés-propriété**, afin de parachever la modernisation du droit des sûretés initiée en 2006. Nous vous en proposons un tour d'horizon orienté sur les sûretés rencontrées dans les opérations d'Investissement & Arbitrage et de Développement Immobilier. »

Cautionnement : les rédacteurs ont cherché à rendre plus lisible cette sûreté, jusque-là régie par des textes éparpillés entre plusieurs codes et la jurisprudence. Désormais le Code civil propose un régime unifié et simplifié, surtout lorsqu'il implique une caution personne physique s'engageant par acte sous seing privé avec une refonte des règles relatives à la fameuse mention manuscrite.

Sûretés réelles : fortement utilisées dans l'immobilier d'investissement, les sûretés réelles connaissent plusieurs changements importants :

- **Les privilèges immobiliers spéciaux disparaissent.** Ils sont remplacés par des hypothèques légales correspondantes. (...) Au-delà du changement de dénomination, l'impact de cette transformation se trouve dans la disparition de la rétroactivité. Pour mémoire, le privilège de vendeur comme le privilège de prêteur de deniers prennent rang rétroactivement au jour de l'acte de vente, peu importe leur date réelle d'inscription, dès lors qu'elle intervient dans les deux mois de la vente. A compter de l'entrée en vigueur de la réforme, les nouvelles hypothèques légales ne prendront rang qu'à leur date d'inscription, comme les hypothèques conventionnelles bien connues par ailleurs.

Quant au coût de ces sûretés, il reste inchangé. La faveur fiscale applicable aux privilèges, lesquels sont dispensés de la taxe de publicité foncière, se retrouve en matière d'hypothèque légale. Les nouvelles hypothèques légales du vendeur et du prêteur de deniers continueront donc à coûter uniquement les 0,05% de contribution de sécurité immobilière sur le montant inscrit.

- **Les hypothèques sur biens futurs sont autorisées.** L'ordonnance opère un renversement du principe : jusqu'à présent, les hypothèques ne peuvent porter que sur des immeubles dont le constituant est actuellement propriétaire, sauf exceptions limitativement énumérées. **Le nouvel article 2414 du Code civil** dispose désormais que

« L'hypothèque peut être consentie sur des immeubles présents ou futurs. A peine de nullité, l'acte notarié désigne spécialement la nature et la situation de chacun de ces immeubles, ainsi qu'il est dit à l'article 2420. »

Concrètement, cela permettra de consentir des hypothèques directement dans l'acte de prêt précédant l'acquisition, pour garantir les sommes destinées à financer les travaux, les frais, etc., ce qui oeuvre en faveur d'une meilleure lisibilité, sécurité et simplicité du droit.

Le gage d'immeubles par destination est autorisé. Cette innovation concerne des biens meubles considérés par la loi comme des immeubles selon les critères édictés par l'article 524 du Code civil. En pratique, cela concerne notamment des panneaux solaires, des turbines, des machines industrielles, des éoliennes, etc., qui peuvent représenter une forte valeur. **Jusqu'à présent**, de tels biens ne peuvent pas faire l'objet d'un gage, cette sûreté étant réservée aux meubles. **L'objectif** – augmenter la capacité d'emprunt des propriétaires – est louable ; des difficultés pourraient toutefois surgir face à un créancier hypothécaire inscrit sur l'immeuble abritant un immeuble par destination. **Le principe**, en matière d'hypothèque, est que celle-ci s'étend de plein droit aux accessoires et amélioration de l'immeuble, ce qui inclut l'immeuble par destination. Le code civil règle ce conflit en accordant la priorité au créancier ayant inscrit sa sûreté en premier.

Toutefois, hypothèques et gages ne figurent pas sur les mêmes registres, ce qui complique sérieusement la connaissance par les parties de leur existence et fait courir des risques aux créanciers.

La question des accessoires dans le cadre d'une subrogation est enfin réglée. Les praticiens avaient fait remonter ce besoin d'une intervention législative pour mettre fin à la pratique des hypothèques accessoires dans les subrogations. C'est chose faite avec le nouvel article 2390 qui précise que :

« L'hypothèque s'étend aux intérêts et autres accessoires de la créance garantie. Cette extension profite au tiers subrogé dans la créance garantie pour les intérêts et autres accessoires qui lui sont dus. »

Concrètement, lors d'un refinancement bancaire obtenu auprès d'une nouvelle banque, la subrogation qui sera opérée au profit de celle-ci permettra de réutiliser les sûretés hypothécaires en principal et accessoires et non plus seulement en principal.

Ce qui permettra à l'emprunteur d'économiser la taxe de publicité foncière que génère l'hypothèque sur les accessoires actuellement prévue, soit une économie de 0,715% du montant inscrit : bonne nouvelle pour les investisseurs !

- **Sûreté réelle pour autrui : attention !** toutes les sûretés réelles consenties par un tiers (par exemple les associés de l'emprunteur, une filiale, etc.) telles qu'une hypothèque, un nantissement de parts sociales, se verront appliquer certaines dispositions du cautionnement, listées par le nouvel article 2325 du Code civil. C'est ainsi que le devoir de mise en garde, le devoir d'information, les recours de la caution, le bénéfice de subrogation vont s'appliquer au constituant d'une telle sûreté – ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent. L'idée est ici de protéger le constituant, ce qui prend tout son sens lorsqu'il est une personne physique – moins lorsqu'il s'agit d'un professionnel.

Sûretés-propriété : deux nouvelles sûretés font leur entrée dans le Code civil : le gage-espèces et la cession de créance à titre de garantie.

- **Consécration du gage-espèces.** Bien connue en pratique, cette sûreté ne disposait jusqu'à la réforme d'aucune assise légale. Voilà qui est chose faite avec le nouvel article 2374 du Code civil, qui renforce ainsi la sécurité juridique de cette garantie et vient codifier des règles élaborées par la pratique.
- **Consécration de la cession de créance à titre de garantie.** Cette avancée était attendue depuis un arrêt de la Cour de cassation du 19 décembre 2006 ayant refusé la possibilité d'une telle cession fiduciaire en l'absence de fondement légal. L'apport sera surtout bénéfique en présence de créances ne pouvant pas faire l'objet d'une cession Dailly, instrument très bien maîtrisé par la pratique en matière de financements immobiliers professionnels.

Ordonnance n° 2021-1192 du 15 septembre 2021 portant réforme du droit des sûretés (JO 16 septembre 2021).

Ces différentes nouveautés justifient que pour éviter des situations très justifiables il est absolument nécessaire d'obtenir un état hypothécaire d'un bien immobilier.