

Caractère indivisible de l'hypothèque

Par **DerRichter**, le **24/03/2015** à **16:03**

Bonjour,

J'ai un arrêt en sûreté à commenter mais j'ai beaucoup de mal à le faire. Bien que mes questions pourront sembler idiotes pour un élève de 3e année, je précise que je n'ai jamais fait de droit des biens, des successions et des régimes matrimoniaux (je vous assure que j'ai fait pleins d'autres choses ^^) et on ne peut pas dire que les sûretés soient mon point fort. Voici l'arrêt : CIV III, 6 mars 1996

Vu l'article 827 du Code civil, ensemble l'article 2114 du même Code ;

Attendu que si les immeubles ne peuvent être commodément partagés ou attribués dans les conditions prévues par le Code civil, il doit être procédé à la vente par licitation devant le Tribunal ; que l'hypothèque est, de sa nature, indivisible, et subsiste en entier sur tous les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 25 janvier 1994), que les époux Y..., mariés sous le régime de la séparation des biens, ont acquis en indivision la propriété de divers biens immobiliers, au moyen de prêts garantis par des inscriptions hypothécaires ; que M. Y... a été déclaré en liquidation judiciaire, M. X... étant désigné en qualité de liquidateur ; que M. X..., ès qualités, ayant été autorisé à procéder à la vente de l'ensemble des biens immobiliers, a assigné Mme Y... en licitation de ces biens ; que Mme Y... a formé une demande de partage en nature avec attribution préférentielle d'un certain lot ;

Attendu que, pour débouter Mme Y... de sa demande, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, qu'aucun partage en nature n'est envisageable dès lors que les inscriptions hypothécaires concernent des emprunts contractés par les deux époux et portent sur l'ensemble des lots, et qu'il n'est pas possible, sauf à leur demander de renoncer à leurs droits, de soustraire à la poursuite des créanciers l'un des lots pour l'attribuer à Mme Y... ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'hypothèque étant indivisible, la division de l'immeuble par suite d'un partage n'entraîne pas division de l'hypothèque, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté Mme Y... de sa demande en partage en nature et en attribution préférentielle d'un lot, l'arrêt rendu le 25 janvier 1994, entre les parties, par la cour d'appel de Dijon ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie

devant la cour d'appel de Besançon.

le premier attendu reprend l'article 827 et l'article 2114 du code avant 2006. Si un immeuble ne peut pas être partagé, on fait une vente par licitation et L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation.

Un couple marié sous le régime de la séparation des biens contracte des hypothèques en vue d'obtenir un prêt pour acheter des biens immobiliers. Le conjoint est déclaré en liquidation judiciaire (ce qui me semble étrange pour un particulier car on devrait parler de surendettement ?) et le liquidateur a assigné les biens de la conjointe en licitation (pour obtenir le prix de la vente des biens j'imagine). Elle demande alors une demande en partage en nature avec attribution préférentielle d'un certain lot (elle veut surement racheter les parts de son mari, mais pourquoi aurait-elle un droit préférentiel ?)

La Cour d'appel dit que c'est impossible car cela serait soustraire les droits des créanciers à ceux de la conjointe.

Ce à quoi la Cour de cassation répond que c'est possible car les créanciers gardent leur créance (du fait du caractère indivisible de l'hypothèque)

Si j'ai bien compris l'arrêt (ce qui n'est pas du tout sur), j'ai encore du mal à faire un plan. Je vais éviter de faire un I sur la position de la cour d'appel et un II sur la position de la Cour de cassation. Je pensais alors faire un I sur la nature de l'hypothèque et un II sur les droits qui en découle, les effets en fait (en l'espèce pour la conjointe et pour les créanciers). Qu'en pensez-vous ?

merci d'avance