

Hypothèque sur Bien indivis

Par **AZEAZE**, le 30/10/2024 à 12:02

Bonjour, je sollicite votre aide car j'ai du mal à finir un cas pratique. Je suis en troisième année et la matière concernée est le droit des sûretés

Je ne vous demande pas de résoudre mon cas pratique, mais juste de répondre à une question que je me suis posé en essayant de le résoudre. En gros, pour faire court : il y a une hypothèque sur un immeuble indivis, l'hypothèque a été réalisée avant le partage, sans le consentement de tous les indivisaires.

Ensuite, le partage a lieu et attribue l'immeuble en intégralité au coindivisaire qui avait consenti à l'hypothèque, d'après ce que j'ai compris, même si l'immeuble lui revient intégralement, l'hypothèque ne portera pas sur l'intégralité de l'immeuble mais seulement sur la fraction hypothéquée avant le partage (d'où la nécessité pour une banque d'obtenir le consentement de tous les coindivisaires). (dites moi si je me trompe)

Ma question porte sur l'exercice du droit de préférence de la banque, en cas de défaillance du débiteur ?

Vu que l'hypothèque porte seulement sur une fraction de l'immeuble, comment s'exerce le droit de préférence du créancier ?

droit de préférence = faire vendre ou saisir le meuble

Pour la saisie, je pense que c'est mort. Pour la vente, j'ai un doute.

Vente = il est indiqué dans mon cours que si la valeur de l'immeuble est supérieure à la créance garantie, le créancier peut faire vendre l'immeuble et reverser la différence au débiteur, cependant je pense que ça s'inscrit dans l'hypothèse où l'hypothèque porte sur l'intégralité de l'immeuble.

Du coup, je ne sais pas si dans cadre d'une hypothèque consentie sur une fraction d'un immeuble, la vente est-elle possible ?

Par **Solent**, le **03/11/2024** à **23:27**

Salut,

J'ai du mal à comprendre ta question.

Tu dis que l'hypothèque a été réalisée. Dans notre jargon d'avocats, cela veut normalement dire que la banque a obtenu le paiement de sa dette par l'intermédiaire d'une saisie... en l'occurrence impossible, et donc il aurait fallu mettre en oeuvre une [procédure de licitation-partage](#).

Si j'essaye de lire entre les lignes, je comprends qu'il y a deux hypothèses :

- soit la banque a publié une inscription contre l'ensemble de l'immeuble sans veiller à recueillir l'inscription de l'un des indivisaires... cela arrive parfois en matière matrimoniale et la sanction est, sauf erreur de ma part, l'inopposabilité de l'inscription au conjoint qui n'avait pas donné son accord (déjà vécu en procédure, l'adversaire avait demandé la radiation de mon inscription de mon client, nous avons demandé en retour le cantonnement de l'inscription à la quote-part indivise de notre débiteur... nous avons obtenu gain de cause)
- soit la banque a publié une inscription avant le démembrement et là je ne vois pas comment le bien peut bouger sans son accord, sauf à nouveau licitation-partage

Bref j'ai des incertitudes vu ton libellé