

sûreté réelle

Par **PetitOursTriste**, le 16/10/2009 à 16:56

bonjour à tous,

lorsqu'une personne a consenti une hypothèque sur un bien lui appartenant à un créancier (appelons ce créancier " A "). Cette personne a par ailleurs un autre créancier (B). Et ce débiteur n'a exécuté son obligation ni envers A ni envers B.

Si B est le premier à exercer des poursuites contre le débiteur, est-ce qu'il peut invoquer la règle selon laquelle " le paiement est le prix de la course " pour saisir et se payer sur le prix de vente du bien hypothéqué? Alors même qu'il n'est titulaire d'aucune sûreté réelle sur ce bien, contrairement à A ?

Je pars du principe que le créancier hypothécaire n'est pas très diligent et qu'il se " réveille " [u:3tnqocsn]après[/u:3tnqocsn] l'autre créancier.. donc mon problème c'est d'articuler la règle que le paiement est le prix de la course, avec la hiérarchie des créanciers privilégiés et chirographaires

merci bcp

Par **Olivier**, le 19/10/2009 à 11:33

Bah oui sauf que le créancier hypothécaire a pas besoin d'être diligent a posteriori étant donné qu'il a été prévoyant a priori...

L'hypothèque emporte droit de suite et droit de préférence. C'est à dire qu'en cas de vente du bien, le créancier hypothécaire doit être payé sur le prix de vente de préférence à tout autre créancier. Il est privilégié, et si un créancier non inscrit fait saisir et vendre le bien, dans tous les cas on utilisera d'abord le prix de la vente pour rembourser le créancier hypothécaire !

C'est bête hein ?

Par **PetitOursTriste**, le 19/10/2009 à 16:16

merci beaucoup

Par **d4im**, le **19/10/2009** à **21:06**

[quote="Olivier":1pblxj8o]Bah oui sauf que le créancier hypothécaire a pas besoin d'être diligent a posteriori étant donné qu'il a été prévoyant a priori...

L'hypothèque emporte droit de suite et droit de préférence. C'est à dire qu'en cas de vente du bien, le créancier hypothécaire doit être payé sur le prix de vente de préférence à tout autre créancier. Il est privilégié, et si un créancier non inscrit fait saisir et vendre le bien, dans tous les cas on utilisera d'abord le prix de la vente pour rembourser le créancier hypothécaire !

C'est bête hein ?[/quote:1pblxj8o]

Je suis pas tout à fait d'accord avec l'analyse.

Ce que dit Olivier semble correspondre à la situation dans laquelle le débiteur n'aurait pas suffisamment de biens dans son patrimoine pour satisfaire ses créanciers, de sorte qu'il faille ouvrir une procédure collective dans laquelle chaque créancier devra déclarer sa créance.

Mais imaginons que ce débiteur a, au jour de la saisie du créancier A, suffisamment de biens, il n'y a pas de procédure collective. Le créancier A saisit le bien immobilier grevé d'une hypothèque, il est payé par le prix. Lorsque la créance de B devient exigible, le débiteur est devenu insolvable : pas assez de biens dans le patrimoine du débiteur, et l'immeuble n'y est plus également.

Il faut alors faire jouer l'hypothèque : c'est une sûreté réelle, qui porte, comme son nom l'indique, non pas sur le patrimoine du débiteur, mais sur l'immeuble même, qui est dorénavant entre les mains d'un acquéreur. Et c'est entre les mains de ce dernier qu'il faudra saisir le bien. On attaque non pas le débiteur sur son patrimoine personnel, mais directement le bien.

Enfin je dis ça, je dis rien.

Par **Olivier**, le **20/10/2009** à **10:39**

Tout à fait d'accord avec ton raisonnement qui est effectivement juridiquement à 100 % correct mais qui en pratique ne tient pas une seule seconde...

Pourquoi ?

Tout simplement parce que lors de l'adjudication du bien, le Tribunal ou le Notaire chargé de la vente aura nécessairement levé un état hypothécaire et sera au courant de l'existence de l'inscription hypothécaire. Il est donc de sa responsabilité de garantir l'adjudicataire contre le risque d'éviction, et de fait d'obtenir mainlevée de l'inscription hypothécaire... Et je ne connais que peu de créanciers bénéficiaires d'une sûreté réelle sur un bien qui seront d'accord pour en donner mainlevée sans avoir au préalable été payé, surtout quand on les avertira que les biens de leur débiteur sont en train d'être saisis...

Donc si ton raisonnement est parfaitement juste théoriquement, il est impossible à mettre en pratique ! (enfin à mon avis...)

Par **d4im**, le **20/10/2009** à **12:55**

;)

héhé c'est déjà ça 