

L'avis de l'expert

La cédule hypothécaire, c'est quoi?

M^e Laurent DelisleNotaire
à Lausanne,
membre de l'ANY

Lorsqu'un particulier est confronté à une demande de prêt, notamment pour l'achat d'un bien immobilier ou pour de futurs travaux de rénovation de son immeuble, son créancier (en principe une banque ou une compagnie d'assurances) lui demandera en contrepartie des garanties afin de se prémunir contre un risque de défaut de remboursement de sa part.

En tant que propriétaire d'un immeuble (appartement, villa ou terrain), les garanties que le débiteur remettra à son créancier prendront généralement la forme d'une garantie immobilière appelée cédule hypothécaire. Cette dernière consiste donc en la mise en gage d'un immeuble auprès d'un créancier gagiste afin de garantir un emprunt hypothécaire.

Autrefois, les cédules hypothécaires étaient constituées uniquement sous la forme physique de papier valeur établi soit au porteur (cédule hypothécaire sur papier au porteur), soit au nom du créancier gagiste (cédule hypothécaire sur papier nominative). Depuis le 1^{er} janvier 2012, les cédules hypothécaires



La cédule hypothécaire nécessite un acte notarial. GETTY IMAGES

peuvent également être constituées de manière dématérialisée (cédule hypothécaire de registre). Sous cette forme, seule l'inscription au Registre foncier de la cédule hypothécaire et de son créancier suffit pour constater l'existence de la cédule hypothécaire.

La constitution d'une cédule hypothécaire, qu'elle soit sous la forme de papier valeur ou de registre, nécessite le concours d'un notaire et implique des coûts (frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits de timbre) qui varient en fonction du montant du capital de la cédule hypothécaire, lequel correspond en principe au montant du prêt hy-

pothécaire accordé par le créancier gagiste.

La cédule hypothécaire permet au créancier gagiste, si le débiteur venait à ne pas respecter les échéances convenues dans le contrat de prêt, de requérir la mise aux enchères forcées par l'office des poursuites et faillites de l'immeuble mis en gage et de se désintéresser au moyen du produit de la vente dudit immeuble. Grâce à cette cédule hypothécaire et cette procédure de réalisation forcée de l'immeuble, le créancier gagiste sera remboursé de manière privilégiée avant tout autre créancier du débiteur.

Lorsque le débiteur rembourse entièrement le prêt hypothécaire, le

créancier gagiste doit lui restituer la cédule hypothécaire qui devient alors une cédule dite de propriétaire. Bien que le prêt soit remboursé, la cédule hypothécaire continue d'exister et il est important pour le propriétaire, s'agissant des cédules sur papier, de ne pas la perdre ou la détruire, au risque de devoir entamer une procédure devant le tribunal, longue et coûteuse, pour en obtenir son annulation. Pour la cédule hypothécaire de registre, le créancier gagiste remboursé, ne pouvant remettre aucun papier valeur, requerra simplement au Registre foncier l'inscription du propriétaire comme créancier de la cédule.

S'il souhaite obtenir un nouveau prêt hypothécaire, le propriétaire au bénéfice d'une cédule libre d'engagement pourra la remettre une nouvelle fois en garantie auprès d'un institut de crédit, sans avoir besoin d'en reconstituer une. Cas échéant, il sera tout de même nécessaire d'augmenter le capital de la cédule hypothécaire selon le montant du prêt accordé par le créancier gagiste.

Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16 h à 19 h, sans rendez-vous, chez Romandie Formation, rue du Petit-Chêne 38, 1003 Lausanne

www.www.notaires.ch/associations/vaud/permanence

Chronique

Par Vincent Leroux,
directeur du SVIT Romandie

Vers une pénurie d'électricité pour cet hiver?

Les récentes crises que nous avons vécues ont une vertu: elles nous montrent à quel point nous sommes dépendants des sources d'énergies étrangères pour notre consommation. Cette dépendance a deux effets: un approvisionnement sur lequel nous n'avons pas la main, et des coûts que nous ne maîtrisons pas... et qui augmentent démesurément!

L'envolée récente du prix des carburants, dont nous avons fait l'amère expérience, ne doit pas occulter une autre source d'énergie que nous utilisons tous au quotidien, et qui risque de se raréfier: l'électricité. Son prix a en effet aug-

«Si tous les toits suisses étaient couverts de panneaux solaires, nous n'aurions pas cette discussion.»

menté ces derniers mois, par exemple pour le coût attendu (ou «forward») de l'électricité en France au premier trimestre 2023 qui est passé de 4 ct. de franc le kWh en temps normal à environ 2 fr. 50 au

jour d'hui. Cela démontre que le marché parie contre la réouverture des centrales nucléaires françaises et met donc en péril notre propre approvisionnement dans un marché de l'électricité connecté. Le risque de pénurie d'électricité pour cet hiver est donc bien réel.

Il nous faut diminuer notre consommation d'électricité et prendre la main sur notre production, et vite. Éteindre les lumières inutiles et changer les installations pour des appareils moins énergivores sont des actions nécessaires à court terme, mais qui ne résolvent pas le problème de fond, qui est ce-

lui de la souveraineté énergétique de la Suisse.

Selon le professeur Stéphane Genoud, que nous avons eu l'occasion d'interviewer récemment, «l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, éventuellement complétés par des batteries de stockage au sel, doit être la priorité. Si tous les toits suisses étaient couverts de panneaux solaires, nous n'aurions pas cette discussion.»

Un message qui a le mérite d'être clair. Nous savons ce qu'il nous reste à faire. Faisons-le!

www.svit-romandie.ch