

**Objectifs : Etude très succincte de ce nouveau type de garantie. Savoir que cette garantie existe.**

## Leçon 2

### L'hypothèque rechargeable

L'ordonnance du 23 mars 2006, relative à la réforme des sûretés, a créé un nouveau type de garantie afin de relancer la consommation des ménages : l'hypothèque rechargeable.

On a peu de recul quant à cette mesure car elle est de création relativement récente. C'est la pratique bancaire et les difficultés qui pourraient en découler qui permettront de mieux l'appréhender.

Comme nous l'avons vu précédemment, le prêt viager hypothécaire, créé par cette même ordonnance, est un nouveau type de crédit garanti par une hypothèque. L'hypothèque rechargeable, quant à elle, est une nouvelle garantie. Il convient donc de faire la distinction entre les deux : le prêt viager hypothécaire est un crédit, l'hypothèque rechargeable est une garantie.

Nous ne rentrerons pas dans les détails et survolerons la matière. Pour approfondir, vous pouvez aller consulter l'article d'Alain GOURIO intitulé L'hypothèque rechargeable (GOURIO, RD banc. Fin. Sept.-oct. 2006. 39, sp. 42).

L'hypothèque rechargeable est une hypothèque conventionnelle qui permet à un emprunteur qui a déjà constitué une hypothèque conventionnelle sur un bien immobilier de recharger celle-ci, le cas échéant au profit d'une autre banque, afin de garantir un nouveau crédit.

C'est l'article 1422 du Code civil qui consacre cette nouvelle garantie (I). Le Code de la consommation a voulu instaurer une protection spéciale de certaines catégories d'emprunteurs (II).

## **I- L'hypothèque rechargeable et le Code civil**

**Une variante de l'hypothèque classique :** L'hypothèque rechargeable est une variante de l'hypothèque classique.

**Une hypothèque conventionnelle :** C'est une hypothèque conventionnelle.

**Absence de spécialité :** Il découle de l'article 2422 du Code civil qu'il y a absence de spécialité de l'hypothèque rechargeable puisque « l'hypothèque peut être ultérieurement affectée à la garantie de créances autres que celles mentionnées par l'acte constitutif pourvu que celui-ci le prévoit expressément ». L'hypothèque classique, elle, est en revanche indissociable de la créance en garantie de laquelle elle est inscrite (c'est la spécialité de l'hypothèque – article 2418 du Code civil).

**La clause de rechargement :** L'acte constitutif de l'hypothèque doit prévoir expressément une clause de rechargement. Par celle-ci, il sera mentionné que l'hypothèque pourra être affectée ultérieurement à la garantie de créances autres que celles mentionnées dans l'acte constitutif.

**Le rechargement :** La convention de rechargement peut être conclue soit avec le créancier d'origine, soit avec un autre créancier. Le créancier d'origine ne peut se réserver conventionnellement le bénéfice du rechargement.

Le rechargement ultérieur ne semble pouvoir s'effectuer que dans la limite et dans la mesure où la créance d'origine a été totalement ou partiellement remboursée. Ainsi, la différence entre le remboursement et le montant d'origine de la créance permettra de déterminer le montant de la nouvelle créance pouvant être garantie par l'hypothèque.

Cependant pour certains auteurs et commentateurs de l'ordonnance (dont Mr GRIMALDI), le montant du capital inscrit pourrait être supérieur au montant du capital de la créance d'origine.

Les banques détermineront elles-mêmes les limites en fonction du risque qu'elles pourraient courir.

Ex : On a un emprunt d'origine de 1000 garanti par une hypothèque rechargeable pour la totalité de l'emprunt. 400 ont été déjà remboursés. Par l'hypothèque rechargeable, il peut être garanti un ou plusieurs autres crédits pour un montant total de 400. Pour certains auteurs les nouveaux crédits peuvent être d'un montant supérieur à 400.

## **II- L'hypothèque rechargeable et le code de la consommation**

**L'article L. 313-14 du Code de la consommation** énumère les catégories de crédits garantis par une hypothèque rechargeable et relevant des dispositions spécifiques du code de la consommation:

Les crédits à la consommation sauf les crédits renouvelables, pour éviter que ces deux mécanismes combinés ne favorisent le surendettement.

Les crédits immobiliers visés par l'article L. 312-1 du Code de la consommation.

Les crédits consentis à des professionnels personnes physiques (article L. 526-5 du Code de commerce).

**L'article L. 313-14-1 du Code de la consommation** précise que doit être annexé à l'offre préalable de crédit un document intitulé « situation hypothécaire ». Ce même article précise le contenu de ce document.