



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

hypothèques

Question écrite n° 48724

Texte de la question

M. Philippe Cochet attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le problème de la mainlevée d'hypothèque en cas de remboursement anticipé d'un prêt bancaire. Afin de financer une opération immobilière, la démarche classique pour les personnes ne disposant pas des fonds propres leur permettant de réaliser cette opération est de solliciter l'obtention d'un prêt auprès d'un organisme bancaire. L'organisme bancaire va ensuite de manière générale garantir son prêt par une inscription du bien auprès du service des hypothèques. Or dans le cas d'un remboursement anticipé du prêt consenti, le remboursement par anticipation ne suit pas auprès du bureau des hypothèques et le bien en question est toujours inscrit comme hypothéqué jusqu'à la date initiale de fin de prêt plus un délai libératoire de deux ans. En outre, si une demande de mainlevée de cette hypothèque avant la date initialement prévue est demandée, des frais de levée d'hypothèque sont facturés alors que l'emprunteur est déjà libéré de cette dette auprès de son établissement bancaire. - Question transmise à M. le garde des sceaux, ministre de la justice.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que le code civil prévoit qu'une inscription hypothécaire disparaît soit automatiquement par la péremption, soit par l'accord des parties, soit par une décision judiciaire à la demande du seul débiteur. La péremption est régie par l'article 2154 du code civil qui distingue deux hypothèses. Si le terme de la créance est certain et postérieur à l'inscription, celle-ci se périe deux ans après la dernière échéance de la créance, étant précisé que la durée de l'inscription ne peut excéder trente-cinq ans. Si le terme de la créance est incertain ou antérieur ou concomitant à l'inscription, celle-ci se périe à l'expiration du délai fixé par le créancier dans un délai maximum de dix ans. La radiation de l'inscription hypothécaire peut résulter de la mainlevée qui suppose toutefois la rédaction d'un acte authentique - en pratique, un acte notarié - en application de l'article 2158 du code civil. Le débiteur devra, pour obtenir la radiation, payer un droit d'enregistrement et des droits de timbre au profit de l'État, les frais de radiation au bureau des hypothèques et l'honoraire notarié. Ce formalisme est exigé pour s'assurer de la volonté des deux parties, éclairée par le conseil qui leur est donné à cette occasion.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Cochet](#)

Circonscription : Rhône (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 48724

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 octobre 2004, page 8043

Réponse publiée le : 21 décembre 2004, page 10286