

Dernière mise à jour le 17 août 2023

De « antichrèse » au gage immobilier

Avant 2009, le nantissement d'une chose mobilière s'appelle le gage et le nantissement d'un bien immobilier s'appelait jusqu'en 2009 : antichrèse. L'antichrèse est remplacée par le terme gage immobilier.

Sommaire

- En son temps
- Article 2072 (abrogé)
- Gage immobilier
- Définition
- Comment mettre en place le gage immobilier ?
- Le gage immobilier
- Le créancier :
- Fonctionnement et effets
- Fin du gage

Avant 2009, le nantissement d'une chose mobilière s'appelle le gage et le nantissement d'un bien immobilier s'appelait jusqu'en 2009 : antichrèse.

L'antichrèse est remplacée par le terme gage immobilier.

Depuis la loi du 12 mai 2009, l'appellation devient « gage immobilier ». Jusqu'alors, le mot gage ne concernait que les biens mobiliers.

En son temps

Code Civil

Article 2072 (abrogé)

Version en vigueur du 21 mars 1804 au 24 mars 2006

« Le nantissement d'une chose mobilière s'appelle gage. Celui d'une chose immobilière s'appelle antichrèse. »

Antichrèse :

« Convention par laquelle un débiteur remet en nantissement à son créancier un immeuble dont les revenus doivent servir à l'acquittement de la dette. On peut convenir aussi que les revenus se compenseront avec les intérêts de la créance. »

L'antichrèse est remplacée par le gage immobilier

Gage immobilier

Définition

Selon le Code civil : Article 2379

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2022

« Le gage immobilier est l'affectation d'un immeuble en garantie d'une obligation avec dépossession de celui qui la constitue. »

C'est une garantie offerte au créancier sur un bien immobilier appartenant à son débiteur.

Le gage est une garantie contre le non-paiement d'une dette. Le débiteur propose un bien immobilier pour garantir ses dettes.

Le débiteur se dépossède de son bien immobilier. Il confère au créancier la possession de l'immeuble gagé.

C'est une sûreté garantissant une créance, en conférant au bénéficiaire un privilège portant sur un bien appartenant à son débiteur

C'est un contrat par lequel un débiteur abandonne à son créancier la possession et l'usufruit d'un immeuble jusqu'à l'acquittement de sa dette.

C'est l'affectation d'un immeuble en garantie et emporte dépossession du bien de celui qui le constitue.

Le gage immobilier est une sûreté réelle garantissant une créance.

Concrètement le propriétaire cède la jouissance à un créancier, qui percevra les revenus, les loyers jusqu'à ce que leur valeur accumulée paiera la dette.

Comment mettre en place le gage immobilier ?

- Le débiteur est propriétaire du bien immobilier.
- Le constituant (ou débiteur) doit être en pleine possession de sa capacité juridique.
- Bien immobilier appartenant aux époux, un seul conjoint ne peut gager l'immeuble commun.
- Rédaction d'un acte notarié, pour l'acte de gage immobilier qui doit être établi par écrit et par un notaire.
- L'acte mentionne la cause de l'engagement, puisque le gage immobilier peut être consenti en tant que sûreté d'une ou plusieurs créances.
- Le gage est établi pour une durée limitée, en relation avec la durée nécessaire à l'apurement de la créance.
- Publication au service de publicité foncière.

Le gage immobilier

C'est une sûreté réelle immobilière.

Cette sûreté emporte dépossession, puisque la possession du bien est transférée au créancier.

Il détient la possession matérielle jusqu'au complet paiement de sa créance.

Le créancier dispose d'un droit de rétention de l'immeuble jusqu'au paiement intégral de la créance.

La valeur des revenus encaissés vient d'abord compenser les intérêts et elle est ensuite imputée sur le capital de la dette – article 2389 du Code civil.

Article 2387, modifié par la loi n°2009-526 du 12 mai 2009

Le gage immobilier est l'affectation d'un immeuble en garantie d'une obligation ; il emporte dépossession de celui qui le constitue.

Article 2389

Le créancier perçoit les fruits de l'immeuble affecté en garantie à charge de les imputer sur les intérêts, s'il en est dû, et subsidiairement sur le capital de la dette.

Il est tenu, à peine de déchéance, de pourvoir à la conservation et à l'entretien de l'immeuble et peut y employer les fruits perçus avant de les imputer sur la dette. Il peut à tout moment se soustraire à cette obligation en restituant le bien à son propriétaire.

Le créancier :

Dispose de la jouissance du bien, sans en être propriétaire.

Il perçoit les fruits, les loyers en cas de location, du bien. Il les impute en priorité sur les intérêts de la dette, puis sur le capital (article 2389 du Code civil).

Il peut louer le bien, il peut en disposer lui-même.

Il doit veiller à la conservation et à l'entretien de l'immeuble.

Pour le débiteur :

Le principal risque est de **perdre le bien nanti en cas de non-remboursement de sa dette.**

Par suite, il réduit sa capacité à contracter de nouveaux prêts, puisqu'il ne pourra pas utiliser le bien concerné, pour une nouvelle garantie.

Fonctionnement et effets

Le gage immobilier emporte dépossession de celui qui le constitue. Donc le propriétaire du bien immobilier en cède la jouissance à son créancier.

C'est la différence avec une hypothèque qui fait que le propriétaire reste en possession de son immeuble.

Le bénéficiaire peut percevoir les revenus issus du bien immobilier, comme les loyers lorsque le bien est loué.

Le cumul des montants ainsi perçus, rembourse l'intégralité de la dette.

Le créancier peut mettre le bien en location (article 2390 du Code civil).

Le bénéficiaire du gage est tenu de pourvoir à la conservation et à l'entretien de l'immeuble. Il doit donc prendre soin du bien.

Fin du gage

En cas de défaillance du débiteur, le créancier peut, par voie judiciaire, se faire attribuer le bien immobilier.

Le gage immobilier prend fin, dès lors que la dette du débiteur est intégralement réglée. Ainsi, le débiteur retrouve la possession pleine et entière de son bien immobilier.