

Cédule ou cellule hypothécaire ?

La confusion est fréquente. Cela traduit peut-être la difficulté à comprendre le fonctionnement de ce gage immobilier.



GRÉGORY BLAJEV
Notaire chez Kaelin et Associés
swisNot.ch

D'abord, rétablissons la vérité. Il s'agit bien de la cédule hypothécaire. Souvent, le terme est estropié au profit du terme proche mais inadéquat de cellule. Le terme « cédule » vient du mot latin *schedula*, qui signifie « feuillet », « billet servant à notifier quelque chose ».

L'acquisition d'un bien immobilier passe très souvent par un emprunt hypothécaire et la constitution d'une cédule hypothécaire. Mais qu'est-ce qu'une cédule hypothécaire, quelle forme prend-elle, à quoi sert-elle, qui la rédige et combien coûte-t-elle ?

Définition

Le prêt hypothécaire auprès d'une banque pour acquérir un bien immobilier est courant et le remboursement de ce prêt est garanti par un document appelé cédule hypothécaire. La banque peut, si l'emprunteur ne rembourse pas, récupérer le montant de l'hypothèque en réalisant le bien immobilier mis en garantie.

L'acte constitutif d'une cédule hypothécaire n'est valable qu'en la forme authentique, c'est-à-dire passé par-devant un notaire.

La cédule hypothécaire reste en main de la banque jusqu'à son remboursement. Elle peut être réutilisée pour garantir une autre créance du même créancier ou celle d'un nouveau créancier. Lors d'une vente immobilière, la cédule hypothécaire peut être cédée gratuitement ou vendue à l'acquéreur. Conçue comme un objet de transaction, la cédule hypothécaire peut ainsi facilement passer d'un créancier ou d'un débiteur à l'autre.

Deux formes

La cédule hypothécaire peut prendre deux formes : papier (cédule hypothécaire sur papier) ou dématérialisée (cédule hypothécaire de registre).

La cédule hypothécaire de registre est nominative et est émise au nom du créancier ou du propriétaire foncier. Son transfert s'effectue par inscriptions au Registre foncier.

La cédule hypothécaire sur papier est établie au porteur ou au nom d'une personne déterminée. Il s'agit d'un papier-valeur circulant par simple transfert du titre.

Coûts

L'émolument pour la constitution d'un droit de gage immobilier est souvent proportionnel au montant de celui-ci. À titre comparatif, pour la constitution d'une cédule de 1 million de francs, il faut compter environ 11 500 fr. (2500 fr. de frais de notaire et 9000 fr. de frais de registre foncier) dans le canton de Fribourg, et environ 6800 fr. (3000 fr. de frais de notaire et 3800 fr. de frais de registre foncier) dans le canton de Vaud (Source Combien ça coûte?, notaires.ch).

C'est à l'acquéreur que revient le soin de payer les frais d'établissement de l'acte notarié.

À RETENIR

- La cédule hypothécaire est la créance garantie par un gage portant sur un immeuble. En cas de non-remboursement de la créance garantie, le créancier peut faire réaliser à son profit le bien garanti par gage.
- La cédule hypothécaire sur papier est établie au porteur ou au nom d'une personne déterminée. Il s'agit d'un papier-valeur circulant par simple transfert du titre.