

## Entreprises

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 01/02/2023

### Garantir une dette avec un gage immobilier

Le gage immobilier est un mécanisme qui permet de **garantir une dette**. Par exemple, un associé peut mettre en gage un bien immobilier pour garantir un emprunt. Lorsque qu'un bien immobilier est mis en gage, son propriétaire **en perd automatiquement la possession** au profit du créancier. Il en **conserve** cependant **la propriété**.

#### Comment fonctionne le gage immobilier ?

Le gage immobilier peut être un des moyens utilisés par une société ou un chef d'entreprise pour garantir une dette professionnelle. En général, le créancier va demander au débiteur de lui fournir une garantie pour **s'assurer du paiement de la dette**.

Lorsque le gage porte sur un immeuble, le créancier obtient la possession de l'immeuble. Autrement dit, il détient un droit de jouissance sur l'immeuble même s'il n'en est pas propriétaire. Il peut ainsi décider de louer l'immeuble à un tiers ou au débiteur en gardant la possession.

Cette particularité permet de distinguer le gage immobilier de l'**hypothèque**. En effet, lorsqu'un immeuble est hypothéqué, son propriétaire en garde la possession et la jouissance.

Les gains rapportés par l'immeuble (par exemple, les loyers) mis en gage doivent être **déduits de la dette garantie**. Une partie de ces gains peut également être utilisée pour les **besoins de conservation et d'entretien** de l'immeuble. Le créancier perd la possession de l'immeuble à l'un des moments suivants :

**Disparition de la dette garantie** : par exemple, la dette a été entièrement payée.

**Restitution anticipée de l'immeuble à son propriétaire** : par exemple, lorsque le créancier ne respecte pas ses obligations vis-à-vis de l'immeuble mis en gage.

Le gage ne peut être consenti que par celui qui a la capacité de disposer de l'immeuble que l'on souhaite mettre en gage. La personne qui a un droit conditionnel sur un immeuble peut mettre cet immeuble en gage, en revanche le gage sera soumis à la même condition.

#### Exemple

Un entrepreneur deviendra propriétaire d'un immeuble une fois que la succession aura été faite. Cette personne souhaite mettre en gage cet immeuble. Le gage s'appliquera une fois que la succession sera passée.

Le gage d'un immeuble indivis nécessite l'accord de tous les indivisaires. Autrement dit, lorsqu'un immeuble a plusieurs propriétaires, **chacun doit donner son accord** pour que l'immeuble puisse être mis en gage.

#### Faut-il rédiger un acte de gage immobilier ?

L'acte de gage immobilier doit être rédigé par écrit et signé par un notaire.

#### Où s'adresser ?

Notaire

Il doit également être **publié**. Le créancier doit déposer au service de la publicité foncière 2 expéditions de l'acte :

#### Où s'adresser ?

Service de la publicité foncière et de l'enregistrement

#### À noter

Si le gage n'est pas publié, celui-ci n'est pas opposable aux tiers. Autrement dit, il n'a aucune valeur pour toute autre personne que le créancier et le débiteur.

#### Quelles sont les obligations du créancier ?

Le créancier doit s'occuper de la **conservation et l'entretien de l'immeuble** entré en sa possession. Il peut utiliser les gains (par exemple, les loyers) que lui rapporte l'immeuble pour financer les frais de conservation et d'entretien. S'il ne remplit pas cette obligation, le propriétaire du bien peut en demander **sa restitution**.

Pour éviter d'avoir à supporter l'entretien et la conservation de l'immeuble, le créancier peut renoncer à la possession et restituer de lui-même le bien à son propriétaire. En revanche, cela doit faire l'objet d'une **publication** auprès du **service de la publicité foncière et de l'enregistrement** :

#### Où s'adresser ?

Service de la publicité foncière et de l'enregistrement

#### Que se passe-t-il si le débiteur ne paye pas sa dette ?

Lorsque le débiteur ne paye pas sa dette, alors le créancier peut actionner le gage. Pour cela, il a **2 possibilités** :

Il peut demander en justice que l'immeuble mis en gage lui soit **donné en paiement**. L'immeuble doit être estimé par un expert. Lorsque le montant de l'immeuble excède celui de la dette garantie, le créancier doit rendre la différence au propriétaire initial. S'il existe d'autres créanciers, cette somme doit être consignée par le créancier. Il peut demander la **vente forcée de l'immeuble** et se faire payer en priorité sur le prix.

#### Attention

Si l'immeuble gagé est la résidence principale de son propriétaire, celui-ci ne peut pas être donné en paiement au créancier.

Dès lors que l'immeuble ne constitue pas la résidence principale de son propriétaire, il est possible de prévoir dans la convention de gage qu'en cas de défaut de paiement de la dette, l'immeuble lui sera donné en paiement. Cette clause s'appelle le « pacte comissoire ».

Si cette clause est inscrite dans une convention de gage alors que l'immeuble est la résidence principale de son propriétaire, la clause est sans effet.

#### Attention

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du propriétaire qui a mis en gage l'immeuble, le pacte comissoire ne peut pas être invoqué.

Lorsqu'un débiteur a plusieurs créanciers, ceux-ci sont réglés selon la date de l'inscription de leurs suretés (de la plus ancienne à la plus récente).

#### Que se passe-t-il une fois que la dette principale a été payée ?

Lorsque la dette principale garantie a été payée par le débiteur, le gage n'a plus de raison d'exister. Ainsi, comme la dette n'existe plus, le créancier doit restituer l'immeuble à son propriétaire. Pour cela, il doit demander la suppression de l'inscription du gage au registre foncier (« mainlevée »). S'il ne le fait pas, celle-ci peut être ordonnée judiciairement.

Il faut que la dette ait été **entièrement payée** pour que le propriétaire de l'immeuble mis en gage puisse le récupérer. Lorsque les revenus générés par l'immeuble n'ont pas suffi à couvrir le coût de la conservation et de l'entretien de l'immeuble, le débiteur doit rembourser au créancier les sommes que celui-ci a déboursées.

#### Garanties de financement

##### Et aussi...

- Garantir une dette avec un gage sur meuble corporel
- Garantir une dette avec un nantissement de parts sociales
- Garantir une dette avec un cautionnement

#### Textes de référence

- Code civil : articles 2379 à 2384  
Gage immobilier
- Code civil : article 2409  
Formalisme (acte notarié)