



LA CHRONIQUE PRÉVOYANCE

D'ALEXANDRE GENET
PLANIFICATEUR FINANCIER
CHEZ BORDIER & CIE

La cédule hypothécaire

Les achats immobiliers se font souvent par le biais d'un prêt hypothécaire. L'entité prêteuse ne débloque le montant du crédit que contre remise d'une cédule hypothécaire. Ce titre, rédigé par un notaire, constitue un droit de gage sur un bien immobilier. La cédule hypothécaire officialise la mise en gage de la propriété achetée à crédit, dont les conditions sont détaillées par un contrat de gage. En cas de défaillance du débiteur, la banque (ou l'assurance) s'appuie sur ces documents pour faire procéder à la vente du bien, et ainsi récupérer les montants qui lui sont dus.

On distingue deux types de cédules hypothécaires. D'une part la cédule traditionnelle (au porteur ou nominative), qui est un «papier valeur» à conserver en lieu sûr. D'autre part, la cédule de registre, dématérialisée, inscrite au registre foncier. L'avantage de la forme virtuelle est qu'elle ne peut être ni perdue ni volée. A noter que la version virtuelle est forcément nominative.

Lorsque le propriétaire débiteur a intégralement remboursé le prêt et ses intérêts, l'organisme prêteur lui restitue la cédule. Il peut alors s'en servir pour obtenir un nouveau crédit ou pour financer des travaux sans avoir à s'acquitter de nouveaux frais de cédule. Il peut aussi décider de modifier ou de radier le droit de gage inscrit au registre foncier. Dans les faits, il arrive que des propriétaires, croyant que le remboursement intégral d'un prêt entraîne simultanément l'extinction de la cédule, ne gardent pas le titre reçu en retour, ou ne savent plus ce qu'ils en ont fait. Or, pour annuler une cédule hypothécaire égarée, la seule solution est une procédure longue et coûteuse.

La cédule porte sur un montant précis et constitue un papier-valeur, c'est-à-dire qu'il est impossible de faire valoir, indépendamment du titre, les droits qu'elle incorpore. Concrètement, le créancier (l'établissement de crédit) indique sur le document la valeur de gage qu'il accorde au bien gagé. Par exemple, s'il finance un prêt de 300 000 francs sur une résidence secondaire, il indique ce montant au notaire qui établit le document, et qui est rémunéré par l'acquéreur.

Une cédule peut être rouverte si la banque accepte d'accroître le prêt, notamment si la valeur du bien a augmenté au fil des années. Ajoutons qu'elle peut aussi être transférée, d'une banque à une autre. Lors d'une vente immobilière, le détenteur de la cédule hypothécaire peut décider de la céder gratuitement ou de la revendre à l'acheteur.

Il est recommandé de prendre de la marge quant au montant de la cédule. Si pendant la construction de votre maison, par exemple, vous décidez d'effectuer des plus-values et qu'en conséquence vous devez augmenter le prêt hypothécaire, vous devrez également modifier la cédule hypothécaire. Cette adaptation peut engendrer des frais plus importants que si vous aviez augmenté dès le début votre cédule de 10 à 20%, par exemple.