



IMMOBILIER

La garantie hypothécaire : comment ça marche en cas de saisie immobilière ?



Pauline Champion

26 avr. 2023 3 min

En cas de défaillance de l'emprunteur, l'organisme prêteur peut alors faire valoir la garantie hypothécaire en saisissant le bien immobilier sur lequel elle porte.



La garantie hypothécaire : comment ça marche en cas de saisie immobilière ?

Lorsqu'un emprunteur souscrit un prêt immobilier, il doit généralement donner une garantie à la banque ou à l'organisme prêteur. Cette garantie prend souvent la forme

d'une hypothèque, qui permet à l'organisme prêteur de se prémunir en cas de non-remboursement du prêt. En cas de défaillance de l'emprunteur, l'organisme prêteur peut alors faire valoir la garantie hypothécaire en saisissant le bien immobilier sur lequel elle porte. Cette procédure est appelée saisie immobilière.

Dans cet article, nous allons expliquer comment fonctionne la garantie hypothécaire en cas de saisie immobilière.

Qu'est-ce que la garantie hypothécaire ?

La garantie hypothécaire est une sûreté réelle qui permet à l'organisme prêteur de se garantir en cas de non-remboursement du prêt immobilier par l'emprunteur. Concrètement, cela signifie que si l'emprunteur ne rembourse pas son prêt, l'organisme prêteur peut faire saisir le bien immobilier sur lequel porte l'hypothèque, afin de se rembourser en vendant ce bien aux enchères publiques.

La garantie hypothécaire est inscrite au fichier immobilier du service de publicité foncière, ce qui la rend opposable aux tiers. Cela signifie que tout acquéreur éventuel du bien immobilier saisi sera tenu de respecter la garantie hypothécaire, qui continuera à peser sur le bien, même après la vente.

Comment fonctionne la saisie immobilière en cas de garantie hypothécaire ?

En cas de non-remboursement du prêt immobilier, l'organisme prêteur peut engager une procédure de saisie immobilière. Cette procédure permet à l'organisme prêteur de se faire rembourser en vendant le bien immobilier sur lequel porte l'hypothèque. Voici les étapes de la procédure de saisie immobilière en cas de garantie hypothécaire :

1. La mise en demeure de l'emprunteur

Avant d'engager la procédure de saisie immobilière, l'organisme prêteur doit adresser une mise en demeure à l'emprunteur. Cette mise en demeure doit indiquer le montant du capital restant dû, les intérêts et les éventuels frais de retard.

L'emprunteur dispose alors d'un délai de deux mois pour régulariser sa situation, en remboursant les sommes dues ou en proposant un plan de remboursement.

2. La déclaration de créance

Si l'emprunteur ne régularise pas sa situation dans les deux mois, l'organisme prêteur peut engager la procédure de saisie immobilière. Il doit alors déclarer sa créance auprès du juge de l'exécution, en fournissant les justificatifs nécessaires.

3. La signification de la saisie immobilière

Une fois la déclaration de créance déposée, l'organisme prêteur doit faire signifier la saisie immobilière à l'emprunteur. Cette signification doit être effectuée par un huissier de justice, qui remettra une copie de l'acte de saisie immobilière à l'emprunteur.

4. La publication de la saisie immobilière

La saisie immobilière doit ensuite être publiée au fichier immobilier du service de publicité foncière, ainsi qu'au BODACC (Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales). Cette publication a pour but d'informer les tiers de la saisie immobilière.

5. La vente aux enchères publiques

Après une période d'attente de deux mois à compter de la signification de la saisie immobilière, l'organisme prêteur peut demander la mise en vente aux enchères publiques du bien immobilier saisi. Cette vente est organisée par le tribunal de grande instance du lieu où se trouve le bien immobilier.

Lors de la vente aux enchères publiques, le bien immobilier est adjugé au plus offrant. Le produit de la vente est alors utilisé pour rembourser l'emprunteur et les éventuels créanciers inscrits sur le bien, dans l'ordre des priorités légales.

Quels sont les droits de l'emprunteur en cas de saisie immobilière ?

L'emprunteur dispose de plusieurs [recours possibles en cas de saisie immobilière](#). Tout d'abord, il peut contester la validité de la procédure de saisie immobilière si celle-ci n'a pas été réalisée dans les règles de l'art. Il peut également demander un délai de paiement pour régulariser sa situation. Enfin, il peut proposer une vente amiable du bien immobilier saisi, avec l'accord de l'organisme prêteur.

Conclusion

La garantie hypothécaire est une garantie importante pour les organismes prêteurs, qui leur permet de se prémunir en cas de non-remboursement d'un prêt immobilier. En cas de saisie immobilière, la procédure suivie est encadrée par la loi, afin de protéger les droits de l'emprunteur. Il est important de se renseigner sur les droits et les obligations de chacune des parties en cas de saisie immobilière, pour éviter les mauvaises surprises et les litiges.

READ NEXT



Tout ce que vous devez savoir avant de souscrire un crédit immobilier

12 MAI 2023



Les avantages de choisir un courtier local pour votre crédit immobilier à Nevers

3 MAI 2023



Les erreurs courantes à éviter lors de l'estimation de la valeur de votre propriété résidentielle

2 MAI 2023

[A propos](#)

[Agence de Marketing Digital](#)

[Contact](#)

DP MEDIAS NEWS - Aix-en-Provence - Paris