

# Mystérieuse cédule hypothécaire

J'ai trouvé une cédule hypothécaire en vidant la maison de mes parents après leur décès, que dois-je en faire ?



M<sup>e</sup> GILLES GUIGNARD,  
notaire à Lausanne

swis Not.ch

Lors de pratiquement toutes acquisitions d'un bien immobilier, l'acheteur va emprunter une bonne partie de la somme auprès d'un établissement de crédit (une banque ou une assurance) qui deviendra ainsi créancier d'un prêt, l'acheteur en devenant débiteur.

Ce prêt hypothécaire sera octroyé moyennant la remise par l'acheteur, devenu débiteur, d'une garantie en faveur du créancier. Cela évidemment, afin de permettre à ce dernier, si le débiteur venait à ne plus payer les intérêts ou à ne pas rembourser le prêt, de demander la vente aux enchères du bien immobilier pour récupérer son dû. Et la garantie remise au créancier, c'est cette fameuse cédule hypothécaire !

Il s'agit d'un document mentionnant notamment le montant que le créancier peut réclamer au débiteur ainsi que l'immeuble faisant objet de la garantie.

Pendant toute la durée du prêt hypothécaire, la cédule est conservée auprès du créancier. Ce n'est que lorsque le prêt aura été entièrement remboursé que la banque restituera au propriétaire du bien immobilier la cédule hypothécaire qui lui avait été remise. Cette cédule pourra, ensuite, être réutilisée par le propriétaire du bien immobilier, s'il a besoin d'un nouveau crédit hypothécaire pour réaliser des travaux, par exemple. Une option très utile étant donné que les frais de constitution d'une cédule, composés de droits de timbre, d'émoluments du Registre foncier, d'émoluments de notaire et de TVA, sont relativement élevés.

## À BIEN CONSERVER OU...

Ainsi, lorsqu'une cédule hypothécaire est restituée au propriétaire du bien immobilier, il convient d'en prendre le plus grand soin, afin d'éviter sa perte. En effet, une cédule hypothécaire est ce qu'on appelle un « papier valeur ». Ainsi, en cas de perte, une procédure judiciaire longue et coûteuse devra

être mise en œuvre pour procéder à son annulation.

Mais, alors, que faire lorsqu'on se retrouve détenteur d'une cédule hypothécaire ?

La première possibilité est de placer cette cédule dans un endroit sûr, un coffre-fort par exemple. La seconde possibilité (qui existe depuis 2012) est de procéder — par une procédure simple et peu coûteuse — à la modification de la cédule hypothécaire en une cédule « virtuelle » appelée « cédule de registre ». La cédule traditionnelle en papier est ainsi « dématérialisée » ; le papier est remplacé par une écriture au Registre foncier. Partant, il n'y a plus de risque de perte, de vol ou de destruction de la cédule.

Cette deuxième solution est à privilégier. En effet, lorsqu'on décide de conserver une cédule hypothécaire chez soi, dans un lieu sûr, le risque existe, en cas de décès, que les héritiers ne retrouvent pas cette cédule ou qu'ils la retrouvent mais la détruisent en pensant que le prêt hypothécaire avait été entièrement remboursé. Dans ce cas, le jour où les héritiers souhaiteront vendre le bien immobilier, le notaire chargé de la vente aura besoin qu'on lui remette la cédule, afin de procéder à l'inscription de la vente au Registre foncier. Si cette cédule ne lui est pas remise, seule la procédure judiciaire d'annulation, mentionnée précédemment, permettra de régler la situation.

Il est ainsi conseillé aux personnes qui reçoivent en retour de leur établissement de crédit une cédule hypothécaire, ou qui en trouvent une dans le cadre d'une succession, de requérir auprès du Registre foncier la transformation de cette cédule papier en une cédule de registre. Le notaire peut vous aider !

## EN TROIS POINTS

- La cédule hypothécaire est une garantie dans le cadre d'un emprunt.
- Elle est toujours liée à un bien immobilier.
- Détruire ou perdre une cédule hypothécaire : à éviter !