



## LE POINT SUR... LA RÉFORME DU DROIT DES SÛRETÉS

“ La réforme du droit des sûretés organisée par l’ordonnance n°2021-1192 en date du 15 septembre 2019, prévoit une entrée en vigueur des nouvelles dispositions au 1<sup>er</sup> janvier 2022. ”

Plusieurs points sont à relever parmi les nouveautés, à commencer par le régime du cautionnement. En effet, la majorité des textes jusqu’alors disséminée dans les Codes spéciaux a été abrogée en vue de son rapatriement au sein du Code Civil (articles 2297 et suivant du Code Civil).

Le domaine de la protection des garants personnes physiques n’a pas subi de modification, à l’exception du cautionnement dit « disproportionné », lequel est désormais réductible et non plus inefficace (article 2300 du Code Civil).

**Le régime du cautionnement hypothécaire** est également précisé dans la mesure où jusqu’à ce jour, la sûreté réelle consentie en garantie de la dette d’autrui n’était pas concernée par le régime du cautionnement (situation résultant d’une ancienne jurisprudence du 2 décembre 2005). À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, le régime du cautionnement sera donc en partie applicable

au cautionnement hypothécaire en ce qui concerne le devoir de mise en garde, l’obligation d’information concernant l’évolution de la dette et l’incident de paiement, le régime de recours et les bénéfices de discussion et de subrogation (article 2325 du Code Civil).

Autre mesure phare de la réforme : **la requalification des privilèges immobiliers en hypothèque légale**. À ce jour, l’inscription du privilège doit être prise dans les deux mois de l’acte afin de bénéficier d’un effet rétroactif et permettre au privilège de prendre rang à la date de l’acte. À défaut de publication dans les deux mois, le privilège dégénère en hypothèque légale, il prend donc rang au jour de son inscription.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les privilèges immobiliers deviennent des hypothèques légales (article 2402 du Code Civil) ; la publicité de ces derniers ne bénéficie donc plus d’une rétroactivité et la sûreté prendra rang au jour de son inscription.

En matière de concours de sûretés réelles, rappelons simplement que :

- les hypothèques légales priment les hypothèques judiciaires et conventionnelles inscrites le même jour ;
- l'hypothèque légale du syndic prime les autres hypothèques pour l'année en cours et les deux dernières années échues ;
- l'hypothèque légale du vendeur prime l'hypothèque légale du prêteur de deniers.

En outre, concernant la fiscalité, rappelons que les hypothèques légales du vendeur et du prêteur de deniers conserveront la même fiscalité, à savoir une exonération de taxe de publicité foncière et la taxation de la contribution de sécurité immobilière calculée au taux de 0,05 % sur le montant inscrit.

D'autres nouveautés viennent compléter la réforme du droit des sûretés dont notamment :

- la possibilité de consentir une hypothèque sur un bien futur ([article 2414 du Code Civil](#)) ;
- la consécration de la cession de créance de droit commun à titre de garantie ([articles 2373 et suivants du Code Civil](#)) ;

- la consécration de la cession de monnaie de droit commun à titre de garantie ([articles 2374 et suivants du Code Civil](#)) ;
- la limitation du privilège du bailleur aux seuls biens appartenant au locataire ([article 2332 du Code Civil](#)) ;
- le rattachement du nantissement de parts sociales au droit commun du gage ([article 1866 du Code Civil](#)) ;
- la possibilité d'établir sur support électronique un acte constitutif d'une sûreté consentie à des fins non professionnelles (exemple : cautionnement consenti par un particulier) ([article 1175 du Code Civil](#)).

Enfin, notons qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, il sera désormais possible de **constituer un gage sur un immeuble par destination** (exemple : panneaux solaires / éoliennes) ([article 2334 du Code Civil](#)). Il conviendra à ce titre d'être vigilant dans le cas où un créancier bénéficie d'une hypothèque sur l'immeuble, puisque celle-ci s'étend par nature aux accessoires dudit immeuble (dont les immeubles par destination). Dans cette hypothèse, le Code Civil règle ce conflit en accordant la priorité au créancier ayant inscrit sa sûreté en premier.



Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !

**N**  
**SEINEO**  
NOTAIRES

  
Notaires  
de France

01 46 99 77 77  
seineo@paris.notaires.fr  
23 bis boulevard Jean Jaurès - 92100 Boulogne-Billancourt  
[www.seineo.notaires.fr](http://www.seineo.notaires.fr)