

L'avis de l'expert

La cédule hypothécaire de registre

M^e Alexis de SelliersNotaire à Lausanne
Membre de l'ANV

La cédule hypothécaire est une garantie indispensable lorsqu'un prêt est accordé dans le cadre d'une acquisition immobilière (hypothèque). Ce prêt peut être octroyé à l'acquéreur (le débiteur) du bien immobilier par une banque, une compagnie d'assurances ou un individu (le créancier). En contrepartie, le débiteur met en gage le bien immobilier acquis en faveur de son créancier à concurrence du montant du prêt en lui remettant une cédule hypothécaire. Ainsi, si le débiteur n'honore pas ses obligations, notamment s'il ne paie pas les intérêts et ne rembourse pas son emprunt aux termes de celui-ci, le créancier a le droit d'exiger la vente aux enchères de l'immeuble grevé afin de récupérer un montant équivalent à la dette qui lui est due.

En d'autres termes, la cédule hypothécaire est en quelque sorte un chèque accordé par le débiteur à son créancier, que celui-ci peut utiliser



La cédule hypothécaire existe toujours plus souvent de manière dématérialisée. GETTY IMAGES

uniquement si le débiteur ne paie pas ses engagements dans les termes convenus par le contrat.

Cette garantie octroyée par l'emprunteur est matérialisée par un document, la cédule hypothécaire. Initialement, seuls deux types de cédules existaient sous la forme de papiers-valeurs: la cédule hypothécaire au porteur et la cédule hypothécaire nominative.

Depuis le 1^{er} janvier 2012, il est désormais possible de constituer des cédules hypothécaires de registre qui coexistent ainsi avec les cédules hy-

pothécaires classiques précitées. La cédule hypothécaire de registre présente des avantages non négligeables par rapport aux cédules hypothécaires traditionnelles:

S'agissant d'une cédule hypothécaire «dématérialisée», c'est-à-dire qui existe uniquement en vertu de son inscription au Registre foncier (absence de support physique), il n'y a pas de risque de perte ou de vol. La procédure d'annulation des titres disparus, qui est longue et onéreuse, n'est ainsi plus nécessaire.

Le créancier est toujours connu

dès lors qu'il est obligatoirement inscrit au Registre foncier.

Le transfert de la cédule hypothécaire de registre s'effectue par l'inscription au Registre foncier du nouveau créancier.

Il n'y a plus de frais inhérents à la circulation du titre ni de frais de dépôt de celui-ci au sein d'un établissement bancaire, par exemple.

Le nouveau droit prévoit, par ailleurs, la possibilité de transformer de manière simplifiée et à moindre coût les cédules hypothécaires sur papier constituées avant le 1^{er} janvier 2012 en cédules hypothécaires de registre. Une telle transformation se fait par le biais d'une demande commune du propriétaire foncier et des ayants droit de la cédule hypothécaire sur papier. La conversion de cédules hypothécaires sur papier constituées après cette date doit en revanche avoir lieu devant un notaire.

Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16 h à 19 h, sans rendez-vous, chez Romandie Formation, rue du Petit-Chêne 38, 1003 Lausanne.

www.notaires.ch/associations/vaud/organisation/permanence/html

Chronique

Par Pierre Jacquot,
président du SVIT Romandie



Des terrains de football au sous-sol?

L'initiative «Stopper le mitage - pour un développement durable du milieu bâti» a été rejetée par le Conseil national, à l'instar du Conseil des États qui avait également balayé ce texte avant lui. Les Suisses devront donc s'exprimer sur cette initiative, sans contre-projet. Chaque jour, l'équivalent de huit terrains de football d'espaces verts est transformé en un désert de béton en Suisse. C'est avec cette image choc que les initiants ont illustré une problématique de fond qui inquiète notre pays: comment optimiser l'utilisation du sol? Avec des projections démographiques prévoyant 9 millions d'habitants à l'horizon 2035, la densification des villes ne pourra pas former la seule réponse. Et si la solution venait d'une meilleure utilisation du sous-sol?

Dans la plupart des grandes villes du monde, les espaces souterrains, traditionnellement dévolus aux lignes de métro, aux canalisations, aux parkings et aux réseaux électriques, sont peu - voire pas du tout - exploités. Pourtant, le sous-sol constitue un vaste réservoir d'espaces vierges, propices à accueillir de nombreuses infrastructures, en allégeant d'autant le tissu urbain en surface. Il est possible d'y construire des parcs, des centres commerciaux, des bureaux ou même des habitations. Helsinki a par exem-

«Le sous-sol constitue un vaste réservoir d'espaces vierges»

ple décidé de transformer et aménager ses 400 tunnels déployés en plusieurs paliers entre 20 et 80 mètres sous le niveau de la mer. À Strasbourg, c'est un ancien bunker qui a été transformé en ferme urbaine afin de produire des salades, des endives et des champignons. En matière de mobilité, le projet de logistique automatisé suisse «Cargo sous terrain» offre de belles perspectives pour remédier à l'encombrement des routes et regagner des mètres carrés en surface.

L'actuelle LAT protège suffisamment nos territoires et il est inutile de renforcer notre dispositif législatif. Les solutions pour soutenir la croissance doivent donc être inventées sur la base de nouveaux modèles.

www.svit-romandie.ch

24heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Rédacteur en chef responsable

Claude Ansermoz

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel Immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression: CIL Centre d'impression Lausanne SA à Bussigny

Editeur: Tamedia Publications romandes SA, avenue de la Gare 33, CP 585, 1001 Lausanne;

tél. 021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication

de Tamedia AG. Indication de

participations importantes selon

article 322 CPS: Actua Immobilier

SA, CIL Centre d'Impression

Lausanne SA, ImmoStreet SA,

Homegate AG, LC Lausanne-Cités

SA, Société de Publications

Nouvelles SPN SA