

SÛRETÉS

1322

# La réforme du droit des sûretés immobilières par l'ordonnance du 15 septembre 2021

## Avant-propos



**E**n 2016, l'édition Notariale de la Semaine Juridique dressait le bilan de la dernière réforme du droit des sûretés, laquelle fêtait alors son dixième anniversaire. À cette occasion, un regret était unanimement formulé : « *Que l'évolution amorcée n'[ait] pas été poussée à son terme.* »<sup>1</sup> D'où l'invitation lancée au législateur à « *parachever son œuvre* »<sup>2</sup>. C'est désormais chose faite, avec l'ordonnance n° 2021-1192 du 15 septembre 2021 portant réforme du droit des sûretés<sup>3</sup>.

Le groupe de travail réuni par Michel Grimaldi à la demande de la Direction des affaires civiles et du Sceau du ministère de la Justice, et sous l'égide de l'Association Henri Capitant, avait remis un avant-projet de réforme en juin 2017<sup>4</sup>. Les grandes lignes de ce texte ont ensuite été largement reprises par la loi Pacte du 22 mai 2019<sup>5</sup>, habilitant le Gouvernement à réformer la matière.

Le texte définitif répond aux objectifs fixés par cette habilitation : « *simplifier le droit des sûretés et renforcer son efficacité, tout en assurant un équilibre entre les intérêts des créanciers [...] et ceux des débiteurs et des garants* »<sup>6</sup>, ainsi qu'aux impératifs de sécurité juridique et d'attractivité de notre droit, qui président à toute réforme. L'intervention du législateur s'est donc faite tantôt pour compléter, tantôt pour ajuster le droit des sûretés tel qu'issu de la précédente ordonnance de 2006. Afin de donner aux acteurs du droit des sûretés le temps nécessaire pour s'adapter aux nouvelles dispositions, et contrairement au choix fait en 2006, l'ordonnance n° 2021-1192 du 15 septembre 2021 diffère son entrée en vigueur de quelques mois. L'article 37, I, de l'ordonnance prévoit que le texte entrera par principe en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Sans surprise, le notariat sera particulièrement attentif aux réformes touchant la matière immobilière, laquelle fait l'objet de cette première partie du dossier consacré par la Semaine Juridique Notariale à cette nouvelle réforme du droit des sûretés. Certaines des évolutions relatives aux sûretés immobilières ont pu émouvoir les notaires au moment de leur annonce (transformation des privilèges spéciaux en hypothèques légales, consécration de la validité de principe de l'hypothèque de biens futurs), mais les analyses proposées ici sauront les rassurer : la cohérence du droit y gagne, sans remettre en cause la pratique notariale. D'autres consécrations, attendues par les professionnels (fixation de l'étendue de la subrogation dans les droits hypothécaires, réglementation du formalisme de la promesse d'hypothèque), seront accueillies favorablement.

À défaut de précision expresse dans les dispositions transitoires de l'ordonnance, les sûretés immobilières constituées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022 demeureront, par principe, soumises au régime en vigueur au jour de la conclusion du contrat et les autres seront régies immédiatement par le droit issu de la réforme.

1 M. Julienne, *Avant-propos, in 2006-2016 : bilan de la réforme des sûretés, Dossier (dir.) M. Julienne : JCP N 2016, n° 12, 1101.*

2 M. Julienne, *Avant-propos, in 2006-2016 : bilan de la réforme des sûretés, Dossier (dir.) M. Julienne : JCP N 2016, n° 12, 1101.*

3 *Ord. n° 2021-1192, 15 sept. 2021, portant réforme du droit des sûretés : JO 16 sept. 2021, texte n° 19 ; JCP N 2021, n° 38-39, act. 885, obs. Cl. Séjean-Chazal ; JCP N 2021, n° 38-39, act. 887 ; JCP N 2021, n° 46, 1322-1327, présent dossier ; JCP N 2021, n° 47, 1328-1334, à paraître ; JCP N 2021, n° 48, 1335-1341, à paraître.*

4 V. M. Grimaldi, D. Mazeaud, Ph. Dupichot, *Présentation d'un avant-projet de réforme des sûretés : D. 2017, p. 1717.*

5 *L. n° 2019-486, 22 mai 2019, relative à la croissance et la transformation des entreprises : JO 23 mai 2019, texte n° 2 ; JCP E 2019, 1317.*

6 *L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 60, relative à la croissance et la transformation des entreprises : JO 23 mai 2019, texte n° 2.*

L'ordonnance indique en revanche expressément le régime applicable aux privilèges immobiliers spéciaux, puisque cette qualification disparaîtra purement et simplement des textes. Ceux *nés* et *inscrits* avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022 seront soumis pour l'avenir au régime des hypothèques légales, sans pour autant que cela n'affecte la rétroactivité, déjà acquise, de leur rang. Il en va de même de ceux qui, nés avant l'entrée en vigueur, seraient *inscrits* à la publicité foncière après, dès lors qu'ils respectent le délai aujourd'hui prévu par le droit positif pour prétendre bénéficier de la rétroactivité de l'inscription<sup>7</sup>.

Limiter le rôle du notaire aux seules garanties immobilières serait évidemment réducteur ; le droit des sûretés version 2021 nous en donne une nouvelle fois la preuve. Les répercussions sur le notariat des autres pans de la réforme – sûretés personnelles, sûretés mobilières et questions transversales – seront traitées dans les prochains numéros de la revue.

Claire Séjean-Chazal  
Professeur à l'université Sorbonne Paris Nord (Paris 13)

## SOMMAIRE

1323 Jeux d'ombres et de lumières sur les mandats et promesses d'hypothèque, étude par Éric Simon-Michel

1324 Réforme des sûretés : la validité de l'hypothèque sur biens futurs, révolution ou évolution ?, étude par Coralie Leveur

1325 Réforme des sûretés : la transmission de l'hypothèque au créancier subrogé dans la créance

garantie, étude par Charles Gijssbers

1326 La métamorphose des privilèges immobiliers spéciaux en hypothèques légales spéciales issue de la réforme des sûretés, étude par Éric Simon-Michel

1327 Les aménagements relatifs au droit de suite en matière hypothécaire apportés par la réforme des sûretés, étude par Stéphane Piédelièvre



© MICROSTOCKHUB, ISTOCK, GETTY IMAGES PLUS

<sup>7</sup> Ord. n° 2021-1192, 15 sept. 2021, art. 37, IV, portant réforme du droit des sûretés : JO 16 sept. 2021, texte n° 19.