



PAR LOÏC SAUVIN  
CHAMBRE DES NOTAIRES DE GENÈVE

# Le rôle de la cédule hypothécaire

Pour financer une acquisition immobilière, l'acheteur fait généralement appel à un emprunt. C'est dans ce contexte qu'intervient la notion de cédule hypothécaire dont certaines particularités seront abordées ci-après.

## Définition

La cédule hypothécaire est un droit de gage portant sur un bien immobilier. Elle a pour fonction de garantir un prêt hypothécaire accordé par un établissement de crédit (banque ou assurance) au propriétaire. La cédule hypothécaire, dont le montant correspond au montant du prêt, permet notamment au créancier de réaliser le bien immobilier aux enchères publiques si le propriétaire n'honore pas ses engagements (paiements des intérêts et/ou de l'éventuel amortissement).

## Deux formes: au porteur ou de registre

La cédule hypothécaire peut prendre deux formes. Elle peut être «au porteur» ou «de registre». La cédule hypothécaire au porteur est matérialisée sous forme d'un papier-valeur (imprimée sur un support physique), nécessitant quelques précautions pour sa conservation. Il arrive en effet que ces tires s'égarer avec pour seule possibilité de recourir à une procédure judiciaire en annulation, longue et coûteuse, pouvant entraîner certaines complications en particulier à l'occasion de la revente du bien.

La cédule hypothécaire de registre a été introduite en 2012 à l'occasion d'une révision législative. Elle est constituée par son inscription au Registre foncier sans qu'il soit nécessaire d'établir un papier-valeur. Cette cédule est dématérialisée, éliminant ainsi les risques de perte ou de vol. Actuellement, les établissements de crédit exigent en principe la création de cédules de registre (et non des cédules au porteur).



**La création d'une cédule hypothécaire, qu'elle soit au porteur ou de registre, nécessite un acte notarié.**

Précisons enfin qu'une cédule au porteur peut être transformée en cédule de registre. Si la cédule au porteur a été constituée avant 2012, sa transformation intervient sur simple demande au Registre foncier. A défaut, il convient d'établir un acte notarié.

## Création et frais

La création d'une cédule hypothécaire, qu'elle soit au porteur ou de registre, nécessite un acte notarié. Le notaire prépare l'acte en collaboration avec la banque ou l'assurance, le fait signer par les parties concernées, puis procède à son inscription au Registre foncier. Préalablement, le propriétaire aura signé un contrat de prêt avec son établissement de crédit, lequel précise les modalités et conditions du prêt (taux d'intérêt, amortissement, durée, etc.).

A Genève, les frais de création d'une cédule sont de l'ordre de 2% de la valeur de celle-ci (dont plus de la moitié correspondent à des taxes dues à l'Etat). Si l'acheteur a droit à des facilités fiscales d'encouragement à la

propriété (Casatax), les taxes fiscales sont réduites de moitié. Les frais de création de cédule (de même que les frais d'achat) peuvent être calculés de manière précise sur le calculateur proposé par la Chambre des notaires ([www.notaires-geneve.ch](http://www.notaires-geneve.ch)).

## Le sort de la cédule dans le cadre d'une vente

Lors d'une vente, la dette garantie est le plus souvent remboursée au moyen du prix, mais la cédule, elle, subsiste. Se pose alors la question de la reprise de la cédule par l'acheteur qui pourra la réutiliser pour les besoins de son propre créancier. Si le vendeur cède gratuitement sa cédule, l'acheteur fera l'économie des frais précités, ceux-ci étant payés une fois pour toute lors de la constitution du titre. En revanche, l'acheteur pourra être exposé à des frais complémentaires si le montant de la cédule récupérée ne couvre pas le montant de son emprunt. Mais ces frais ne seront, pour l'essentiel, calculés que sur la différence.

Il arrive aussi que le vendeur décide de vendre sa cédule, cherchant par là à récupérer une partie des frais qu'il a lui-même payés. A Genève, le prix de vente d'une cédule hypothécaire se négocie habituellement aux alentours de 1% de sa valeur nominale.

Le vendeur a enfin la possibilité de conserver sa cédule en la transférant sur un autre bien immobilier dont il doit nécessairement déjà être propriétaire au moment de la vente.

Les notaires de Genève sauront vous accompagner en tenant compte de vos besoins et des particularités de votre projet immobilier. ■