



Association  
**Henri Capitant**

**PROJET DE CODE EUROPEEN DES AFFAIRES**

**LIVRE 5**

**DROIT DES SURETES**

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISoire  
POUR DISCUSSION

---

## **Membres du Groupe de travail**

Michel GRIMALDI, Professeur émérite de l'Université Panthéon-Assas, Président d'honneur de l'Association Henri Capitant, Codirecteur

Eva-Maria KIENINGER, Professeur à l'Université Julius-Maximilians de Würzburg, Codirecteur

Ole BÖGER, Juge à la Cour d'Appel Hanséatique de Brême

Mauro BUSSANI, Professeur à l'Université de Trieste

Wolfgang FABER, Professeur à l'Université de Salzbourg

Charles GIJSBERS, Professeur à l'Université Panthéon-Assas

Thierry VACHON, Notaire à Meudon

Agnès REINHOLD, Elève avocat à l'EFB

Caroline RAPATZ, Professeur à l'Université Christian-Albrechts de Kiel

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE  
POUR DISCUSSION

## TITRE PREMIER : LES SURETES PERSONNELLES EUROPEENNES

### CHAPITRE PREMIER : EUROCAUTIONNEMENT

#### **Article 5.1.1.1 Définition**

*L'eurocautionnement est une convention par laquelle la caution s'oblige envers le créancier à répondre de la dette du débiteur principal en cas de défaillance de celui-ci.*

#### **Article 5.1.1.2 Liberté contractuelle**

*Sauf disposition contraire, les parties peuvent déroger aux dispositions de ce chapitre.*

*L'eurocautionnement est un instrument optionnel s'ajoutant aux sûretés personnelles nationales. Il suppose un choix exprès des parties.*

#### **Article 5.1.1.3 Domaine**

*Un eurocautionnement peut être souscrit par une personne physique ou morale afin de garantir une ou plusieurs dettes professionnelles du débiteur principal.*

#### **Article 5.1.1.4 Forme**

*Le consentement de la caution doit, à peine de nullité, être donné par écrit, sur support papier ou électronique.*

#### **Article 5.1.1.5 Créance garantie**

*(1) L'eurocautionnement peut être souscrit pour la garantie d'une ou plusieurs créances, présentes ou futures, pourvu qu'elles soient déterminées ou déterminables.*

*(2) L'eurocautionnement garantit, en plus de la dette principale, les intérêts et autres accessoires ainsi que les frais exposés raisonnablement par le créancier pour le recouvrement de la créance garantie.*

*(3) Lorsque la créance garantie n'est pas de nature monétaire, la caution n'est tenue que des dommages-intérêts dus par le débiteur principal.*

#### **Article 5.1.1.6 Caractère accessoire et étendue**

*(1) L'eurocautionnement a un caractère accessoire et ne peut être conclu que pour la garantie d'une créance valable.*

*(2) L'étendue de l'eurocautionnement est sous la dépendance de la créance garantie.*

(3) Les accords entre le créancier et le débiteur principal conclus postérieurement à la conclusion de l'eurocautionnement sont inopposables à la caution ; notamment, ils ne peuvent accroître le montant de la créance garantie ou en différer l'exigibilité.

#### **Article 5.1.1.7 Durée de l'eurocautionnement de créances futures**

(1) L'eurocautionnement de créances futures peut être consenti pour une durée déterminée ou indéterminée.

(2) L'eurocautionnement de créances futures oblige la caution à régler les dettes nées avant son extinction, échues ou non, ainsi que les intérêts et autres accessoires même non encore nés à cette date.

(3) L'eurocautionnement de créances futures peut être résilié unilatéralement par la caution aux conditions de l'article 8. Il prend toujours fin par le décès de la caution personne physique, ce nonobstant toute clause contraire.

#### **Article 5.1.1.8 Résiliation de l'eurocautionnement de créances futures**

(1) Si l'eurocautionnement de créances futures est d'une durée indéterminée, il peut être résilié unilatéralement par la caution moyennant un préavis d'au moins 30 jours.

(2) La caution peut toujours résilier l'eurocautionnement en application des principes généraux du droit national.

#### **Article 5.1.1.9 Terme extinctif de l'obligation de règlement**

(1) L'eurocautionnement de dettes présentes ou futures peut être affecté d'un terme au-delà duquel la caution ne pourra plus être poursuivie par le créancier.

(2) La survenance dudit terme libère totalement la caution à moins que le créancier n'ait préalablement engagé des poursuites contre la caution au titre d'une créance déjà née, échue et restée impayée. Dans le cas où la caution n'est pas engagée solidairement, le créancier doit avoir à cette date poursuivi le recouvrement de la créance garantie à l'encontre du débiteur et avoir immédiatement après informé la caution de son recours.

#### **Article 5.1.1.10 Principe de solidarité de l'engagement de la caution**

(1) La caution est engagée solidairement avec le débiteur principal. Elle ne peut exiger du créancier qu'il poursuive préalablement le débiteur principal.

(2) Par exception, en cas de stipulation expresse de subsidiarité, le créancier doit, avant de réclamer à la caution le paiement de la créance garantie, avoir fourni des efforts raisonnables pour l'obtenir du débiteur principal et, le cas échéant, des autres donneurs de sûreté garantissant la même obligation dont l'engagement n'est pas subsidiaire. Le créancier est toutefois déchargé de cette obligation s'il était manifestement impossible ou excessivement difficile d'obtenir satisfaction de cette personne. Cette exception peut s'appliquer en particulier si une procédure d'insolvabilité ou une procédure similaire a été

ouverte à l'encontre de cette même personne ou si l'ouverture d'une telle procédure a échoué en raison d'une insuffisance d'actifs.

#### **Article 5.1.1.11 Pluralité d'eurocautionnements**

(1) En cas de pluralité d'eurocautionnements d'une même dette principale, les cautions sont réputées être tenues solidairement entre elles.

(2) Elles ne peuvent alors exiger du créancier qu'il divise ses poursuites entre elles.

(3) Chaque caution est tenue envers les autres dans une proportion correspondant au montant garanti par cette caution, rapporté au total des engagements de l'ensemble des cautions.

(4) La caution qui a payé plus que sa part a un recours contre chacune des autres cautions à concurrence de leurs parts contributives dans la créance garantie et dans les frais de poursuite.

#### **Article 5.1.1.12 Opposabilité des moyens de défense appartenant au débiteur principal**

(1) La caution peut opposer au créancier tous les moyens de défense qui appartiennent au débiteur principal, qu'ils soient inhérents à la dette garantie ou tirés des relations entre le débiteur principal et le créancier.

(2) La caution peut invoquer ces moyens de défense quand bien même le débiteur principal ne pourrait plus s'en prévaloir en raison d'une action ou d'une omission qui lui serait propre et survenue postérieurement à la prise d'effet de l'eurocautionnement.

(3) La caution ne peut toutefois pas se prévaloir de l'incapacité du débiteur principal ou de ce qu'il n'avait pas encore acquis la personnalité morale au jour de l'engagement, si elle a conclu l'eurocautionnement en connaissance de cause.

(4) Tant que le débiteur principal est en droit de contester le contrat dont découle la créance garantie pour une autre raison que celles mentionnées à l'alinéa précédent et qu'il n'a pas exercé ce droit, la caution peut refuser l'exécution. Il en va de même lorsqu'une compensation de la créance garantie est possible.

#### **Article 5.1.1.13 Opposabilité des moyens de défense propres à la caution**

(1) La caution peut opposer au créancier tous les moyens de défense tirés du contrat d'eurocautionnement et de ses relations personnelles avec le créancier.

(2) La caution ne peut exciper de la disparition de ses relations avec le débiteur principal ni de leur teneur pour se soustraire au paiement.

#### **Article 5.1.1.14 Insolvabilité du débiteur principal**

(1) L'ouverture d'une procédure d'insolvabilité à l'encontre du débiteur principal n'affecte ni le terme, ni le montant de l'eurocautionnement.

(2) La caution ne peut se prévaloir des délais et remises légaux ou judiciaires susceptibles d'être accordés au débiteur principal en considération de son insolvabilité.

#### **Article 5.1.1.15 Interrogation du débiteur principal avant paiement**

(1) Lorsqu'elle est poursuivie en paiement, la caution s'enquiert auprès du débiteur principal d'éventuels moyens de défense avant de procéder au paiement.

(2) Si le débiteur principal souhaite en faire valoir, il les porte à la connaissance de la caution dans un délai qui ne peut être supérieur à 15 jours.

(3) La caution qui ne procède pas à ladite interrogation engage sa responsabilité envers le débiteur principal dans la mesure de la perte de chance subie par ce dernier.

#### **Article 5.1.1.16 Recours après paiement**

(1) La caution qui a payé tout ou partie de la dette a un recours contre le débiteur principal tant pour les sommes qu'elle a payées que pour les intérêts et les frais qu'elle a supportés.

(2) Elle recueille par voie de subrogation la créance garantie et l'ensemble des droits et sûretés dont le créancier disposait à l'encontre du débiteur principal ainsi que des autres donneurs de sûreté.

#### **Article 5.1.1.17 Exception de défaut de subrogation utile**

(1) Lorsque, par la faute du créancier, la caution ne peut plus utilement être subrogée dans les droits et sûretés dont bénéficiait le créancier, ainsi que le prévoit l'article 16 alinéa 2, elle est libérée de son engagement à concurrence du préjudice subi. Il en va ainsi notamment si le créancier a laissé expirer ou a renoncé à une ou plusieurs sûretés qui auraient pu bénéficier à la caution, sans l'accord de celle-ci.

(2) La clause contraire est réputée non écrite.

#### **Article 5.1.1.18 Transfert de plein droit**

(1) L'obligation de la caution est transférée de plein droit avec la créance garantie.

(2) Les parties peuvent toutefois exclure le transfert de l'eurocautionnement à l'ayant cause. L'obligation de la caution s'éteint alors au moment du transfert de la créance principale.

## **CHAPITRE SECOND : L'EUROSURETE PERSONNELLE AUTONOME**

### **Article 5.1.2.1 – Définitions**

(1) *L'eurosûreté personnelle autonome est la convention par laquelle une personne, le garant, s'engage à payer une certaine somme convenue au créancier, le bénéficiaire, en considération d'une obligation garantie souscrite par un tiers, le débiteur, sans pouvoir opposer au bénéficiaire les exceptions tirées des relations entre le débiteur et le bénéficiaire.*

(2) *Le donneur d'ordre est celui à la demande duquel le garant s'engage. Il peut être le débiteur de l'obligation garantie ou un tiers.*

### **Article 5.1.2.2 – Liberté contractuelle**

*Sauf disposition contraire, les parties peuvent déroger aux dispositions suivantes.*

### **Article 5.1.2.3 – Différentes formes d'eurosûretés personnelles autonomes**

(1) *L'eurosûreté personnelle autonome est à première demande lorsque le garant doit payer la somme convenue sur la seule demande du bénéficiaire. Si le garant n'est pas un établissement de crédit, son consentement à une sûreté personnelle autonome à première demande ne peut pas résulter de sa seule acceptation des conditions générales du bénéficiaire.*

(2) *La garantie est sur demande justifiée lorsque le bénéficiaire doit déclarer les obligations dont l'inexécution justifie la demande.*

(3) *La garantie est sur demande documentée lorsque le bénéficiaire doit produire certains documents à l'appui de sa demande.*

### **Article 5.1.2.4 – Délimitation avec le cautionnement et application aux lettres de crédit stand-by**

(1) *En cas de doute sur la nature de l'engagement du garant, la sûreté est un eurocautionnement.*

(2) *L'eurosûreté personnelle autonome consentie par un consommateur est nulle. Elle vaut comme eurocautionnement si elle en remplit les conditions.*

(3) *Ces dispositions s'appliquent aux lettres de crédit stand-by.*

*En cas d'incertitudes quant à la conclusion d'une sûreté personnelle accessoire ou non accessoire, la convention ne doit pas être interprétée, en cas de doute, comme excluant l'opposabilité des exceptions tirées des relations du débiteur et du bénéficiaire de l'obligation garantie.*

### **Article 5.1.2.5 – Demande d'exécution**

(1) *Le garant n'est tenu de satisfaire que les demandes conformes à la garantie et*

qui sont formulées par écrit.

(2) La demande, avec les documents requis si la garantie est sur demande documentée, est notifiée au garant au lieu indiqué dans l'acte ou, à défaut d'une telle indication, au lieu où la garantie a été émise.

#### **Article 5.1.2.6 – Délai de paiement**

Le garant exécute son obligation dès la notification et au plus tard dans un délai de sept jours ouvrables.

#### **Article 5.1.2.7 – Exceptions tirées des relations du bénéficiaire et du garant**

(1) Le garant peut opposer au bénéficiaire les exceptions tirées de leurs relations personnelles.

(2) Toutefois, lorsque la garantie est à première demande, il ne peut opposer l'exception de compensation. Il ne peut opposer les autres exceptions que si elles ne sont pas contestées par le bénéficiaire, qu'elles sont établies de manière incontestable, ou qu'elles ressortent de l'acte de sûreté.

(3) Aucune clause ne peut retirer au garant la faculté d'opposer la nullité de la sûreté.

(4) La clause qui permet au garant d'opposer la compensation ne peut se rapporter aux créances que le garant a acquises du débiteur de l'obligation garantie que si elle le stipule expressément.

#### **Article 5.1.2.8 – Exceptions tirées des relations du débiteur et du bénéficiaire**

Le garant ne peut opposer les exceptions tirées de l'obligation garantie qu'en cas de fraude ou d'abus manifeste au moment de l'appel.

#### **Article 5.1.2.9 – Durée**

(1) Si la garantie est assortie d'un terme certain ou incertain, elle prend fin par l'arrivée de celui-ci.

(2) Si elle est à durée illimitée, le garant peut y mettre fin par une résiliation unilatérale, moyennant un préavis d'au moins trente jours.

(3) Le garant n'est tenu de satisfaire que les demandes qui sont notifiées avant la date d'expiration de la garantie et dont toutes les conditions sont remplies à cette date. Cependant, dans les quatorze jours précédant la date de son expiration, la garantie peut être appelée alors même que les conditions n'en seraient pas remplies, mais le garant ne devra payer que dans le cas où elles le seront à cette date.

#### **Article 5.1.2.10 – Obligations de notification et protection du donneur d'ordre contre l'exécution abusive ou frauduleuse de la sûreté**

(1) Le garant informe sans délai le donneur d'ordre de la demande d'exécution qui



lui est notifiée.

(2) Le donneur d'ordre ne peut interdire au garant de payer que si la demande d'exécution est frauduleuse ou manifestement abusive.

(3) Dans les sept jours de la notification, le garant indique au donneur d'ordre et au bénéficiaire s'il entend satisfaire ou non la demande d'exécution.

**Article 5.1.2.11 – Recours du garant contre le donneur d'ordre et le débiteur**

(1) Après paiement du bénéficiaire, le garant a un recours personnel contre le donneur d'ordre pour les sommes qu'il a payées.

Il a également un recours subrogatoire par lequel il exerce les droits qu'avait le bénéficiaire contre le débiteur.

(2) Toutefois, le garant n'a pas de recours personnel s'il n'a pas donné au donneur d'ordre les informations qui auraient permis à celui-ci de lui interdire de payer le bénéficiaire, alors que l'appel en garantie était frauduleux ou manifestement abusif.

**Article 5.1.2.12 – Droits de réclamation du garant envers le bénéficiaire**

Le garant a le droit de réclamer les sommes indûment versées au bénéficiaire.

**Article 5.1.2.13 – Transmission de la sûreté en cas de transfert du droit garanti**

L'obligation de paiement du garant est transmise avec la créance garantie.

Toutefois, si la sûreté est à première demande, seul le cédant peut en poursuivre l'exécution.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE  
POUR DISCUSSION

## TITRE SECOND : LES SÛRETÉS REELLES EUROPEENNES

### CHAPITRE PREMIER : LES SÛRETÉS REELLES EUROPEENNES MOBILIERES : EUROGAGE ET EURORESERVE DE PROPRIETE

#### SECTION 1 : REGLES GENERALES

##### **§ 1: Champ d'application**

###### **Article 5.2.1.1.1.1. Champ d'application**

*L'eurogage et l'euro-réserve de propriété peuvent être constitués sur tout bien meuble corporel situé sur le territoire d'un Etat membre de l'Union européenne. Le constituant et le bénéficiaire doivent avoir la qualité de professionnels.*

###### **Article 5.2.1.1.1.2. Application en vertu de l'accord des parties**

*Les parties expriment clairement leur choix de soumettre leur sûreté au régime de l'euro-gage ou de l'euro-réserve de propriété.*

###### **Article 5.2.1.1.1.3: Exceptions**

*L'euro-gage et l'euro-réserve de propriété ne peuvent porter ni sur des navires enregistrés ni sur des meubles corporels pouvant former l'assiette de sûretés réelles dont l'enregistrement est prévu par des Conventions internationales.*

##### **§ 2: Définitions**

###### **Article 5.2.1.1.2.1 : Euro-gage**

*L'euro-gage est un droit réel qui accorde au créancier le droit de se faire payer par préférence sur le meuble grevé.*

###### **Article 5.2.1.1.2.2 : Euro-réserve de propriété**

*L'euro-réserve de propriété est une propriété retenue par un créancier en garantie de l'exécution d'une créance contre l'acquéreur du bien qui en forme l'objet.*

*Le transfert de propriété sous la condition suspensive du paiement de l'obligation garantie y est assimilé.*

###### **Article 5.2.1.1.2.3 : Les sûretés liées au financement d'acquisitions**

*(1) L'euro-réserve de propriété ou l'euro-gage est une « sûreté liée au financement d'une acquisition » lorsque la sûreté garantit le paiement du prix d'achat du meuble qui en forme l'objet, ou le remboursement du prêt contracté en vue de cette acquisition.*

*(2) Ils le restent en cas de transfert de la créance garantie.*

###### **Article 5.2.1.1.2.4 : Qualifications**

*(1) La qualification de « meuble corporel » relève de la loi nationale applicable.*

*(2) La qualification de « titres négociables au porteur » relève de la loi nationale applicable.*

## **SECTION 2: CONSTITUTION ET ETENDUE DE LA SURETE**

### **§ 1: Constitution d'un euro-gage**

#### **Article 5.2.1.2.1.1. Conditions de constitution d'un euro-gage**

(1) La constitution d'un euro-gage requiert que :

- (a) le bien grevé soit clairement identifié ;
- (b) le constituant ait le droit ou le pouvoir de consentir un euro-gage ;
- (c) un plafond de la garantie ait été convenu, conformément à l'article 5.2.1.2.3

(2) Les biens grevés, présents ou futurs, peuvent être identifiés par l'indication de leur nature, qualité, quantité, localisation ou valeur.

#### **Article 5.2.1.2.1.2: Clause restrictive du droit de disposer**

L'engagement qu'avait pu prendre le propriétaire de ne pas transférer ou grever le bien sur lequel il a constitué un euro-gage est inopposable au créancier de bonne foi.

#### **Article 5.2.1.2.1.3: Euro-gage sur un bien futur, de genre ou inaliénable et sur un droit conditionnel**

(1) Le bénéficiaire d'un euro-gage constitué sur un bien futur, sur une chose de genre ou sur un bien inaliénable, n'acquiert de droit sur ce bien que lorsque celui-ci existe, est identifié ou devient aliénable.

(2) Le bénéficiaire d'un euro-gage constitué sur un droit sous condition suspensive n'acquiert de droit que lorsque la condition se réalise.

### **§ 2: Constitution d'une euro-réserve de propriété**

#### **Article 5.2.1.2.2: Conditions de constitution d'une euro-réserve de propriété**

La constitution d'une euro-réserve de propriété requiert que :

- (a) le créancier soit propriétaire du bien fourni ou investi des pouvoirs requis à cet effet ;
- (b) le bien soit clairement identifié ;
- (c) l'obligation garantie existe.

### **§ 3: Étendue de la sûreté**

#### **Article 5.2.1.2.3 : Obligations garanties**

(1) La sûreté couvre, dans les limites d'un plafond maximal, l'obligation garantie, en principal et accessoires. Ces derniers s'entendent notamment :

- (a) des intérêts rémunérateurs et des intérêts moratoires ;
- (b) des dommages et intérêts, des pénalités ou des sommes conventionnellement dues en cas d'inexécution de ses obligations par le débiteur;
- (c) des frais raisonnables de recouvrement extra-judiciaire de ces sommes.

(2) Le droit au paiement des frais raisonnables des poursuites judiciaires et des mesures d'exécution forcée contre le constituant, ou contre le débiteur pour le cas où il ne serait pas le constituant, n'est couvert que si le constituant a été informé en temps utile de l'intention du créancier d'engager des poursuites ou d'autres mesures d'exécution, et qu'il a pu ainsi être mis en mesure d'éviter ces frais.

(3) Le créancier et le constituant peuvent limiter la garantie prévue aux alinéas précédents.

### **SECTION 3: OPPOSABILITE AUX TIERS**

#### **§ 1: Règles générales**

##### **Article 5.2.1.3.1.1.: Opposabilité aux tiers**

*La sûreté valablement constituée peut être rendue opposable aux tiers par voie d'inscription ou de dépossession.*

##### **Article 5.2.1.3.1.2 : Inscription de sûretés liées au financement d'acquisition**

(1) *La sûreté liée au financement d'une acquisition n'est opposable aux tiers que par voie d'inscription.*

(2) *Elle l'est dès la date de sa constitution si l'inscription est effectuée dans les soixante jours à compter de la livraison du bien.*

(3) *Si l'inscription a lieu plus de soixante jours à compter de la livraison, la sûreté liée au financement d'une acquisition ne devient opposable qu'au moment de l'inscription et ne jouit pas du superprivilège prévu à l'article 5.2.1.4.2.*

##### **Article 5.2.1.3.1.3: Effet de l'inscription sur la bonne foi de l'acquéreur**

*Lorsque la sûreté a été inscrite, l'acquéreur du bien grevé qui tient ses droits du constituant ne peut se prévaloir de sa bonne foi. Il en va de même de celui qui tient du constituant une autre sûreté, y compris constituée en application du droit national.*

#### **§ 2: Dépossession du constituant**

##### **Article 5.2.1.3.2.1 : Dépossession**

*La dépossession qui rend la sûreté opposable aux tiers suppose :*

(a) *soit que le créancier ou son mandataire exerce un contrôle direct et exclusif sur le bien grevé;*

(b) *soit qu'un tiers convenu avec le constituant les détienne pour le compte exclusif du créancier;*

(c) *soit que le constituant n'ait plus, sans le consentement exprès du créancier, accès aux biens grevés qui seraient restés dans ses locaux.*

##### **Article 5.2.1.3.2.2 : Titres négociables au porteur**

(1) *L'euro-gage de biens représentés par un titre au porteur est rendu opposable par la remise du titre.*

(2) *L'opposabilité en est maintenue lorsque les biens représentés par le titre sont remis au constituant ou qu'ils le sont à un tiers, pour une durée maximale de dix jours, contre remise d'un connaissance daté.*

##### **Article 5.2.1.3.2.3 : Obligation du créancier de donner des informations sur la dette garantie**

*L'article 5.2.1.3.3.d. est applicable à l'euro-gage avec dépossession.*

### **§ 3: Inscription**

#### **a) Dispositions générales**

##### **Article 5.2.1.3.3.a.1 : Structure et fonctionnement du registre**

*(1) L'euro-gage et l'euro-réserve de propriété sont inscrits au nom du constituant sur le registre européen des sûretés réelles.*

*(2) Ce registre est électronique. Il est accessible en ligne.*

*(3) L'organisation du registre ainsi que les modalités et les effets de l'inscription font l'objet d'un règlement d'application.*

##### **Article 5.2.1.3.3.a.2: Identification électronique comme condition préalable aux déclarations à l'office d'enregistrement**

*(1) Toute déclaration au registre requiert l'identification de son auteur.*

*(2) Cette identification est assurée par un procédé dont la fiabilité est reconnue au niveau de l'Union européenne ou de l'Etat membre où le registre est tenu.*

#### **b) Inscriptions dans le registre**

##### **Article 5.2.1.3.3.b.1 : Inscriptions à effectuer par le créancier**

*(1) Les inscriptions dans le registre sont effectuées par le créancier.*

*(2) Sauf convention contraire, elles ne requièrent pas le consentement du constituant.*

##### **Article 5.2.1.3.3.b.2 : Moment d'inscription ; pré-inscription**

*(1) L'inscription peut être effectuée avant ou après la constitution de la sûreté.*

*(2) Lorsque l'inscription a été effectuée avant que la sûreté ait été constituée, le créancier doit radier l'inscription si la sûreté n'est pas constituée dans un délai de deux mois.*

##### **Article 5.2.1.3.3.b.3 : Contenu minimum des informations contenues dans le registre**

*L'inscription dans le registre suppose :*

*(a) que le constituant de la sûreté soit identifié ;*

*(b) que le bien grevé soit identifié par la catégorie de biens à laquelle il appartient, sans qu'une identification plus précise en soit nécessaire.*

##### **Article 5.2.1.3.3.b.4 : Informations supplémentaires**

*L'inscription dans le registre peut comprendre les informations supplémentaires suivantes :*

*(a) des précisions fournies sur les biens grevés ou l'étendue de la sûreté ;*

*(b) la durée d'efficacité de l'inscription, telle que prévue à l'article 5.2.1.3.3.e.1;*

*(c) le plafond de la garantie.*

**Article 5.2.1.3.3.b.5 : Informations contenues dans le registre**

Pour chaque inscription, le registre contient, accessibles à tout intéressé, les informations suivantes :

- (a) un numéro d'inscription qui est attribué par l'office d'enregistrement lors de l'inscription initiale ;
- (b) le nom et les données personnelles du constituant ;
- (c) le nom et les données personnelles du créancier;
- (d) la date de l'inscription;
- (e) les informations obligatoires visées à l'article 5.2.1.3.3.b.3 ;
- (f) le cas échéant, les informations visées à l'article 5.2.1.3.3.b.4 ;
- (g) l'indication que la sûreté s'étend automatiquement aux valeurs et nouveaux biens représentant les biens grevés, comme il est prévu au Chapitre 5, à moins qu'il n'en ait été convenu autrement.

**c) Consultation du registre**

**Article 5.2.1.3.3.c.1 : Accès au registre**

La consultation du registre est ouverte à toute personne.

**Article 5.2.1.3.3.c.2 : Recherche dans le registre**

- (1) L'office d'enregistrement délivre un certificat indiquant les résultats de la recherche.
- (2) Le constituant est, sur sa demande, informé de l'identité des personnes qui ont consulté le registre.

**d): Obligation des créanciers inscrits de répondre aux demandes d'information**

**Article 5.2.1.3.3.d. : Obligation de donner des informations sur la sûreté et les biens grevés**

(1) Toute personne ayant consulté le registre peut, avec l'accord du constituant de la sûreté et sur production du certificat visé à l'article précédent, demander des informations complémentaires au créancier, notamment sur le montant de la garantie, les biens grevés et les sommes restant dues.

Si le constituant de la sûreté n'est pas le débiteur, la demande relative au montant de l'obligation garantie, suppose en outre l'accord de celui-ci.

- (2) Le créancier répond dans un délai de quatorze jours.
- (3) Dans le cas où la sûreté a été transférée, le créancier indique l'identité du nouveau titulaire.

**e): Durée, renouvellement et radiation des inscriptions**

**Article 5.2.1.3.3.e.1 : Durée**

L'inscription cesse de produire effet à l'expiration de la durée pour laquelle elle a été prise et, en toute hypothèse, à l'issue d'un délai de cinq ans.

**Article 5.2.1.3.3.e.2 : Renouvellement**

*L'inscription peut, avant son expiration, être renouvelée à l'initiative du créancier, par une déclaration faite à l'office d'enregistrement, et pour une durée qui ne saurait excéder cinq ans.*

**Article 5.2.1.3.3.e.3 : Radiation**

*Le créancier est libre de faire radier l'inscription par une déclaration faite à l'office d'enregistrement.*

**SECTION 4: DROIT DE PREFERENCE**

**Article 5.2.1.4.1 : Dispositions générales**

*Dans le cas où plusieurs sûretés grèvent un même bien, elles sont classées suivant l'ordre dans lequel elles sont devenues opposables aux tiers.*

*Les sûretés qui ne sont pas opposables aux tiers sont classées suivant l'ordre de leur constitution.*

**Article 5.2.1.4.2 : Superprivilège de sûretés liées au financement d'acquisition**

*Une sûreté liée au financement d'une acquisition (Article 5.2.1.3.1.2), rendue opposable conformément aux règles du Chapitre 3, prime toute autre sûreté consentie par le constituant.*

**Article 5.2.1.4.3 : Droit de préférence du créancier saisissant**

*Pour le classement des créanciers, un créancier saisissant est réputé titulaire d'une sûreté opposable dès la saisie.*

**Article 5.2.1.4.4 : Modification du rang**

*(1) Lorsque plusieurs sûretés grèvent le même bien, le classement peut en être modifié par un accord écrit de tous les intéressés.*

*(2) Cette modification ne peut préjudicier au cessionnaire de l'une de ces sûretés que si l'inscription de cette sûreté a été dûment modifiée préalablement à la cession.*

**SECTION 5 : EXTENSION ET MAINTIEN DE LA SURETE**

**§ 1: Valeurs remplaçant le bien grevé**

**Article 5.2.1.5.1 : Extension aux valeurs représentant le bien grevé.**

*Sauf clause contraire, la sûreté se reporte de plein droit sur les valeurs représentant le meuble grevé, tels le prix de vente, l'indemnité d'assurance ou les dommages et intérêts.*

*Ce report n'a pas lieu lorsque le créancier conserve ses droits contre le tiers acquéreur du bien.*

## **§ 2 : Transformation et incorporation du bien grevé**

### **Article 5.2.1.5.2 : Maintien de la sûreté**

*En cas de transformation ou d'incorporation du bien grevé, la sûreté se maintient sur le nouveau bien.*

*Elle ne se maintient que dans la mesure où le nouveau bien en est la représentation.*

### **Article 5.2.1.5.3 : Absence d'extension de la sûreté à l'accessoire du bien grevé**

*Lorsque le bien grevé devient l'accessoire d'un autre bien, meuble ou immeuble, la sûreté ne s'étend pas à cet autre bien.*

## **SECTION 6 : TRANSMISSION DU BIEN GREVE, DE LA CREANCE GARANTIE ET DE LA SURETE**

### **§ 1: Transmission du bien grevé**

#### **Article 5.2.1.6.1.1 : Absence d'effet sur l'existence et l'opposabilité de la sûreté**

*(1) La transmission de la propriété du bien grevé n'affecte ni l'existence ni l'opposabilité de la sûreté.*

*(2) Le tiers acquiert le bien libéré de la sûreté si celle-ci n'était pas opposable aux tiers.*

#### **Article 5.2.1.6.1.2 : Exceptions**

*Par exception, la sûreté s'éteint lorsque le constituant aliène le bien dans le cours normal de ses activités commerciales.*

#### **Article 5.2.1.6.1.3 : Conflit de priorité avec les sûretés du bénéficiaire de la transmission rendues opposables préalablement à la transmission**

*La sûreté prise du chef du propriétaire initial, et rendue opposable avant l'aliénation du bien, prime toujours les sûretés constituées par l'acquéreur, quelle que soit la date à laquelle celles-ci auraient été rendues opposables.*

#### **Article 5.2.1.6.1.4 : Conflit de priorité avec les sûretés du bénéficiaire de la transmission rendues opposables après la transmission**

*La sûreté n'est opposable aux ayants cause à titre particulier de l'acquéreur qu'à la condition que l'aliénation ait été déclarée au registre dans les conditions de l'article 5.2.1.6.1.5.*

#### **Article 5.2.1.6.1.5 : Déclaration de transmission dans le registre**

*(1) Si le bien grevé est aliéné, l'aliénation doit être déclarée au registre par le créancier inscrit ou, à défaut, par le tiers acquéreur.*

*(2) Le tiers acquéreur répond à l'égard du créancier inscrit du préjudice qu'il lui cause s'il manque à son obligation.*



## **§ 2: Transmission de la créance garantie et de la sûreté**

### **a) Dispositions générales**

#### **Article 5.2.1.6.2.a.1 : Transmission de la sûreté avec la créance garantie**

*La transmission de la créance garantie emporte celle de la sûreté.*

#### **Article 5.2.1.6.2.a.2 : Opposabilité et rang de priorité**

*La sûreté transmise au nouveau créancier demeure opposable soit en vertu de l'inscription initiale, soit par l'entrée en possession du nouveau créancier, soit par le maintien en possession de l'ancien qui détient le bien pour le compte du nouveau.*

#### **Article 5.2.1.6.2.a.3 : Obligations d'information**

*(1) Le créancier cédant informe le créancier cessionnaire de la transmission de la sûreté.*

*(2) A compter de la transmission de la sûreté, le créancier est tenu des obligations énoncées à l'article 5.2.1.3.3.d., même en l'absence de la déclaration de transmission prévu à l'article 5.2.1.6.2.b.*

### **b) : Déclaration de transmission**

#### **Article 5.2.1.6.2.b. : Enregistrement d'une déclaration de transmission**

*(1) La transmission de la sûreté peut donner lieu à une modification de l'inscription initiale.*

*(2) Cette modification a lieu sur la demande du cédant ou, sous réserve de l'accord de celui-ci, du cessionnaire.*

## **SECTION 7 : DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES**

### **§ 1: Dispositions générales**

#### **Article 5.2.1.7.1. : Conservation et assurance des biens grevés**

*(1) Celui qui est en possession des biens grevés doit les garder et les entretenir avec un soin raisonnable. S'il s'agit de choses fongibles, il doit les conserver dans des conditions qui en permettent l'identification.*

*(2) L'autre partie peut demander, dans des conditions raisonnables, à contrôler l'état des biens grevés.*

*(3) Le constituant est tenu d'assurer les biens grevés.*

### **§ 2: Dispositions particulières**

#### **a): Les droits et obligations du constituant**

#### **Article 5.2.1.7.2.a.1 : Droit général d'utilisation**

*En l'absence de dépossession, le constituant de la sûreté peut user librement des biens grevés, pourvu qu'il en fasse un usage raisonnable.*

**Article 5.2.1.7.2.a.2: Utilisation de matières premières et de produits semi-finis**

*En l'absence de dépossession, et si la sûreté grève des matières premières ou produits semi-finis, le constituant peut, sauf clause contraire, les utiliser à des fins de production.*

**Article 5.2.1.7.2.a.3: Aliénation des biens grevés par les marchands et producteurs**

*(1) Le marchand ou le producteur peut aliéner le bien grevé, libre de toute sûreté, lorsqu'il agit dans le cours normal de ses activités.*

*(2) Le marchand ou le producteur ne peut pas aliéner les biens grevés s'il s'agit de matériels d'équipement, à moins qu'il n'y soit expressément autorisé par le créancier.*

**b) Droits et obligations du créancier**

**Article 5.2.1.7.2.b.: Droit limité d'utilisation**

*(1) Le créancier qui est en possession des biens grevés ne peut en user.*

*(2) Il en assure la conservation et la garde.*

**§ 3: Réparation**

**Article 5.2.1.7.3. : Dommages et intérêts**

*La partie qui manque à ses obligations doit réparer le préjudice qu'elle cause à l'autre partie.*

**SECTION 8 : RESILIATION ET RECOURS**

**§ 1: Résiliation**

**Article 5.2.1.8.1.1: Cas d'extinction de la sûreté réelle**

*La sûreté s'éteint :*

*(a) par l'accord du constituant et du créancier ;*

*(b) par la renonciation du créancier, laquelle, au cas de gage avec dépossession, peut se déduire de la remise du bien au constituant ;*

*(c) par la disparition du bien grevé, sauf l'application de l'article 5.2.1.5.1;*

*(d) par l'extinction de l'obligation garantie.*

**Article 5.2.1.8.1.2.: Reddition des comptes des valeurs issues des biens grevés**

*A l'extinction de la sûreté, le créancier rend compte des fruits et autres valeurs qu'il a perçus et en doit la restitution.*

**§ 2 : Recours de la caution réelle**

**Article 5.2.1.8.2 : Renvoi au régime de l'euro-cautionnement**

*Lorsque la sûreté a été constituée par un autre que le débiteur, le constituant bénéficie des règles de l'eurocautionnement qui protègent la caution.*

## CHAPITRE SECOND : L'EUROHYPOTHEQUE

### **Article 5.2.2. L'eurohypothèque**

*L'eurohypothèque est un instrument optionnel s'ajoutant aux sûretés immobilières nationales. Elle suppose un choix exprès des parties.*

*Dans le silence des dispositions du présent sous-titre, l'eurohypothèque est régie par la loi du lieu de la situation de l'immeuble.*

*L'eurohypothèque peut être consentie par toute personne.*

*Les règles du présent sous-titre ne préjudicient pas aux dispositions nationales protectrices des consommateurs.*

### **SECTION 1 DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Article 5.2.2.1.1. Définition**

*L'eurohypothèque est une sûreté réelle, accessoire et conventionnelle par laquelle un ou plusieurs immeubles sont affectés à la garantie d'une ou plusieurs obligations, présentes ou futures, sans dépossession de celui qui la constitue.*

#### **Article 5.2.2.1.2. Domaine**

*Tout bien ou droit immobilier situé sur le territoire d'un État membre de l'Union européenne peut faire l'objet d'une eurohypothèque, quelles que soient la nationalité des parties et la loi applicable à l'obligation garantie.*

#### **Article 5.2.2.1.3. Assiette**

*L'eurohypothèque grève, outre l'immeuble, tous les biens qui, selon la loi du lieu de sa situation, y sont affectés.*

*L'eurohypothèque s'étend aux améliorations de l'immeuble ainsi qu'aux biens qui, selon la loi du lieu de sa situation, en sont les accessoires.*

*Le classement de l'eurohypothèque et des sûretés mobilières spéciales grevant les meubles compris dans l'assiette de l'eurohypothèque est déterminé par la loi du lieu de la situation de l'immeuble.*

*En cas de perte ou de détérioration de l'immeuble, l'eurohypothèque se reporte sur l'indemnité qui en est la représentation.*

## **SECTION 2 OBLIGATION GARANTIE**

### **Article 5.2.2.2.1. Finalité de l'eurohypothèque**

*L'eurohypothèque est toujours prise en garantie d'une obligation.*

### **Article 5.2.2.2.2. Spécialité de l'eurohypothèque**

*L'obligation garantie doit être déterminée ou déterminable par l'indication du créancier, du débiteur, de la source et, le cas échéant, du montant, en principal et accessoires de la créance.*

*L'eurohypothèque peut être constituée en garantie d'obligations futures ou éventuelles, pour autant que celles-ci soient suffisamment déterminables.*

### **Article 5.2.2.2.3. Montant de la garantie**

*L'eurohypothèque garantit la créance en principal, intérêt et accessoires. Elle garantit le capital à hauteur d'une somme déterminée, qui peut être inférieure ou supérieure à la créance garantie. Elle garantit aussi les intérêts et accessoires à hauteur du taux indiqué dans l'acte constitutif.*

### **Article 5.2.2.2.4. Caractère accessoire**

*L'eurohypothèque est transmise avec la créance garantie.*

### **Article 5.2.2.2.5. Caractère rechargeable**

*Sauf convention contraire des parties, l'eurohypothèque est rechargeable. Elle peut ainsi être affectée, postérieurement à sa constitution, à la garantie d'obligations non visées dans l'acte constitutif.*

*L'affectation de l'eurohypothèque rechargeable à la garantie de nouvelles obligations ne peut jouer que dans la limite du montant de la garantie prévu à l'article 5.2.2.2.3.*

### **Article 5.2.2.2.6. Eurohypothèque pour autrui**

*L'eurohypothèque peut être constituée en garantie de la dette d'un tiers, sauf si le constituant est un consommateur.*

*Le constituant bénéficie alors des règles de l'eurocautionnement qui protègent la caution.*

## SECTION 3 CONSTITUTION ET INSCRIPTION DE L'EUROHYPOTHEQUE

### **Article 5.2.2.3.1. Constitution contractuelle d'une eurohypothèque**

*La convention d'eurohypothèque doit, à peine de nullité, être constatée dans un acte dressé ou enregistré formellement en tant qu'acte authentique, dont l'authenticité porte sur la signature et le contenu de l'acte authentique et qui a été établi par une autorité publique ou toute autre autorité habilitée à le faire.*

*L'acte d'eurohypothèque contient les informations suivantes :*

*(a) La mention expresse que la sûreté est une eurohypothèque ;*

*(b) La désignation de l'immeuble grevé, avec les précisions nécessaires pour l'inscription de la sûreté;*

*(c) La désignation de l'obligation garantie, avec les précisions prévues par à l'article 5.2.2.2. (1) ;*

*(d) Le montant de la garantie prévu par l'article 5.2.2.3 ;*

*(e) Le cas échéant, le caractère non-rechargeable de l'eurohypothèque.*

**Alternative 1 :** *L'eurohypothèque peut être constatée par un acte reçu par l'autorité, visée à l'article 5.2.2.3.1. (1), d'un État membre autre que celui du lieu de situation de l'immeuble. Elle est inscrite suivant les modalités prévues à l'article 5.2.2.3.2.*

**Alternative 2 :** *La loi de l'État du lieu de situation de l'immeuble détermine si l'acte peut être reçu par une autorité, visée à l'article 5.2.2.3.1. (1), d'un État membre autre que celui du lieu de situation de l'immeuble.*

**Alternative 3 :** *Seules les autorités publiques ou les organismes habilités à cet effet sur le lieu de situation de l'immeuble sont compétents pour recevoir l'acte d'eurohypothèque.*

**Remarques :**

**Préférence des représentants du notariat au sein du Groupe de travail pour l'Alternative 3**

**Préférence des autres membres du Groupe pour l'Alternative 1**

### **Article 5.2.2.3.2. Inscription**

*L'eurohypothèque ne produit ses effets qu'à compter de son inscription.*

*Ces effets sont régis par la loi du lieu de situation de l'immeuble.*

*L'inscription est prise sur le registre foncier de l'État du lieu de situation de l'immeuble, suivant les règles locales. Lorsque la convention a été reçue dans un autre État, l'inscription est prise par l'intermédiaire de l'autorité compétente pour y procéder suivant la loi de l'État du registre. Cette autorité vérifie la conformité de la convention aux règles régissant l'eurohypothèque et aux exigences du registre foncier.*

*Les services de chaque État membre tenant le registre foncier assurent sans délai l'inscription de l'eurohypothèque sur un registre euro-hypothécaire tenu électroniquement au niveau européen. Cette inscription est faite à titre d'information. L'accès au registre européen est accordé à ceux qui ont accès aux registres nationaux.*

#### **Article 5.2.2.3.3. Pouvoir de disposition**

*Pour constituer valablement une eurohypothèque, le constituant doit avoir la libre disposition du droit réel qu'il hypothèque. La titularité de ce droit et les restrictions éventuelles à la liberté d'en disposer sont régies par la loi du lieu de situation de l'immeuble.*

*Cette règle ne préjudicie pas à l'acquisition d'une eurohypothèque en application d'une loi du lieu de situation de l'immeuble qui protège l'acquéreur de bonne foi de droits immobiliers.*

#### **Article 5.2.2.3.4. Classement**

*L'eurohypothèque prend rang à la date de son inscription sur le registre national du lieu de situation de l'immeuble. L'inscription sur le registre européen a une valeur simplement informative.*

*Les effets de l'eurohypothèque sur les droits que des tiers peuvent avoir sur l'immeuble, et notamment son classement par rapport à d'autres sûretés, sont régis par la loi du lieu de situation de l'immeuble.*

*Le créancier peut, par une cession d'antériorité, céder son rang à un créancier de rang subséquent, dont il prend la place, si la loi du lieu de situation de l'immeuble le permet.*

### **SECTION 4 TRANSMISSION, EXISTENCE ET EXTINCTION DE L'EUROHYPOTHEQUE**

#### **Article 5.2.2.4.1. Transmission de l'eurohypothèque**

*L'eurohypothèque est transmise avec l'obligation garantie, que la transmission ait lieu par contrat, par la loi ou par l'effet d'une mesure d'exécution.*

*La publicité sur le registre foncier du transfert de l'eurohypothèque relève, dans son principe comme dans ses modalités, de la loi du lieu de situation de l'immeuble grevé. Si les exigences de cette loi ne sont pas respectées, l'eurohypothèque ne peut être réalisée par le créancier auquel elle a été transmise.*

#### **Article 5.2.2.4.2. Subrogation dans l'obligation garantie**

*Le tiers subrogé dans l'obligation garantie bénéficie de l'eurohypothèque, dans la limite du montant prévu par l'article 5.2.2.3., pour la garantie des intérêts et autres accessoires qui lui sont personnellement dus.*

#### **Article 5.2.2.4.3. Acquisition de bonne foi d'une eurohypothèque publiée**

Si la loi du lieu de situation le permet, l'acquisition de bonne foi d'une eurohypothèque inscrite sur le registre foncier mais inexistante est possible.

Cette acquisition suppose toutefois l'existence de l'obligation garantie et ne peut priver le débiteur des exceptions qu'il pourrait invoquer.

#### **Article 5.2.2.4.4 Extinction**

L'eurohypothèque qui n'est pas rechargeable s'éteint avec l'obligation garantie.

L'immeuble grevé d'une eurohypothèque peut être purgé des sûretés réelles qui le grevent dans les conditions prévues par la loi du lieu de sa situation.

L'acquisition d'un immeuble éteint les eurohypothèques dont le registre foncier national ne révélait pas l'existence.

#### **Article 5.2.2.4.5. Rechargement**

Le rechargement de l'eurohypothèque peut être exclu dans l'acte qui la constitue ou dans un acte postérieur dressé en la forme prévu à l'article 5.2.2.2.3 (1). Toutefois, lorsqu'elle est constituée par un consommateur, l'eurohypothèque est rechargeable nonobstant toute clause contraire.

Le rechargement de l'eurohypothèque peut être convenu entre le constituant et tout créancier. La convention de rechargement obéit aux règles régissant le contrat constitutif de l'eurohypothèque (art. 5.2.2.3.1). Elle doit notamment contenir la désignation précise de l'obligation désormais garantie ou, s'il s'agit d'une obligation future, des éléments permettant son identification.

Le rechargement de l'eurohypothèque prend effet à compter de son inscription. L'inscription s'en fait de la même manière que l'inscription de l'eurohypothèque : d'abord sur le registre de l'État membre où l'immeuble grevé est situé, puis sur le registre européen à titre informatif.

Si une eurohypothèque rechargée garantit les obligations de créanciers différents, ceux-ci sont classés suivant l'ordre des inscriptions.

#### **Article 5.2.2.4.6. Extinction de l'eurohypothèque rechargeable**

L'eurohypothèque rechargeable ne s'éteint pas par l'extinction de l'obligation garantie, bien qu'elle ne puisse être réalisée tant qu'elle n'a pas été affectée à la garantie de nouvelles obligations. La radiation en est obtenue en application du droit du lieu de situation de l'immeuble. Mais le constituant peut exiger que mention du paiement, total ou partiel, de l'obligation soit portée sur le registre.

L'eurohypothèque rechargeable s'éteint par la radiation de son inscription. Lorsqu'elle n'est plus affectée à la garantie d'une obligation, la radiation en est demandée par le seul constituant ; dans le cas contraire, elle suppose l'accord du créancier. La demande est faite conformément à la loi du lieu de situation de l'immeuble.

Les dispositions des articles 5.2.2.4.3. et 5.2.2.4.4 (3) sont applicables à l'eurohypothèque rechargeable.

## **SECTION 5 REALISATION DE L'EUROHYPOTHEQUE**

### **Article 5.2.2.5.1. Réalisation**

La réalisation de l'eurohypothèque suppose l'existence et l'exigibilité de l'obligation garantie.

Le bénéficiaire de l'eurohypothèque peut poursuivre la vente de l'immeuble grevé suivant les procédures d'exécution du lieu de situation dudit l'immeuble.

Il peut, si la loi du lieu de situation de l'immeuble le permet, poursuivre l'administration forcée ou l'attribution judiciaire de l'immeuble, ou encore se prévaloir d'un pacte comissoire.

Dans le cas d'une attribution judiciaire ou d'un pacte comissoire, l'immeuble doit être estimé à sa valeur actuelle par un expert nommé par les parties ou en cas de désaccord par le juge. Si la valeur d'expertise excède le montant de l'obligation garantie, le créancier doit payer au propriétaire une somme égale à la différence ou, s'il existe d'autres créanciers inscrits, la consigner à leur profit.

### **Article 5.2.2.5.2. Situation de l'acquéreur de l'immeuble**

L'eurohypothèque donne au créancier le droit de suivre l'immeuble en quelques mains qu'il passe.

Le tiers acquéreur de l'immeuble peut opposer au créancier toutes les exceptions, personnelles ou inhérentes à la dette, appartenant au débiteur principal.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE  
POUR DISCUSSION