

LE CADRE JURIDIQUE DES GARANTIES AU BRÉSIL

Systematisation de la loi n° 14.711/2023

Murillo Gutier

1. L'objet et la logique de la réforme.....	1
2. L'amélioration des règles relatives aux garanties	1
3. La saisie extrajudiciaire des biens meubles	3
4. L'exécution extrajudiciaire des créances garanties par hypothèque	3
5. L'exécution extrajudiciaire de la garantie immobilière en concours de créanciers	4
6. La solution négociée préalable au protêt et l'amélioration du protêt.....	4
7. Services notariaux, ordres de paiement judiciaires et chapitres restants	4
• Logique du thème (Cadre juridique des garanties - loi n° 14.711/2023).....	4
• Tableau synoptique (Quadro Sinótico)	5
• Tableau des précédents (STF et STJ)	6
• Bibliographie	6

1. L'objet et la logique de la réforme

La loi n° 14.711/2023 est née d'un constat pratique : au Brésil, recouvrer une créance impayée était autrefois un processus lent, coûteux et incertain, ce qui augmentait le coût de l'argent emprunté pour l'ensemble de la société. Connue sous le nom de **cadre juridique des garanties** ("*Marco Legal das Garantias*"), la norme réorganise les règles relatives au traitement du crédit et crée des voies extrajudiciaires permettant au créancier de recouvrer ce qui lui est dû, sans dépendre exclusivement du pouvoir judiciaire. La prémisse économique est simple : plus l'exécution d'une garantie est sûre et rapide, plus le risque du prêt tend à diminuer et, par conséquent, les intérêts facturés (Cf. Brasil, 2023, art. 1).

Imaginons une banque qui doit attendre huit ans pour reprendre possession d'un bien immobilier donné en garantie. Ce coût d'attente est intégré dans le taux d'intérêt de chaque client. La loi cherche à briser ce cycle en déplaçant les étapes du recouvrement hors du tribunal et en permettant qu'une même garantie serve à plusieurs prêts, exploitant ainsi mieux le patrimoine du débiteur.

2. L'amélioration des règles relatives aux garanties

2.1 L'aliénation fiduciaire et la réutilisation de la garantie immobilière

Dans l'**aliénation fiduciaire d'un bien immobilier** ("*alienação fiduciária*"), le débiteur (appelé **fiduciant**, "*fiduciante*") transfère au créancier (le **fiduciaire**, "*fiduciário*") la propriété résoluble du bien à titre de garantie, la récupérant intégralement lors du règlement de la dette. La grande innovation réside dans la possibilité de l'**aliénation fiduciaire de la propriété survenue** ("*propriedade superveniente*") : le débiteur peut donner en garantie un bien qui ne lui appartient pas encore pleinement, en enregistrant l'opération dès le départ, son efficacité étant subordonnée à l'annulation de la propriété fiduciaire antérieure. Lorsqu'il existe des garanties successives sur le même bien, la règle de la priorité temporelle s'applique - la plus ancienne prévaut, et les créanciers postérieurs sont subrogés dans le prix obtenu (Cf. Brasil, 2023, art. 22 de la loi n° 9.514/1997).

La loi consacre également la **clause de défaut croisé** ("*cross-default*") : la violation d'une obligation garantie par le bien autorise le créancier à déclarer exigibles toutes les autres dettes rattachées à ce même bien. Un exemple pratique : si vous avez trois prêts garantis par la même maison et que vous cessez d'en payer un, la banque peut exiger, en une seule fois, la totalité des trois (Cf. Brasil, 2023, art. 22, § 6, de la loi n° 9.514/1997).

2.2 La procédure de réalisation extrajudiciaire : défaut, consolidation et vente aux enchères

Le cœur du système est la procédure de **réalisation extrajudiciaire** ("*excussão extrajudicial*") - la reprise de possession du bien sans action en justice. Une fois la dette échue et impayée, le débiteur est sommé par le **conservateur du registre immobilier** de purger le défaut dans un délai de **quinze jours**, en payant les échéances en retard et les charges. S'il règle, le contrat est rétabli ; sinon, la **propriété est consolidée** au nom du créancier (Cf. Brasil, 2023, art. 26 et 26-A de la loi n° 9.514/1997).

La réforme a modernisé la **sommation**, admettant le contact électronique indiqué dans le contrat, avec un préavis minimal de quinze jours avant toute sommation par avis public ("*edital*"). Elle a également créé une règle pratique pour les biens situés dans des circonscriptions différentes : il suffit de sommer un seul conservateur, à condition d'indiquer la totalité de la dette et des biens (Cf. Brasil, 2023, art. 26, §§ 1-A, 3 et 4-B, de la loi n° 9.514/1997).

Une fois la propriété consolidée, le créancier porte le bien aux **enchères** dans un délai de soixante jours. Lors de la première enchère, une offre égale ou supérieure à la valeur du bien est exigée ; lors de la seconde, la meilleure offre couvrant la dette, les dépenses et les charges est acceptée - et, à défaut, le créancier peut, à sa discrétion, accepter une offre correspondant à au moins la moitié de la valeur d'expertise (Cf. Brasil, 2023, art. 27, §§ 1 et 2, de la loi n° 9.514/1997).

2.3 Protections pour le débiteur : préférence, surplus et dette résiduelle

La loi met en balance la célérité et des garde-fous pour le débiteur. Apparaît le **droit de préférence** ("*direito de preferência*") : jusqu'à la seconde enchère, le fiduciaire peut racheter le bien pour la valeur de la dette majorée des dépenses. S'il existe un **surplus** après l'enchère (une valeur dépassant la dette et les charges), il doit être restitué au débiteur dans un délai de cinq jours (Cf. Brasil, 2023, art. 27, §§ 2-B et 4, de la loi n° 9.514/1997).

Il existe en outre une distinction essentielle. Dans le financement du **bien résidentiel propre** du débiteur, si la seconde enchère échoue, la dette s'éteint entièrement, avec quittance réciproque - le débiteur ne reste pas redevable du solde. Dans les autres opérations, en revanche, le débiteur demeure tenu du **solde restant** ("*saldo remanescente*"), recouvrable par voie d'exécution. Exemple : une famille qui perd son logement financé ne porte pas de dette résiduelle ; une entreprise qui perd un entrepôt commercial, si (Cf. Brasil, 2023, art. 26-A, § 4, et art. 27, § 5-A, de la loi n° 9.514/1997).

Après la reprise de possession, le créancier a droit à la **réintégration préliminaire dans la possession**, avec un délai de soixante jours pour libérer les lieux, et à une **redevance d'occupation** ("*taxa de ocupação*") de 1 % par mois sur la valeur du bien, due depuis la consolidation jusqu'à la remise effective (Cf. Brasil, 2023, art. 30 et 37-A de la loi n° 9.514/1997).

2.4 L'agent de garantie et l'hypothèque améliorée

Le Code civil s'est enrichi du **contrat d'administration fiduciaire des garanties**, la figure de l'**agent de garantie** ("*agente de garantia*") : un tiers désigné par les créanciers pour constituer, enregistrer, gérer et exécuter la garantie en son nom propre, mais au profit de tous. Il a un **devoir fiduciaire** ("*dever fiduciário*") et répond de ses actes. Pensons à un prêt syndiqué impliquant plusieurs banques - au lieu

que chacune administre sa part, un seul agent centralise la gestion de la garantie (Cf. Brasil, 2023, art. 853-A du Code civil).

L'**hypothèque** a également été revitalisée par l'**extension de l'hypothèque** ("*extensão da hipoteca*") : le propriétaire peut élargir une hypothèque existante afin de garantir de nouvelles dettes auprès du même créancier, en préservant l'enregistrement d'origine. Ici aussi s'appliquent la clause de défaut croisé et la subrogation du créancier qui paie les hypothèques antérieures (Cf. Brasil, 2023, art. 1.477, 1.478 et 1.487-A du Code civil).

2.5 L'extension de l'aliénation fiduciaire et les nouveaux titres exécutoires

Suivant la logique de réutilisation des garanties, la loi n° 13.476/2017 a admis l'**extension de l'aliénation fiduciaire** : une propriété fiduciaire déjà constituée peut garantir de nouvelles opérations de crédit autonomes, à condition qu'elles soient conclues avec le même créancier et qu'il n'existe aucune garantie au profit d'un créancier différent sur le même bien. Le règlement d'une opération n'oblige pas à régler les autres (Cf. Brasil, 2023, art. 9-A à 9-D de la loi n° 13.476/2017). Dans le domaine procédural, le **Code de procédure civile** a reconnu comme **titre exécutoire extrajudiciaire** ("*título executivo extrajudicial*") le contrat de contre-garantie ("*contrato de contragarantia*") de l'assureur contre les preneurs d'**assurance-caution** ("*seguro-garantia*") (Cf. Brasil, 2023, art. 784, XI-A, du CPC).

3. La saisie extrajudiciaire des biens meubles

Le **décret-loi n° 911/1969**, qui régit l'aliénation fiduciaire des meubles (typique du financement de véhicules), a reçu toute une procédure extrajudiciaire. Lorsqu'il existe une **clause expresse et mise en évidence** et que le défaut est prouvé, le créancier peut consolider la propriété devant le **registre des titres et documents** ("*cartório de registro de títulos e documentos*"), au lieu d'intenter la saisie judiciaire traditionnelle. Le conservateur somme le débiteur de payer dans un délai de **vingt jours** ou de présenter des documents prouvant que la créance est indue (Cf. Brasil, 2023, art. 8-B du décret-loi n° 911/1969).

Si la dette n'est pas payée, la propriété est consolidée et le créancier peut vendre le bien. Si le débiteur ne livre pas volontairement le bien, la **saisie extrajudiciaire** s'applique, avec une restriction de circulation sur le véhicule et une inscription dans la plateforme électronique des registres. Une fois le bien saisi, le débiteur dispose encore de cinq jours ouvrables pour tout payer et le récupérer. S'agissant de véhicules, il existe l'alternative de traiter l'exécution devant les organismes de circulation des États (Cf. Brasil, 2023, art. 8-C, 8-D et 8-E du décret-loi n° 911/1969).

4. L'exécution extrajudiciaire des créances garanties par hypothèque

L'innovation peut-être la plus importante de la loi : pour la première fois, une créance hypothécaire peut être exécutée **hors du pouvoir judiciaire**. Une fois la dette échue, le débiteur est sommé personnellement par le conservateur du registre de purger le défaut dans un délai de quinze jours. Si le défaut persiste, le début de la réalisation est inscrit et une **vente aux enchères publiques** est organisée dans un délai de soixante jours, avec des règles d'offre minimale semblables à celles de l'aliénation fiduciaire (Cf. Brasil, 2023, art. 9, §§ 1 à 6).

Le débiteur conserve le **droit de rachat** ("*remissão*") (régler la totalité avant la vente) et la restitution du surplus. Si la seconde enchère échoue, le créancier peut s'approprier le bien à la valeur minimale ou le vendre directement à un tiers dans un délai de 180 jours. Comme dans les autres scénarios, le financement du bien résidentiel propre du débiteur l'exonère du solde restant. C'est une **condition de validité** que le titre de l'hypothèque prévoie expressément cette procédure (Cf. Brasil, 2023, art. 9, §§ 7 à 15).

5. L'exécution extrajudiciaire de la garantie immobilière en concours de créanciers

Lorsqu'un seul bien garantit **plusieurs créances**, la loi organise le **concours de créanciers** ("*concurso de credores*") de manière extrajudiciaire. Le conservateur du registre somme simultanément tous les créanciers de déclarer leurs créances dans un délai de quinze jours, en présentant un calcul actualisé et des pièces justificatives. Ensuite, un **tableau des créanciers** est dressé, définissant les rangs de priorité selon l'**ancienneté de la créance réelle**, et le créancier poursuivant répartit le produit en respectant cet ordre (Cf. Brasil, 2023, art. 10).

6. La solution négociée préalable au protêt et l'amélioration du protêt

La loi n° 9.492/1997 s'est enrichie de mécanismes de **conciliation**. Avant même le protêt, le créancier peut proposer au débiteur une **proposition de solution négociée**, avec un délai de réponse pouvant atteindre trente jours et une éventuelle remise ; si la négociation échoue, elle est convertie en protêt pour le montant initial. Après le protêt, un espace s'ouvre pour la **renégociation des dettes protestées**, avec une éventuelle réduction des émoluments. Les sommations ont été modernisées, admettant désormais les moyens électroniques et les applications de messagerie (Cf. Brasil, 2023, art. 11-A, 14, 15 et 26-A de la loi n° 9.492/1997).

7. Services notariaux, ordres de paiement judiciaires et chapitres restants

La loi a également traité de sujets liés au crédit. Les **notaires** ("*tabeliães de notas*") peuvent désormais communiquer au juge la négociation et la cession des **ordres de paiement judiciaires** ("*precatórios*"), conférant ainsi sécurité à ces opérations ; ils ont en outre obtenu des attributions telles que la médiation, la conciliation et l'arbitrage des litiges, ainsi que la réception et le transfert de fonds sur un compte séparé (Cf. Brasil, 2023, art. 6-A, 7-A et 39 de la loi n° 8.935/1994 ; art. 167 de la loi n° 6.015/1973).

Les chapitres finaux traitent de questions relevant du marché financier et d'ajustements ponctuels : le **remboursement anticipé de la Lettre financière** ("*Letra Financeira*") liée à des droits de créance (loi n° 12.249/2010) ; des règles sur l'**impôt sur le revenu** des fonds d'investissement comptant des porteurs de parts à l'étranger, atteignant les fonds souverains (loi n° 11.312/2006) ; la simplification de la **procédure d'émission d'obligations** ("*debêntures*"), permettant une délibération par la direction et le démembrement des droits (loi n° 6.404/1976) ; et la présentation d'**extraits électroniques** pour les biens meubles (loi n° 14.382/2022). Enfin, un ajustement du **FUNDEB** a été apporté pour permettre le paiement des professionnels de l'éducation par des institutions financières différentes (loi n° 14.113/2020) (Cf. Brasil, 2023, art. 13 à 17).

- **Logique du thème (Cadre juridique des garanties - loi n° 14.711/2023)**

La logique qui relie l'ensemble de la loi est la **déjudiciarisation du recouvrement du crédit** combinée à la **réutilisation efficace des garanties**. Elle part d'un diagnostic économique : une garantie difficile à exécuter est une garantie de faible valeur, et cela augmente le coût du crédit. La réponse normative se déploie en trois mouvements liés.

Premièrement, la loi déplace l'axe du recouvrement du juge vers le **registre** : sommation, purge du défaut, consolidation de la propriété et vente aux enchères se déroulent désormais en dehors du procès - dans l'**aliénation fiduciaire** (déjà existante, désormais améliorée), dans l'**hypothèque** (une grande innovation) et dans la saisie des **biens meubles**. Deuxièmement, elle permet à un même bien de travailler davantage : l'**extension** de l'hypothèque et de l'aliénation fiduciaire, ainsi que la **propriété**

survenue, multiplie l'usage de la garantie, tandis que le **défaut croisé** protège le créancier contre les défaillances partielles.

Troisièmement, le système est équilibré par des garde-fous pour le débiteur - **purge du défaut, droit de préférence/rachat, restitution du surplus** et, surtout, **l'extinction de la dette résiduelle sur le bien résidentiel propre** du débiteur. Le fil conducteur consiste donc à échanger sécurité juridique et rapidité contre un crédit moins cher, sans supprimer la protection minimale du débiteur ni l'accès résiduel au pouvoir judiciaire.

- **Tableau synoptique (Quadro Sinótico)**

Thème	Explication de l'institution
Objet de la loi (art. 1)	Améliore les règles relatives au crédit et aux garanties et crée des mesures de recouvrement extrajudiciaire. Son but est de réduire le coût du crédit par une plus grande sécurité et rapidité dans l'exécution des garanties.
Propriété survenue	Permet de donner en garantie un bien pas encore pleinement acquis. L'enregistrement s'effectue dès la conclusion, mais l'efficacité dépend de l'annulation de la propriété fiduciaire antérieure.
Défaut croisé (cross-default)	La violation d'une obligation garantie par le bien autorise le créancier à déclarer exigibles les autres dettes rattachées au même bien. Doit figurer dans une clause contractuelle et dans la sommation.
Réalisation extrajudiciaire (aliénation fiduciaire)	Une procédure de reprise de possession sans action en justice. Elle comprend la sommation par le registre, un délai de 15 jours pour purger le défaut, la consolidation de la propriété et une vente aux enchères dans un délai de 60 jours.
Purge du défaut	La faculté du débiteur de payer les échéances en retard et les charges dans le délai légal. Une fois réglée, elle rétablit le contrat et empêche la consolidation.
Droit de préférence	Jusqu'à la seconde enchère, le fiduciaire peut racheter le bien pour la valeur de la dette majorée des dépenses. Il protège le débiteur contre la perte définitive du bien.
Extinction de la dette résiduelle	Dans le financement du bien résidentiel propre du débiteur, l'échec de la seconde enchère éteint toute la dette, avec quittance réciproque. Dans les autres opérations, un solde restant recouvrable subsiste.
Redevance d'occupation (art. 37-A)	Une valeur de 1 % par mois sur la valeur du bien, due par le fiduciaire depuis la consolidation jusqu'à la libération des lieux. Elle indemnise le créancier pour l'usage du bien déjà repris.
Agent de garantie (art. 853-A, C. civ.)	Un tiers désigné par les créanciers pour gérer et exécuter la garantie en son nom propre, mais au profit de tous. Il a un devoir fiduciaire et répond de ses actes.

Extension de l'hypothèque (art. 1.487-A, C. civ.)	L'élargissement d'une hypothèque existante pour garantir de nouvelles dettes auprès du même créancier, en conservant l'enregistrement d'origine. Elle respecte la priorité des obligations antérieures.
Saisie extrajudiciaire (biens meubles)	Permet de consolider la propriété d'un bien meuble auprès du registre des titres et documents, par une clause expresse. Elle comprend la notification, un délai de 20 jours et la vente du bien.
Exécution extrajudiciaire de l'hypothèque (art. 9)	Une innovation permettant d'exécuter une créance hypothécaire hors du pouvoir judiciaire, avec sommation, enchère et règles d'offre minimale. Elle exige une prévision expresse dans le titre comme condition de validité.
Concours de créanciers extrajudiciaire (art. 10)	Lorsqu'un bien garantit plusieurs créances, il organise la déclaration simultanée et le tableau des priorités. Il adopte l'ancienneté de la créance réelle comme critère d'ordonnement.
Solution négociée préalable au protêt	Permet au créancier d'offrir un accord avant le protêt, avec un délai et une éventuelle remise. En cas d'échec, elle est convertie en protêt pour le montant initial.
Attributions notariales élargies	Les notaires peuvent désormais médier, concilier, arbitrer et communiquer les cessions d'ordres de paiement judiciaires. Ils peuvent recevoir et transférer des fonds dans un patrimoine séparé.
Émission d'obligations (loi n° 6.404/76)	Simplifie la procédure, admettant une délibération par la direction et le démembrement des intérêts et des droits. Elle vise à donner de la souplesse au financement des entreprises.

- **Tableau des précédents (STF et STJ)**

Point	Explication du précédent
RE 627.106/PR (STF)	Juridiction : Cour suprême fédérale. Rapporteur : Min. Dias Toffoli. Thème 249 de la répercussion générale. Il a examiné la constitutionnalité de la procédure d'exécution extrajudiciaire prévue par le décret-loi n° 70/1966. Le STF a reconnu la compatibilité du rite avec la Constitution, sous réserve que le principe du contradictoire et un contrôle judiciaire ultérieur soient assurés, établissant ainsi une base théorique pertinente pour les procédures extrajudiciaires de la loi n° 14.711/2023.
RE 860.631/SP (STF)	Juridiction : Cour suprême fédérale. Rapporteur : Min. Luiz Fux. Thème 982 de la répercussion générale. Il a traité de la validité de l'exécution extrajudiciaire dans l'aliénation fiduciaire d'un bien immobilier (loi n° 9.514/1997), jugeant que la procédure ne viole pas le droit à une procédure régulière, car elle n'exclut pas l'accès au pouvoir judiciaire. Un précédent directement lié à la logique de déjudiciarisation élargie par la nouvelle loi.

- **Bibliographie**

BRASIL. **Lei n° 14.711, de 30 de outubro de 2023.** Dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia e a execução extrajudicial de créditos. Brasília, DF: Presidência da República, 2023.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.** Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel. Brasília, DF: Presidência da República, 1997.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002.

BRASIL. **Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017.** Dispõe sobre instrumentos de crédito no âmbito do Sistema Financeiro Nacional. Brasília, DF: Presidência da República, 2017.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969.** Estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária. Brasília, DF: Presidência da República, 1969.

BRASIL. **Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997.** Define competência e regulamenta os serviços de protesto de títulos. Brasília, DF: Presidência da República, 1997.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Presidência da República, 1994.

BRASIL. **Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.** Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Brasília, DF: Presidência da República, 1976.