

TITRE DIX-HUITIÈME

PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

NOTIONS GÉNÉRALES

Art. 2092-2094.

Tous les créanciers d'un même débiteur ont, en principe, un droit égal sur ses biens.

Ils peuvent les saisir et les faire vendre, et le prix se partage entre eux proportionnellement, par une procédure de **contribution**.

Exceptionnellement, il existe des **causes de préférence**.

Les principales sont : les **privilèges** et les **hypothèques**.

Il faut ajouter le **nantissement**, qui s'appelle particulièrement **gage** quand il a pour objet des meubles, et **antichrèse** quand il a pour objet des **immeubles**.

Et le **droit de rétention**, droit qui appartient, dans quelques cas, à un créancier de garder une chose appartenant à son débiteur, jusqu'à la libération de celui-ci.

Exemple : Un dépositaire a fait des frais pour la conservation de la chose déposée. Il n'est tenu de restituer cette chose que si l'on rembourse ces frais (art. 1948) ; par conséquent, les créanciers du déposant ne peuvent pas saisir la chose et la faire vendre tant que le dépositaire n'est pas payé. Sous ce rapport, il est préféré aux autres créanciers.

Autres exemples : L'héritier sujet au rapport a droit de retenir l'immeuble donné jusqu'au remboursement des dépenses qu'il a faites pour réparer ou améliorer l'immeuble ;

L'acheteur à réméré a également le droit de rétention à propos des dépenses faites sur le bien vendu (art. 1673).

On peut généraliser, et dire que tout droit qui a pour corrélatif une obligation ne peut être exercé sans que l'obligation soit exécutée. C'est le principe de l'article 1184. On en peut induire l'existence du droit de rétention dans les hypothèses analogues à celles qui viennent d'être citées comme exemples.

Privilèges et hypothèques. — Le privilège n'étant qu'une variété de l'hypothèque, il faut commencer par définir l'hypothèque.

Hypothèque. — Droit de *préférence* et de *suite* sur un bien affecté à l'acquittement d'une obligation.

1° *Droit de préférence.* — L'immeuble hypothéqué est affecté à l'acquittement de la dette, en ce sens que, sur le prix de ce bien, le créancier sera payé avant les autres créanciers du débiteur.

2° *Droit de suite.* — Si l'immeuble change de propriétaire, le créancier, en vertu de l'hypothèque, conserve le droit de le faire vendre pour être payé sur le prix.

Exemple : Pierre a emprunté dix mille francs à Paul, et lui a donné hypothèque sur sa maison ; il vend ensuite sa maison à Jean. Bien que Jean ne soit pas débiteur des dix mille francs, la maison peut être saisie par le créancier hypothécaire.

Le droit de suite est la garantie du droit de préférence, qui serait illusoire si le débiteur pouvait l'anéantir en aliénant l'immeuble hypothéqué.

L'existence du droit de préférence et du droit de suite est la conséquence de ce que l'hypothèque est un *droit réel*, c'est-à-dire un droit qui peut être exercé contre une personne quelconque.

Privilège. — Hypothèque privilégiée, c'est-à-dire droit de préférence et de suite qui donne au créancier un rang préférable à celui des créanciers hypothécaires, alors même qu'il leur est postérieur en date.

Comparaison. — Les hypothèques sont classées

entre elles d'après leur date (en général, la date d'inscription). Les privilèges entre eux ont un rang qui dépend de leur cause.

Les privilèges peuvent exister sur les meubles ou sur les immeubles, les hypothèques n'existent que sur les immeubles.

Les privilèges n'existent qu'en vertu de la loi (sauf celui du gagiste).

Les hypothèques dérivent ou de la loi, ou d'un jugement, ou de la convention.

C'est à cette dernière différence que fait allusion l'article 2095, qui présente le privilège comme dépendant de la *qualité* de la créance.

Mais il faut remarquer que les hypothèques légales ont aussi pour cause la qualité des créances ; ce n'est donc pas là le caractère qui distingue le privilège de l'hypothèque.

Indivisibilité des hypothèques et des privilèges. — L'article 2114, 2° alinéa, établit que l'hypothèque est indivisible ; ce caractère appartient aussi aux privilèges, puisqu'ils ne sont que des hypothèques privilégiées.

L'indivisibilité a deux conséquences importantes :

1° Toute partie de l'immeuble ou des immeubles frappés de l'hypothèque ou du privilège est affectée à la totalité de la dette.

Exemples : Trois immeubles ont été hypothéqués pour une dette de 60,000 francs. Chacun des immeubles est affecté à la dette totale, et son détenteur peut être poursuivi hypothécairement pour 60,000 francs.

Un immeuble est hypothéqué pour 60,000 fr.; il est divisé en quatre parties entre quatre propriétaires; chacune des parties reste affectée hypothécairement pour 60,000 francs.

2° Toute partie de la dette est garantie par la totalité de l'immeuble ou des immeubles.

Exemple : Deux immeubles hypothéqués; le débiteur paie la moitié de la dette, chacun des deux immeubles reste grevé pour tout ce qui reste dû.

PRIVILÈGES.

Trois catégories :

- 1° Privilèges généraux.
- 2° Privilèges spéciaux sur les meubles.
- 3° Privilèges spéciaux sur les immeubles.

Privilèges généraux.

Art. 2101-2104, 2105.

Ces privilèges reposent sur l'ensemble des meubles du débiteur, et sur l'ensemble de ses immeubles.

Seulement ils doivent s'exercer d'abord sur les meubles, les immeubles n'en étant grevés que subsidiairement.

Énumération des privilèges généraux.

Art. 2101.

I. Frais de justice. — Il s'agit des frais qui ont été faits pour conserver ou liquider les biens du débiteur.

Exemples : frais de scellés, inventaire, saisie, vente. Ces frais ont profité à tous les créanciers, puisqu'ils ont sauvé leur gage ou qu'ils l'ont converti en argent; ils doivent donc être payés les premiers.

II. III. Frais funéraires. Frais de la dernière maladie. — Le rapprochement de ces deux créances pourrait faire croire qu'il s'agit de la maladie dont le débiteur est mort. Mais il paraît peu raisonnable de mieux traiter le médecin quand le malade est mort que quand il est guéri. Il faut admettre que la loi a parlé de la *plus récente maladie* d'un débiteur mort ou vivant. La maladie qui précède la faillite, la déconfiture ou la mort du débiteur.

IV. Salaires des gens de service. — Serviteurs, ouvriers, commis.

Le privilège s'applique aux salaires dus pour l'année courante au moment du décès, de la faillite ou de la déconfiture du maître, et pour l'année précédente.

V. Fournitures de subsistances. — Fournitures des choses nécessaires à l'existence matérielle de l'homme : nourriture, chauffage, éclairage, peut-être même vêtement.

Le privilège existe pour les fournitures faites *en détail* dans les six derniers mois, et dans la dernière année pour les fournitures faites *en gros*. Le délai est plus long dans ce dernier cas, parce que les fournitures plus importantes sont ordinairement payées moins vite que les petites fournitures. Ces délais doivent courir du jour du décès, de la faillite ou de la déconfiture.

Observation. — Les quatre derniers privilèges énumérés sont fondés sur un motif d'humanité. Il faut favoriser ceux qui, en faisant crédit, viennent en aide aux personnes peu aisées dans les nécessités de la vie.

Privilèges spéciaux sur les meubles.

Art. 2102.

I. Privilège du bailleur à loyer ou à ferme. — Le bailleur a fait crédit au preneur (locataire ou fermier) parce que les meubles de celui-ci lui ont inspiré confiance, il a donc reçu un gage tacite sur les meubles.

Le privilège est fondé sur l'idée de gage.

Sur quels objets porte le privilège. Il porte d'abord sur tout ce qui garnit les lieux loués.

C'est-à-dire les meubles apparents destinés à être placés dans l'immeuble, et qui ne peuvent pas être déplacés sans que le bailleur s'en aperçoive.

Ceux-là seuls ont pu inspirer confiance au bailleur, et devenir son gage, à la différence des meubles renfermés dans la maison, mais qui ne sont pas destinés à son usage, comme des bijoux, de l'argent, etc. ; sur ce genre de meubles, le bailleur ne doit pas avoir de privilège, il a le même droit que tous les créanciers.

Les meubles qui garnissent les lieux loués sont affectés au privilège, alors même qu'ils n'appartiennent pas au locataire ou au fermier. Comme un piano loué, un tableau déposé entre les mains du locataire.

Dès qu'ils ont été apportés dans les lieux loués, le bailleur a pu les considérer comme son gage, à raison de la règle : En fait de meubles, la possession vaut titre, qui l'induisait à croire que le locataire était propriétaire des meubles.

Seulement si le bailleur a été prévenu que le locataire n'était pas propriétaire des meubles, il n'a pas dû compter sur ces choses, et son privilège ne les frappe pas.

Le *bailleur à ferme* a, en outre, privilège sur les *fruits de la récolte de l'année*.

Motif spécial de ce privilège. — Le bailleur est créancier à raison d'un contrat qui a permis au preneur d'acquérir cette récolte; il a donc augmenté le patrimoine du débiteur de la valeur de cette récolte, et il serait injuste que sur cette valeur, tant qu'elle est reconnaissable, il ne fût pas préféré aux autres créanciers.

Quelles sont les années de loyer et de fermage garanties par le privilège. — Ce devrait être toutes les années; les années écoulées et dont les loyers n'ont pas été payés, et les années à venir dont les loyers ont été promis au bailleur par le preneur.

Mais la loi fait des distinctions de peur des *fraudes*. Elle craint une *collusion* (entente frauduleuse) entre le bailleur et le preneur quand celui-ci est sur le point de devenir insolvable.

Pour favoriser le bailleur au détriment de ses autres créanciers, le preneur pourrait, dans la prévision de sa faillite ou de sa déconfiture, faire un bail très-long pour donner au bailleur le droit de se faire payer plusieurs années à venir, et afin d'éviter les soupçons, on *antidaterait* l'écrit constatant le bail, c'est-à-dire qu'on lui donnerait faussement une date antérieure à sa date réelle.

La loi prévient cette fraude en distinguant entre les baux qui ont une date certaine et ceux qui ne l'ont pas

Baux ayant une date certaine antérieure à l'événement qui donne lieu à la distribution des deniers entre les créanciers du bailleur c'est-à-dire à sa déconfiture ou à sa mort. — Il s'agit des baux authentiques et des baux enregistrés ou rentrant dans les autres conditions de l'article 1328.

Le bailleur a privilège pour tout le passé et tout l'avenir, les loyers échus et les loyers à échoir.

Baux n'ayant pas date certaine. — Le privilège garantit l'année courante et, dans l'avenir, une année seulement après l'année courante.

Quant aux années échues, le texte semble décider qu'elles ne sont pas protégées par le privilège.

Cependant, on peut soutenir que le privilège les garantit, parce que la loi ne s'est pas prononcée en ce qui les concerne et parce que la fraude n'est pas

à craindre par rapport à ces années. En effet, il ne serait pas facile de faire croire qu'un bail dure depuis cinq ans, quand il a commencé en réalité il y a deux ans. Le fait de la possession par le locataire ou le fermier est un fait patent, et la fraude serait certainement combattue par des témoignages, attestant quand la jouissance a véritablement commencé.

Cas où le preneur est en faillite. — Une loi du 1^{er} février 1872, qui a changé le texte des articles 450 et 550 du Code de commerce, a grandement modifié les dispositions de l'article 2102 au cas de faillite du locataire.

Elle a un double but : 1^o protéger les créanciers du failli contre les baux qui auraient une trop longue durée dans le temps postérieur à la faillite.

Exemple : Si le bail ayant date certaine a été fait pour trente ans et que le locataire fasse faillite la cinquième année, le privilège devant garantir tous les loyers absorberait la plupart du temps tout l'actif de la faillite.

2^o Protéger les créanciers du failli contre l'application de l'article 444 du Code de commerce qui rend exigibles toutes les dettes d'un failli, d'où il résultait que le bailleur avait le droit d'encaisser immédiatement le loyer des vingt-cinq années à

venir dans l'hypothèse que nous venons de supposer.

Pour atteindre ce double but, la loi permet aux syndics de la faillite, représentant les créanciers, de ne pas subir le bail qui leur paraît avoir une durée trop longue dans l'avenir.

Ils peuvent le faire résilier.

Mais ils ont aussi le droit de le continuer, le bailleur ne pouvant demander la résiliation pour le simple fait de la faillite.

L'option appartient aux syndics autorisés par le juge-commissaire.

S'ils veulent la *continuation du bail*, ils doivent payer les loyers échus et les loyers à venir ; mais ceux-ci, seulement au fur et à mesure des échéances, la loi de 1872 soustrayant ces dettes de loyers à la règle qui rend exigibles les dettes du failli.

Dans ces conditions, le privilège du bailleur protégera sa créance de loyers.

Si les syndics optent pour la *résiliation*, le privilège du bailleur subsiste, mais très-réduit.

1^o Il ne garantit que deux années échues et l'année courante.

2^o Il ne garantit pas les années à venir.

Cependant dans les trois hypothèses prévues par la loi de 1872 : résiliation à la demande du bailleur pour cause préexistante ; continuation du bail par la volonté des syndics ; résiliation résultant

de ce que les syndics n'ont pas demandé la continuation du bail, le bailleur aura droit à une année à échoir à partir de l'expiration de l'année courante, quand les syndics auront fait enlever et vendre les meubles qui garantissaient le paiement des loyers (art. 450, C. com., alinéa 3).

Si le bailleur prouve que l'anéantissement de son bail dans l'avenir lui cause un préjudice, il peut obtenir des dommages et intérêts qui sont garantis par le privilège.

Comparaison. — D'après l'article 2102, le bailleur aurait eu dans l'hypothèse de la résiliation d'un bail ayant date certaine, privilège pour : toutes les années échues, l'année courante, toutes les années à venir.

Le bailleur ne peut pas s'opposer à l'option faite par les syndics, à moins qu'il ne se trouve dans un cas où le droit commun lui permet de demander à la justice la résiliation du bail.

Exemple : Pour défaut de paiement de loyers ou pour abus de jouissance.

Dans ce cas, son privilège s'exerce dans les mêmes conditions que si les syndics avaient opté pour la résiliation.

Privilège du bailleur d'un bien rural. La loi du 19 février 1889, s'inspirant des idées qui ont déterminé la loi de 1872, a restreint l'étendue du privi-

lège, même au cas où le bail a date certaine, aux fermages des deux dernières années échues, de l'année courante et d'une année à partir de l'expiration de l'année courante, à tout ce qui concerne l'exécution du bail et aux dommages-intérêts.

Moyens accordés au bailleur pour la mise en œuvre de son privilège. — Le moyen ordinaire, c'est la saisie qu'on appelle *saisie-gagerie*. Elle se pratique plus facilement que la saisie-exécution, sans titre exécutoire. Mais pour arriver à la vente, il faut un jugement qui convertisse la saisie-gagerie en *saisie-exécution*.

Un second moyen est à la disposition du bailleur : la *revendication*.

On suppose que les meubles ont été placés hors des lieux loués. Le bailleur risque de perdre son privilège, puisqu'il n'a plus la possession du gage.

La loi lui permet de *revendiquer cette possession* pendant quarante jours, ou pendant quinze jours, selon qu'il s'agit de meubles garnissant une ferme ou une maison.

Le délai est plus long pour les bailleurs à ferme, puisqu'ils sont moins bien placés pour surveiller les déplacements de meubles.

D'après une loi du 12 juillet 1892, la revendication du bailleur est soumise aux dispositions de l'article 2280, et par conséquent peut obliger le

revendiquant à restituer le prix d'achat à l'acheteur dépossédé, quand l'achat a eu lieu dans les circonstances prévues par l'article 2280.

II. Privilège du gagiste. — Il est subordonné à la possession du gage par le créancier gagiste.

Cependant, si le meuble a été perdu par le gagiste ou volé à son détriment, il doit, comme le propriétaire, avoir une revendication (*vindicatio pignoris*) dans les conditions des articles 2279, 2280.

III. Privilège de celui qui a fait des frais pour conserver la chose. — *Exemple* : Un vétérinaire a soigné un cheval malade, sans lui l'animal aurait péri, le patrimoine du débiteur serait amoindri; il a conservé une partie du gage des créanciers, voilà pourquoi il est, sur l'objet conservé, préféré aux autres créanciers.

IV. Privilège du vendeur. — Le vendeur a mis la chose dans le patrimoine de l'acheteur; il a augmenté à ses dépens le gage des créanciers; si ceux-ci étaient payés sur la chose quand le vendeur n'est pas intégralement payé de son prix, ils s'enrichiraient injustement au détriment du vendeur.

Droits du vendeur. — Le vendeur de meuble sa quatre droits qui assurent le paiement du prix :

1° Le *privilège*.

2° Le droit de *résolution*, en vertu de la règle qui permet de demander la résolution dans tout contrat synallagmatique, quand une des parties n'exécute pas ses obligations (art. 1184 et 1654).

3° Le droit de *rétenion*. Il peut refuser de faire la livraison tant qu'il n'est pas payé du prix.

A moins qu'il n'ait consenti à ne pas être payé comptant (art. 1612).

4° Le droit de *revendication*. Ce n'est pas une revendication proprement dite, car le vendeur ne se prétend pas propriétaire du meuble qu'il a vendu.

C'est, comme la revendication accordée au bailleur, une *vindicatio pignoris*, la *revendication du droit de rétenion*. Le vendeur aurait pu ne pas livrer, il redemande la chose pour la garder jusqu'au paiement.

Aussi le droit de revendication n'existe-t-il que dans le cas où existe le droit de rétenion, c'est-à-dire, quand l'acheteur devait payer comptant.

Il doit de plus être exercé dans la huitaine de la livraison. Ce délai expiré, il semble que le vendeur a voulu renoncer à son droit de rétenion.

Le droit de revendication est encore soumis à

deux autres conditions : il faut que la chose ne soit pas dénaturée pour que son identité ne soit pas douteuse ; il faut, en outre, qu'elle soit restée en la possession de l'acheteur, car si elle avait passé dans d'autres mains, le vendeur pourrait être repoussé en vertu de l'article 2279.

V. Privilège de l'aubergiste. — Les effets du voyageur apportés dans l'auberge ont été tacitement donnés en gage à l'aubergiste ; il est privilégié tant qu'il en reste nanti.

VI. Privilège du voiturier sur la chose transportée. — Il est fondé sur la même cause que celui de l'aubergiste, sur une constitution tacite de gage.

D'où il résulte que le voiturier, comme l'aubergiste, perd son privilège quand il perd la possession des objets.

On a soutenu qu'il devait en être autrement, en assignant pour cause au privilège la plus-value donnée à la chose par le transport.

Cette opinion ne doit pas être adoptée : 1° parce que, en matière de meubles, la loi n'a pas établi de privilège pour les créances résultant d'améliorations.

2° Parce qu'il serait injuste d'attribuer au voi-

turier un privilège sur toute la valeur de la chose, quand il ne lui a certainement donné qu'une petite partie de cette valeur.

Exemple : Une pièce de vin transportée de Bourgogne à Paris vaut plus qu'elle ne valait en Bourgogne ; mais si elle vaut 100 francs, le voiturier n'a pas créé toute cette valeur, car le vin avait déjà une valeur sérieuse quand il était pris sur le lieu de production.

VII. Privilège sur les cautionnements des officiers publics (notaires, avoués, agents de change, etc., etc.) ou des fonctionnaires publics (trésoriers-payeurs, receveurs, etc.).

Le *cautionnement* est une somme déposée dans une caisse de l'État, et qui *sert de gage* aux créances de l'État ou des particuliers pour *faits de charge*, c'est-à-dire abus, prévarications ou fautes dans l'exercice des fonctions ou offices.

Observation. — Sur ces cautionnements il existe un autre privilège en faveur des *bailleurs de fonds* qui ont prêté les fonds du cautionnement.

Ils sont préférés aux autres créanciers, excepté aux créanciers pour *faits de charge*. Leur privilège n'est pas fondé sur l'idée de gage, mais sur ce fait qu'en fournissant au débiteur la somme qu'il a dé-

posée, ils ont augmenté son actif de la créance en restitution de dépôt; qu'ils ont, par conséquent, mis à la masse une valeur sur laquelle il est juste qu'ils passent avant les créanciers autres que ceux pour qui la somme a été déposée en gage.

VIII. Privilège pour les semences et frais de la récolte de l'année et pour les ustensiles aratoires (art. 2102 1°, 4° alinéa). — Ces créances sont privilégiées, les premières sur la récolte que les fournitures ou les travaux ont produite, les secondes sur les ustensiles que les créanciers ont vendus ou réparés.

La loi n'a parlé de ces créances, qui presque toutes rentrent dans les catégories déjà énumérées, que pour leur assigner un rang de préférence par rapport au privilège du bailleur.

Ordre des privilèges sur les meubles.

La loi ne l'a pas réglé, bien qu'elle ait dit que la préférence se règle par les différentes qualités des privilèges.

La doctrine la plus généralement admise classe

les privilèges sur les meubles, sans tenir compte de leur qualité de *privilèges généraux* ou de *privilèges particuliers*.

Elle met en première ligne les *frais de justice*, parce qu'ils ont eu pour cause la conservation du patrimoine du débiteur, gage commun des créanciers, ou la liquidation de ce gage. Ils ont donc profité à tous les créanciers.

On place ensuite les autres créanciers qui ont *mis à la masse ou conservé à la masse un certain bien* (vendeur, frais de conservation, bailleur des fonds du cautionnement, créanciers pour semences, récoltes, ustensiles).

En troisième ligne, les créanciers dont le droit est fondé sur le gage *exprès ou tacite* (gagiste, bailleur d'immeuble, aubergiste, voiturier, créanciers pour faits de charge sur le cautionnement).

Seulement, on fait passer ces créanciers avant le vendeur ou le conservateur, si la valeur fournie par ceux-ci ne leur a pas profité.

Exemple : Un vétérinaire a soigné le cheval avant qu'il fût donné en gage, il ne sera pas préféré au gagiste qui n'a pas profité des soins donnés par le vétérinaire; car si le cheval était mort, le gagiste n'aurait pas prêté son argent.

En quatrième ligne, on place les divers privilèges énumérés dans l'article 2101 (sauf les frais

de justice), car ils n'ont pour cause qu'une faveur arbitraire du législateur dépendant de considérations d'humanité.

Privilèges spéciaux sur les immeubles.

Art. 2103, 2111.

I. Privilège du vendeur. — Comme le vendeur de meubles, le vendeur d'immeubles a mis dans le patrimoine du débiteur une certaine valeur, et, sur cette valeur, il doit être préféré à tous les autres créanciers qui, sans cela, s'enrichiraient à ses dépens.

On peut assimiler au vendeur l'échangiste à qui il a été promis une *soulte*, c'est-à-dire une somme d'argent, parce que l'immeuble qu'il donnait avait une valeur plus grande que celui qu'il recevait.

II. Privilège du bailleur des fonds qui ont servi à payer le vendeur. — Le prêteur a mis, comme le vendeur, une valeur dans la masse, puisqu'il a fourni les fonds nécessaires pour acquérir l'immeuble.

Dans la plupart des hypothèses, l'espèce prévue par l'article 2103, 2°, se confond avec celle qui est

réglée par l'article 1250, 2°. Il s'agit d'un paiement fait postérieurement à la vente, et par conséquent d'une subrogation par la volonté du débiteur dans les droits du vendeur créancier.

Cependant, si le paiement était fait au moment même de la vente, le vendeur n'ayant jamais été créancier, il n'y aurait pas lieu à subrogation, et l'article 2103 serait utile en ce qu'il crée un privilège qui prend naissance en la personne du prêteur de deniers.

III. Privilège des copartageants. — Celui qui a partagé avec ses copropriétaires des biens indivis peut avoir des créances contre ses copartageants.

Créance de *soulte*. — Il a reçu un lot trop faible, et un ou plusieurs des copartageants lui doivent un supplément en argent.

Créance de *garantie*. — Il a été évincé de son lot, et ses copartageants lui doivent une indemnité.

Créance du *prix d'une licitation*. — Un des biens communs a été vendu sur licitation et acheté par un des copropriétaires, celui-ci est débiteur envers les autres du prix d'adjudication, moins la part qui représente sa part de propriété.

Exemple : Quatre héritiers ; immeuble vendu 100,000 francs à *Quartus* ; celui-ci doit à *Primus*,

Secundus et *Tertius* 75,000 francs; les 25,000 fr. qu'il ne paie pas représentent sa part de propriété.

Toutes ces créances sont privilégiées, car le débiteur n'a reçu un bien dans son lot ou n'a été adjudicataire qu'à la charge de les acquitter; le montant de ces créances ressemble beaucoup en fait, sinon en droit, à un prix de vente.

IV. Privilège des architectes ou autres constructeurs. — L'architecte, l'entrepreneur ou l'ouvrier a fait des travaux qui ont augmenté la valeur de l'immeuble, ceux mêmes qui n'ont fait que des réparations ont donné une plus-value à l'immeuble, car une chose en mauvais état a moins de valeur qu'une chose réparée.

Sur la valeur que l'architecte a donnée à l'immeuble; il doit être préféré aux autres créanciers, mais il ne doit être préféré que sur cette valeur (*la plus-value résultant des travaux*).

Cette plus-value est constatée dans des procès-verbaux rédigés par des experts choisis par le Tribunal.

Le 1^{er} procès-verbal est dressé avant le commencement des travaux, il constate l'état de l'immeuble et sa valeur en cet état.

Le 2^o procès-verbal est dressé après les travaux, pour constater les travaux faits et la valeur que ces travaux ont donnée à l'immeuble.

Exemple : Un terrain nu est évalué par le 1^{er} procès-verbal 10,000 francs; après les travaux, il a acquis par ces travaux une plus-value de 20,000 francs.

L'architecte ne sera jamais privilégié pour plus de 20,000 francs, quand même il serait créancier de 25,000 francs; car il n'a mis dans le patrimoine du débiteur que 20,000 francs, et il serait injuste qu'il eût privilège sur la valeur du terrain nu.

L'architecte n'aura même pas toujours droit à un privilège pour toute la somme représentant la plus-value à la fin des travaux. Car il faut que cette plus-value existe encore au moment où l'immeuble est aliéné, et par conséquent converti en argent.

Exemple : L'immeuble qui valait 30,000 francs au moment où a été dressé le second procès-verbal, est incendié alors qu'il appartient encore au débiteur. Puis, il est vendu 20,000 francs. L'architecte ne saurait être privilégié pour toute cette somme, car il ne reste plus de la valeur qu'il a mise à la masse qu'une somme de 10,000 francs; l'autre partie du prix de vente représente la valeur du terrain nu sur lequel l'architecte n'a pas de privilège.

Pour arriver à déterminer cette plus-value existant au moment de l'aliénation de l'immeuble, une troisième expertise deviendra nécessaire.

V. Privilège des bailleurs des fonds qui ont servi à payer l'architecte. —

Ce privilège s'explique comme celui que nous avons énuméré au n° 11, il se rattache à la théorie de la subrogation par la volonté du débiteur.

VI. Privilège résultant de la séparation des patrimoines (art. 2111). — Les créanciers d'une succession ont le droit de se faire payer sur les biens de cette succession par préférence aux créanciers de l'héritier ou des héritiers.

Ce droit appartient aussi aux légataires. Il leur procure l'avantage d'écarter des biens héréditaires les créanciers de l'héritier qui, s'ils concouraient avec eux, quand l'héritier est insolvable, diminueraient les chances qu'ils ont d'être payés intégralement. (V. t. II, p. 94.)

Ce droit constitue certainement, au profit des créanciers héréditaires, un *droit de préférence*, analogue à celui qui dérive des privilèges.

Mais on lui a contesté le caractère propre de privilège, en alléguant que les créanciers n'ont pas un *droit de suite* sur les immeubles. On a appuyé cette assertion sur l'article 880, qui établit que le droit des créanciers périclète par l'*aliénation* de l'immeuble.

On peut cependant soutenir que l'article 880 a

cessé d'être applicable depuis la promulgation du titre des hypothèques, car l'article 2111 donne au droit des créanciers la qualification de *privilège*. Or, les privilèges sur les immeubles confèrent le droit de suite.

Le code a été conduit à cette innovation par la règle de publicité qu'il pose dans l'article 2111, qui soumet le droit dérivant de la séparation des patrimoines à l'inscription au bureau des hypothèques.

Les tiers que le droit de suite pourra atteindre ont dû être prévenus par l'inscription, et le droit de suite est une protection presque nécessaire pour les créanciers et les légataires, dont le droit de préférence serait illusoire s'ils pouvaient en être dépouillés par une aliénation.

Ordre des privilèges sur les immeubles.

La loi a déclaré expressément que, sur le prix des immeubles, les privilèges généraux sont préférés aux privilèges particuliers.

Quant aux privilèges particuliers, leur classement n'est pas difficile, parce qu'ils ont tous la même raison d'être.

Ils se rattachent tous à cette idée que le créancier a mis une valeur dans la masse.

Il faut donc préférer celui qui a le premier acquis un privilège sur l'immeuble.

Exemple : Sur le même immeuble existent plusieurs privilèges de vendeur parce que cet immeuble a été l'objet de plusieurs ventes successives : Pierre a vendu à Paul, qui a vendu à Jean, qui a vendu à Jacques. L'immeuble est saisi sur Jacques et vendu aux enchères ; si Jean a vendu à Jacques, c'est qu'il a acheté de Paul, et si Paul a vendu à Jean, c'est qu'il a acheté de Pierre ; c'est donc Pierre qui est la cause première de l'existence de l'immeuble dans le patrimoine de Jacques, c'est lui qui a vraiment mis cette valeur à la masse ; il doit passer avant tous les autres ; après lui, s'il reste un excédent, Paul primera Jean. (Art. 2103, 1^o, 2^o alinéa.)

Entre deux copartageants successifs, ou entre un copartageant et un vendeur successifs, le même raisonnement amènera la même solution.

Pour l'architecte, il est toujours le plus anciennement privilégié sur la plus-value qu'il a créée, et par conséquent il est, sur cette plus-value, préféré à tous les autres.

Publicité des privilèges sur les immeubles.

Art. 2106-2113.

Observation préliminaire. — Les articles 2106-2113 réglementent seulement la publicité des privilèges au point de vue du *droit de préférence*. La publicité au point de vue du *droit de suite* est réglée par l'article 2166 et diverses dispositions de la loi du 23 mars 1855. (V. p. 262.)

Conditions de la publicité. — Les privilèges sur les immeubles doivent être annoncés au public par une *inscription* au bureau des hypothèques.

Les tiers qui voudraient prêter au débiteur dont l'immeuble est grevé d'un privilège, connaîtront par l'inscription l'existence d'une créance qui leur sera préférée.

Quand le privilège est inscrit, il conserve son rang, c'est-à-dire que la créance privilégiée prime toutes les autres créances, *indépendamment de la date de l'inscription*.

Il faut seulement qu'il ait été inscrit *à temps*, c'est-à-dire, *avant sa naissance*.

Exemple : L'architecte doit s'inscrire avant le

commencement des travaux. (Il fait inscrire le procès-verbal qui constate l'état de l'immeuble avant les travaux.)

S'il pouvait s'inscrire plus tard, les tiers y seraient trompés; ils pourraient croire que les travaux ont été payés comptant, et accepter pour gage la valeur totale de l'immeuble couvert de constructions. Tandis que, sur la valeur des constructions, ils doivent être primés par l'architecte.

Exception à la règle de l'article 2106.

— Deux classes d'exception: 1° cas où le privilège peut être inscrit après sa naissance.

2° Cas où l'inscription n'est pas nécessaire.

1° Privilèges qui peuvent être inscrits après leur naissance. — Les *copartageants* ont, au point de vue du droit de préférence, soixante jours pour s'inscrire, à partir du partage.

La créance privilégiée prime toutes les autres, aussi bien quand elle est inscrite le dernier jour du délai, que si elle avait été publiée le premier jour.

Les tiers ne sont pas trompés par l'inscription prise, par exemple, après cinquante jours; car s'ils veulent prêter à un propriétaire qui tient ses droits d'un partage, ils doivent savoir qu'ils ne peuvent pas être sûrs d'être payés sur le prix de l'immeuble,

à moins qu'il ne se soit écoulé depuis le partage soixante jours, et qu'aucune inscription de copartageant n'ait été prise dans ce délai.

Les créanciers et légataires qui demandent la séparation des patrimoines ont six mois depuis le décès pour prendre inscription. Pendant ces six mois, les tiers sont prévenus qu'ils ne peuvent pas avoir confiance dans les droits que l'héritier leur conférerait.

2° Privilèges dont l'inscription n'est pas nécessaire. — Les *privilèges généraux* sont, au moins en ce qui concerne le droit de préférence, dispensés de l'inscription (art. 2107).

Le *vendeur d'immeuble* conserve son privilège par la **transcription** (art. 2108). C'est-à-dire par une copie littérale de l'acte de vente sur un registre tenu par le conservateur des hypothèques.

Cette copie, en avertissant le public que le bien a été vendu, manifeste en même temps l'existence du privilège, puisque l'acte copié exprime que le prix n'a pas été payé.

Comment les intéressés, c'est-à-dire les tiers qui voudraient prêter des sommes à l'acheteur, auront-ils connaissance de cette transcription? Ils la connaîtront nécessairement s'ils sont prudents, puisque, d'après la loi du 23 mars 1855, reproduisant en

substance une disposition importante de la loi du 11 brumaire an VII, la vente n'est pas opposable aux ayant cause du vendeur tant qu'elle n'a pas été transcrite. Ceux qui veulent traiter avec l'acheteur ont donc intérêt à s'assurer que cette formalité a été remplie, puisqu'elle seule rend solide le droit de l'acheteur.

En faisant cette vérification, ils découvrent forcément que le prix n'a pas été payé par l'acheteur lors de la vente, et par conséquent qu'il existe un privilège.

L'article 2108 prend, du reste, une précaution pour faciliter les recherches, il oblige le conservateur à *inscrire d'office* le privilège du vendeur sur le registre des inscriptions.

Mais si cette formalité a été omise, le privilège ne s'en exerce pas moins, car l'omission n'est pas imputable au vendeur, le conservateur seul devrait des dommages et intérêts à la partie qui souffrirait par sa faute.

Sanction des règles sur la publicité (art 2113). — Le privilège inscrit tardivement perd son caractère de privilège, mais il reste une hypothèque; d'où cette conséquence qu'il ne prendra rang que du jour de l'inscription.

Exemple : Un copartageant s'inscrit soixante-dix

jours après la licitation de l'immeuble adjudgé à son copartageant. Il existe une hypothèque constituée par l'adjudicataire depuis l'adjudication, et inscrite cinquante jours après la licitation. Le copartageant sera primé par le créancier; mais s'il survient une autre inscription le soixante-quinzième jour, le copartageant qui reste créancier hypothécaire primera ce nouveau créancier.

Motif de l'article 2113. Il faut que les tiers qui traitent avec un propriétaire ne soient pas trompés par l'augmentation apparente de son patrimoine; or, ceux qui ont traité après l'inscription, même tardive, ont été prévenus à temps de l'existence d'un droit de préférence sur l'immeuble.

Observation : La règle et ses motifs s'appliquent à l'architecte qui n'a pas de délai pour s'inscrire, et qui s'inscrit trop tard quand il ne s'inscrit pas avant le commencement des travaux.

HYPOTHÈQUES.

Hypothèque, droit de préférence et de suite sur un immeuble affecté à l'acquittement d'une obligation.

C'est un *droit réel*, c'est-à-dire un droit opposable à tous, et particulièrement aux tiers créanciers

du même débiteur, et aux tiers détenteurs de l'immeuble.

Biens susceptibles d'hypothèque. —

Les immeubles, à l'exception 1° des servitudes qui ne peuvent être hypothéquées qu'en tant qu'accessoires du fonds dominant auquel elles sont attachées.

2° L'usage et l'habitation qui sont incessibles.

3° Les immeubles par destination, qui sont en réalité des meubles, et qui ne peuvent être hypothéqués qu'avec l'immeuble dont ils sont l'accessoire.

Les actions tendant à revendiquer des immeubles ne sont pas en réalité des immeubles distincts; elles sont le moyen judiciaire d'exercer le droit, c'est donc le droit qui doit être hypothéqué; le sort de l'hypothèque dépendra de l'issue du procès.

Les meubles ne peuvent pas être hypothéqués, parce qu'ils peuvent trop facilement disparaître, et que l'hypothèque qui les frapperait ne pourrait pas, à cause de cela, être un moyen sérieux de crédit.

Les meubles ne peuvent pas plus être hypothéqués au point de vue du droit de préférence qu'au point de vue du droit de suite.

La formule de la loi : Les meubles n'ont pas de suite par hypothèque, ne peut pas être considérée comme contraire à cette doctrine, car elle est empruntée à des textes de coutumes, et le plus grand

nombre des auteurs anciens la traduisaient en ce sens : les meubles ne sont pas susceptibles d'hypothèque.

Trois espèces d'hypothèques :

- 1° Hypothèque légale;
- 2° Hypothèque judiciaire;
- 3° Hypothèque conventionnelle.

Hypothèques légales.

Art. 2121-2123.

Hypothèques légales. — Celles qui résultent de la loi.

Les trois hypothèques énumérées par l'article 2121 ont ce caractère commun qu'elles sont *générales*, c'est-à-dire qu'elles affectent tous les immeubles *présents et à venir du débiteur*.

I. Hypothèque des femmes mariées sur les biens de leur mari. — Elle garantit toutes les créances de la femme contre le mari.

Femme étrangère. — On discute sur le point de savoir si la femme *étrangère* a hypothèque sur les biens de son mari, situés en France. On

peut admettre que l'hypothèque légale n'existe pas, en considérant le droit à cette hypothèque comme un des *droits civils* (*jura propria civitatis*), qui n'appartiennent qu'aux nationaux parce qu'ils n'existent pas dans toutes les législations. Les étrangers n'y participent qu'en vertu de traités avec la France. (Art. 11.)

Il faut ajouter à cette raison théorique que la loi nationale de la femme lui accorde peut-être d'autres garanties, par exemple une caution, avec lesquelles l'hypothèque légale ferait double emploi.

Biens de la communauté. — La femme a-t-elle hypothèque sur les biens de la communauté?

Distinction. — *Biens qui sont restés dans la communauté jusqu'à sa dissolution.* La femme aura hypothèque sur tous ceux qui resteront au mari, soit par l'effet du partage, soit par l'effet de sa renonciation, car ils appartiennent au mari au moins depuis ces événements, et l'hypothèque frappe tous les biens présents et à venir du mari.

Biens aliénés par le mari pendant la communauté. — On a soutenu que le mari les a aliénés comme mandataire de sa femme en vertu de l'article 1421, et que la femme n'a pas le droit de se

prévaloir de son hypothèque contre ceux qui ont traité avec son mandataire.

Il faut cependant réserver le cas où la femme renonce à la communauté, car le mari est censé avoir toujours été seul propriétaire des biens, et, dès lors, il n'a pas agi en vertu de l'article 1421, mais *proprio nomine*, et l'objection tirée du mandat donné par la femme perd toute sa valeur.

Cession de l'hypothèque de la femme.

— Cette hypothèque est un droit *distinct* de la créance; elle peut être cédée *séparément* par une convention qu'on appelle **cession** ou **subrogation**.

Elle n'est pas une cession de la créance; mais son effet dépend de l'existence de la créance, car l'hypothèque n'est que l'accessoire de la créance; elle ne peut pas garantir une somme supérieure à celle qui est due par le mari à la femme, et elle s'éteint si la créance s'éteint.

Buts divers de la cession. — 1° Elle peut être un moyen de crédit pour la femme qui subroge son propre créancier dans son hypothèque.

2° Elle peut donner du crédit au mari qui emprunte, en procurant au créancier la subrogation dans l'hypothèque de sa femme.

3° Elle facilite l'aliénation d'un bien du mari;