

teur a violé la loi du contrat. Cela est vrai ; mais ne peut-on pas dire la même chose du privilège ? Il faut être conséquent, et écarter l'application de l'article 1188 dès que la sûreté n'est point conventionnelle.

203. La diminution des sûretés ne suffit point, il faut encore qu'elle vienne du fait du débiteur, car ce n'est que dans ce cas que le débiteur manque à ses engagements, et c'est sur la violation de ses engagements que la déchéance est fondée. Si donc les sûretés étaient diminuées par un cas fortuit, le débiteur ne serait pas déchu du terme. Est-ce à dire que le créancier supporte le cas fortuit, en ce sens qu'il ne peut pas demander le remboursement de la créance ? L'article 2131 (art. 79 de la loi hypothécaire) dispose que le créancier peut réclamer le remboursement de sa créance lorsque les immeubles hypothéqués ont péri ou ont éprouvé des dégradations, de manière qu'ils soient devenus insuffisants pour la sûreté du créancier ; la loi ajoute que le débiteur sera admis à offrir un supplément d'hypothèque si la perte ou la dégradation ont eu lieu sans sa faute. Nous reviendrons sur cette disposition au titre des *Hypothèques* ; pour le moment, il suffit de remarquer que l'article 2131 n'est pas en opposition avec l'article 1188. Il résulte de la combinaison des deux articles qu'il faut distinguer. Si les biens sont dégradés par cas fortuit, le créancier peut demander le remboursement de sa créance, parce qu'il n'a consenti à traiter avec le débiteur que sous la condition d'une sûreté réelle, mais le débiteur pourra offrir un supplément d'hypothèque. Si le débiteur est en faute, il sera tenu de rembourser sur la demande du créancier, sans qu'il soit admis à fournir une hypothèque supplémentaire (1).

N° 2. APPLICATION DU PRINCIPE.

204. L'article 1188 donne lieu à de nombreuses difficultés. On demande d'abord si le créancier peut récla-

(1) Demolombe, t. XXV, p. 644, nos 688-693, et tous les auteurs.

mer le remboursement de sa créance lorsque le débiteur ne fournit point les sûretés qu'il avait promises par le contrat. C'est l'opinion générale ; on la fonde sur l'analogie : il y a même motif de décider, donc il doit y avoir même décision (1). L'argumentation analogique serait très-dangereuse quand il s'agit de déchéances ou de conditions sous-entendues par la loi ; car elle conduit à étendre la loi à des cas non prévus, ce qui permettrait à l'interprète de créer des déchéances ou des conditions légales. Toutefois on peut admettre l'opinion générale par application de l'article 1184 ; la condition résolutoire tacite ne permet pas au débiteur de profiter d'un contrat dont il viole les clauses. La loi elle-même applique le principe de l'article 1184 en ce sens. D'après l'article 1912, le débiteur d'une rente constituée en perpétuel peut être contraint au rachat s'il manque de fournir au prêteur les sûretés promises par le contrat. Et l'article 1977 porte que celui au profit duquel la rente viagère a été constituée moyennant un prix peut demander la résiliation du contrat si le constituant ne lui donne pas les sûretés promises pour son exécution.

La jurisprudence est conforme à l'opinion des auteurs. Il a été jugé que le débiteur qui ne procure pas les sûretés promises doit être assimilé à celui qui diminue par son fait les garanties qu'il avait données à son créancier. Dans l'espèce, le cessionnaire d'un office d'huissier avait emprunté verbalement à sa belle-sœur une somme de 4,800 francs pour payer le prix de la cession, avec promesse de la subroger dans le privilège du vendeur ; il ne consentit cette subrogation qu'après avoir payé le prix, c'est-à-dire après l'extinction du privilège, alors que la subrogation devenait impossible. Le cessionnaire opposait que l'article 1188 ne pouvait être étendu à un cas qu'il ne prévoit pas spécialement, à cause de son caractère de pénalité. Sa mauvaise foi rendait sa cause peu favorable ; la cour se borna à dire que l'article 1188 est applicable (2) : c'est affirmer plutôt que motiver.

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 89, note 15, § 303, et tous les auteurs.

(2) Douai, 21 novembre 1846 (Dalloz. 1847, 2, 28).

CAPILLA A. E. S. T. I. A.
BIBLIOTHECA

Il en serait de même si le débiteur était de bonne foi. Il déclare que l'immeuble qu'il donne en hypothèque n'est grevé d'inscriptions que pour une somme de 2,300 francs en omettant par erreur une hypothèque qui diminuait de beaucoup les sûretés du créancier. Dans ce cas, il n'est pas stellionataire, mais il sera déchu du terme, puisqu'il ne procure pas à son créancier les sûretés qu'il lui avait promises (1).

205. La concession d'un droit réel sur l'immeuble hypothéqué est-elle une diminution des sûretés du créancier dans le sens de l'article 1188? Non; si le créancier conserve son droit par l'inscription, les droits réels que le débiteur consentit postérieurement ne lui causent aucun préjudice; il prime les créanciers inscrits après lui et les servitudes ne peuvent pas lui être opposées (2). Nous reviendrons sur ce point au titre des *Hypothèques*.

206. Le débiteur qui aliène l'immeuble hypothéqué diminue-t-il les sûretés du créancier et perd-il le bénéfice du terme? Il y a bien des incertitudes sur ce point dans la doctrine et la jurisprudence. C'est que l'on n'est pas d'accord sur le sens de cette expression : *diminuer les sûretés*. L'article 2131 (loi hypothécaire, art. 79) contient une disposition analogue : « Si les immeubles affectés à l'hypothèque ont péri ou ont éprouvé des dégradations, de manière qu'ils soient devenus insuffisants pour la sûreté du créancier, celui-ci a le droit de réclamer le remboursement de sa créance. » Cette disposition comprend le cas où la dégradation provient du fait ou de la faute du débiteur, aussi bien que le cas où elle est accidentelle; dans le premier cas, elle est une application de l'article 1188; il faut donc entendre l'article 1188 dans le même sens que l'article 2131, c'est-à-dire que la sûreté du créancier est diminuée lorsque les immeubles deviennent insuffisants pour garantir le paiement de sa créance. Si tel est le sens de l'article 1188, il en résulte que le débiteur n'est déchu du terme que dans le cas où son fait a pour conséquence immédiate de diminuer la valeur

(1) Bordeaux, 13 février 1851 (Daloz, 1852, 2, 131).

(2) Colmet de Santerre, t. V, p. 183, n° 111 bis III.

du gage hypothécaire, et il faut que cette diminution de valeur soit telle, que les immeubles hypothéqués ne suffisent plus à sa sûreté.

Appliquons ce principe à l'aliénation. Elle peut être totale ou partielle; si elle est totale, la sûreté du créancier est-elle diminuée? Il faut distinguer. Si l'acquéreur purge, la question est décidée par la loi hypothécaire. L'article 113 porte : « Les créances non échues qui ne viennent que pour partie en ordre utile seront immédiatement exigibles vis-à-vis du nouveau propriétaire jusqu'à cette concurrence, et pour le tout à l'égard du débiteur. » Pourquoi les créances à terme deviennent-elles exigibles lorsque le créancier ne vient en ordre utile que pour partie? C'est que la purge porte atteinte aux droits du créancier; en principe, il ne peut pas être forcé à recevoir un paiement partiel (art. 1244); or, si l'acquéreur qui purge ne lui paye qu'une partie de sa créance, il reçoit forcément un paiement partiel, donc son droit est lésé, diminué; et comme c'est par le fait de l'aliénation suivie de la purge que le contrat ne reçoit pas son entière exécution, il y a lieu d'appliquer le principe de l'article 1188; le débiteur est déchu du bénéfice du terme, la créance devient exigible.

S'il n'y a point de purge, le simple fait de l'aliénation suffira-t-il pour que le créancier puisse demander le remboursement de sa créance? On le prétend (1); mais l'opinion contraire est plus généralement suivie, et avec raison (2). Le débiteur n'est déchu du terme que si l'immeuble hypothéqué est devenu insuffisant pour la sûreté du créancier, ou si le droit du créancier est altéré, diminué. Or, en cas d'aliénation, l'immeuble reste le même et les droits du créancier restent les mêmes. De quoi se plaindrait-il? De ce que la purge, si elle se fait, le forcera de recevoir un paiement partiel? Nous répondons qu'il faut un préjudice actuel, une atteinte actuelle portée aux droits du créancier pour qu'il puisse agir. Ce n'est pas à raison d'un danger possible que le code prive le débiteur du bénéfice

(1) Colmet de Santerre, t. V, p. 183, n° 111 bis IV.

(2) Duranton, t. XI, p. 151, n° 127. Demolombe, t. XXV, p. 643, n° 636.

CAPILLA A
BIBLIOTECA

du terme. Ce danger possible peut ne pas se réaliser, il peut ne pas y avoir de purge; dans ce cas, les droits du créancier restent entiers, et on priverait néanmoins le débiteur du droit qu'il tient de son contrat. Même s'il y a purge, on ne peut pas savoir si le créancier viendra en ordre utile ou non; cela dépendra du prix offert par l'acquéreur, ou payé par l'adjudicataire en cas de surenchère. Que le créancier attende : il n'y a pas péril en la demeure. C'est seulement quand il y aura purge et qu'il ne vient en ordre utile que pour une partie de sa créance qu'il peut se plaindre. C'est ce que dit implicitement notre loi hypothécaire, et il faut s'y tenir.

207. Quand il y a aliénation partielle, l'hypothèque est morcelée. En faut-il conclure que la sûreté du créancier est diminuée? Les auteurs sont divisés sur cette question, ainsi que la jurisprudence. Nous croyons qu'il faut appliquer à l'aliénation partielle le principe que nous venons de poser. On ne peut pas décider *à priori* si les sûretés du créancier sont diminuées ou non. Le seul fait de l'aliénation partielle n'est pas une diminution de sûreté; les droits du créancier restent intacts et l'immeuble morcelé, loin de subir une diminution de valeur, peut acquérir une valeur plus considérable. De quoi donc le créancier se plaindrait-il? Quand il s'agit de rompre un contrat, il faut prendre en considération, non-seulement les droits du créancier, mais aussi les droits du débiteur. Le débiteur a le droit d'aliéner, soit en tout, soit partiellement. Notre loi hypothécaire détermine les actes qu'il ne peut plus faire (art. 45); parmi ces actes ne se trouve pas l'aliénation partielle. Reste à savoir si cette aliénation compromet les droits du créancier. Il a son droit de suite en cas d'aliénation partielle comme en cas d'aliénation totale; ses droits restent donc entiers. Dès lors le contrat doit être maintenu; le débiteur doit conserver le bénéfice du terme. L'intérêt du débiteur, l'intérêt de ses créanciers exigent qu'il ne soit pas forcé de payer actuellement des dettes que, d'après son contrat, il n'était obligé de payer qu'après un terme plus ou moins long; déclarer ces dettes exigibles, c'est le moyen le plus sûr de ruiner

le débiteur et ses créanciers. Il faut donc maintenir le contrat intact jusqu'à ce qu'il soit constant que les sûretés du créancier sont diminuées.

L'opinion contraire est généralement enseignée. On dit qu'il pourrait résulter du morcellement une dépréciation de la partie aliénée et de la partie conservée. C'est une possibilité de préjudice que l'on invoque pour dépouiller le débiteur d'un droit positif. La loi ne permet pas cela. Les immeubles morcelés deviennent-ils insuffisants pour la sûreté du créancier, qu'il le prouve, alors il pourra de suite réclamer le remboursement de sa créance. Mais s'il ne le prouve pas, il n'y a pas de raison pour rompre le contrat. On ajoute que le créancier se trouvera dans la nécessité de poursuivre séparément plusieurs tiers débiteurs. Eh qu'importe? Ce n'est pas lui qui supportera les frais; et si, comme on doit le supposer, la valeur des immeubles suffit pour payer les dettes et les frais, de quoi le créancier se plaindrait-il? D'un embarras, d'une contrariété? Ce n'est pas pour de pareils motifs que la loi autorise la rupture des contrats : elle tient compte aussi des droits et des intérêts du débiteur, et certes l'inconvénient de faire plusieurs poursuites ne peut être comparé à la perte réelle que le débiteur éprouve quand il doit payer avant l'échéance du terme. Enfin l'on dit que si les acquéreurs partiels veulent user de la faculté de purger, le créancier recevra par parties le montant de sa créance (1). L'argument prouve trop; si la possibilité de la purge suffit pour qu'en cas d'aliénation partielle le débiteur soit déchu du bénéfice du terme, il faudra en dire autant de l'aliénation totale; or, en cas d'aliénation totale, les auteurs s'accordent à repousser l'application de l'article 1188, malgré la possibilité de la purge. Nous renvoyons à ce qui vient d'être dit (n° 206) (2).

On discute à perte de vue, parce qu'on ne s'entend pas sur le principe. La loi, dit-on, ne subordonne pas la déchéance du terme à la preuve de ce fait *que le créancier*

(1) Demolombe, t. XXV, p. 641, n° 685. Larombière, t. II, p. 490, n° 15 de l'article 1188 (Ed. B., t. I, p. 504).

(2) Toullier, t. III, 2, p. 416, n° 667. Duranton, t. XI, p. 149, n° 126.

CAPILLA A ...
BIBLIOTECA ...

ne sera pas payé, mais à cette circonstance que les sûretés sont diminuées. Oui, mais quand les sûretés seront-elles diminuées? L'hypothèque a précisément pour objet de garantir le paiement, et l'article 1188 n'a pas d'autre objet en déclarant le débiteur déchu du terme lorsque, par son fait, il diminue les sûretés conventionnelles, c'est-à-dire les sûretés qui garantissaient le paiement de la dette.

La jurisprudence est, en général, favorable au créancier (1). Elle n'invoque d'autre motif que le préjudice qui peut résulter pour le créancier d'un paiement partiel en cas de purge. Si l'on prenait ce motif au pied de la lettre, tel que la cour de Poitiers le formule, il faudrait donner au créancier le droit de réclamer le remboursement dès que le débiteur aliène; en effet, l'arrêt dit qu'à partir des aliénations, chaque acquéreur a la faculté, que n'avait pas le débiteur lui-même, de purger l'immeuble acquis des hypothèques qui le grèvent. Cela est vrai de l'aliénation totale comme de l'aliénation partielle; ce qui aboutirait à mettre le débiteur dans l'impossibilité de vendre, résultat aussi contraire à l'intérêt général qu'au droit du débiteur. La cour de Bruxelles donne une autre forme au même argument, en disant que le débiteur détruit l'indivisibilité du gage qui assurait au créancier l'intégralité du paiement. En droit, cela n'est pas exact; l'indivisibilité de l'hypothèque, loin d'être détruite par une aliénation partielle, se manifeste, au contraire, lors de ces aliénations. En effet, le créancier peut poursuivre chacun des acquéreurs pour le paiement de toute la dette. Sans doute, il pourra n'obtenir qu'un paiement partiel; dans ce cas, sa créance sera exigible pour le tout contre le débiteur. Mais il se peut aussi que la valeur de l'immeuble aliéné suffise pour le payer intégralement; pourquoi permettre, dans ce cas, au créancier de rompre le contrat, en enlevant au débiteur le droit de ne payer qu'à l'échéance?

On le voit, la question de savoir si les sûretés sont di-

(1) Cassation, 4 mai 1812 (Daloz, au mot *Privilèges*, n° 1341); Poitiers, 28 décembre 1831 (Daloz, au mot *Obligations*, n° 1283). Bruxelles, 8 juin 1836 (*Pasicrisie*, 1841, 2. 35).

minuées est moins une question de droit qu'une question de fait. C'est ce que la cour de cassation a jugé par un arrêt plus récent que ceux que nous venons de rapporter. La cour d'appel avait décidé, en fait, que le débiteur qui avait vendu une partie des immeubles hypothéqués et employé le prix à désintéresser d'autres créanciers, n'était pas déchu du bénéfice du terme, parce qu'il n'avait pas diminué les sûretés de son créancier; au contraire, dit l'arrêt, la position du créancier hypothécaire s'est trouvée améliorée, puisqu'il a obtenu le premier rang. Sur le pourvoi, il est intervenu un arrêt de rejet (1). Dans l'opinion généralement suivie, le débiteur aurait été déchu du bénéfice du terme par le fait seul de l'aliénation partielle, bien qu'en définitive la position du créancier, loin d'être diminuée, eût été améliorée. Cela est décisif en faveur de notre opinion.

208. L'hypothèque est constituée sur un immeuble indivis; elle s'éteint par suite de l'adjudication sur licitation au profit d'un copropriétaire du débiteur. On demande si la perte de son droit autorise le créancier à exiger le remboursement de sa créance. La question est controversée. Nous préférons la négative. Si le créancier est privé de son droit, cela résulte de la nature même de son hypothèque; assise sur un immeuble dont le débiteur était copropriétaire indivis, elle doit s'éteindre lorsque, par l'effet du partage ou de la licitation, l'immeuble devient la propriété de l'autre copropriétaire. Par suite de l'effet déclaratif du partage ou de la licitation, le débiteur qui a concédé l'hypothèque est censé n'avoir jamais eu de droit sur l'immeuble, il n'a donc jamais pu l'hypothéquer. Peut-on dire que les droits du créancier sont diminués alors qu'il n'a jamais eu de droit (2)?

209. L'article 124 du code de procédure porte : « Le débiteur ne pourra obtenir un délai, ni jouir du délai qui lui aura été accordé, si ses biens sont vendus à la requête d'autres créanciers, s'il est en état de faillite, de contu-

(1) Rejet, chambre civile, du 21 avril 1852 (Daloz, 1854, 5. 538).

(2) Caen, 25 février 1837 (Daloz au mot *Privilèges*, n° 1349). En sens contraire, Bordeaux, 24 février 1871 (Daloz, 1873, 2. 22).

CAPILLA
BIBLIOTHECA

mace, ou s'il est constitué prisonnier, ni enfin lorsque, par son fait, il aura diminué les sûretés qu'il avait données par le contrat à son créancier. » On demande si cette disposition s'applique au terme de droit aussi bien qu'au terme de grâce. On l'a enseigné d'abord, mais cette opinion est abandonnée. L'article 124 fait suite à ceux par lesquels la loi autorise les juges à accorder des délais pour l'exécution de leurs jugements, ce qui prouve qu'il s'agit du délai de grâce (1).

Autre est la question de savoir si, dans les cas prévus par l'article 124, le débiteur peut être déclaré déchu du bénéfice du terme par application de l'article 1188. La question concerne les cas où les biens du débiteur sont vendus à la requête d'autres créanciers, lorsqu'il est en état de contumace ou qu'il est constitué prisonnier. On dit qu'il y a une différence entre le terme de droit et le terme de grâce; celui-ci est une faveur, et on conçoit que le législateur en prive le débiteur dans les cas que l'article 124 prévoit; tandis que le terme de droit est un droit pour le débiteur, et il ne peut perdre ce droit que pour des causes plus graves que celles qui entraînent la déchéance du terme de grâce. Cela est très-vrai, aussi n'admettons-nous pas que le débiteur soit déchu du bénéfice du terme, par cela seul que ses biens sont vendus, qu'il est en état de contumace ou prisonnier. Le juge décidera en fait; il décidera le plus souvent que la vente des biens prouve la déconfiture, mais le débiteur peut ne pas être insolvable, quoiqu'il soit en contumace, et surtout quand il est prisonnier. Pourquoi emprisonne-t-on le débiteur? Parce que le créancier croit qu'il a des facultés cachées; donc on ne peut pas affirmer qu'il soit insolvable. C'est, en définitive, une question de fait (2).

(1) Duranton, t. XI, p. 136, n° 117, combat longuement l'opinion contraire de Pigeau.

(2) Demolombe, t. XXV, p. 634, n° 690. Comparez Larombière, t. II, p. 486, n° 5 de l'article 1184 (Ed. B., t. I, p. 503).

N° 3. EFFETS DE LA DÉCHÉANCE.

210. Quand le débiteur est déchu du bénéfice du terme, la dette devient pure et simple et, par conséquent, le créancier peut agir et faire toutes les poursuites et les saisies que peut faire un créancier pur et simple. Le principe est incontestable, mais l'application n'est point sans danger pour le créancier. Peut-il agir par voie de saisie, bien qu'il n'y ait aucun jugement qui déclare le débiteur déchu du terme? La loi n'exige pas de jugement, c'est elle qui prononce la déchéance; mais le fait de la déchéance peut être douteux. Nous avons dit combien il est difficile de préciser les caractères de la déconfiture, et il est plus difficile encore de dire quand le débiteur a, par son fait, diminué les sûretés du créancier. Le créancier pourra-t-il saisir les biens de son débiteur par la raison que celui-ci est déchu du bénéfice du terme? Il le peut, dit la cour de Bruxelles, mais à ses risques et périls. Si le débiteur conteste qu'il soit en déconfiture ou qu'il ait diminué les sûretés du créancier, le tribunal décidera la contestation; et s'il juge que le débiteur n'a pas encouru la déchéance, le créancier supportera les frais des poursuites qui seront annulées, et il sera condamné à des dommages-intérêts s'il a nui au crédit du débiteur par des poursuites qu'il n'avait pas le droit de faire (1).

211. L'exigibilité anticipée procure un avantage considérable au créancier si la dette ne porte pas intérêt; il jouira pendant des années d'une chose dont, d'après le contrat, le débiteur avait le droit de jouir. Celui-ci ne pourrait-il pas demander que le créancier déduise l'es-compte? La négative est certaine. Vainement le débiteur dirait-il que, d'après son contrat, il a le droit de jouir de la chose; on lui répondrait que le contrat est rompu et que c'est lui qui, par son fait, l'a rompu; il ne peut pas invoquer un contrat qui n'existe plus. Autre est la question de savoir si le débiteur peut demander que l'on déduise le

(1) Bruxelles, 18 juillet 1829 (Daloz, au mot *Obligations*, n° 129^e 1°; *Pasicrisie*, 1829, p. 251).

CAPILLA
BIBLIOTHÈQUE