

(code civil, art. 2119), à savoir que les meubles n'ont point de suite par hypothèque; et il ne peut pas s'agir d'une revendication, puisque le créancier hypothécaire n'est point propriétaire (1). Mais si le tiers possesseur était de mauvaise foi, c'est-à-dire s'il avait acheté sciemment des objets mobiliers provenant d'un bâtiment hypothéqué, le créancier aurait-il une action contre lui? D'action hypothécaire, il n'en a pas, puisque les objets mobiliers détachés du fonds cessent d'être immeubles, et il ne peut pas y avoir d'action hypothécaire à raison d'objets mobiliers. D'action personnelle naissant du contrat, le créancier n'en a pas non plus, puisqu'il n'y a aucun lien d'obligation entre lui et le tiers acquéreur. Il ne resterait que l'action naissant d'un délit, en supposant que le fait dommageable présentât les caractères d'un délit civil.

226. Si le débiteur a vendu la maison pour être démolie, la difficulté se complique. Un premier point nous paraît certain, c'est que le créancier hypothécaire peut s'opposer à la démolition, sans que le tiers acheteur puisse se prévaloir de son contrat. Il est vrai que la vente d'un bâtiment pour être démolie est une vente mobilière, mais cela n'est vrai qu'entre les parties contractantes, car la mobilisation résulte d'un contrat, et les conventions ne peuvent être opposées aux tiers; donc, tant que le bâtiment subsiste, il reste frappé de l'hypothèque, et par conséquent le créancier peut agir en vertu de son droit hypothécaire; la démolition portant atteinte à son droit, il peut exercer tous les actes conservatoires (t. V, n° 432).

Si la démolition se fait sans que le créancier s'y soit opposé, quel sera son droit? Il ne peut exercer son droit hypothécaire contre le tiers possesseur, parce qu'il n'a plus de droit sur les immeubles devenus meubles; son hypothèque, de ce chef, est éteinte; et d'action en revendication, il ne peut en avoir, puisqu'il n'est pas propriétaire. On peut seulement demander s'il a une action sur le prix, en supposant qu'il reste dû. En principe, il faut répondre négativement. Les effets mobiliers séparés du sol cessent

(1) Valette, p. 225, 5°. Rejet, 9 août 1825 (Dalloz, au mot *Biens*, n° 53).

d'être immeubles; ils ne sont donc plus frappés de l'hypothèque; le créancier n'ayant pas d'action hypothécaire, on ne voit pas en vertu de quel droit il agirait sur le prix d'une chose sur laquelle il n'a aucun droit (1). Mais l'article 45 ne déroge-t-il pas à ces principes? La loi hypothécaire donne au créancier action sur le prix des coupes de bois que le débiteur fait de bonne foi, d'après l'usage des lieux; n'en faut-il pas conclure que le créancier a action, à plus forte raison, quand le débiteur agit sans droit, comme dans notre espèce? Nous allons examiner la question, en traitant des actes de jouissance que le propriétaire de l'immeuble hypothéqué peut faire (n° 230).

N° 3. DES ACTES DE JOUISSANCE.

227. Le propriétaire qui hypothèque un immeuble conserve le droit d'en jouir. Cette jouissance ne compromet point, en général, le droit du créancier hypothécaire, et le débiteur peut faire ce qui ne nuit pas au créancier. Mais son droit de jouissance n'est plus absolu, comme l'est le droit du propriétaire dont la propriété n'est pas démembrée (art. 544); il est limité par le droit du créancier hypothécaire, de sorte que, quoique propriétaire, le débiteur ne peut plus faire un acte de jouissance qui nuise au créancier. Il suit de là que le débiteur ne peut plus abuser; abuser, ce n'est pas jouir, c'est disposer, et le débiteur ne peut disposer de la chose au préjudice du créancier. On ne peut pas même poser en principe qu'il conserve le droit de jouir en bon père de famille, car il y a des actes de bonne jouissance qui peuvent diminuer la valeur de la chose hypothéquée, ce qui, au point de vue du créancier, serait une dégradation de la chose; or, le débiteur ne peut, par son fait, diminuer les sûretés du créancier (art. 79; code civil, art. 2131). Tel serait le défrichement d'un bois; la surface boisée est d'une grande valeur, elle faisait partie de l'hypothèque stipulée par le créancier; c'est donc dégrader la

(1) Valette, p. 220, 2°. En sens contraire, Rejet, 4 février 1817 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 1501).

chose que de convertir un bois en une terre de labour, quoique, au point de vue du propriétaire, ce puisse être un acte de bonne gestion.

Quels seront, dans ce cas, les droits des créanciers hypothécaires? Il faut appliquer, par analogie, ce que nous avons dit de la démolition du bâtiment hypothéqué. Le débiteur fait, dans l'un et l'autre cas, ce qu'il n'a pas le droit de faire. Donc le créancier peut s'y opposer, et il y a le plus grand intérêt; car, si le défrichement s'opère, le créancier n'a aucune action contre les tiers acheteurs. Ici encore on applique ce que nous avons dit de la démolition d'une construction et de la vente des matériaux. Du moment que les arbres sont détachés du sol, ils cessent d'être immeubles, donc l'hypothèque s'éteint; et le créancier n'a contre les tiers ni action en revendication ni droit de suite, car il n'a jamais été propriétaire, et son hypothèque ne s'exerce pas sur des objets mobiliers. Il ne pourrait avoir contre les tiers que l'action qui naît d'un délit. Contre le débiteur il aurait l'action en remboursement de la créance en vertu de l'article 79 (code civil, art. 2131).

228. Il y a des actes de jouissance que le débiteur a le droit de faire. Les fruits sont destinés à être recueillis; en hypothéquant l'immeuble, le débiteur n'entend pas s'interdire la faculté de jouir des fruits. D'ordinaire cette jouissance ne cause aucun préjudice au créancier; s'il agit contre le débiteur, alors que les fruits sont pendants par branches ou par racines, il profitera des fruits, puisqu'ils font partie de l'immeuble hypothéqué; et la saisie les immobilise. La loi du 15 août 1854 sur l'expropriation forcée pourvoit aux intérêts des créanciers; elle dispose que les créanciers peuvent procéder à la vente des fruits pendants par racines; le prix est déposé dans la caisse des consignations pour être distribué avec le prix des immeubles par ordre d'hypothèque. Quant aux fruits recueillis par le saisi postérieurement à l'exploit de saisie, ils sont immobilisés, ainsi que le prix qui en proviendra, pour être distribués par ordre d'hypothèque avec le prix des immeubles (art. 22 et 23).

229. Tant que les créanciers ne saisissent pas les im-

meubles hypothéqués, le débiteur perçoit les fruits; et, une fois détachés du sol, les créanciers n'y ont plus aucun droit, puisque les fruits sont devenus meubles; les créanciers n'ont aucune action ni contre le propriétaire, qui a fait ce qu'il avait le droit de faire, ni contre les tiers acheteurs, parce que son droit hypothécaire est éteint. Que faut-il décider si le propriétaire vend les fruits sur pied? L'article 45 prévoit le cas où le propriétaire vend une coupe de bois; il décide que « le créancier hypothécaire sera tenu de respecter les ventes de coupes ordinaires de taillis et de futaie faites de bonne foi, d'après l'usage des lieux, sauf à exercer son droit sur le prix non payé ». Pour que les créanciers soient tenus de respecter les coupes faites par le débiteur, il faut d'abord que ce soient des coupes ordinaires; ces coupes sont un acte de jouissance, et le propriétaire a le droit de jouir des fruits; sans doute, s'il ne faisait pas de coupes, la surface boisée augmenterait de valeur; mais il ne s'est pas obligé à accroître la valeur du fonds hypothéqué, il est seulement tenu de ne pas le dégrader. Ce serait une dégradation si, au lieu d'une coupe ordinaire, le débiteur faisait une coupe extraordinaire, car cette coupe ne représente plus les fruits de l'immeuble, c'est une partie du fonds; il faut donc appliquer aux coupes extraordinaires ce que nous venons de dire des actes d'abus (n° 227) (1). La loi veut ensuite que la coupe soit faite de bonne foi. La mauvaise foi ou le dol donnent au créancier l'action paulienne; c'est le droit commun; le débiteur ne peut jamais frauder ses créanciers, alors même qu'il fait ce que, comme propriétaire, il a le droit de faire. Si la vente n'est pas consommée par la coupe des arbres, les créanciers la feront annuler; quand les arbres sont coupés, ils ont action sur le prix qui serait dû; si le prix est payé, ils peuvent agir contre le débiteur en remboursement de la créance et contre le tiers, complice de la fraude, en vertu de l'article 1382. Il faut qu'il y ait fraude de la part des tiers pour que les créanciers puissent agir en nullité. Si les

(1) Paris, 26 août 1809 (Daloz, au mot *Privilèges*, n° 793).

tiers sont de bonne foi, les créanciers n'ont d'action qu'en vertu de l'article 79 (code civil, art. 2131).

L'article 45 suppose une vente de *taillis* ou de *futaie*, et il veut qu'elle soit faite d'après l'usage des lieux. Faut-il distinguer entre la futaie et la haute futaie? Cette distinction détermine les droits de l'usufruitier; et sous l'empire du code civil, on l'appliquait aussi au propriétaire de l'immeuble hypothéqué, en ce sens que la haute futaie n'est pas un fruit, mais une partie du fonds; de sorte qu'une vente de haute futaie n'est pas un acte de jouissance, c'est un acte de disposition, et comme elle diminue la valeur du fonds, elle constitue, à l'égard du créancier hypothécaire, un acte d'abus ou de dégradation (1). L'article 45 consacre implicitement ces principes, car, en déterminant quelles sont les coupes de bois que les créanciers doivent respecter, il décide qu'ils ne sont pas tenus de respecter les autres: dire qu'ils ne peuvent pas attaquer les ventes de bois taillis et de futaie, c'est leur permettre d'attaquer les ventes de haute futaie. Objectera-t-on que c'est argumenter du silence de la loi? Nous répondons que la distinction qui résulte du silence de la loi est en harmonie avec les principes et avec la tradition; ce qui est décisif. La loi ajoute même une restriction pour ce qui concerne les ventes de taillis et de futaie: il faut qu'elles soient faites d'après l'usage des lieux pour que les créanciers soient obligés de les respecter. En matière d'usufruit, la loi a égard à l'aménagement et à l'usage constant des propriétaires (art. 590). Ces règles ne sont pas applicables au débiteur, qui est plus qu'usufruitier, il est propriétaire; il peut donc tirer de son fonds la jouissance qu'en retirent généralement les propriétaires; dans ces limites, il use de son droit, et, par suite, les créanciers doivent respecter ce qu'il fait. C'est pour ce motif que la loi veut que le propriétaire se conforme à l'usage des lieux.

230. Alors même que le propriétaire a fait une vente dans ces conditions, les créanciers peuvent exercer leur droit sur le prix non payé. Cette disposition s'explique dif-

(1) Pont, t. I, p. 381, n° 364, et les autorités qu'il cite.

ficilement. Quand les créanciers hypothécaires ont un droit sur le prix, la raison en est que le prix tient lieu de la chose qui leur était hypothéquée; c'est une subrogation réelle. Mais, dans l'espèce, les créanciers n'avaient pas de droit sur les coupes, puisque le débiteur les a faites dans les limites de son droit; la loi oblige les créanciers à respecter la vente, c'est bien dire que les créanciers n'avaient aucun droit sur les coupes vendues; dès lors ils ne peuvent avoir de droit sur le prix. La subrogation réelle que la loi établit en faveur des créanciers hypothécaires porte atteinte aux droits des créanciers chirographaires; le prix est chose mobilière, et devrait, par conséquent, profiter à ceux qui ont pour gage le mobilier du débiteur. On ne peut s'expliquer cette dérogation aux principes qu'en supposant que l'action hypothécaire est intentée au moment où les arbres sont encore sur pied; dans cette hypothèse, on comprend que la vente soit maintenue, puisque le débiteur avait le droit de la faire et que les créanciers hypothécaires profitent néanmoins du prix, puisque les arbres vendus font encore corps avec le sol. Mais la loi va plus loin; elle est conçue en termes généraux, et s'applique, par conséquent, au cas où la coupe est déjà faite; il n'y a plus de raison, dans ce cas, pour enlever aux créanciers chirographaires une créance qui est devenue leur gage.

La disposition concernant le droit au prix étant exceptionnelle, en faut-il conclure qu'on ne peut l'étendre par voie d'analogie? A la rigueur, oui; mais il en résulterait des anomalies choquantes. Ainsi il faudrait dire que l'article 45 ne serait pas applicable à la vente d'une récolte sur pied, bien que l'hypothèse soit identique avec celle que la loi prévoit, les récoltes et les coupes de bois étant des fruits, et tous les fruits sont régis par les mêmes principes. Si l'on applique l'article 45 aux fruits, il faut aller plus loin et l'appliquer à tous les cas où le propriétaire mobilise des objets immobiliers en les vendant. Il n'y a pas même à distinguer si le débiteur a agi dans la limite de son droit, ou s'il y a abus; car si les créanciers hypothécaires peuvent exercer leur action sur le prix quand le débiteur fait un acte qu'il avait le droit de faire, à plus forte raison doit-on

les admettre à réclamer le prix quand la chose vendue faisait partie de l'immeuble hypothéqué et qu'elle n'en a été détachée que par un abus de jouissance. Le débiteur vend une maison hypothéquée pour être démolie, ou il vend des objets mobiliers immobilisés par destination : dans ce cas, il viole le droit du créancier hypothécaire; il est naturel que la loi subroge le prix à la chose qui était hypothéquée. Il faut donc considérer la disposition de l'article 45 comme une règle applicable à tous les cas où le débiteur, en mobilisant, avec ou sans droit, une partie de la chose hypothéquée, en a diminué la valeur; le prix qui reste dû au moment où les créanciers agissent sera subrogé à la chose. Il est difficile de justifier cette doctrine au point de vue des principes, car les exceptions ne s'étendent pas, et la subrogation légale est aussi de stricte interprétation. Mais la loi l'emporte sur les principes; or, l'article 45 ne paraît pas considérer le droit au prix comme une faveur exceptionnelle, c'est plutôt une règle qu'une exception; il faut, par conséquent, l'appliquer à tous les cas qui peuvent se présenter. Le rapport de la commission spéciale est conçu en ce sens (1).

231. Les mêmes principes reçoivent leur application aux fruits. Il a toujours été admis que les fruits ne sont frappés par l'hypothèque qu'aussi longtemps qu'ils sont attachés au sol. La loi de messidor an III en avait une disposition formelle; elle disait que l'hypothèque portait sur la propriété des biens territoriaux, ensemble sur les fruits *non recueillis* et les bois non coupés. Les fruits et les arbres détachés du sol deviennent meubles, et, par suite, ils échappent à l'action des créanciers hypothécaires. Il faut aller plus loin, et c'est aussi ce que l'on a toujours enseigné : les fruits deviennent meubles non-seulement quand ils sont séparés du sol, mais aussi quand le propriétaire les vend. Cette vente suffit pour soustraire les fruits à l'action des créanciers hypothécaires, parce qu'ils doivent respecter tous les actes de jouissance que le débiteur a le droit de faire. La doctrine et la jurisprudence française sont en ce

(1) Rapport de la commission spéciale (Parent, p. 37 et suiv.).

sens (1), et la loi hypothécaire a consacré l'opinion traditionnelle en l'appliquant aux coupes de bois. Il n'y a qu'une différence, qui résulte de la nature des choses, c'est que tous les fruits sont destinés à être recueillis par le possesseur; donc le propriétaire y a droit sans distinction aucune, soit qu'il les recueille lui-même, soit qu'il les vende; la distinction des bois de futaie et de haute futaie est étrangère aux autres fruits. Les créanciers n'acquièrent de droit sur les fruits que lorsqu'ils saisissent l'immeuble. L'article 23 de la loi du 15 août 1854 porte : « Les fruits naturels et industriels recueillis par le saisi, postérieurement à l'exploit de saisie, ou le prix qui en proviendra, seront immobilisés pour être distribués avec le prix de l'immeuble. » Et, aux termes de l'article 22, les créanciers peuvent se faire autoriser à vendre aux enchères les fruits pendants par racines; le prix en est déposé dans la caisse des consignations, pour être distribué, avec le prix des immeubles, par ordre d'hypothèque.

232. Faut-il appliquer aux immeubles par destination les principes qui régissent les fruits et les coupes de bois? Il y a une différence qui résulte de la nature des choses. Les effets mobiliers que le propriétaire immobilise par destination deviennent des dépendances de l'immeuble; ils sont compris dans l'hypothèque du fonds s'ils y étaient attachés au moment où l'hypothèque a pris naissance, et elle s'y étend si le propriétaire les y attache postérieurement. Les meubles immobilisés ne sont pas destinés à être vendus. Lors donc que le débiteur les détache du fonds, il diminue la valeur de l'immeuble hypothéqué. En a-t-il le droit? Il est difficile de faire une réponse absolue, puisque le droit du propriétaire de l'immeuble hypothéqué se détermine par la conséquence qui résulte de l'exercice du droit : nuit-il aux créanciers hypothécaires, l'acte est nul à leur égard, tandis qu'il est valable s'il ne leur cause aucun préjudice. La question est donc de fait plutôt que de droit. Si le propriétaire d'une fabrique en détache une machine pour la remplacer par une autre, il fait certes ce qu'il a le droit

(1) Pont, t. I, p. 379, n° 362 et 363, et les arrêts qu'il cite.

de faire, et il ne cause aucun préjudice aux créanciers hypothécaires; on suppose naturellement qu'il a agi de bonne foi et en bon père de famille; dès qu'il agit de mauvaise foi et qu'il lèse les créanciers, il est sans droit, il dégrade, et on lui applique les principes qui régissent la jouissance abusive (nos 227 et 230).

Il y a un arrêt de la cour de Liège en ce sens. Un fabricant vend une machine d'une valeur de 3,500 francs; le créancier hypothécaire actionne l'acheteur. Il a été jugé que celui-ci était de mauvaise foi, parce qu'il savait que la machine était soumise à l'hypothèque qui grevait l'immeuble auquel la machine était attachée. En conséquence, la cour a condamné le tiers acheteur à payer la valeur de la machine au créancier hypothécaire, en déclarant le débiteur déchu du bénéfice du terme pour avoir, par son fait, diminué les sûretés conventionnelles qu'il avait accordées au créancier. La décision, en ce qui concerne le tiers acheteur, n'est pas motivée; l'arrêt se borne à constater la mauvaise foi (1). C'est l'application des principes que nous avons posés; le créancier hypothécaire n'a ni revendication, ni droit de suite; car il n'est pas propriétaire, et son hypothèque sur la machine s'éteint dès qu'elle cesse d'être immeuble par destination. La seule action qu'il puisse avoir contre le tiers acheteur découle du délit de celui-ci; c'est pour cela que la cour se borne à constater la mauvaise foi, seulement elle aurait dû ajouter en vertu de quelle action le créancier peut réclamer de l'acheteur la valeur de la machine.

233. Si, dans cette hypothèse, les machines vendues ne sont pas encore détachées du fonds, qui l'emportera dans le conflit entre le créancier hypothécaire et l'acheteur? Il faut appliquer le principe que la vente ne peut être opposée au créancier (n° 226). Vainement l'acheteur dirait-il que la vente seule mobilise les immeubles par destination: cela est vrai entre les parties, cela n'est pas vrai à l'égard du créancier hypothécaire qui a un droit réel dans la chose, droit qu'il conserve tant que la chose est

(1) Liège, 13 avril 1864 (*Pasicrisie*, 1864, 2, 388).

attachée au fonds. Or, la vente ne la détache pas du fonds, elle la mobilise seulement entre parties; et la convention qui lie les parties est étrangère aux tiers créanciers hypothécaires. Il n'y a pas même à distinguer si le tiers acheteur est de bonne ou de mauvaise foi; sa bonne foi n'est prise en considération qu- lorsqu'il est mis en possession de la chose (n° 226). On doit aller plus loin et décider que le créancier hypothécaire peut faire tous les actes conservatoires de son droit; s'opposer, par conséquent, à ce que la machine vendue soit détachée de la fabrique, et même la saisir entre les mains du vendeur pour la faire replacer dans l'usine. Il ne faut pas perdre de vue que le créancier a un droit dans la chose et que le débiteur, par un acte illégitime, veut la lui enlever; la justice doit son appui à celui qui a un droit contre celui qui viole ce droit. Seulement la justice n'a pas le pouvoir de tout faire. Ici il y a un doute; le créancier hypothécaire ne pourrait pas saisir la machine entre les mains du tiers acheteur; pourquoi lui permet-on de la saisir entre les mains du vendeur? C'est que le tiers ne peut pas invoquer la possession; les choses sont encore entières, en ce sens qu'elles peuvent être rétablies dans leur premier état, et tel est le droit strict du créancier (1).

234. L'application de ces principes donne lieu à une difficulté. On suppose que le propriétaire d'une usine qui, lors de la constitution de l'hypothèque, exploitait lui-même le fonds, le donne à bail et vend au preneur les objets mobiliers immobilisés par destination industrielle. Le preneur, devenu propriétaire du matériel d'exploitation, peut-il opposer son droit de propriété aux créanciers hypothécaires? Non, à notre avis. Les ustensiles attachés à l'usine n'en ont pas été détachés, à l'égard des tiers, par la vente faite au preneur, car elle n'a d'effet qu'entre les parties (2). On objecte, et ceci est le motif de douter, que le preneur est possesseur du matériel qui sert à exploiter l'usine; nous répondons que s'il est possesseur, c'est uniquement en vertu de la vente qui lui a été consentie, les ustensiles

(1) Comparez Pont, t. I, p. 439, n° 419, et les autorités qu'il cite.

(2) Aubry et Rau, t. III, p. 428 et suiv., et note 11, § 236.

n'ont pas été déplacés, le matériel n'a jamais cessé d'être employé au roulement de l'usine; si d'immeuble par destination il est devenu meuble par la vente, c'est uniquement en vertu d'une convention qui ne lie point les tiers. Dans l'espèce, la possession participe du caractère conventionnel de la propriété; à l'égard du vendeur, l'acheteur possède, il ne possède pas à l'égard des créanciers; donc ceux-ci conservent leur droit. C'est, dit-on, sacrifier l'acheteur au créancier hypothécaire. Cela est vrai; les principes le veulent, et l'équité n'est pas contraire, car le droit des créanciers hypothécaires était antérieur et public; s'ils le perdaient par une vente qu'ils ignorent, ils seraient dépouillés sans avoir pu sauvegarder leurs intérêts (1).

Il en serait autrement si le matériel avait été vendu à un tiers et livré à l'acheteur (2). Les créanciers hypothécaires peuvent s'opposer au déplacement (n° 227); s'ils ne l'ont pas fait, ils n'ont pas d'action contre le tiers acquéreur. Il y a un arrêt contraire de la cour de Paris. La cour a donné une action au créancier hypothécaire contre l'acheteur; ce qui suppose que le droit d'hypothèque subsiste sur les immeubles mobilisés; or, la nature des choses et la loi ne permettent pas qu'il y ait un droit immobilier sur des meubles. Il est inutile d'insister sur ce point, en renouvelant la critique de Valette (3). Ce qui a trompé la cour, c'est qu'il paraît contraire à toute justice que le débiteur puisse priver le créancier du droit qui appartient à celui-ci sur les meubles immobilisés. Sans doute le créancier ne peut pas être dépouillé d'une garantie sous la condition de laquelle il a traité. Mais reste à savoir contre qui il a action. Il n'en a aucune contre le tiers possesseur, puisque son droit hypothécaire est éteint. Le tiers possesseur ne pourrait être recherché qu'à raison d'un délit (n° 226). La seule action qui appartienne au créancier hypothécaire est celle que lui ouvre l'article 79 (code civil, art. 2131) en remboursement de sa créance; cette garantie

(1) Comparez Paris, 3 avril 1875 (Dalloz, 1876, 2, 239), et Rejet, 20 décembre 1875 (Dalloz, 1876, 1, 343).

(2) Aubry et Rau, t. III, p. 429, et note 12, § 286.

(3) Valette, p. 225, 6°, suivi par Pont, t. I, p. 401, n° 376.

peut être insuffisante, mais ce n'est pas une raison pour ouvrir au créancier contre le tiers acquéreur une action à laquelle tous les principes s'opposent.

Si le prix était encore dû, le créancier aurait-il une action de ce chef? D'après les principes du code civil, non. Dans notre opinion, l'article 45 serait applicable à la vente des immeubles par destination (n° 230). On peut invoquer, en faveur du créancier, un argument *a fortiori*. S'il a droit au prix quand il s'agit d'une vente de fruits, c'est-à-dire d'objets immobiliers destinés à être mobilisés, à plus forte raison doit-il avoir ce droit quand il s'agit d'objets mobiliers qui ont été immobilisés dans un esprit de perpétuité. Dans ce dernier cas, on peut dire que la garantie hypothécaire du créancier est diminuée par le fait du débiteur; il est donc juste que la loi vienne à son secours. L'intérêt du tiers acquéreur n'est pas en cause, car peu lui importe s'il paye son prix au créancier hypothécaire ou au vendeur. Le conflit existe donc entre le créancier hypothécaire et les créanciers chirographaires; et dans ce conflit, la préférence est due au premier, car il avait un droit réel sur les objets immobilisés; par cela même les créanciers chirographaires n'ont pas pu compter sur la valeur des meubles immobilisés; ils ne sont donc pas lésés si l'on attribue au créancier hypothécaire la valeur d'une partie de son gage. Le droit sur le prix ne fait que réaliser la garantie hypothécaire pour la partie de l'immeuble qui a été mobilisée.

N° 4. DES ACTES D'ADMINISTRATION (1).

235. Le propriétaire de l'immeuble hypothéqué peut-il le donner à bail? Cette question, très-controversée sous l'empire du code civil, est décidée par l'article 45 en ces termes : « Les baux contractés de bonne foi après la constitution de l'hypothèque seront aussi respectés; toutefois, s'ils sont faits pour un terme qui excède neuf ans, la durée en sera réduite conformément à l'article 1429. » Il suit de là que les actes d'administration sont régis par le même

(1) Aubry et Rau, t. III, p. 429, et les arrêts qu'ils citent, note 13, § 286.