

tion de l'hypothèque par la prescription de l'obligation principale, bien que ce cas fût déjà prévu par le n° 1 de l'article 108, c'est d'abord pour marquer que le code civil déroge à l'ancien droit. On suivait jadis la disposition des lois romaines, d'après laquelle l'hypothèque ne se prescrivait que par le laps de quarante années, bien que l'obligation personnelle fût soumise à la prescription de trente ans. Comment l'accessoire pouvait-il survivre au principal? La prescription, disait-on, n'éteignait que l'action civile, elle laissait subsister l'obligation naturelle, c'est celle-ci qui était garantie par l'hypothèque. Nous ne connaissons plus l'obligation naturelle du droit romain; dans notre opinion, l'obligation naturelle mentionnée dans l'article 1235 n'est pas même susceptible d'être hypothéquée, puisqu'elle n'est reconnue par la loi qu'au moment où elle s'éteint par le paiement. Quoi qu'il en soit, le code n'a pas maintenu la prescription de quarante ans; dès que l'obligation principale est éteinte par la prescription, quelle qu'en soit la durée, l'hypothèque aussi est éteinte. La durée générale de la prescription est de trente ans, mais la loi admet des prescriptions plus courtes: telle est la prescription de dix ans établie pour les actions que le mineur a contre son tuteur du chef de la tutelle (art. 475); il y a encore des prescriptions de deux ans, d'un an, de six mois (art. 2271-2273). En ce qui concerne les privilèges et hypothèques, la durée de la prescription est indifférente.

Il y a un second motif pour lequel la loi a mentionné l'extinction de l'hypothèque par la prescription de l'action principale, c'est pour mettre en évidence la distinction qu'elle établit entre les deux hypothèses qu'elle prévoit: la première quand la prescription s'accomplit en faveur du débiteur, et la seconde quand c'est le tiers détenteur qui prescrit contre le créancier. Les deux hypothèses sont régies par des principes différents; il importe donc de ne pas les confondre (1).

386. La première hypothèse est très-simple. Tant que le débiteur possède l'immeuble hypothéqué, il n'y a qu'une

(1) Moulon, t. III, p. 679, nos 1671 et 1672. Pont, t. II, p. 550, n° 1242.

prescription, celle de l'obligation principale, il n'y a pas de prescription distincte pour l'action hypothécaire; celle-ci est l'accessoire de l'action personnelle et se confond avec cette action. Quand le créancier agit contre le débiteur, il le poursuit en vertu de l'obligation que celui-ci a contractée; si le débiteur y satisfait, il n'y a pas lieu de mettre en mouvement l'action hypothécaire. N'y satisfait-il point, le créancier qui a un gage spécial le saisit et le fait vendre, pour être payé sur le prix par préférence aux autres créanciers. L'action hypothécaire est donc comprise dans l'action personnelle, elle en est une dépendance. De là suit que l'action personnelle absorbe l'action hypothécaire; le créancier n'a pas deux droits, il n'en a qu'un, lequel est garanti par une sûreté réelle. Là où il n'y a qu'un droit, il ne peut y avoir qu'une seule prescription. Le débiteur est en face de son créancier seul, il prescrit contre lui; il est libéré si le créancier laisse éteindre son action personnelle; il est libéré entièrement, car le créancier qui ne peut plus agir par l'action personnelle ne peut plus agir non plus par l'action hypothécaire. De même le créancier se trouve en face du débiteur seul; il n'a qu'un droit à conserver, son action personnelle; en interrompant la prescription de l'action personnelle, il interrompt par cela même la prescription de l'action hypothécaire; car, tant qu'il conserve son droit, il peut en user dans toute sa plénitude avec les accessoires qui y sont attachés. La prescription de l'action personnelle est-elle suspendue par des minorités ou par d'autres causes, le droit du créancier se conserve sans qu'il ait besoin d'agir, et, en conservant son droit, il conserve son hypothèque (1).

N° 2. DE LA PRESCRIPTION DE L'HYPOTHÈQUE QUAND L'IMMEUBLE EST DANS LES MAINS D'UN TIERS DÉTENTEUR.

387. Le tiers détenteur peut d'abord se prévaloir de la prescription de l'action personnelle. La loi ne le dit point; elle n'avait pas besoin de le dire, puisque c'est le droit

(1) Pont, t. II, p. 551, n° 1244

commun. La prescription éteint l'obligation principale et, par cela même, les droits accessoires; l'hypothèque étant éteinte, tous ceux qui ont intérêt à se prévaloir de cette extinction peuvent l'opposer, et avant tout le tiers détenteur. Nous croyons inutile d'insister, quoiqu'il y ait une nombreuse jurisprudence sur la matière (1); cela prouve que la pratique ignore parfois les principes les plus simples.

388. L'article 108 ne parle que de la prescription que le tiers détenteur peut opposer de son chef; cette prescription « ne lui est acquise que par le temps requis pour la prescription la plus longue des droits immobiliers ». La prescription la plus longue, qu'il s'agisse de droits immobiliers ou de droits mobiliers, est celle de trente ans. C'est la règle générale de l'article 2262. Pourquoi, au lieu de dire simplement que l'hypothèque se prescrit par trente ans, la loi se sert-elle de cette circonlocution singulière que la prescription n'est acquise au tiers détenteur que par le temps requis pour la prescription la plus longue des droits immobiliers? Le législateur a voulu marquer par là la dérogation qu'il apporte au code civil. D'après l'article 2180, le tiers détenteur pouvait se prévaloir de la prescription acquisitive de dix à vingt ans, que l'on appelle usucapion dans le langage de l'école; tandis que le législateur belge a rejeté cette usucapion, comme mode d'extinction, il n'admet que la prescription acquisitive de trente ans au profit du tiers détenteur. Quels sont les motifs de cette dérogation?

En théorie, le système du code civil est plus juridique. Le tiers détenteur peut acquérir la toute propriété par une possession de dix ou vingt ans appuyée sur un juste titre et sur la bonne foi; pourquoi ne pourrait-il pas acquérir, sous les mêmes conditions, un démembrement de la propriété, dans l'espèce, l'hypothèque qui ne lui laisse qu'une propriété démembrée? Le tiers détenteur peut acquérir la pleine propriété par deux prescriptions, la prescription

(1) Martou, t. IV, p. 29, n° 1349; Pont, t. II, p. 552, n° 1245, et les autorités qu'ils citent.

trentenaire sans titre ni bonne foi et l'usucapion de dix à vingt ans avec titre et bonne foi; logiquement, il devrait avoir le droit d'acquérir par les mêmes prescriptions le démembrement de la propriété qui appartient aux créanciers hypothécaires. On a objecté que le tiers détenteur ne pouvait pas invoquer l'usucapion, parce que la bonne foi lui manque nécessairement: « Tout tiers détenteur, dit M. Lelièvre dans son rapport, doit être réputé avoir connaissance des droits hypothécaires affectant l'immeuble qu'il a acquis (1). » Ce serait une présomption de mauvaise foi, alors que le législateur présume toujours la bonne foi. Il est vrai que la plus simple prudence commande à ceux qui achètent un immeuble de consulter les registres du conservateur, qui leur donneront connaissance des inscriptions et, par conséquent, de l'hypothèque; mais cela n'empêche pas que la bonne foi soit une question de fait; d'où suit que la loi ne peut pas présumer la mauvaise foi. D'ailleurs le tiers détenteur peut être donataire ou légataire, et, à ce titre, il peut fort bien ignorer les inscriptions qui grèvent l'immeuble donné ou légué. Il faut donc écarter l'idée d'une mauvaise foi légale.

Il y a une autre raison qui a engagé le législateur à ne pas admettre l'usucapion au profit du tiers détenteur, c'est que ce mode d'extinction de l'hypothèque serait un grave danger pour le créancier hypothécaire. Si le tiers détenteur prescrivait l'hypothèque par dix ans, le créancier devrait veiller sans cesse à interrompre la prescription. Or, il peut même ignorer l'existence de la vente, de la donation ou du legs qui a fait passer l'immeuble dans les mains d'un tiers détenteur; et, quand il le saurait, un simple oubli le dépouillerait de sa garantie et, par conséquent, de sa créance. C'est en ce sens que la loi dit que le tiers détenteur ne peut invoquer que la prescription la plus longue. La prescription trentenaire même n'est pas sans danger. Si le débiteur remplit fidèlement ses obligations en payant les intérêts ou les arrérages, le créancier ne songera pas à son droit hypothécaire; il n'interrompra pas la prescription

(1) Lelièvre, Rapport (Parent, p. 156).

qui court contre lui, et après trente ans son droit aura péri. Logiquement, le législateur aurait dû faire ce que l'on avait proposé en France lors des projets de révision du régime hypothécaire, ne maintenir d'autre prescription que celle de l'action personnelle. La loi belge est une demi-mesure, inconséquente, car elle est en contradiction avec le motif même pour lequel les auteurs de la loi ont dérogé au code civil (1).

389. Il y a une différence essentielle entre la seconde hypothèse, où c'est le tiers détenteur qui prescrit, et la première où c'est le débiteur qui prescrit. Dans celle-ci, il n'y a qu'une prescription, c'est la prescription extinctive (n° 386); dans l'autre, il y en a deux. L'action hypothécaire, qui se confondait avec l'action personnelle tant que le débiteur possédait l'immeuble hypothéqué, en est séparée quand l'immeuble se trouve dans les mains d'un tiers acquéreur. Le créancier a, dans ce cas, deux droits, dont l'un est, à la vérité, l'accessoire de l'autre, mais qu'il exerce néanmoins contre deux personnes différentes, le débiteur personnel et le tiers détenteur. L'une est une action personnelle née d'un lien d'obligation; le droit du créancier s'éteint par la prescription, comme toute action. L'autre est une action réelle, ce qui exclut toute idée d'obligation; le droit du créancier s'éteint quand le tiers détenteur a prescrit la toute propriété de l'immeuble par la possession de trente ans. De là suit que le créancier a deux droits à conserver, de sorte qu'en conservant l'un, il ne conserve pas l'autre. S'il interrompt la prescription de l'action principale, il aura conservé sa créance : est-ce à dire qu'il aura aussi conservé l'hypothèque, qui en est l'accessoire? Non; l'hypothèque est un droit accessoire, en ce sens seulement que, si l'obligation principale s'éteint, l'hypothèque s'éteindra également; mais, comme le droit hypothécaire s'exerce contre le tiers détenteur, la prescription qui court en faveur de celui-ci ne peut être interrompue que par des actes qui s'adressent à sa personne; l'interruption qui se fait contre le débiteur lui est étrangère

(1) Martou, t. IV, p. 31 et suiv., n° 1350.

et ne peut lui nuire; malgré cette interruption, la prescription continuera à courir en sa faveur. Il se peut donc que l'hypothèque s'éteigne, bien que la créance principale ait été conservée par des actes interruptifs.

Il va sans dire que le créancier ne doit pas se borner à conserver son droit hypothécaire; s'il laisse perdre sa créance principale en n'agissant pas contre le débiteur, vainement aurait-il interrompu la prescription de l'action hypothécaire; le tiers détenteur, s'il était poursuivi hypothécairement, opposerait la prescription de l'action principale, laquelle entraîne l'extinction de l'hypothèque (n° 387).

390. Le tiers détenteur peut avoir deux prescriptions à accomplir. Si son auteur était propriétaire, il a acquis la propriété, mais une propriété démembrée; pour devenir plein propriétaire, il doit prescrire l'hypothèque; c'est la prescription de trente ans dont nous venons de parler, la seule que le tiers détenteur ait à accomplir dans cette hypothèse. Mais s'il a acquis la chose de celui qui n'en avait pas la propriété, il y aura lieu à deux prescriptions, l'une contre le véritable propriétaire, l'autre contre le créancier hypothécaire. Par la première, le tiers acquerra la propriété; par la seconde, il acquerra le démembrement de la propriété qui est dans les mains du créancier hypothécaire. Il n'acquerra donc la pleine propriété qu'en prescrivant, d'une part, la propriété contre le propriétaire, propriété démembrée, puisqu'elle est grevée d'une inscription hypothécaire, et, d'autre part, en prescrivant le démembrement de la propriété contre le créancier. Les deux prescriptions sont distinctes et indépendantes l'une de l'autre. Contre le propriétaire, le tiers détenteur pourra se prévaloir de l'usucapion ou de la prescription trentenaire, selon qu'il aura ou non titre et bonne foi; tandis que contre le créancier hypothécaire, il ne peut prescrire que par le laps de trente ans; de sorte que s'il a titre et bonne foi, il deviendra propriétaire après dix ou vingt ans, mais il sera propriétaire grevé d'hypothèque jusqu'à ce qu'il ait accompli la prescription trentenaire. Les deux prescriptions diffèrent encore sous d'autres rapports. L'usucapion suppose un titre, et le titre ne peut être opposé aux tiers que lorsqu'il a été

transcrit; c'est donc seulement à partir de la transcription que le tiers acquéreur peut commencer à prescrire. Il n'en est pas de même de la prescription trentenaire : elle se fonde uniquement sur la possession, elle commence donc à courir du moment où le tiers détenteur possède. Les deux prescriptions étant indépendantes l'une de l'autre, il en résulte que l'usucapion peut être suspendue et que la prescription trentenaire ne l'est pas, que l'une peut être interrompue et que l'autre ne l'est point (1).

391. Le détenteur de l'immeuble hypothéqué peut être un tiers qui a constitué l'hypothèque sur son immeuble pour la sûreté d'une dette dont il n'était pas tenu personnellement. En ce sens, il est tiers détenteur. Peut-il, à ce titre, se prévaloir de la prescription trentenaire que la loi accorde au tiers qui détient l'immeuble hypothéqué sans être débiteur personnel? L'affirmative est certaine. Ce tiers ne s'est pas obligé personnellement, nous le supposons, il a seulement engagé sa chose; il est donc un tiers détenteur. On l'appelle, il est vrai, caution réelle, parce qu'il est intervenu en faveur du débiteur personnel en hypothéquant sa chose pour la sûreté de la dette, comme la caution intervient en engageant sa personne. Mais, bien que le but de l'intervention soit le même, l'effet diffère essentiellement; dans un cas, la personne est obligée, tandis que dans l'autre elle ne l'est pas : ce qui est décisif. La charge qui grève l'immeuble est purement réelle; il y a donc lieu d'appliquer l'article 2262. C'est une prescription extinctive, plutôt qu'acquisitive, elle a pour objet de libérer l'immeuble d'une charge que le propriétaire y a imposée; or, toute charge réelle s'éteint par la prescription de trente ans. Il en serait ainsi quand même le créancier aurait conservé son action personnelle en interrompant la prescription, car cette interruption est étrangère au tiers détenteur. On objecte l'article 2250, aux termes duquel l'interpellation faite au débiteur principal, ou sa reconnaissance, interrompt la prescription contre la caution. Nous avons répondu d'avance à l'objection, en disant que le tiers qui hypothèque son

(1) Mourlon, t. III, p. 681, nos 1673 et 1674. Pont, t. II, p. 558, n° 1254

immeuble pour la dette du débiteur n'est pas une caution; on ne peut donc pas lui opposer l'article 2250 (1).

N° 3. DE LA SUSPENSION ET DE L'INTERRUPTION DE LA PRESCRIPTION.

392. Quand la prescription commence-t-elle à courir au profit du tiers détenteur? La loi ne répond pas à la question; c'est dire qu'il faut appliquer le droit commun. M. Lelièvre, dans son rapport à la chambre, en fait la remarque: « La prescription, dit-il, prend cours à partir de l'époque à laquelle le tiers détenteur a pris possession de l'immeuble. La prescription de l'hypothèque est mise sur la même ligne que celle de la propriété. » Sous l'empire du code civil, le tiers détenteur pouvait invoquer deux prescriptions : l'usucapion fondée sur un titre et la prescription trentenaire sans titre. L'article 2180 portait que, « dans le cas où la prescription supposait un titre, elle ne commençait à courir que du jour où il avait été transcrit sur les registres du conservateur ». D'après la loi belge, il n'y a plus lieu à l'usucapion de dix ans; la conséquence en est, dit le rapporteur, que la prescription trentenaire indépendante d'un titre ne saurait être subordonnée à la transcription. Le tiers détenteur qui possède un immeuble pendant trente ans en prescrit la propriété; or, la prescription de l'hypothèque est aussi la prescription trentenaire; donc une possession de trente ans suffit, et elle court à partir du moment où le tiers détenteur possède (2). Toutefois, quoique la prescription soit la même, il ne faut pas perdre de vue que si le tiers détenteur est dans le cas de devoir prescrire la propriété, il a deux prescriptions à accomplir, indépendantes l'une de l'autre. Nous renvoyons à ce qui a été dit plus haut (n° 390).

393. Il y a des causes qui suspendent la prescription : le créancier hypothécaire peut-il s'en prévaloir contre le tiers détenteur? L'affirmative n'est pas douteuse quand il s'agit de causes personnelles. Telles sont la minorité et l'in-

(1) Aubry et Rau, t. III, p. 494, et note 16, § 293

(2) Lelièvre, Rapport (Pa rent, 1. 156).