

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).

terdiction. Quant à la femme mariée, le code distingue : la prescription ne court pas entre époux, mais elle court contre la femme au profit des tiers. Toutefois il y a des cas où la prescription est suspendue pendant le mariage : tel est le cas où l'action de la femme réfléchirait contre le mari (art. 2252, 2254, 2256). Il a été jugé à plusieurs reprises que cette disposition peut être invoquée par la femme créancière contre le tiers détenteur ; ce qui n'est point douteux, puisque c'est l'application du droit commun (1).

394. L'article 2257 consacre une autre cause de suspension de la prescription : elle ne court point à l'égard d'une créance qui dépend d'une condition jusqu'à ce que la condition arrive, ni à l'égard d'une créance à terme jusqu'à ce que le terme soit échu. Cette disposition reçoit-elle son application à la prescription de l'hypothèque ? La question est très-controversée. Nous y reviendrons, au titre de la *Prescription*. Pour le moment, nous constaterons l'état de la jurisprudence et de la doctrine. La cour de cassation décide que l'article 2257 est applicable, par la raison que cet article ne fait que consacrer un principe de droit commun. Qu'est-ce que la prescription ? C'est l'extinction de l'action ; or, c'est une règle traditionnelle que la prescription ne court pas contre celui qui ne peut pas agir ; donc elle doit être suspendue dans les cas prévus par l'article 2257, car le créancier dont le droit est suspendu par une condition ne peut pas poursuivre le débiteur ; et celui qui a un terme ne devant rien, le créancier n'a pas d'action contre lui jusqu'à ce que le terme soit échu (2). Dans notre opinion, l'article 2257 ne consacre pas l'adage traditionnel : *Contra non valentem agere non currit præscriptio*. C'est ce que nous établirons au titre qui est le siège de la matière.

Les auteurs se prononcent généralement pour cette dernière opinion ; ils se fondent sur le texte même de l'arti-

(1) Voyez les arrêts dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Privilèges*, nos 2541, 1^o et 2^o, et 2543 3^o. Rejet, 27 décembre 1854 (Dalloz, 1855, 1, 52).

(2) Cassation, 4 mai 1846 (Dalloz, 1846, 1, 255). Rejet, 16 novembre 1857 (Dalloz, 1858, 1, 54).

cle 2257. La loi n'est pas générale, elle ne parle pas de la prescription de tout *droit*, elle parle de la prescription des *créances* ; donc on ne peut pas l'appliquer aux *droits réels*, tels que l'hypothèque, lorsque ces droits seuls sont en cause. Quand le tiers détenteur invoque la prescription de l'obligation principale, l'article 2257 est applicable, puisque la prescription s'accomplit contre le créancier. Mais la prescription trentenaire court contre le créancier hypothécaire, car elle éteint un droit réel ; partant, on est hors du texte de la loi, et il faut appliquer la disposition restrictive de l'article 2251, aux termes duquel la prescription n'est suspendue que dans les cas prévus par la loi (1). Nous partageons cette opinion, mais pour d'autres motifs, que nous exposerons au titre qui est le siège de la matière.

395. Quant à l'interruption de la prescription, il n'y a aucun doute, elle reste soumise au droit commun en ce qui concerne la prescription de l'hypothèque. Nous avons dit que le tiers détenteur peut se prévaloir de la prescription de l'obligation principale (n^o 387) ; il invoque, dans ce cas, l'extinction de la dette, et, par voie de conséquence, l'extinction de l'hypothèque qui en résulte. De là suit que le créancier auquel il oppose la prescription de son action personnelle peut, de son côté, lui opposer l'interruption de la prescription, et cette interruption est celle du droit commun : telle serait la reconnaissance de la dette par le débiteur. Cela a été jugé ainsi, et la chose n'est pas douteuse (2).

Le tiers détenteur peut aussi invoquer la prescription de l'hypothèque que la loi a maintenue en sa faveur, celle de trente ans. Dans ce cas, la prescription de l'hypothèque est indépendante de la prescription de l'obligation principale, et, par conséquent, le créancier hypothécaire ne pourrait pas opposer au tiers détenteur les actes par lesquels il a interrompu la prescription de l'obligation personnelle. Le créancier a deux droits à conserver (n^o 386) ; il doit avoir soin d'interrompre la prescription de l'action principale et

(1) Pont, t. II, p. 559, n^o 1255, et les autorités qu'il cite. Martou défend très bien cette opinion (t. IV, p. 33, n^o 1353).

(2) Agen, 7 septembre 1857 (Pont, t. II, p. 557, n^o 1253).

la prescription de l'action hypothécaire; vainement conserverait-il son droit contre le débiteur s'il laisse s'éteindre son droit contre le tiers détenteur; il pourra, à la vérité, agir par l'action personnelle, mais il ne pourra plus tenter l'action hypothécaire (1).

396. Quels sont les actes par lesquels le créancier hypothécaire peut interrompre la prescription contre le tiers détenteur? Le principe est toujours le même: on applique le droit commun. L'application soulève de nombreuses contestations. La prescription trentenaire que le tiers détenteur invoque est une prescription acquisitive: il prescrit le droit hypothécaire, et sa prescription est basée sur la possession. De là suit que l'acte interruptif de la prescription doit troubler le tiers détenteur dans sa possession. Il a été jugé que la sommation faite à l'adjudicataire, tiers détenteur, de procéder à l'ouverture de l'ordre interrompt contre lui la prescription de l'hypothèque; l'exercice du droit hypothécaire contre le tiers détenteur ne permet plus à celui-ci de se dire propriétaire absolu, affranchi de toute charge réelle. Il prescrivait le droit hypothécaire; on l'exerce contre lui, sa possession de propriétaire absolu est troublée, donc il y a interruption. Il a encore été jugé qu'il y avait interruption de la prescription quand le créancier signifie à l'acquéreur une réquisition d'ouverture d'ordre, avec la déclaration que les opérations de l'ordre seront poursuivies et avec sommation au tiers détenteur de faire valoir ses droits audit ordre. Le tiers, ainsi menacé et interpellé, n'est plus un propriétaire libre, c'est un possesseur qui prescrivait le droit hypothécaire, et c'est ce droit que le créancier revendique contre lui (2).

397. L'article 2244 porte qu'une citation en justice ou un *commandement*, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, forment l'interruption civile. On demande s'il en est de même de la sommation de payer ou de délaisser, qui est le premier acte dirigé par les créanciers hypothé-

(1) Bordeaux, 11 mars 1852 (Dalloz, 1853, 2, 52), et les autorités citées par Pont, t. II, p. 558, n° 1253.

(2) Grenoble, 2 juin 1831; Riom, 2 janvier 1858 (Pont, t. II, p. 561, n° 1258).

cares contre le tiers détenteur. Il y a un motif de douter, c'est que la sommation ne se fait point dans les formes du commandement. Néanmoins la cour de cassation a décidé que cette sommation interrompt la prescription. Quoiqu'elle ne soit pas assujettie à la forme particulière du commandement, la sommation n'en a pas moins, à l'égard du tiers détenteur auquel elle est signifiée, le but et les effets du commandement, puisque c'est à partir de cette sommation que court le délai accordé au nouveau propriétaire par l'article 2183 (loi hyp., art. 110) pour purger les hypothèques, et c'est à partir de cet acte qu'il doit tenir compte des fruits de l'immeuble hypothéqué (art. 104; code civil, art. 2176). La cour en conclut que ladite sommation trouble évidemment la possession du tiers détenteur, et interrompt contre lui la prescription du droit d'hypothèque (1).

398. Dans l'ancien droit il existait une action particulière, sous le nom d'*action en déclaration d'hypothèque*, que le créancier devait former contre le tiers détenteur, afin de faire connaître à celui-ci la charge occulte qui grevait son héritage et avant de procéder à l'expropriation. Cette action, comme telle, n'a plus de raison d'être dans notre droit moderne fondé sur le principe de publicité. Mais la loi ne défend pas au créancier hypothécaire d'interrompre la prescription en intentant une action en déclaration d'hypothèque; c'est, à vrai dire, la citation en justice que l'article 2244 place en première ligne parmi les actes qui constituent l'interruption civile. Cela a été jugé ainsi par la cour de Caen (2), et la solution n'est point douteuse. Mais pourrait-on encore mettre les frais de cette action à charge du défendeur, comme l'a fait la cour? Elle dit que les frais de la déclaration d'hypothèque ne peuvent être à la charge du créancier, puisqu'elle est rendue nécessaire par un fait qui lui est absolument étranger, l'acte d'aliénation de l'immeuble hypothéqué. Sous l'empire du code civil, cela est très-vrai; mais notre loi donne au créancier un moyen plus simple et moins coûteux d'interrompre la

(1) Rejet, 27 décembre 1854 (Dalloz, 1855, 1, 52).

(2) Caen, 23 mars 1847 (Dalloz, 1849, 2, 52).

prescription, c'est de demander au tiers détenteur un titre récongnitif que celui-ci est tenu de fournir et de renouveler à ses frais; dès lors une action judiciaire devient inutile et, partant, frustratoire.

399. Aux termes de l'article 108, le tiers détenteur peut être contraint de fournir à ses frais un titre récongnitif de l'hypothèque, à dater de la transcription de son acquisition. La loi ajoute que vingt-huit ans après la date de ce titre, il est tenu de le renouveler, s'il possède encore l'immeuble hypothéqué. Et s'il ne le possède plus, c'est le nouvel acquéreur qui sera tenu de fournir un titre récongnitif. La loi hypothécaire a étendu aux créanciers la disposition que le code Napoléon avait introduite en faveur du créancier. Le débiteur de la rente pouvait être contraint de fournir à ses frais un titre nouvel à son créancier ou à ses ayants cause (art. 2263). Comme le créancier hypothécaire n'a pas de titre contre le tiers détenteur, celui-ci doit commencer par lui en fournir un, sauf à le renouveler après vingt-huit ans. Le nom que la loi donne à ce titre en marque le but. C'est un titre récongnitif, c'est-à-dire un acte par lequel le tiers détenteur reconnaît l'existence de l'hypothèque; or, la prescription est interrompue par la reconnaissance que le possesseur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait (art. 2248). La loi a donné au créancier hypothécaire ce moyen facile d'interrompre la prescription de l'action hypothécaire, afin de lui permettre de conserver son droit sans recourir à une action judiciaire qu'il n'a aucun intérêt à former. Il se trouve dans une position analogue à celle du créancier; le droit de celui-ci menace de périr, quoique le débiteur paye exactement les arrérages, parce que les quittances qui prouvent le paiement sont dans les mains du débiteur qui pourrait les nier pour invoquer la prescription. La position du créancier hypothécaire est encore plus dangereuse; il n'a aucun rapport avec le tiers détenteur, il n'agit contre lui que lorsque le débiteur principal ne satisfait pas à ses obligations; tant qu'il les remplit, il ne peut pas songer à poursuivre le tiers détenteur, et vainement prouverait-il que le débiteur paye les intérêts ou les arrérages, cela n'empê-

cherait pas le tiers détenteur de prescrire contre lui. C'est pour venir à son aide que la loi lui permet de contraindre le tiers détenteur à interrompre lui-même la prescription en fournissant une reconnaissance de la dette.

Le titre récongnitif peut être exigé après la transcription de l'acte par lequel le tiers détenteur a acquis la propriété de l'immeuble hypothéqué. Avant la transcription, le créancier hypothécaire n'a aucun intérêt à exiger un titre récongnitif, puisque le tiers détenteur ne peut pas prescrire tant qu'il n'a pas transcrit son titre. Nous reviendrons sur ce point en traitant de la *Prescription*. Quant au titre nouvel, il peut être exigé vingt-huit ans après la date du titre récongnitif. C'est par erreur que l'on a dit que les vingt-huit ans couraient à partir du titre d'acquisition du tiers détenteur; la loi ne parle pas de ce titre (1).

La loi dit que le titre récongnitif doit être fourni aux frais du tiers détenteur. A la vérité, ce titre est donné dans l'intérêt du créancier et contre le tiers détenteur, de sorte qu'il paraît singulier de faire supporter à celui-ci les frais d'un titre qui témoigne contre lui. Mais il y a une raison déterminante pour ne pas mettre ces frais à charge du créancier hypothécaire. S'il a besoin d'un titre récongnitif, c'est par suite de l'aliénation de l'immeuble; or, ce fait lui est étranger et il serait injuste de lui en faire supporter la conséquence. Les frais devaient donc être imposés au tiers détenteur, sauf à lui à stipuler dans son contrat d'acquisition, s'il est à titre onéreux, qu'il pourra les répéter contre son auteur. La loi ne dit pas que le tiers détenteur doit fournir à ses frais le titre nouvel; mais la décision doit être la même, puisqu'il y a même motif de décider.

400. La notification du contrat d'acquisition que le tiers détenteur fait aux créanciers inscrits est-elle une reconnaissance de leur droit et interromp-elle la prescription? On l'a soutenu, mais la jurisprudence s'est prononcée avec raison pour l'opinion contraire (2). Le tiers

(1) Lelièvre, Rapport (Parent, p. 156). Martou, t. IV, p. 38, nos 1354 et 1355.

(2) Cassation, 6 mai 1840 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 2523, et les autres arrêts qui y sont cités). Martou, t. IV, p. 42, n° 1365. En sens contraire, Grenier et Troplong.

détenteur qui veut purger doit faire la notification de son contrat à tous les créanciers inscrits et leur offrir de payer son prix entre leurs mains; il n'a pas le droit, lors de ces notifications, de contester leurs créances; mais par cela seul que c'est un acte commandé par la loi, il n'implique aucune intention de la part des tiers acquéreurs de reconnaître l'existence des créances inscrites; et comment y aurait-il une renonciation à une prescription qui a commencé à courir, sans qu'il y ait une volonté de renoncer? Inutile d'insister.

401. L'article 108, de même que l'article 2180 du code civil, disent que les inscriptions prises par le créancier n'interrompent pas le cours de la prescription établie par la loi en faveur du débiteur ou du tiers détenteur. M. Lelièvre en dit la raison dans son rapport. L'inscription sur les registres du conservateur n'est pas un acte qui touche directement le débiteur et le tiers détenteur; or, d'après le texte comme d'après l'esprit de la loi, la prescription n'est interrompue que par des actes faits contre le tiers détenteur d'une manière directe, tels que citation en justice, commandement ou sommation, ou par des actes émanés de celui contre lequel on prescrit, tels que les actes récongnitifs. L'inscription ne pouvait donc être assimilée à un acte interruptif. Il faut ajouter que si l'inscription interrompait la prescription, l'action hypothécaire ne serait jamais prescrite. En effet, l'hypothèque doit être inscrite pour que le créancier puisse exercer son droit de suite contre le tiers détenteur, et l'inscription doit être renouvelée. Pour qu'il puisse y avoir une action hypothécaire, il faut donc qu'il y ait une inscription; si l'inscription interrompait la prescription, celle-ci serait toujours interrompue, et partant, il n'y aurait pas de prescription.

402. Quel est l'effet de l'interruption de la prescription contre le tiers acquéreur? Celui-ci ne pourra pas se prévaloir du temps pendant lequel il avait commencé à prescrire. C'est le droit commun, que nous exposerons au titre de la *Prescription*. On demande si le tiers détenteur pourra, dans ce cas, invoquer la prescription qui aura couru en faveur du débiteur personnel. L'affirmative est certaine.

C'est la conséquence des principes que nous avons établis. Quand l'immeuble est dans les mains d'un tiers détenteur, le créancier a deux droits à conserver, l'action personnelle et l'action hypothécaire. S'il interrompt la prescription de l'action hypothécaire sans interrompre la prescription de l'action principale, qu'arrivera-t-il? Son droit sera prescrit et la prescription de la créance entraînera l'extinction de l'hypothèque. Vainement le créancier se prévaudrait-il des actes par lesquels il a interrompu la prescription de l'action hypothécaire; cette interruption est étrangère au débiteur; celui-ci aura continué à prescrire, et s'il a accompli la prescription, la dette principale sera éteinte, et, par suite, l'hypothèque, qui ne peut pas exister sans dette principale (1).

VII. *Résolution des droits du constituant.*

403. Quand l'hypothèque est consentie par un propriétaire dont les droits étaient sujets à résolution, l'hypothèque est aussi résoluble. On considère, en général, cette résolution comme une cause d'extinction de l'hypothèque. Cela n'est pas exact, quand il y a résolution proprement dite; en effet, si la propriété est résolue, le constituant n'a jamais été propriétaire, puisque la condition résolutoire, quand elle s'accomplit, remet les choses au même état que si le contrat n'avait pas existé (art. 1183); donc l'hypothèque aussi n'a jamais existé; tandis que l'extinction de l'hypothèque implique qu'elle a eu une existence juridique et qu'elle cesse d'exister (2).

Le cas de l'extinction peut se présenter quand le droit du propriétaire était sujet à révocation. En général la révocation rétroagit, et alors on applique les principes qui régissent la résolution. Par exception, il y a des révocations qui ne rétroagissent point. Telle est la révocation des donations pour cause d'ingratitude; les hypothèques con-

(1) Aubry et Rau, t. III, p. 490, et note 13, § 292.

(2) Durantou, t. XX, p. 579, n° 339 et 340. Martou, t. IV, p. 43, n° 1367.

senties par le donataire avant l'inscription de l'action en révocation subsistent; celles qui sont consenties postérieurement sont révoquées (1). Nous renvoyons à ce qui a été dit ailleurs (t. XIII, n^{os} 37-40).

On peut rapporter à la même cause l'extinction de l'hypothèque qui résulte du partage quand l'immeuble hypothéqué par l'un des cohéritiers est mis au lot d'un autre héritier. Le premier est censé n'avoir jamais été propriétaire de l'immeuble; par suite, les droits qu'il a consentis sur l'immeuble viennent à tomber. C'est la conséquence du principe établi par l'article 883, que le partage est déclaratif de propriété. Le principe s'applique non-seulement à l'hypothèque conventionnelle, mais aussi à l'hypothèque légale. Cela a été jugé ainsi par la cour de cassation, et il n'y a aucun doute (2).

§ VIII. Consolidation.

404. Quand le créancier hypothécaire acquiert la propriété de l'immeuble hypothéqué, n'importe à quel titre, l'hypothèque s'éteint, parce que, devenu propriétaire, il ne peut plus avoir sur l'immeuble dont il a la toute propriété une hypothèque qui est un démembrement de la propriété. La loi ne le dit pas, mais elle le suppose; aux termes de l'article 105 (code civil, art. 2177), les droits réels que le tiers détenteur avait sur l'immeuble avant sa possession *renaissent* après l'adjudication faite sur lui; ils *renaissent* en ce sens qu'ils étaient éteints, et l'extinction a sa raison d'être dans la consolidation, c'est-à-dire dans l'acquisition que fait de la pleine propriété celui qui avait sur la chose un démembrement du droit de propriété. C'est la confusion de deux droits qui ne peuvent pas coexister dans les mêmes mains; on l'appelle consolidation quand il s'agit de droits réels, tandis que le mot de *confusion* n'est employé qu'en matière d'obligations.

405. Pour que la consolidation éteigne l'hypothèque,

(1) Duranton, t. XX, p. 580, n^o 341.

(2) Rejet, 12 mai 1875 (Dalloz, 1876, 1, 504).

il faut qu'elle soit définitive. Si l'acquisition qui a entraîné l'extinction de l'hypothèque par consolidation est rescindée ou résolue, la confusion des qualités de propriétaire et de créancier hypothécaire dans les mêmes mains est censée n'avoir jamais eu lieu. Il en serait de même si le contrat d'acquisition était révoqué en vertu d'une cause qui rétroagit. Sur ces points, tout le monde est d'accord. Mais que faut-il décider si le propriétaire est privé de sa propriété par une cause qui ne rétroagit point? On enseigne que, dans ce cas, l'effet de la consolidation subsiste et que, par conséquent, l'hypothèque reste éteinte. A notre avis, il faut appliquer les principes qui régissent la confusion; nous renvoyons à ce qui a été dit sur l'article 105 (code civil, art. 2177, n^{os} 314-316) (1).

§ IX. De la perte de la chose.

no 1. PRINCIPE.

406. Les privilèges et les hypothèques sont des droits réels, et tout droit réel s'éteint par la perte de la chose qui en est grevée. Notre loi hypothécaire consacre une application de ce principe en matière de privilèges mobiliers. Les privilèges des frais de conservation et du prix de vente s'éteignent quand les objets mobiliers qui en sont affectés deviennent immeubles par destination ou par incorporation. La destruction de la chose, dans ce cas, est civile plutôt que matérielle. A plus forte raison, le privilège ainsi que l'hypothèque s'éteignent-ils quand la chose, mobilière ou immobilière, qui en est grevée vient à être détruite de manière qu'elle n'existe plus.

407. Le principe est d'évidence, mais l'application du principe a soulevé de sérieuses difficultés. On a demandé si l'hypothèque constituée sur une maison s'éteint lorsque la maison est vendue pour être démolie. Il faut distinguer quel est l'objet de la vente. Quand une commune ou un établissement public, tel que les hospices, veulent

(1) Comparez Duranton, t. XX, p. 573, n^{os} 333-338.