

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.

n^o 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.

vendre des terrains bâtis, ils peuvent vendre, soit le terrain avec la construction, ou d'abord le bâtiment, puis le terrain. Si le fonds est vendu tel qu'il se comporte, il ne peut être question de l'extinction de l'hypothèque : l'hypothèque subsiste sur le fonds bâti, et si l'acquéreur démolit pour rebâtir, l'hypothèque frappera la nouvelle construction. Pour qu'il y ait lieu à difficulté, il faut supposer que la vente n'a pour objet que la surface bâtie pour être démolie. Cette vente est mobilière; est-ce à dire que, dès l'instant de la vente et avant la démolition, l'hypothèque sera éteinte sur le bâtiment comme tel? Non; la vente est mobilière entre les parties contractantes, parce que l'acheteur achète la maison pour la démolir, c'est-à-dire des matériaux; mais, à l'égard des tiers, la maison reste ce qu'elle est, immeuble par incorporation, le code dit même par nature (art. 518). Il suit de là que le créancier hypothécaire conserve son hypothèque, il peut exercer son droit de suite sur l'immeuble contre le tiers acquéreur; vainement celui-ci dirait-il qu'il n'est pas tiers détenteur d'un immeuble, qu'il est acheteur des matériaux qui composent l'édifice. Cela est vrai à l'égard du vendeur, mais la vente ne peut être opposée au tiers détenteur qui n'y a point figuré. A son égard, l'acheteur détient la chose qui lui est hypothéquée, donc il peut le poursuivre comme détenteur. La cour de Bruxelles a jugé en ce sens, et elle a consacré une autre conséquence du même principe en ce qui concerne la purge. Puisque l'hypothèque subsiste, l'acquéreur est un tiers détenteur, tenu comme tel, c'est-à-dire que le créancier a le droit de l'exproprier; si le tiers acheteur veut empêcher l'expropriation, il doit ou purger, ou payer, ou, s'il y a lieu, délaisser l'héritage. On objectait, dans l'espèce, que le créancier hypothécaire ne pouvait plus agir contre le tiers détenteur dès que la maison était démolie, puisque le tiers n'était plus détenteur du fonds hypothéqué et que les objets mobiliers provenant de la démolition n'étaient pas le gage du créancier hypothécaire. L'objection eût été très-fondée si le créancier hypothécaire avait voulu exproprier les matériaux, mais il s'agissait uniquement de savoir si le créancier avait droit au prix

que le tiers détenteur lui avait offert; et ce droit ne pouvait guère lui être contesté, puisque le prix était la représentation d'une partie de son gage, et le gage était resté immobilier jusqu'au moment où le créancier avait accepté l'offre du tiers acquéreur (1).

408. Il se présente une difficulté plus sérieuse. La chose grevée du privilège ou de l'hypothèque périt; le propriétaire a une action en réparation du dommage, soit contre une compagnie d'assurance, soit contre l'auteur du dommage. On demande si les créanciers privilégiés ou hypothécaires ont un droit sur l'indemnité qui est due au propriétaire. La question, controversée sous l'empire du code civil, a été tranchée par la loi belge; c'est l'objet de l'article 10 que nous allons examiner.

N° 2. DE L'INDEMNITÉ A LAQUELLE LES CRÉANCIERS ONT DROIT EN CAS DE PERTE DE LA CHOSE.

409. L'article 10 suppose qu'un immeuble, des récoltes ou des effets mobiliers sont grevés d'un privilège ou d'une hypothèque; ces choses viennent à périr par un incendie ou un autre fléau, contre les risques duquel elles avaient été assurées. On demande si l'indemnité due à l'assuré sera affectée au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires. Sous l'empire du code Napoléon, la question était controversée; l'opinion qui l'emportait dans la jurisprudence et dans la doctrine refusait tout droit de préférence sur l'indemnité aux créanciers privilégiés et hypothécaires. Ils n'avaient de droit, disait-on, que sur l'immeuble ou la chose mobilière affectée à la garantie de leur créance; la chose grevée de la garantie venant à périr, leur droit s'éteignait; l'indemnité due par les compagnies d'assurance était une créance de l'assuré, qui faisait partie de son patrimoine et devenait, par conséquent, le gage de tous ses créanciers. Vainement les créanciers hypothécaires et privilégiés disaient-ils que l'indemnité due à l'assuré tenait lieu du prix et devait leur être attribuée de préfé-

(1) Bruxelles, 3 mai 1862 (*Pasicrisie*, 1862, 2, 260).