

n'est qu'au bout de ce temps qu'il cesse d'être solvable et qu'il donne lieu à l'exercice de l'action hypothécaire sur l'immeuble A. Mais il sera trop tard, et Tertius le repoussera par la prescription qu'il a acquise pendant sa possession de dix ans avec titre et bonne foi. Vainement Tertius opposera-t-il qu'ayant été exactement payé des arrérages de la vente, il n'avait pas d'actes de poursuite à exercer. N'importe! il devait prévoir l'événement où il lui serait nécessaire de recourir à son hypothèque, et la conserver par l'action d'interruption. Il paraît cependant qu'anciennement *Chassanée* avait été d'opinion contraire, soutenant que la prescription n'avait pu s'acquérir. Mais c'était là une erreur qui avait été condamnée plus tard par de nombreux arrêts, et par le texte de plusieurs coutumes, notamment par l'art. 95 de la Cout. d'Auxerre, et par l'art. 115 de la Cout. de Paris (1).

On ne doit pas faire difficulté de suivre ces principes sous le Code Napoléon (2). Ils ont été appliqués dans un arrêt de la cour de Grenoble du 10 mars 1827 (3), rendu sur les faits que voici. La femme Planel avait succédé à tous les droits de la femme Aubanon. Celle-ci, qui avait été mariée sous le régime dotal avec le sieur Aubanon, avait hypothèque légale sur les biens de son mari, dont une portion avait été vendue au sieur Pradier. Dix ans s'étaient écoulés depuis la dissolution du mariage, sans que la veuve Aubanon, ni la femme Pradel, qui la représentait, eussent fait aucun acte interruptif de la prescription à l'égard de Pradier. Actionné hypothécairement, Pradier opposait qu'il était libéré de l'hypothèque par le laps de dix ans écoulé depuis la dissolution du mariage, d'autant qu'il y avait eu transcription de son

(1) Louët, lettre P, n° 2. Journal du Palais, t. 1. Discussion sur l'arrêt du 30 mars 1673. Loyséau, Déguerp., liv. 3, ch. 2, n° 18, 19, 20.

(2) Delvincourt, t. 3, p. 587. Dalloz, Hyp., p. 424, n° 21. — V. mon Commentaire de la *Prescription*, t. 2, n° 791 et suiv.

(3) Dall., 28, 2, 98.

contrat. La femme Planel répondait que d'après l'article 1565 du Code Napoléon, la veuve Aubanon n'avait pu exiger la restitution de sa dot qu'un an après la dissolution du mariage. Qu'ainsi cette année devait être retranchée de la prescription, puisque, lorsqu'une créance est à terme, la prescription ne court, d'après l'art. 2257, que lorsque le terme est accompli.

Cette prétention fut repoussée par la cour de Grenoble, par la raison que l'art. 2257 ne concerne pas le tiers détenteur (1).

887 bis. Voyons quelles personnes peuvent opposer la prescription de l'hypothèque.

Il n'y a pas de doute à l'égard du débiteur ou du détenteur qui l'ont acquise.

Mais que devra-t-on décider à l'égard des créanciers?

Ou la prescription de l'hypothèque a été acquise par le débiteur commun, ou elle a été acquise par le tiers détenteur.

Si elle a été acquise par le débiteur contre l'un de ses créanciers qui, par exemple, serait resté trente ans sans agir, les autres créanciers auront le droit de l'opposer, encore que le débiteur y ait renoncé.

Si elle a été acquise par le tiers détenteur, les créanciers personnels de ce dernier pourront l'opposer au créancier du précédent propriétaire contre qui elle aura été acquise, quand bien même ce tiers détenteur y aurait renoncé à son égard (2).

Il y a plus! les créanciers du précédent propriétaire pourront opposer à un de leurs co-crédanciers la prescription de l'hypothèque acquise par le tiers détenteur, et empêcher ce créancier de prendre rang sur le prix. Ils le pourront, quoiqu'ils ne soient pas les créanciers personnels du tiers détenteur, et quoique ce tiers détenteur

(1) Ce principe est encore consacré par l'arrêt de Bordeaux du 15 janvier 1835, déjà cité.

(2) V. exemple au numéro suivant.

ait renoncé à la prescription. C'est ce qui résulte de l'article 2225 du Code Napoléon (1).

Les actes d'interruption faits par un créancier n'interrompent la prescription qu'à son égard, et ne relèvent pas son co-crédancier non solidaire qui serait resté dans l'inaction (2).

887 *ter*. Il me reste à examiner quelques difficultés relativement aux actes d'où l'on peut inférer renonciation à la prescription de l'hypothèque.

On demande si le tiers détenteur renonce à la prescription de l'hypothèque, lorsqu'il fait la notification prévue par l'art. 2183 du Code Napoléon. On demande s'il y renonce lorsqu'il remplit, à l'égard de la femme ou du mineur, les formalités du purgement prescrites par les art. 2194 et suiv. du Code Napoléon.

Sur la première question, il me paraît certain que l'accomplissement des formalités prescrites par l'art. 2183, impliquant une reconnaissance du droit des créanciers inscrits et une provocation à surenchérir (3), renferme une renonciation nécessaire à leur opposer la prescription (4). Offrir aux créanciers le paiement de ce qui leur est dû hypothécairement, n'est-ce pas se fermer toute voie possible de prétendre ensuite que leurs droits hypothécaires sont prescrits? Quand un tiers détenteur prend la résolution de purger, il contracte spontanément un engagement personnel, contre lequel il ne serait pas recevable à proposer des exceptions, et il témoigne qu'il aime mieux faire profiter les créanciers du prix, que leur enlever, par des moyens rigoureux, ce qui peut leur revenir.

(1) V. mon Commentaire de la *Prescription*, t. 1, n° 100 et suiv.

(2) *Suprà*, n° 884.

(3) *Infrà*, n° 931.

(4) Le contraire a été jugé cependant par la cour de Bourges, le 3 février 1845 (Sirey, 44, 2, 35).

Sur la deuxième question, il semble qu'on doit arriver à une semblable solution. Néanmoins, le contraire a été proclamé dans les considérants d'un arrêt de la cour de Grenoble du 10 mars 1827 (1).

Voici l'espèce, telle que je la recueille des motifs de l'arrêt; car l'arrêtiste ne donne pas le détail des faits.

La veuve Aubanon, représentée par la femme Planel, voulait prendre rang sur le prix d'un immeuble ayant appartenu à son mari et grevé de son hypothèque légale. Cet immeuble avait été successivement vendu par Aubanon au sieur Pradier, et par le sieur Pradier au sieur Estève.

Estève satisfait aux dispositions du Code Napoléon sur le purgement de l'hypothèque légale. La femme Aubanon prit inscription dans le délai prescrit par l'article 2195.

Mais lorsqu'il fut question de la distribution du prix, Pradier prétendit écarter la veuve Aubanon, par la raison qu'y ayant plus de dix ans écoulés depuis le décès de son mari, l'immeuble était passé à Estève, exempt de son hypothèque.

La femme Aubanon soutint, entre autres motifs, que le sieur Estève, en accomplissant envers elle les formalités du purgement, était censé avoir renoncé à la prescription.

Sur quoi, arrêt de la cour ainsi conçu :

- « Attendu qu'on ne peut induire aucune renonciation à la prescription, de la notification faite à la femme Planel, le 12 décembre 1825, de la part du sieur Estève, du procès-verbal de dépôt de l'acte d'acquisition d'Estève, et de sa déclaration à la femme Planel que cet acte resterait déposé pendant le délai de deux mois, pour purger, y est-il dit, les hypothèques légales qui existeraient sur la maison par lui acquise ;  
» Attendu, en effet, que de semblables notification et

(1) Dall., 28, 2, 98.

» déclaration, faites conditionnellement, c'est-à-dire dans  
 » la supposition que la femme Planel pouvait avoir quel-  
 » que hypothèque sur la maison acquise par le sieur  
 » Estève et que cette hypothèque était encore en vigueur,  
 » ne pouvaient faire revivre une hypothèque éteinte par la  
 » prescription, ne pouvaient surtout nuire aux personnes  
 » qui avaient des droits opposés à ceux de la femme Pla-  
 » nel sur la maison ou sur le prix de l'adjudication pas-  
 » sée au sieur Estève; que le sieur Estève, nouvel acqué-  
 » reur, qui ignorait la consistance des hypothèques, qui  
 » ne connaissait pas la position des tiers, qui ne voulait  
 » purger son prix de vente qu'après avoir rempli toutes  
 » les formalités prescrites par le Code Napoléon pour la  
 » purgation des hypothèques, s'adressait à ceux qui, dans  
 » son sens, pouvaient manifester des prétentions sur la  
 » maison acquise, et cela sans rien apprécier, sans renon-  
 » cer à aucune prescription, sans entendre compromettre  
 » ni améliorer les intérêts d'aucun, et enfin, sauf toute  
 » contradiction de droit de la part de toute partie inté-  
 » ressée, etc.»

Cet arrêt développe une théorie que je suis loin d'ap-  
 prouver, et dont je vais démontrer tous les vices. Mais,  
 quant au résultat, il me paraît conforme à la loi; la  
 femme Planel, représentant la veuve Aubanon, ne pou-  
 vait prétendre à aucun droit sur le prix, par la raison  
 que le sieur Estève avait prescrit contre son hypothèque  
 par dix ans, avec titre et bonne foi, et qu'il n'avait pu  
 renoncer à cette prescription au préjudice de son ven-  
 deur. L'art. 2225 du Code Napoléon est en effet conçu  
 de la manière suivante : « Les créanciers, ou toute autre  
 » personne ayant intérêt à ce que la prescription soit ac-  
 » quise, peuvent l'opposer, encore que le débiteur ou le  
 » propriétaire y renonce. » Pradier, créancier d'Estève,  
 pouvait donc opposer la prescription à laquelle Estève avait  
 renoncé. Cette circonstance légitime le dispositif de l'ar-  
 rêt. Mais, je le répète, les considérants contiennent un  
 système des plus vicieux.

Je soutiens en effet que l'accomplissement des forma-  
 lités du purgement est une renonciation à la prescription  
 de l'hypothèque qu'on veut purger.

Que fait-on quand on satisfait aux dispositions des  
 art. 2194 et 2195 du Code Napoléon? On met la femme  
 en demeure de prendre inscription; on la met également  
 en demeure de surenchérir (1). N'est-ce donc pas là re-  
 connaître que l'hypothèque existe, qu'elle a droit à se  
 manifester et à se mettre en action? Pourrait-on suren-  
 chérir en vertu d'une hypothèque prescrite? Le droit de  
 surenchère n'est-il pas un des plus énergiques effets de  
 l'hypothèque? Quoi! le tiers détenteur va au-devant du  
 droit de suite! il le provoque à agir, et il prétendrait en-  
 suite qu'il est éteint!!

Quand le tiers détenteur fait un appel aux hypothè-  
 ques pour les purger, il n'agit pas conditionnellement,  
 comme dit la cour de Grenoble: il agit sur des faits purs  
 et simples. Ayant toutes les facilités de vérifier si ces  
 hypothèques sont existantes ou périmées, on suppose  
 que, quand il les sollicite à paraître et à surenchérir,  
 c'est indubitablement parce qu'il renonce au moyen tiré  
 de la prescription, et qu'il préfère la voie plus généreuse  
 et plus équitable du purgement à celle de déchéances  
 funestes pour le créancier.

En agissant ainsi, il ne fait pas revivre des hypothèques  
 éteintes, comme le dit la cour de Grenoble; car la pres-  
 cription n'opère pas de plein droit, et n'anéantit pas, *ipso*  
*jure*, les droits auxquels elle s'étend. Il faut qu'elle soit  
 opposée par la partie (art. 2223 du Code Napoléon), sans  
 quoi les juges n'ont aucun compte à en tenir.

Il est donc constant que, toutes les fois que le tiers  
 détenteur aura la liberté de renoncer à la prescription,  
 ce sera une renonciation inattaquable que celle qui ré-  
 sultera des moyens pratiqués par lui pour purger (2).

(1) *Infrà*, n° 981 et 982.

(2) Un arrêt de Bordeaux du 15 janvier 1835 (Sirey, 35, 2,  
 248. *Dall.*, 35, 2, 104), bien qu'un de ses motifs paraisse con-

888. Une cinquième cause d'extinction de l'hypothèque a lieu lorsque celui qui l'a concédée n'avait sur la chose qu'un droit résoluble ou conditionnel, et qu'il vient à être évincé. Dans ce cas, les hypothèques qu'il a concédées sont anéanties par la règle : « *Resoluto jure dantis, resolvitur et jus accipientis* (1). »

Ainsi, si l'héritier hypothèque la chose léguée sous condition, pendant que la condition est encore en suspens, l'hypothèque doit disparaître dès le moment que la condition ne se réalise pas : c'est la décision des lois 5, C. Com. leg., et 13, § 1, Dig. De pignorib. et hyp.

Il en est de même dans le cas où la vente a été faite avec pacte commissaire et où le contrat se trouve résolu, si l'acheteur ne satisfait pas aux conditions stipulées (2).

Le fondement de ces décisions est que personne ne peut transmettre à autrui plus de droits qu'il n'en a lui-même (3). Le débiteur, n'ayant qu'une propriété révocable ou résoluble, n'a pu transmettre à son créancier qu'un droit d'hypothèque de même nature.

Au surplus, je renvoie à ce que j'ai dit sur l'application de la règle *resoluto jure dantis*, etc., et ses limitations, en commentant l'art. 2125 du Code Napoléon (4).

traire à ce que je viens d'enseigner, n'est cependant pas en opposition avec ma doctrine. Dans l'espèce de cet arrêt, ce n'était pas à la requête du tiers détenteur qui avait prescrit, que les notifications avaient été faites, mais à la requête d'un sous-acquéreur qui avait voulu purger. Or il est certain, je l'ai déjà dit moi-même, que la notification faite par un sous-acquéreur à un créancier qu'il trouve inscrit, ne peut nuire aux droits acquis à son vendeur ou aux créanciers de celui-ci.

(1) Mais une rétrocession amiable faite par l'acquéreur au vendeur, alors même qu'elle a eu lieu pour défaut de paiement du prix, n'éteint pas les hypothèques qui, dans l'intervalle de la vente à la rétrocession, ont frappé l'immeuble du chef de l'acquéreur. Cassation, 17 juillet 1848 (Sirey, 48, 1, 470; Dalloz, 48, 1, 603).

(2) L. 5, Dig., *Quib. mod. pign.* Vinnius, *Quæst. select.*, lib. 2, c. 5. Voët, lib. 20, t. 6, n° 8.

(3) L. 54, Dig., *De reg. juris.*

(4) N° 465 et suiv., et 845. *Junge* mon Commentaire de la Vente, t. 2, n° 775.

889. Une sixième cause d'extinction des hypothèques se présente lors de la perte de la chose hypothéquée.

« *Sicut, re corporali extinctâ, ita et usufructu extincto, pignus hypothecave perit.* » L. 8, D. *Quib. mod. pign. vel. hyp.* (1).

Ce n'est pas seulement par la perte de la chose, c'est aussi par sa transformation que l'hypothèque peut être éteinte. Ici je ne répéterai pas les détails dans lesquels je suis entré à cet égard, t. 1, n° 109 et suivants. Je renvoie à ce que j'ai dit. On y trouvera les règles expliquées de manière à y donner la solution des difficultés les plus importantes.

Ainsi, l'on demande si celui qui avait une hypothèque sur une maison qui vient à être détruite par un événement quelconque de force majeure ou autre, a un droit de suite sur les matériaux provenant de cette destruction.

Il faut dire que le droit d'hypothèque est absolument perdu. Il ne subsiste plus que sur le sol de la maison. Mais il ne s'attache pas aux matériaux. En effet, il y a changement d'une espèce en une autre espèce. La première espèce est anéantie, puisqu'il n'y a plus de maison. Les matériaux forment une espèce nouvelle. Bien plus, ce n'est pas seulement la transformation d'une espèce en une autre espèce, c'est la mutation *ex subjecto in non subjectum*, dont parle Cujas (2), et dont il dit : *omnium summa mutatio est*. Les parties qui formaient la maison

(1) Pand. de Pothier, t. 1, p. 582, n° 12. Cette cause qui ne figure pas au nombre de celles qu'énumère l'art. 2180 du Code Napoléon, avait été exprimée dans les divers projets de la réforme hypothécaire. Mais l'hypothèque, dans ce cas, grève-t-elle les choses qui peuvent rester de l'immeuble affecté, les matériaux s'il s'agit d'une maison démolie, ou les indemnités qui peuvent être dues au propriétaire, par exemple, dans le cas d'incendie d'une maison assurée? V. à cet égard ce numéro même et les numéros qui suivent. J'y indique ce que la réforme hypothécaire avait projeté sur ce point.

(2) *Suprà*, t. 1, n° 109.

sont décomposées, le lien qui les unissait est brisé : il ne reste plus que des éléments divers et indépendants les uns des autres. *Id genus pignus extinguit*, dit Cujas.

Enfin les matériaux sont meubles tant qu'ils ne sont pas employés à la reconstruction de la maison (art. 532 du Code Napoléon) (1). Or, l'hypothèque ne peut grever que des immeubles; comment donc pourrait-elle se continuer sur les matériaux (2)?

Ces principes ont été appliqués par la Cour de cassation et par la cour de Douai, dans une espèce où une maison hypothéquée avait été vendue et achetée à charge d'être démolie. La démolition ayant été effectuée de bonne foi, il fut jugé que le créancier hypothécaire n'avait aucun droit de suite sur les matériaux ni sur le prix qui les représentait (3).

Mais si la maison était reconstruite, l'hypothèque la ressaisirait, d'après la décision de la loi 29, § 2, D. *De pignorib. et hyp.* (4).

889 bis. Je parlais tout à l'heure des transformations éprouvées par la chose comme étant de nature à modifier l'hypothèque.

Que doit-on décider dans le cas où on planterait une vigne sur un champ vide donné à hypothèque comme champ?

Il faut dire que l'hypothèque reste toujours; car il n'y a de changé que la superficie : la chose reste la même. Loi 16, § 2, L. 29, § 2, *De pig. et hyp.*

De même si on bâtit une maison sur un terrain vide

(1) V. M. Dalloz, v° Choses.

(2) M. Grenier, t. 1, p. 312. M. Persil, art. 2180, n° 8. M. Dalloz, Hyp., p. 425, n° 31. *Suprà*, 117 bis.

(3) Douai, 10 juin 1823, confirmé par la Cour de cassat. le 9 août 1825 (Dal., 26, 1, 4).

(4) *Suprà*, n° 838 et 838 bis, j'ai parlé de cette loi. MM. Persil, art. 2180, n° 8. Delvincourt, t. 3, p. 281, n° 3. Dalloz Hyp., p. 425, 426.

hypothéqué, non-seulement l'hypothèque subsiste toujours sur le sol, mais encore elle affecte la maison; car *aedificium solo cedit* (1).

890. J'ai vu des hommes de loi embarrassés de prononcer sur la question suivante :

Pierre a une hypothèque sur la maison B, que détruit un incendie. Le propriétaire, qui avait fait assurer sa maison, reçoit une indemnité de la direction des assurances. Les créanciers conservent-ils leur rang hypothécaire sur cette indemnité, qu'ils font saisir entre les mains du directeur responsable?

Je ne conçois pas comment on peut trouver dans ce cas une difficulté. L'hypothèque est éteinte par la perte de la maison : *re corporali extincta hypotheca perit*. Comment donc pourrait-elle atteindre la somme, qui n'est allouée que *ex post facto*, à titre d'indemnité pour le propriétaire? D'ailleurs, cette somme d'argent est purement mobilière; elle n'est et ne peut être subrogée à la maison, d'après tous les principes sur la subrogation (2). On ne doit donc pas hésiter à dire que la somme doit être distribuée sans égard aux hypothèques (3).

(1) Voët, lib. 20, t. 6, n° 14. Pothier, Pand., t. 1, p. 582, n° 12, et au titre *Quæ res pignor.*, n° 15. M. Grenier, t. 1, p. 312. V. *suprà*, n° 551. J'y réfute les opinions contraires.

(2) Répert., Subrog. de choses.

(3) C'est l'avis qui prévaut aujourd'hui en doctrine et en jurisprudence, comme on peut le voir par la suite de ce numéro et par les autorités citées dans les notes. Mais on ne l'avait pas admis dans les projets de la réforme hypothécaire. Toutefois, les idées, à cet égard, s'étaient successivement modifiées. D'abord la Commission instituée par le gouvernement avait pensé qu'il était conforme à la raison, au droit et à la justice, de placer les compagnies d'assurance, après les sinistres, dans la position d'acquéreurs d'immeubles grevés d'inscriptions, et de poser ce principe, que, pour ces compagnies, comme pour tous, les indemnités tiennent lieu du prix et ne peuvent être payées ni distribuées autrement qu'aux conditions et par la voie hypothécaire, comme le serait le prix d'une aliénation ordinaire. La Commission pensait qu'il n'était ni juste ni fondé que les créanciers hypothécaires vinsent en

Aussi les créanciers bien conseillés ont-ils le soin de stipuler, dans le contrat d'hypothèque, qu'ils seront su-

concurrence, sur l'indemnité, avec les créanciers chirographaires, ou même fussent exposés à perdre tous droits, si, au préjudice des inscriptions existantes sur la maison ou sous prétexte qu'il n'y avait pas d'opposition, les compagnies s'étaient libérées envers le propriétaire. La Commission, en conséquence, après avoir exprimé que l'hypothèque et le privilège s'éteignent par la perte ou la destruction de la chose, proposait de dire d'une manière absolue « que la valeur de ce qui peut rester de la chose comme des » indemnités dues au propriétaire, serait affectée au paiement des » créances privilégiées et hypothécaires, selon le rang de chacune » d'elles. » (V. le rapport de M. Persil, p. 215.) Et la disposition passa dans le projet du gouvernement. Mais le conseil d'Etat s'éleva contre le caractère absolu donné à cette règle. L'indemnité que reçoit le propriétaire d'une maison qui a péri par un incendie, disait-il, a une destination spéciale indiquée par la nature des choses. Elle devrait servir à reconstruire l'immeuble, à réparer les dégâts causés par le feu, plutôt qu'à une distribution du prix. Si la réforme se bornait à exiger que l'emploi des sommes payées par l'assureur fût consacré à la restauration du gage ; si elle donnait aux créanciers privilégiés et hypothécaires le droit d'exiger cet emploi, il y aurait, tout à la fois, pour le prêteur et pour l'emprunteur, la saine exécution du contrat, en même temps que le respect des droits et des intérêts du propriétaire. Mais la réforme, en exigeant la distribution de la somme payée pour l'assurance, dépasse le but, et de plus elle place le propriétaire dans l'impossibilité de reconstruire ou de réparer, conséquences déplorable surtout lorsqu'il s'agit des bâtiments d'une ferme, puisque ne pas en reconstruire les bâtiments brûlés, c'est anéantir l'exploitation agricole. (V. le rapport de M. Bethmont, p. 124.) Néanmoins, ces observations n'étaient pas traduites dans le projet substitué par le conseil d'Etat à celui du gouvernement : le projet se bornait à renfermer dans les seules indemnités l'innovation que le gouvernement étendait non-seulement aux indemnités, mais encore à tout ce qui pouvait rester de la chose hypothéquée. (V. l'art. 2189 du projet.) Mais elles paraissent avoir inspiré les dispositions qui avaient fini par prévaloir devant l'Assemblée législative. La Commission formée au sein de cette Assemblée avait bien préparé et fait admettre un premier projet, qui n'était que le retour à celui du gouvernement, et qui fut voté le 22 février 1851. Mais dès la seconde délibération, il fut exprimé, sur la proposition de M. Vavin, que « lorsqu'un immeuble

brogés dans tous les droits du débiteur à la prime. Cette clause est presque toujours insérée dans les contrats passés devant les notaires de Bordeaux ; le subrogé doit avoir soin de faire signifier son transport à la compagnie d'assurance (art. 1690).

Quelque évidents que soient ces principes, ils ont cependant été contestés, et l'opinion contraire à celle que j'énonce ici a trouvé des apologistes : la cour de Colmar (1) et la cour de Rouen (2) ont cru pouvoir juger que l'indemnité due à l'assuré devait être partagée par

» ou des effets mobiliers auraient été assurés soit contre l'incendie.  
 » soit contre tout autre fléau, la somme qui, en cas de sinistre, se  
 » trouverait due par l'assureur, devrait, si elle n'était pas appliquée  
 » par lui à la réparation de l'objet assuré, être affectée au paye-  
 » ment des créances privilégiées ou hypothécaires selon le rang  
 » de chacune d'elles. » Cela rentrait dans l'esprit des observations  
 du conseil d'Etat. Toutefois quelques réclamations s'élevèrent  
 contre la disposition, d'une part, en ce qu'elle paraissait attribuer  
 d'une manière absolue aux compagnies d'assurance un rôle qui  
 pourrait, en bien des cas, devenir embarrassant pour elles, d'une  
 autre part, en ce qu'elle ne se préoccupait pas assez des créanciers  
 au préjudice desquels l'indemnité pouvait être employée à des  
 réparations même inutiles. Par suite, le projet fut encore modifié ;  
 le voici, tel qu'il avait été préparé pour la troisième délibération :  
 « Art. 2191. Les privilèges et hypothèques s'éteignent : 1° ...  
 » 2° par la perte ou la destruction de l'objet qui en est grevé,  
 » sauf les droits résultant de l'art. 2094 ; 3° etc... Art. 2094.  
 » Lorsqu'en vertu d'un contrat d'assurance, une indemnité est  
 » due au propriétaire, soit d'un immeuble, soit de récoltes ou de  
 » tous autres effets mobiliers, cette indemnité, si elle n'est, con-  
 » formément aux clauses du contrat, appliquée par l'assureur à la  
 » reconstruction, à la réparation ou au remplacement des objets  
 » assurés, est affectée au paiement des créances privilégiées ou  
 » hypothécaires, selon le rang de chacune d'elles... L'assuré peut  
 » être autorisé par le juge de paix de la situation des biens, les  
 » créanciers opposants dûment appelés, à employer l'indemnité à  
 » la reconstruction, à la réparation ou au remplacement des ob-  
 » jets. L'assureur paye sur le vu des pièces justificatives des  
 » dépenses..... »

(1) 25 août 1826 (Dal., 27, 2, 122, 123).

(2) 27 décembre 1828 (Dal., 50, 2, 34).

ordre d'hypothèque; et M. Dalloz incline vers cet avis (1), qui est aussi celui de M. Boudousquié, dans son *Traité sur les assurances terrestres*. De pareilles controverses sur des vérités élémentaires et si palpables sont de nature à faire naître de sérieuses réflexions. Quoi qu'il en soit, l'arrêt de la cour de Rouen a été cassé par arrêt de la Cour de cassation du 28 juin 1831 (2). La Cour suprême a pensé, avec raison, que l'indemnité, étant chose mobilière, devait être distribuée entre tous les créanciers, sans distinction des hypothécaires et des chirographaires (3).

890 bis. Il en est autrement en matière d'indemnité d'émigré. Les créanciers exercent sur cette indemnité les hypothèques qu'ils avaient sur l'immeuble confisqué. Mais c'est une dérogation aux principes; et il a fallu pour cela la disposition formelle de l'art. 18 de la loi du 27 avril 1825.

891. L'usufruit, comme je l'ai dit ailleurs (4), peut être soumis à l'hypothèque, bien que détaché de la propriété.

Quoique l'art. 617 du Code Napoléon porte que l'usufruit est éteint par la consolidation de la propriété et de l'usufruit sur la même tête, il ne faudrait pas croire que le créancier se verrait privé de son hypothèque si son

(1) Hyp., p. 426, n° 33. Je m'aperçois qu'au mot Incendie, p. 482, M. Dalloz est revenu à la seule opinion admissible.

(2) Dal., 31, 1, 214. *Junge* un arrêt de la cour de Grenoble du 27 février 1834, rapporté par M. Dalloz, 34, 2, 168. V. aussi, en ce sens, MM. Duranton, t. 12, n° 1820, et t. 20, n° 328, Grün et Joliat, *Assur. terr.*, n° 110.

(3) La jurisprudence a étendu cette solution au prix à restituer à l'acquéreur ou au cessionnaire d'un immeuble, en cas de résolution de la vente ou de la cession, Bourges, 1<sup>er</sup> février 1851 (Sirey, 31, 2, 253); et aux dommages-intérêts que l'adjudicataire a été condamné à payer au saisi, pour avoir, par des manœuvres frauduleuses, écarté les enchérisseurs. Poitiers, 26 avril 1839 (Sirey, 39, 2, 478). Cass., 22 août 1842 (Sirey, 42, 1, 821).

(4) *Suprà*, t. 2, n° 400.

débiteur, originairement propriétaire de l'usufruit, y réunissait par la suite la nue propriété. Quand le Code Napoléon dit que l'usufruit est éteint par la consolidation, il ne pose qu'une règle d'accroissement qui ne peut nuire à des droits acquis (1). Mais lorsque l'usufruit vient à finir par la mort de l'usufruitier, ou par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé, alors l'hypothèque s'éteint avec lui (2).

(1) M. Grenier, t. 1, p. 310, n° 146.

(2) L. 8, Dig., *Quib, modis*. Voët, lib. 20, t. 6, n° 8.