

biens à venir, on ignore quels biens entrèrent dans le domaine du débiteur et où ils seront situés (1) ?

Ceci posé, il devient clair que l'ordre de tous les créanciers ayant droit sur les biens à venir doit dépendre de la date de leurs inscriptions (2).

540 *bis*. On a élevé la question de savoir si le débiteur qui se trouve dans le cas de l'art. 2150 peut hypothéquer les biens qu'il attend d'une succession. Cette difficulté s'est présentée devant la cour de Rouen dans une espèce où le débiteur, ne possédant aucun immeuble, avait hypothéqué expressément les biens de la succession future de son oncle. Le créancier avait pris l'inscription longtemps avant la mort de ce dernier !

La cour de Rouen a annulé l'hypothèque comme contenant un pacte sur une succession future, prohibé par les art. 791, 1150 du Code Napoléon (3). Cette décision paraît devoir être approuvée, à raison des circonstances de la cause.

Mais si le débiteur eût hypothéqué en général ses biens à venir sans désigner nominativement ceux qu'il attendait de la succession de son oncle, il n'y aurait eu aucun inconvénient à ce que l'hypothèque vint les frapper au moment de l'ouverture de la succession ; car notre article ne distingue pas entre les biens acquis par succession et les biens acquis à titre onéreux ; il n'y aurait pas eu de pacte sur une succession future (4). Ainsi ceux

(1) Arrêts conformes, Paris, 25 février 1835 (Sirey, 35, 2, 209. Dalloz, 35, 2, 163). Paris, 20 juillet 1836 (Dalloz, 37, 2, 19). Poitiers, 25 février 1844 (Sirey, 45, 2, 212). Cassation, 27 avril 1846 (Sirey, 46, 1, 369). Paris, 20 juin 1846 (Sirey, 46, 2, 333). Grenoble, 17 février 1847 (Sirey, 48, 2, 55). C'est aussi l'opinion de MM. Pont, *Revue de législation*, année 1846, t. 2, p. 527, et Duranton, t. 19, n° 379. V. cependant en sens contraire, Angers, 14 juillet 1842 (Sirey, 42, 2, 469) et M. Rolland de Villargues, Rép., v° Hypothèque, n° 282.

(2) M. Grenier, t. 1, n° 62, p. 154.

(3) Arrêt du 8 août 1820. Dal., Hyp., p. 210, note.

(4) Ce serait comme quand on stipule une communauté de biens présents et à venir.

qui voudront agir avec prudence devront s'abstenir de pareilles spécialisations (1).

540 *ter*. Quant au cas où le créancier peut obtenir réduction de l'hypothèque sur les biens à venir, voyez l'art. 2161.

ARTICLE 2151.

Pareillement, en cas que l'immeuble ou les immeubles présents, assujettis à l'hypothèque, eussent péri ou éprouvé des dégradations, de manière qu'ils fussent devenus insuffisants pour la sûreté du créancier, celui-ci pourra ou poursuivre dès à présent son remboursement, ou obtenir un supplément d'hypothèque.

SOMMAIRE.

541. Objet de l'art. 2151. Par quel moyen il vient au secours du créancier dont les sûretés sont diminuées par force majeure.
542. A qui est l'option de rembourser ou de donner un supplément d'hypothèque? Distinction.
543. Le supplément d'hypothèque n'a pas d'effet rétroactif au jour de la première convention. Il dérive d'une convention nouvelle.
544. Renvoi pour la connaissance des cas où la chose est censée avoir péri. Équité dans l'interprétation de l'art. 2151. Cas où il y a diminution de sûretés pour le créancier. Quand le créancier est forcé de recevoir son paiement par partie, il peut demander le remboursement. Cette faculté s'applique-t-elle au cas d'hypothèque générale ?

(1) Pour preuve de mon opinion, je citerai ce passage emprunté à M. Bigot de Préameneu. « Ainsi on ne pourrait pas hypothéquer spécialement les biens d'une succession (à venir) ; mais il est juste que ces biens soient, dès le temps d'une obligation non défendue par la loi, affectés au paiement dans le cas où ils écherront. » (Conf., t. 7, p. 68.)

COMMENTAIRE.

541. Dans l'article précédent, le législateur s'occupe du cas où les biens présents du débiteur sont insuffisants pour garantir la créance, et il permet d'hypothéquer les biens à venir au fur et à mesure des acquisitions.

Dans l'art. 2131, le législateur suppose que lors de la convention, le débiteur a eu des biens suffisants pour la garantie de ses créanciers hypothécaires ; mais que cette garantie est devenue insuffisante, soit que les biens hypothéqués aient péri, soient qu'ils aient éprouvé des dégradations.

Dans ce cas, la loi pourvoit par deux moyens à la sûreté des créanciers.

Elle permet de poursuivre de suite le remboursement des sommes dues, et veut que, quoique les sûretés hypothécaires ne soient diminuées que par force majeure, néanmoins la dette devienne exigible.

Ou bien, les créanciers pourront exiger un supplément d'hypothèque, et, si le débiteur n'a pas de biens présents, se faire constituer une hypothèque sur les biens à venir, dans les termes de l'art. 2130. Car ce dernier article devient tout à fait applicable (1).

L'insuffisance provenant de la perte ou du dépérissement doit être constatée soit par le consentement des parties, soit par un jugement, soit par une expertise.

542. A qui appartient l'option de rembourser ou de donner un supplément d'hypothèque ? Il faut distinguer les cas : ou les sûretés hypothécaires ont été diminuées par le fait du débiteur, et alors, d'après l'art. 1188 du Code Napoléon, la somme devient sur-le-champ exigible. Le créancier est en droit d'en demander le paiement, et ce ne peut être que par le fait de sa bonne volonté qu'il se contentera d'un supplément d'hypothèque.

(1) V. Paris, 6 avril 1850 (*J. Pal.*, 1850, t. 1, p. 595).

Ou bien les détériorations ont eu lieu par force majeure, et alors l'option de payer ou de donner supplément d'hypothèque appartient au débiteur, d'après les principes généraux. Le créancier doit se borner à conclure au remboursement, si mieux n'aime le débiteur lui donner un supplément d'hypothèque capable de lui servir de garantie. Mais l'on sent que le débiteur ne serait pas écouté, si, pour échapper à la demande du remboursement, il offrait de donner hypothèque sur des biens à venir ; car ce serait donner au créancier des espérances le plus souvent illusoires.

543. Le supplément d'hypothèque donné au créancier ne remonte pas au jour de la première convention ; il date de la nouvelle ou du jugement qui l'accorde. Il doit être suivi d'une inscription (1).

544. Quant au cas où la chose hypothéquée est censée avoir péri, voir *infra* l'art. 2180 (2).

Remarquez, du reste, que notre article doit s'entendre avec équité. Il ne faudrait pas que le créancier prétextât de modifications peu importantes pour prétendre que son gage a été diminué. On peut consulter sur ce point de jurisprudence, qui dépend beaucoup des circonstances, différents arrêts rapportés par M. Dalloz au mot *Hypothèque* (3). Par exemple, on a jugé que, lorsque le débiteur aliène une portion des héritages hypothéqués, comme l'acquéreur peut purger en payant le prix de son acquisition et forcer le créancier à le recevoir, celui-ci a des motifs suffisants pour faire déclarer son débiteur déchu du bénéfice du terme, attendu qu'il se trouve contraint de recevoir son paiement *par parties et que sa créance est morcelée* (4).

(1) Répert., Hyp., p. 912, col. 2. Grenier, t. 1, p. 136, n° 64.

(2) N° 889, et aussi *suprà*, n° 109 et suiv.

(3) P. 221 et suiv.

(4) Cassat., Rejet, 29 janvier 1810 (*Dal.*, Hyp., p. 213 et 214, et 30, 2, 186). Cassat., Rejet, 4 mai 1812 (*idem*). Poitiers 11 juin 1819 (*idem*).

Ces arrêts sont allés trop loin en ce qu'ils ont déclaré le débiteur déchu du bénéfice du terme, *avant même que l'acquéreur eût purgé* (1). Il n'y avait pas encore diminution des sûretés, il n'y avait que possibilité de diminution. Mais si les formalités pour purger avaient été remplies, il n'est pas douteux que le créancier ne fût en droit de demander son remboursement. « *Qui pignori plures res accepit, non cogitur unam liberare nisi accepto universo quantum debetur* (2). »

Mais cette jurisprudence est-elle applicable au cas où il y a *hypothèque générale* et non *hypothèque spéciale*? Notre article ne concerne que les hypothèques spéciales. Mais ce n'est pas lui qui est la règle de la matière; c'est l'art. 1188 du Code Napoléon. Or, peut-on dire, l'article 1188 ne parle que de sûretés données *par contrat*, et l'hypothèque générale ne peut jamais résulter de *contrats*; elle ne résulte que de *lois* ou de *jugements*. Toutefois, cet argument est trop judaïque. Il est plus juste d'étendre l'art. 1188 au cas de *jugements*, puisqu'on contracte en jugement, et à tous les autres cas où il y a manque de sûretés (3). Mais il ne faudrait pas abuser de cette extension; car, avec du rigorisme, on frapperait d'immobilité les biens d'un débiteur, et on ne lui permettrait pas d'aliéner la moindre portion de son patrimoine (4).

(1) M. Toullier, t. 6, n° 667.

(2) L. 9, *De pig. et hyp.* Arrêt de Paris du 11 février 1815. Dal., Hyp., p. 214 et 215.

(3) La cour de Rouen a même décidé, par arrêt du 6 juillet 1840, que lorsque la femme a consenti à la réduction de son hypothèque légale, elle peut ensuite, si le cas y échet, obtenir un supplément d'hypothèque par application de l'art. 2151, dont la disposition serait ainsi applicable à l'hypothèque légale comme à l'hypothèque conventionnelle (Sirey, 40, 2, 537). *Junge* MM. Grenier, n° 286; Delvincourt, t. 3, p. 537; Duranton, t. 20, n° 59.

(4) V. un arrêt d'Aix, 16 août 1811. Dal., Hyp., p. 215, note, et un autre de Caen du 25 février 1837 (Sirey, 38, 2, 154).

ARTICLE 2152.

L'hypothèque conventionnelle n'est valable qu'autant que la somme pour laquelle elle est consentie, est certaine et déterminée par l'acte : si la créance résultant de l'obligation est conditionnelle pour son existence, ou indéterminée dans sa valeur, le créancier ne pourra requérir l'inscription dont il sera parlé ci-après, que jusqu'à concurrence d'une valeur estimative par lui déclarée expressément, et que le débiteur aura droit de faire réduire, s'il y a lieu.

SOMMAIRE.

- 545. Motif de notre article.
- 546. On peut hypothéquer les créances conditionnelles, éventuelles ou indéterminées. Exemples de conventions contenant des obligations indéterminées. Le créancier doit en apprécier la valeur dans l'inscription.
- 547. Renvoi à ce qui a été dit aux n°s 469 et suivants, sur les obligations conditionnelles.
- 548. Si le créancier donne une évaluation trop forte, le débiteur peut en demander la réduction.
- 549. Le créancier peut liquider, par des actes sous seing privé, la créance indéterminée. Renvoi.
- 550. L'évaluation qu'il donne dans le contrat à la créance indéterminée, est un quasi-contrat à l'égard des tiers. Le créancier ne peut, en ce qui les concerne, prétendre qu'il lui est dû davantage. Mais il n'en est pas de même à l'égard du débiteur.

COMMENTAIRE.

545. Comme l'hypothèque a pour cause une somme d'argent dont elle est la garantie, il faut de toute nécessité que cette cause soit exactement exprimée dans l'acte. En effet, c'est dans l'acte que doivent se trouver tous les éléments de l'inscription qui doit faire connaître aux

tiers la position du débiteur avec lequel ils vont contracter. La loi a donc été conséquente avec elle-même, en exigeant que l'acte contînt une énonciation exacte des sommes pour la sûreté desquelles l'hypothèque a été consentie.

546. Notre article commence par dire que la somme doit être nécessairement *certaine et déterminée* par l'acte. Mais c'est aller trop loin. Car dans les conventions où il s'agit de sommes qui ne peuvent être fixées qu'éventuellement, ou de créances conditionnelles pour leur existence (telles que celles dont j'ai donné un exemple *suprà*, n^o 476 et suiv.), le vœu du législateur, pris dans un sens général, serait impossible à remplir.

Aussi notre article se hâte-t-il de rectifier ce qu'il y a de trop absolu dans sa première partie, et de déclarer que l'hypothèque peut être consentie pour une créance conditionnelle pour son existence ou indéterminée dans sa valeur.

Dans ce cas, l'inscription ne peut être requise que jusqu'à concurrence d'une valeur estimative déclarée par le créancier (1).

« Ainsi, dit M. Tarrible (2), l'obligation indéterminée » de l'ouvrier qui s'est engagé à faire un ouvrage, sera » susceptible d'hypothèque conventionnelle; ainsi l'obligation subordonnée à l'événement d'une condition, » même suspensive, celle, par exemple, du fournisseur » qui s'engage à fournir des vivres à l'équipage d'un navire, s'il revient de son voyage actuel, est pareillement » susceptible d'une hypothèque conventionnelle, seulement l'hypothèque suivra le sort de l'obligation principale; en telle sorte que, la condition venant à manquer, l'obligation et l'hypothèque s'évanouiront à la fois, et que, l'obligation incertaine venant à prendre dans la suite une détermination fixe, l'hypothèque se fixera à la même valeur. »

(1) V. l'art. 2165.

(2) Répert., Hyp., p. 909.

547. J'ai parlé, aux n^{os} 468 *ter* et suiv., des obligations à terme et des obligations conditionnelles et indéterminées, auxquelles une hypothèque conventionnelle peut se trouver jointe. J'invite à y recourir.

548. Après avoir dit que le créancier doit déclarer par approximation la valeur de la créance indéterminée qu'il veut faire inscrire, notre article ajoute que le débiteur aura droit de faire réduire cette estimation, s'il y a lieu (1).

A la vérité, cette réduction s'opère nécessairement lorsque l'obligation, incertaine dans son origine, vient à prendre par la suite une détermination fixe, et qu'il est reconnu que l'évaluation a été portée trop haut.

Mais pour cela il faut souvent attendre des événements qui peuvent longtemps laisser planer sur la tête du débiteur l'idée qu'il est redevable de sommes très-considérables, tandis qu'au fond ses dettes sont beaucoup moindres. Son crédit pourrait souffrir de cet état de choses. Il a donc intérêt à réclamer et à faire réduire les évaluations exagérées de son créancier.

549. Le créancier peut liquider la créance indéterminée au moyen d'actes sous seing privé, ainsi que je l'ai dit ci-dessus, n^{os} 508 et suiv.; car la loi n'exige un acte authentique que pour l'acte constitutif de l'hypothèque, et non pas pour ce qui n'est autre chose qu'un règlement de compte.

550. Le créancier doit apporter beaucoup de soin à l'évaluation de la créance indéterminée qu'il fait inscrire. Car cette évaluation devient définitive à son égard envers les tiers qui ont postérieurement traité avec le débiteur commun, et il ne peut l'augmenter à leur préjudice. En effet, c'est une espèce de quasi-contrat qui est intervenu. Les tiers créanciers ont stipulé avec le débiteur dans la persuasion qu'il ne devait pas plus que ce qui était inscrit. On ne peut postérieurement tromper leurs espérances;

(1) *Infra*, n^o 772.

c'est tant pis pour celui qui n'a pas pris ses précautions en évaluant à une somme suffisante (1).

Mais s'il en est ainsi à l'égard des tiers, à raison des principes de bonne foi qui doivent faire la base d'un système hypothécaire public, on ne doit pas porter la même décision à l'égard du débiteur lui-même; car, une erreur en plus dans l'évaluation ne pouvant lui préjudicier, une erreur en moins ne peut, par réciprocité, faire tort à son créancier. La bonne foi serait offensée s'il voulait se prévaloir d'une faute de calcul ou d'une imprévoyance pour se soustraire à de légitimes obligations.

ARTICLE 2155.

L'hypothèque acquise s'étend à toutes les améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué.

SOMMAIRE.

551. L'hypothèque conventionnelle profite des améliorations et accroissements. De l'augmentation par alluvion. De l'usufruit consolidé avec la nue propriété. Des constructions faites sur le terrain hypothéqué. *Quid* des fruits? Renvoi.
552. Mais l'hypothèque ne s'étend pas aux acquisitions à titre gratuit ou onéreux que fait le débiteur pour augmenter la chose hypothéquée.
553. L'hypothèque s'étend aux augmentations provenant du droit d'accession, quelque importantes qu'elles soient.
- 553 bis. L'hypothèque sur l'usufruit ne s'étend pas à la nue propriété qui vient par la suite s'y réunir.

COMMENTAIRE.

551. L'hypothèque conventionnelle peut s'accroître indépendamment de la volonté des parties par le fait d'améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué. En

(1) *Infrà*, n° 685. M. Grenier, t. 1, n° 28. Tarrible, *Inscrip.*, p. 257. Arrêt de Liège du 24 août 1809. Dal., *Hyp.*, p. 291.

effet, l'hypothèque, étant assise sur la chose, doit s'étendre avec elle et suivre ses modifications.

Tels étaient les principes du droit romain : ils sont écrits dans plusieurs lois du Digeste (1).

Ainsi, si un fonds vient à être augmenté par alluvion, l'hypothèque s'attache à l'alluvion (2). C'est là une *amélioration* de la chose principale (3).

Ainsi encore, si une hypothèque est donnée sur la nue propriété, et que l'usufruit vienne à se consolider, l'hypothèque embrasse l'usufruit comme la propriété; car l'usufruit est un accessoire du fonds (4).

« Quæ rebus obligatis accesserunt, dit Voët (5), obligata censentur, veluti si quid fundi oppignorato per alluvionem adjectum sit, aut proprietati, quæ pignori data erat, ususfructus postea accreverit. »

De même si un tiers détenteur bâtit une maison sur un terrain hypothéqué, la maison devient soumise à l'hypothèque (6).

M. Dalloz conteste cette vérité. La maison construite absorbe le sol, dit-il; elle forme la valeur principale : c'est une chose nouvelle qui a été créée. M. Dalloz voudrait donc qu'en cas de concours entre les créanciers inscrits sur le sol et les créanciers du tiers détenteur inscrits sur la maison, il se fit une ventilation, et que le prix du sol fût adjugé aux uns, et le prix de l'édifice adjugé aux autres (7).

(1) Pothier, *Pand.*, *De pign. et hyp.*

(2) L. 16, *Dig.*, *De pig. et hyp.*

(3) V. *infrà*, n° 857, le sens du mot *amélioration*, et n° 889 et suiv.

(4) L. 18, § 1, *Dig.*, *De pign. act. Secus*, si l'hypothèque a été constituée sur l'usufruit, par rapport à la nue propriété qui vient s'y adjoindre par la suite. V. *infrà*, n° 553 bis.

(5) Lib. 50, t. 1, n° 4.

(6) MM. Grenier, t. 1, p. 512. Duranton, t. 19, n° 258. Mourlon, t. 5, p. 485. Paris, 2 juillet 1856 et 18 janvier 1857 (*J. P.*, 1857, t. 1, p. 510 et 512). Rennes, 26 novembre 1851 (*J. Pal.*, 8 52, t. 2, p. 75).

(7) *Hyp.*, 121, n° 15. En ce sens, arrêt de Bourges, *infrà*, n° 689.