

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° 837, 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 1836 et 18 janvier 1837 (*J. P.*, 1837, t. 1, p. 310 et 312). 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.

Cette opinion résiste à tous les principes sur le droit d'accession : « Domo pignori datâ, dit Paul, et area ejus » tenebitur : est enim pars ejus. *Et contra, jus soli sequetur » ædificium* (1). » Le jurisconsulte Marcianus n'est pas moins formel. « Si res hypothecæ data, postea mutata » fuerit, æquè hypothecaria actio competit : veluti de » domo datâ hypothecæ, et horto factâ. *Item, si de loco » convenit, et domus facta sit* (2). » Il est impossible d'adopter sous le Code Napoléon une autre décision.

Mais observons que le tiers détenteur pourra répéter ses impenses et améliorations jusqu'à concurrence de la plus-value (3). Quant à la question de savoir s'il pourra user du droit de rétention pour être payé de cette plus-value, je la traite ailleurs avec développement (4).

M. Dalloz prétend que notre article ne parle que des améliorations, et qu'il s'agit ici non d'amélioration, mais de la construction d'une chose nouvelle. Mais il se trompe sur le sens du mot *amélioration*. Il y a, comme le dit Loyseau (5), de grosses améliorations qui consistent en constructions et rebâtimens. Loyseau en cite pour exemple la loi *Paulus*, § 2, Dig. *De pignorib.*, où il est question d'une maison brûlée de manière qu'il n'en restait plus que le sol. L'acquéreur ayant fait rebâtir la maison à neuf, le jurisconsulte Paul décida que ceux qui avaient hypothèque sur le sol avaient aussi hypothèque sur la maison, « *jus soli superficiem secutam videri.* » Eh bien ! c'est cette construction que Loyseau appelle *grosse amélioration* (6). D'ailleurs le mot *amélioration* est si large qu'on ne conçoit pas qu'il puisse recevoir le sens restrictif de M. Dalloz ; et c'est ce qu'a très-bien aperçu le

(1) L. 21, Dig., *De pign. act.*

(2) L. 16, § 2, D., *De pignorib. et hypoth.*

(3) Art. 2175, *infra*.

(4) N° 856, et *suprà*, n° 256.

(5) Déguerp., liv. 6, chap. 8, n° 9 et 10.

(6) Sur la différence entre les impenses et amélior., V. *infra*, n° 857.

législateur hollandais, qui, pour faire cesser des subtilités contraires à l'esprit de la loi, a formulé ainsi la pensée de l'art. 2133 : « L'hypothèque, dit l'art. 1242, s'étend à toutes les améliorations futures de l'immeuble » grevé, de même qu'à tout ce qui s'y unit par accession » ou édification (1). »

Quoi qu'il en soit, je dois dire que mon opinion a été repoussée par un arrêt de la cour de Paris du 6 mars 1854 (2), qui a fait triompher le système de M. Dalloz. Mais cet arrêt est motivé d'une manière si extraordinaire, qu'il me suffirait presque de le citer pour mettre la raison de mon côté.

« Considérant, en droit, que si aux termes de l'article 2133 du Code Napoléon, l'hypothèque s'étend à toutes les améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué, cet article n'est pas applicable au cas où, comme dans l'espèce, des maisons entières ont été élevées sur un terrain entièrement nu; que de telles constructions ne peuvent être considérées comme ayant le caractère d'une amélioration; qu'il est vrai de dire qu'elles constituent une chose tout autre que celle qui existait originairement;

» Que les principes généraux du droit et les règles de l'équité s'opposent à ce que le privilège du vendeur ait l'extension réclamée par les intimés, etc. »

Invoquer les principes généraux lorsqu'on a contre soi et les décisions si nombreuses des jurisconsultes romains, et l'adage populaire *ædificium solo cedit*, résumé de tous les principes sur le droit d'accession, et l'art. 552 qui les consacre de la manière la plus expresse, enfin l'autorité de tous les écrivains (M. Dalloz excepté) qui ont commenté les lois romaines et discuté les règles dont les art. 551 et suiv. ne sont que l'écho, c'est là, ce me semble, une distraction un peu forte. J'avoue que je n'aurais pas cru

(1) *Revue étrangère*, t. 1, p. 647.

(2) Dal., 54, 2, 166, 167. Sirey, 54, 2, 508.

que ce fût aux *principes généraux* qu'il fût prudent d'avoir recours dans le système de la cour de Paris.

Quant à l'équité, passe encore! chacun l'interprète à sa manière et peut lui faire dire ce qu'il veut. Toutefois me sera-t-il permis de faire observer que l'hypothèque est soumise à tant de chances, qu'elle est d'une conservation si difficile, qu'il n'y a certainement rien d'exorbitant à la faire participer en dédommagement aux accroissements dont l'immeuble est susceptible. C'est ce qu'a très-bien senti le Code hollandais, si sévère cependant en matière de spécialité. Et assurément il n'a pas cru s'éloigner en cela de l'équité, pas plus que les lois romaines, dont il reproduit les dispositions!! D'ailleurs, que peut un sentiment d'équité sur lequel il y a si peu d'unanimité, contre le texte évident de la loi et contre l'opinion de tous les jurisconsultes?

Il n'y avait qu'une manière de colorer la décision à laquelle la cour de Paris voulait arriver, c'était de dire franchement que, par exception aux principes généraux (et non pas assurément en vertu des principes généraux), l'hypothèque ne doit pas s'étendre aux constructions qui s'élèvent sur l'immeuble et le modifient d'une manière notable, et que cette exception se puise dans le mot *amélioration* employé par l'art. 2133, lequel exclut l'idée d'une addition qui dépasserait la valeur primitive de la chose hypothéquée. Mais ces raisons, quoiqu'un peu plus spécieuses que les précédentes, n'en sont pas moins diamétralement contraires à ce qu'il y a de plus certain en jurisprudence; car, pour admettre une telle interprétation, il faudrait oublier le sens que le mot *amélioration* a toujours eu dans la langue juridique; il faudrait se faire à soi-même un idiome à part, et substituer les écarts de son imagination à la véritable pensée que contient une expression claire jusqu'à ce jour pour tout le monde. J'ouvre en effet les auteurs, et voici ce que j'y lis :

« MELIORATIONES autem, dit Garcias, quæ fiunt à præ-  
latis, sive utiles, *ædificando de novo* in prædiis Ecclesiæ,

» vel reficiendo, vel plantando, vel quid aliud faciendo,  
» hæc omnia ad Ecclesiam pertinent (1).

» On appelle amélioration, ajoute le nouveau Denizart,  
» les dépenses qui *augmentent la valeur et le prix du fonds*.  
» On dit qu'on améliore un héritage QUAND ON Y A BÂTI  
» UNE MAISON (2)!!! »

Et c'est ainsi que l'entend M. Proudhon :

« Construire un édifice sur un sol vide, c'est changer  
» la surface du terrain, *mais aussi c'est ordinairement faire*  
» *une amélioration* (3).

Mais peut-être m'objectera-t-on (car il faut tout prévoir) que ces auteurs n'ont pas entendu parler de ces constructions nouvelles qui dépassent en valeur le sol sur lequel elles sont placées. Eh bien! écoutons Dumoulin, qui connaissait, je crois, la valeur des mots :

« Quæro utrùm vassalus nedùm perdat feudum sibi  
» concessum, sed etiam augmenta et *mélioramenta*? Quid  
» enim si in vili fundo *ædificavit* CASTRUM VEL INSIGNEM  
» DOMUM?... Dico quod omnia quæ sunt de substantiâ  
» feudi.... committuntur. *Omnia inædificata* ET QUÆCUM-  
» *QUE solo cedunt* (4). »

Comment, d'ailleurs, pourrait-il en être autrement? Ne serait-il pas en effet absurde au premier chef de soutenir que, parce que l'impense est très-considérable, elle n'est pas une amélioration? N'est-il pas évident que plus les constructions qui s'ajoutent à la chose ont de l'importance, plus l'amélioration est caractérisée, éclatante et indubitable?

Qu'on réunisse maintenant ces autorités à celle de Loyseau, que j'ai citée au commencement de ce numéro, et qu'on me dise si la cour de Paris n'a pas innové de la

(1) Dans son traité *De expensis et meliorationibus*, cap. XI, n° 71, p. 297.

(2) V° Amélioration.

(3) Usufruit, t. 3, n° 1122.

(4) T. 1, p. 523, n° 416. *Junge* Pothier, *des Fiefs*, p. 578; édit. Dupin.

manière la plus malheureuse en donnant au mot *amélioration* l'acception restreinte qui fait la base de son arrêt!!

Mais, dit-elle, ces constructions constituent tout autre chose que ce qui existait auparavant. *Tout autre chose!* Prenons-y garde, c'est aller beaucoup trop loin. Le sol a sans doute subi une modification, un changement; mais ce n'est pas un de ces changements qui font de la chose un être absolument nouveau, sans quoi il faudrait dire que l'hypothèque s'est effacée du sol lui-même (1).

La modification ne consiste que dans une addition qui change la surface et augmente la valeur. Mais depuis quand un tel changement a-t-il été un obstacle à l'extension de l'hypothèque? *Si res hypothecæ data postea mutata fuerit, æquè hypothecaria actio competit.* Je rappelle les termes de la loi romaine.

A entendre la cour de Paris, la construction d'une maison sur un sol vide devrait être assimilée au fait de celui qui ajoute une pièce de terre à une pièce de terre qu'il possédait déjà. Et M. A. Dalloz, qui soutient le bien-jugé de l'arrêt que je combats, n'a pas manqué d'insister sur cette comparaison. Mais c'est confondre deux choses bien distinctes. Les deux pièces de terre ont une existence séparée; elles forment deux corps distincts qu'aucun lien juridique n'unit l'un à l'autre. Au contraire, la maison est incorporée au sol et suit sa condition par la puissance du droit d'accession. Et c'est ce qu'a très-bien fait ressortir Pothier: « La commise » s'étend-elle aux alluvions unies aux terrains donnés » en fief et aux édifices qui auraient été construits par le » vassal? Oui! suivant notre principe; car ces alluvions, » ces édifices *solo cedunt*, ils en font partie JURE ACCES- » SIONIS; ils suivent la nature et qualité de fief qu'avait » le terrain auquel ils sont unis, suivant la règle *acces- » sorium sequitur naturam rei principalis*. Ils sont donc

(1) *Infrà*, t. 4, n° 899.

» fiefs et font partie du fief (1). » On a vu tout à l'heure Dumoulin tenir le même langage, et c'est celui du bon sens le plus vulgaire, à moins qu'on ne veuille répudier tous les principes sur le droit d'accession.

M. A. Dalloz m'oppose la discussion qui a eu lieu au conseil d'Etat sur la question de l'alluvion, que je traiterai tout à l'heure. Mais, loin de récuser cette autorité, je l'accepte tout entière, car elle met le dernier trait à ma démonstration.

Voici, en effet, ce que disait M. Tronchet: « Diverses » dispositions du Code Napoléon déterminent ce qu'il » faut considérer comme des accessoires de la chose » principale. Ces *accessoires s'identifient avec la chose,* » *deviennent ainsi passibles de toutes les charges dont elle » est grevée* (2). »

Et sur cette observation, l'art. 2153 fut adopté tel qu'il était, malgré quelques réflexions proposées par un conseiller d'Etat, qui ne le trouvait pas assez explicite.

Ainsi, c'est par les principes sur le droit d'accession que doivent être jugées toutes les questions qui se rattachent à l'interprétation de notre article. Le vœu de la loi est bien formel; M. Tronchet l'a hautement exprimé. Eh bien! c'est ce que je n'ai cessé de soutenir avant comme depuis l'arrêt de la cour de Paris; c'est ce qui fait toute la force de mon opinion, en la rattachant à la fois aux lois romaines et au Code Napoléon. Dès lors, je puis conclure avec assurance que la décision de la cour de Paris contient la violation la plus flagrante des principes généraux, et qu'elle n'est pas destinée à faire jurisprudence (3).

(1) *Des Fiefs*, loc. cit.

(2) Fenet, t. 15, p. 362.

(3) Je reviens sur cette question au n° 889 *bis*. On peut consulter aussi un arrêt de la Cour de cassation du 11 avril 1853, rendu dans une espèce où des machines avaient été ajoutées à un établissement industriel. Cet arrêt fortifie ma manière de voir (*Dal.*, 55, 1, 187).

Bien qu'on puisse trouver dans un arrêt de Lyon du 26 janvier