

Voilà pourquoi, M. Béranger ayant fait observer sur l'art. 2140 (1), que « cet article n'avait pourvu qu'aux » mariages à venir, mais qu'il ne s'occupait pas des » mariages déjà contractés, et n'offrait aux maris actuellement engagés aucun moyen d'affranchir une partie de leurs immeubles, » M. Treilhard répondit à cette réflexion en renvoyant à l'art. 2144 du Code Napoléon.

Concluons donc que l'art. 2144 peut s'appliquer aux hypothèques des femmes antérieures au Code Napoléon, mais par cette raison unique que, d'après ce même Code, l'hypothèque de la femme ne peut être réduite que par son consentement. Il suit de là, par un argument à contrario qui est ici irréfragable, que, dans le cas prévu par l'art. 2161, la rétroactivité ne devra jamais avoir lieu, tant qu'on voudra obtenir la réduction par des voies de contrainte. Je remarque au surplus que ces raisons ne sont pas précisément celles de M. Grenier. Mais il me semble qu'elles sont de nature à paraître décisives.

Du reste, il est un point sur lequel je ne puis me ranger sans explication à l'opinion de M. Grenier (2). Il enseigne que le tuteur, entré en fonctions avant le Code Napoléon, peut demander contre le subrogé tuteur la réduction de l'hypothèque générale que le pupille a sur ses biens. Il pense qu'on peut assimiler le cas de cette réduction à celui de la réduction réclamée par le mari. Je crois que cela n'est vrai qu'autant que le conseil de famille, d'accord avec le subrogé tuteur, consent à la réduction. Ce serait encore le cas de dire, *volenti non fit injuria*. Les conventions particulières peuvent déroger aux principes généraux. Mais il me semble que s'il y avait refus de la part des personnes appelées par la loi à représenter le mineur, le tuteur devrait être repoussé dans sa demande, quand bien même il prouverait que les inscriptions prises au profit du pupille sont plus con-

(1) Conf., t. 7, p. 85.

(2) T. 1, n° 270.

sidérables qu'il n'est nécessaire. Peut-être cette pensée est-elle aussi celle de M. Grenier? Quoi qu'il en soit, j'ai cru devoir faire cette observation pour mettre plus de précision dans une matière délicate.

#### ART. 2162.

Sont réputées excessives les inscriptions qui frappent sur plusieurs domaines, lorsque la valeur d'un seul ou de quelques-uns d'entre eux excède de plus d'un tiers en fonds libres le montant des créances en capital et accessoires légaux.

#### SOMMAIRE.

- 769. Conditions pour que les inscriptions soient réputées excessives.
- 770. Signification du mot *domaine* employé dans notre article.
- 771. Valeur des terrains couverts par l'inscription pour qu'il y ait lieu à la réduction.

#### COMMENTAIRE.

769. Pour que les inscriptions soient réputées excessives, il faut : 1° qu'elles portent sur plusieurs domaines ; 2° que la valeur d'un ou de quelques-uns d'entre ces domaines excède de plus d'un tiers en fonds libres le montant des créances en capital et accessoires.

La première condition produit cette conséquence, que, tant que le débiteur n'a donné à hypothèque qu'un seul domaine, il ne peut jamais demander la réduction de cette hypothèque, quand même ce domaine aurait une valeur libre, double du montant de la créance en capital et accessoires. L'intention du législateur n'est pas équivoque : sont réputées excessives, dit-il, les inscriptions



qui frappent sur plusieurs domaines. Dans l'article précédent, il a dit que l'action en réduction est ouverte lorsque les inscriptions sont portées sur plus de domaines différents qu'il n'est nécessaire à la sûreté de la créance. Ainsi la première condition pour qu'il y ait excès, c'est de montrer que les inscriptions portent sur plusieurs domaines différents (1).

770. Mais qu'entend la loi par *domaine*? Prendra-t-on cette expression dans l'acception vulgairement admise, pour signifier une ferme, une métairie, en un mot une agrégation de propriétés diverses soumises à un centre d'exploitation? Ou bien le mot *domaine* est-il ici synonyme d'immeuble?

M. Tarrible, qui examine cette question (2), se prononce pour l'opinion que le législateur a voulu désigner, sous le nom de domaine, un bois, ou une maison, ou un jardin, en d'autres termes, un immeuble unique et distingué des immeubles environnants, soit par la superficie, soit par le mode de culture, soit par une délimitation avec des propriétés étrangères.

Cet avis doit être préféré. Dans sa véritable acception, le mot *domaine* signifie tout objet territorial sur lequel le propriétaire exerce le *jus domini*.

771. La seconde condition requise par notre article pour qu'on puisse se plaindre de l'excès, c'est que la valeur de l'un des immeubles hypothéqués, ou de quelques-uns d'entre eux, excède de plus d'un tiers en fonds libres le montant de la créance et de ses accessoires. Tant que les inscriptions ne couvrent que des biens ayant une valeur d'un tiers en plus que la créance principale et ses accessoires, il n'y a pas d'excès. Ainsi, une créance de 60,000 fr. pourra frapper de ses inscriptions des immeubles différents valant ensemble 90,000 fr. Ce

(1) Tarrible, v<sup>o</sup> Radiation, p. 593. M. Dalloz, Hyp., p. 455, n<sup>o</sup> 17.

(2) *Loc. cit.* Junge Dalloz, *loc. cit.*, n<sup>o</sup> 18.

n'est qu'autant que les biens hypothéqués vaudraient plus de 90,000 fr. qu'on pourrait demander la réduction.

On verra dans l'art. 2165 comment on procède pour l'évaluation.

#### ARTICLE 2163.

Peuvent aussi être réduites comme excessives, les inscriptions prises d'après l'évaluation faite par le créancier, des créances qui, en ce qui concerne l'hypothèque à établir pour leur sûreté, n'ont pas été réglées par la convention, et qui, par leur nature, sont conditionnelles, éventuelles ou indéterminées.

#### SOMMAIRE.

772. Réduction des inscriptions pour créances indéterminées, éventuelles ou autres. L'art. 2163 est étranger aux hypothèques conventionnelles spéciales. Erreur dans laquelle M. Grenier paraît être tombé.

#### COMMENTAIRE.

772. Lorsque le créancier, évaluant le montant d'une créance non déterminée, se livre à des exagérations nuisibles au crédit du débiteur, et multiplie sans nécessité les inscriptions, le débiteur a une action en réduction pour ramener les inscriptions à leur juste proportion avec la créance.

Prenons garde à une chose: c'est que notre article ne parle pas ici de l'exagération à laquelle le créancier aurait pu se livrer en évaluant dans l'inscription la valeur de la créance. Cette exagération de chiffres ne pourrait donner lieu qu'à une rectification dans l'inscription (1).

(1) Art. 2152. *Suprà*, n<sup>o</sup> 548.



Mais il s'occupe de l'exagération dans la multiplicité des inscriptions prises pour sûreté d'une créance indéterminée. C'est l'assiette de l'hypothèque qu'il envisage.

Il n'était pas inutile que le législateur déclarât que l'inscription de l'hypothèque générale peut être réduite, alors même qu'elle sert de garantie à une créance indéterminée. Sans cette disposition, on aurait pu soutenir que le vague de la créance ne permet pas d'arriver à une connaissance positive de l'exagération dans les inscriptions, et que par conséquent la réductibilité n'a lieu que pour les créances pures et simples et liquides. Notre article a pour but de faire taire cette objection, et d'étendre la mesure si favorable de la réduction à toutes hypothèques générales quelconques, quelle qu'en soit la cause. C'est à la sagesse du juge qu'il appartient d'apprécier, par les circonstances, si, en cas de créance indéterminée, il y a excès dans le nombre des inscriptions (1).

Faisons encore attention à un autre point: c'est que notre article ne s'occupe que du cas où il s'agit d'hypothèques générales, et qu'il ne déroge pas à la règle qu'on ne peut demander la réduction des inscriptions d'une hypothèque spéciale (2). En effet, si l'hypothèque était spéciale, si chacun des biens sur lesquels elle doit venir se superposer était déterminé par la convention, on ne conçoit pas facilement comment le débiteur pourrait forcer le créancier à la limiter.

Ainsi, il est clair que notre article est tout-à-fait étranger aux hypothèques conventionnelles spéciales.

On demande si cependant on ne pourrait pas réclamer la réduction, dans le cas où l'hypothèque étant conventionnelle, frapperait sur les biens présents, et, en cas d'insuffisance, sur les biens à venir. M. Grenier paraît

(1) V. l'art. 2164.

(2) M. Tarrille, Réduction, p. 593.

pencher pour l'affirmative (1); mais je crois que l'article 2164 s'oppose à cette interprétation, ainsi que je l'ai dit *suprà* (2).

#### ARTICLE 2164.

L'excès, dans ce cas, est arbitré par les juges, d'après les circonstances, les probabilités des chances et les présomptions de fait, de manière à concilier les droits vraisemblables du créancier avec l'intérêt du crédit raisonnable à conserver au débiteur; sans préjudice des nouvelles inscriptions à prendre avec hypothèque du jour de leur date, lorsque l'événement aura porté les créances indéterminées à une somme plus forte.

#### SOMMAIRE.

773. Il appartient à la prudence du juge d'arbitrer l'excès dans les inscriptions.

#### COMMENTAIRE.

773. Dans le cas de l'article précédent, c'est au juge qu'il appartient de décider si le créancier a étendu hors des bornes de la prudence les inscriptions qui manifestent l'hypothèque. Il doit prendre en considération les circonstances, les présomptions, la probabilité des chances, et mettre d'accord les droits vraisemblables du créancier avec ce qu'exige l'intérêt du débiteur et son crédit. C'est là une de ces occasions où la loi est obligée de s'en rapporter à la prudence du juge, et où il n'est pas possible de guider son libre arbitre par des règles constantes et immuables.

(1) T. 1, p. 155.

(2) N° 749. *Junge* Dalloz, Hyp., p. 436, n° 21.



Si la créance éventuelle venait à se porter à une somme plus forte que celle qui aurait été raisonnablement arbitrée par le juge, le créancier devrait prendre de nouvelles inscriptions. Mais elles ne lui donneraient rang que du jour de leur date (1).

## ARTICLE 2165.

La valeur des immeubles dont la comparaison est à faire avec celle des créances et le tiers en sus, est déterminée par quinze fois la valeur du revenu déclaré par la matrice du rôle de la contribution foncière, ou indiqué par la cote de contribution sur le rôle, selon la proportion qui existe dans les communes de la situation entre cette matrice ou cette cote et le revenu, pour les immeubles non sujets à déperissement, et dix fois cette valeur pour ceux qui y sont sujets. Pourront néanmoins les juges s'aider, en outre, des éclaircissements qui peuvent résulter des baux non suspects, des procès-verbaux d'estimation qui ont pu être dressés précédemment à des époques rapprochées, et autres actes semblables, et évaluer le revenu au taux moyen entre les résultats de ces divers renseignements.

## SOMMAIRE.

774. Mode de procéder à l'évaluation des biens. On ne doit pas se servir de la voie de l'expertise. Raison de cela. On établit d'abord le revenu. Moyen d'y parvenir. Par quelle opération on arrive ensuite à la valeur de l'immeuble.

(1) Conséquence de ce qui a été dit *suprà*, n<sup>o</sup> 747 et 757.

## COMMENTAIRE.

774. Pour procéder à l'opération de réduction, on doit d'abord établir la valeur des biens comparativement à la créance et à son tiers en sus. Je dis le tiers en sus; car on sait que d'après l'art. 2162, il n'y a d'excès qu'autant que les inscriptions couvrent des immeubles supérieurs par leur valeur à la créance, au capital et accessoires, et au tiers en sus.

Pour arriver à la valeur des biens, on ne doit pas prendre la voie de l'expertise. Elle serait trop dispendieuse; la loi a donc tracé un mode spécial d'estimation.

D'abord on établit le revenu de l'immeuble, et pour y parvenir on consulte la matrice du rôle de la contribution foncière, qui contient une évaluation de chaque bien. Mais, comme le remarque M. Tarrible (1), cette évaluation du revenu est souvent fautive. On y supplée par les indications contenues sur le rôle de recouvrement, qui est plus exact, parce que la répartition des contributions, quoiqu'elle n'ait pas atteint un équilibre parfait, se rapproche bien plus, dit encore M. Tarrible, des forces contributives, que ces évaluations fantastiques et disparates qui sont émanées des communes, lors de la confection des matrices.

Enfin le juge doit s'appuyer des baux, des actes d'estimation, de vente, de partage, et de tous les titres qui peuvent faire connaître le véritable revenu.

Lorsque le revenu est fixé, on considère si l'immeuble est ou non sujet à déperissement. S'il est sujet à déperissement, on multiplie le revenu par 10, et le produit donne la valeur de l'immeuble dans les bornes déter-

(1) Rép. v<sup>o</sup> Radiation, 596.



minées par la loi. Si l'immeuble n'est pas sujet à déperissement, on multiplie le revenu par 15.

Ce résultat obtenu, si la créance et le tiers en sus sont inférieurs à la valeur des biens, alors il y a lieu à la réduction.

---

## CHAPITRE VI.

### DE L'EFFET DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES CONTRE LES TIERS DÉTENTEURS.

---

#### ARTICLE 2166.

Les créanciers ayant privilège ou hypothèque inscrite sur un immeuble, le suivent en quelques mains qu'il passe, pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leurs créances ou inscriptions.

#### SOMMAIRE.

775. Liaison. Droit de suite établi par notre article. Son utilité.
776. Il s'exerce sur l'usufruit, l'emphytéose, le droit de superficie démembré du fonds hypothéqué.
777. Mais il ne peut suivre les choses qui se mobilisent par leur séparation d'avec la chose principale. Exemple tiré d'une maison vendue pour être démolie. Dissentiment avec M. Dalloz.
- 777 bis. Les servitudes, droits d'usage et d'habitation échappent au droit de suite. Raison de cela. Dissentiment avec MM. Persil, Delvincourt et Dalloz.
- 777 ter. Il n'y a pas lieu au droit de suite contre un fermier. Cas où le bail ne peut être opposé aux créanciers. Cas où ils sont obligés de le respecter, sauf à suivre les fermages. 1° Doivent-ils tenir compte d'un bail qui dépasse la durée des baux ordinaires? Dissentiment avec M. Pigeau et M. Dalloz. 2° Doivent-ils tenir compte d'un bail qui donne quittance de fermages payés au bailleur par avance. Dissentiment avec MM. Tarrible, Delvincourt et Dalloz, et avec un arrêt de Nîmes.