





TROPLONG

—  
DROIT CIVIL  
EXPLIQUÉ



PRIVILÉGES  
ET  
HYPOTHÈQUES

KM320

.F8

T7

V.1

C.1

347=4

T



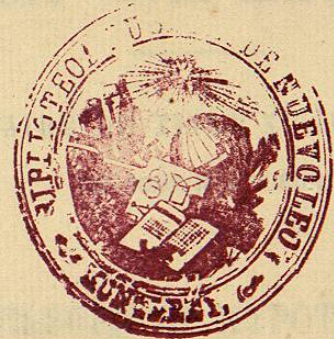


1080043640





No # 56 # 672  
345 (111)





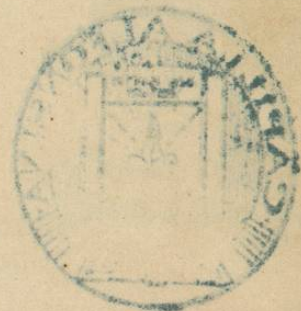
347 = 4  
J.



# DROIT CIVIL EXPLIQUÉ.

COMMENTAIRE DU TITRE XVIII DU LIVRE III  
DU CODE NAPOLÉON.

PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.



23303



DROIT CIVIL EXPLIQUÉ.

DES

PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

OU

COMMENTAIRE

DU TITRE XVIII DU LIVRE III DU CODE NAPOLÉON,

PAR M. TROPLONG,

PREMIER PRÉSIDENT DE LA COUR DE CASSATION,

Membre de l'Institut, Grand-Officier de l'Ordre impérial de la Légion d'honneur.

OUVRAGE QUI FAIT SUITE A CELUI DE M. TOULLIER,  
MAIS DANS LEQUEL ON A ADOPTÉ LA FORME PLUS COMMUNE DU COMMENTAIRE.

CINQUIÈME ÉDITION,

AUGMENTÉE DE LA DISCUSSION DES QUESTIONS IMPORTANTES QUI ONT ÉTÉ RÉSOUES  
PAR LA JURISPRUDENCE INTERVENUE DEPUIS 1835 JUSQU'À CE JOUR,  
ET DE L'EXAMEN DES PROJETS DE LOI QUI ONT ÉTÉ PROPOSÉS DEPUIS 1849,  
TANT SUR LE RÉGIME HYPOTHÉCAIRE QUE SUR LA TRANSCRIPTION.

TOME PREMIER.

PARIS,

CHARLES HINGRAY, LIBRAIRE-ÉDITEUR,  
20, RUE DES MARAIS-SAINT-GERMAIN.

1854



Capilla Alfonso  
Biblioteca Universitaria

54039



FONDO BIBLIOTECA PÚBLICA  
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN



KM 320

.F8

T 7

V-1

DROIT CIVIL EXPLIQUE

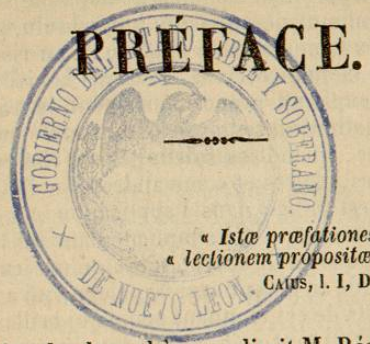
PRÉFACE

PRIVILEGES & HYPOTHEQUES

COMMENTAIRE



Capilla Alouard  
Universidad



# PRÉFACE.

*« Iste præfationes, et libentiùs nos ad  
« lectionem propositæ materiæ producunt. »*  
CAUS, l. I, D. de Orig. Juris.

« La matière des hypothèques, disait M. Réal, est sans contre-  
dit la plus importante de toutes celles qui doivent entrer dans  
la composition d'un Code civil. Elle intéresse la fortune mobi-  
lière et immobilière de tous les citoyens. Elle est celle à laquelle  
toutes les transactions sociales se rattachent. Suivant la manière  
dont elle sera traitée, elle donnera la vie et le mouvement au  
crédit public et particulier, ou'elle en sera le tombeau. »

On ne trouvera rien d'exagéré dans ces paroles, si l'on consi-  
dère que c'est l'hypothèque qui conserve aux familles le précieux  
patrimoine des épouses, qui protège la fortune de ceux à qui  
leur âge ou leur capacité morale ne permet pas de surveiller  
leurs intérêts, qui soutient ou relève le crédit du particulier, qui  
favorise le placement des capitaux étrangers au commerce, qui  
porte le numéraire au secours de l'agriculture et des spéculations  
civiles, et qui enfin, comme un puissant levier, donne le mouve-  
ment aux plus importantes transactions, par cela même qu'elle  
les environne des plus solides garanties.

Cette influence journalière et immédiate de l'hypothèque sur la  
propriété et la circulation des capitaux, a souvent fait élever des  
plaintes amères sur la complication des rouages qui servent à la  
mettre en action. Je reconnaitrai, tant qu'on voudra, que notre  
régime hypothécaire est susceptible de grandes améliorations.  
Mais espérer que l'on pourra jamais y introduire cette simplicité  
de combinaison qui séduit dans la pratique, et que l'on envie au  
coupon des rentes sur l'Etat ou au billet de banque, me paraît à  
la fois un désir irréfléchi et une utopie impossible à réaliser (1).  
Le régime hypothécaire restera toujours la partie la plus ardue  
du Code Napoléon. Car il remue les intérêts les plus nombreux et  
les plus graves, il met en conflit les droits les plus opposés et en

(1) Voyez ce que je dis plus bas aux pages xxvi et xxvii et à la note.



même temps les plus dignes de faveur; et le législateur manquerait à sa mission si, par amour pour une simplicité systématique, il les courbait tyranniquement sous un joug absolu, plutôt que de les concilier par des tempéraments opportuns, au risque de sacrifier la simplicité à la justice civile. Lorsque la civilisation a développé chez un peuple un grand mouvement de transactions et d'affaires, la législation est toujours assez simple quand elle est nettement formulée, quand les solennités qu'elle emploie sont, quoique nombreuses, claires et commandées par l'utilité, quand leur établissement est mitigé dans l'application par un principe large d'équité. Après tout, cette simplicité dans les lois, dont je vois quelques esprits si préoccupés, n'est qu'un leurre funeste, une promesse féconde en déceptions. Napoléon, qui a imprimé sur le Code civil les traits de cet étonnant génie qui brilla dans le gouvernement de l'Etat autant qu'à la tête des armées, Napoléon a dit, à propos du régime hypothécaire, ces mots profonds qu'il faut sans cesse rappeler aux hommes superficiels que la difficulté effraye, et qui ne rêvent la simplification indéfinie de la législation que pour se dispenser de la méditer : « Depuis que j'entends discuter le Code civil, je me suis souvent aperçu que la trop grande simplicité dans la législation est l'ennemie de la propriété. On ne peut rendre les lois extrêmement simples, sans couper le nœud plutôt que de le délier, et sans livrer beaucoup de choses à l'incertitude de l'arbitraire..... Que la loi soit moins simple, pourvu qu'elle soit conforme aux principes de la justice civile (1). »

Si j'avais un reproche à adresser à notre régime hypothécaire, ce serait bien plutôt d'avoir visé à une simplicité trop grande dans l'organisation du système de l'aliénation des droits réels, et d'avoir exposé, par une trop grande sobriété dans les formes, les acquéreurs et les prêteurs à des mécomptes désastreux. Le système qui consacrait le secret de l'hypothèque, et qui dispensait le créancier de l'assujettissement à la spécialité et à l'inscription, était, au premier coup d'œil, le plus simple, puisqu'il était le plus avare des solennités gênantes. C'est en partie sous ce rapport qu'il fut défendu par M. Bigot de Préameneu, dans le travail qu'il fournit au conseil d'Etat, pour repousser les innovations de la loi de l'an VII, et faire ressortir les avantages de l'ancienne jurisprudence. Mais qui pourrait nier aujourd'hui que cette simplicité ne fût la ruine du crédit et la source intarissable de longs et inextricables litiges? En effet, les idées ont fait bien du chemin, depuis M. Bigot et le petit nombre des conseillers d'Etat qui réchauffèrent, lors de la discussion du Code Napoléon, les prédilections

(1) Confér., t. 7, p. 118.

du chancelier d'Aguesseau pour l'hypothèque occulte. Dans un pays comme la France, où la publicité a pénétré partout comme base de la confiance des gouvernés dans les gouvernants, la raison publique ne sait plus comprendre comment la confiance entre particuliers pourrait s'établir sur le secret dans les affaires privées et sur les apparences souvent trompeuses d'un crédit qui veut échapper aux investigations.

Ainsi donc, pour raisonner sans préjugés sur le mérite du système hypothécaire qui nous régit, deux conditions sont indispensables: résister à ce désir de simplicité qui est incompatible avec la matière même des hypothèques, et de plus, accepter comme seul point de départ possible l'état des choses sanctionné par le Code Napoléon. Quiconque voudrait enlever au législateur le libre emploi de formes, même multipliées, et subjuguier les transactions civiles sous le niveau d'une simplicité toujours arbitraire, méconnaîtrait les progrès de la science législative. Quiconque voudrait remonter dans le passé pour ressusciter les institutions surannées de notre ancien droit hypothécaire, ne serait pas de son temps, et faillirait aux leçons de l'expérience.

La question qui s'agite aujourd'hui parmi les jurisconsultes français et étrangers, est de savoir si le Code Napoléon donne aux acquéreurs et aux créanciers le plus grand nombre de garanties désirables, ou bien s'il n'y aurait pas moyen d'augmenter ces garanties, en élargissant le principe de la publicité, et en le faisant pénétrer dans les hypothèques légales des femmes et des mineurs, et dans l'aliénation de tous les droits de propriété. C'est entre les partisans du *statu quo*, et ceux qui sollicitent les innovations que j'indique, qu'est aujourd'hui la lutte. Car je ne compte pas cette petite secte qui affiche la haute prétention de reconstituer à neuf la famille, la propriété, le droit de succession, toutes les relations de la vie sociale, et qui a proclamé sur le régime hypothécaire des conceptions qui peuvent marcher de pair avec ce qu'on trouve de plus extraordinaire dans le corps de ses doctrines. Le jurisconsulte de cette école spéculative est M. Decourdemanche, qui dépense beaucoup d'esprit à son service. Après avoir fait une brochure pour améliorer le régime hypothécaire, M. Decourdemanche a fini par le trouver décidément mauvais, même avec les perfectionnements dont il avait cru pouvoir l'enrichir. Il pense que l'hypothèque est contraire aux principes de justice qui doivent régler les rapports des hommes entre eux; qu'elle est attentatoire au crédit public et anti-productive (1); qu'on doit la proscrire avec la même sévérité que le prêt sur gage mobilier,

(1) Lettres sur la Législat., lettre 8, p. 18 et 19. Ces lettres ont été imprimées aux frais de la société saint-simonienne, et publiées dans le *Globe*.