Concluons donc que l'art. 2144 peut s'appliquer aux hypothèques des femmes antérieures au Code civil, mais, par cette raison unique que, d'après ce même Code, l'hypothèque de la femme ne peut être réduite que de 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 (1). Il enseigne que le tuteur, entré en fonctions avant le Code civil, 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 personnnes appelées par la loi à représenter le mineur, le tuteur devrait être repoussé dans sa demande, quand bien

(3) Conf. t. F. p. 185.

même il prouverait que les inscriptions prises au profit du pupille sont plus considérables qu'il n'est né cessaire. 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.

ARTICLE 2162.

domains nursit line valent libre . downle

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 domaines employé dans notre ar-
- 771. Valeur des terrains couverts par l'inscription pour qu'il van y ait lieu à réduction.

ou , seffered esulo COMMENTAIRE. 11 110 Holding one

769. Pour que les inscriptions soient reputées 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

⁽¹⁾ T. 1, nº 270.

La première condition produit cette conséquence, que, tant que le débitent 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 différens, qu'il n'est nécessaire à la sureté de la créance. Ainsi la première condition pour qu'il y ait excès, c'est de montrer que les inscriptions portent sur plusieurs domaines différens (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 aggrégation 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

chap. v. des hypothèques. (art. 2163.) 325 immeuble unique et distingué des immeubles environnans 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 dominii.

771. La seconde condition requise par notre article, pour qu'on puisse se plaindre de l'excès, c'est que l'un des immeubles hypothéqués, ou 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 ces accessoires, il n'y a pas d'excès. Ainsi, une créance de 60,000 francs pourra frapper de ses inscriptions des immeubles différens, valant ensemble 90,000 francs. Ce n'est qu'autant que les biens hypothéqués vaudraient plus de 90,000 francs, qu'on pourrait demander la réduction.

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

objection ARTICLE 2165. In molecular

spriggs pour sitertés d'une créance i address montes pinée.

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 éta-

⁽¹⁾ Tarrible, vo Radiation, p. 593. M. Dalloz, Hyp.,

⁽²⁾ Loc. cit. Junge Dalloz, loc. cit., no 18.

blir pour leur sûreté, n'ont pas été réglées par la convention, et qui, par leur nature, sont conditionnelles, éventuelles ou indé-

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). 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

(i) Art. 2132. Suprà, nº 548.

CHAP. V. DES HYPOTHÈQUES. (ART. 2163.) 327 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

nombre des inscriptions. 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 (1). 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.

cas de créance indéterminée, il y a excès dans le

Ainsi, il est clair que notre article est tout-à-fait étranger aux hypothèques conventionnelles spéciales, now at k refugot ob moitraque li up equi

⁽¹⁾ V. l'art. 2164.

⁽²⁾ M. Tarrible, Réduction, p. 593.

On demande si cependant on ne pourrait pas réclamer la réduction, dans le cas où l'hypothèque étant conventionnelle frapperait sur les biens présens, et en cas d'insuffisance, sur les biens à venir. M. Grenier paraît pencher pour l'affirmative (1); mais je crois que l'art. 2161 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

(1) T. 1, p. 135. (2) No 749. Junge Dalloz, Hyp., p. 436, no 21. 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.

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 ma-

⁽¹⁾ Conséquence de ce qui a été dit suprà, nos 747 et 737.

trice, ou cette cote et le revenu, pour les immeubles non sujets à dépérissement, et dix fois cette valeur pour ceux qui y sont sujets. Pourront néanmoins les juges s'aider, en outre, des éclaircissemens qui peuvent résulter de baux non suspects, des procèsverbaux 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 renseignemens.

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.

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 CHAP. V. DES HYPOTHÈQUES. (ART. 2165.) 331 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 le même M. Tarrible, des forces contributives, que ces évaluations fantastiques et disparates qui sont émanée des communes, lors de la confection des matrices.

Enfin le juge doit s'appuyer des baux, des actes d'estimation, de ventes, 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 dépérissement. S'il est sujet à dépérissement, on multiplie le revenu par 10, et le produit donne la valeur de l'immeuble dans les bornes déterminées par la loi. Si l'immeuble n'est pas sujet à dépérissement, on multiplie le revenu par 10.

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.

⁽¹⁾ Rép., vo Radiation, p. 596.