

CHAPITRE VIII.

DE L'EXTINCTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

Sommaire.

573. Les privilèges et hypothèques s'éteignent 1° par l'extinction de l'obligation principale.
574. 2° Par la renonciation du créancier. Qui peut renoncer? La renonciation peut être tacite.
575. 3° Par les jugements qui prononcent la radiation des inscriptions prises sur les biens du tuteur ou du mari.
576. 4° Par la cause énoncée au § 2 de l'article 82.
577. 5° Par la purge. Renvoi.
578. 6° Par la prescription. Quelle est la prescription à l'égard du débiteur et à l'égard du tiers détenteur? Comment la prescription s'interrompt-elle?
579. 7° Par la résolution du droit de celui qui a concédé l'hypothèque.
580. 8° Par la confusion ou consolidation.
581. 9° Par la perte de la chose. *Quid* si le propriétaire de la chose a droit à une indemnité? Quels sont, dans ce cas, les droits des créanciers privilégiés et hypothécaires?

573. « Les privilèges et hypothèques s'éteignent 1° par l'extinction de l'obligation principale » (art. 108). Ce sont des garanties accessoires ayant pour objet d'assurer le paiement de l'obligation principale; or, il ne peut plus être question d'un droit accessoire quand le droit principal est éteint, et une garantie ne se conçoit plus quand il n'y a plus de créance. Il faut que l'extinction soit complète; si l'obligation principale n'est éteinte qu'en partie, la dette subsiste et, par suite, la garantie hypothécaire; c'est une conséquence de l'indivisibilité de l'hypothèque et du privilège (nos 357, 359).

Le principe s'applique à tout mode d'extinction des obligations, notamment à la prescription. Quelle que soit la durée de la prescription, dès que l'obligation principale est éteinte, les garanties accessoires n'ont plus de raison d'être. Il en résulte que l'hypothèque légale du mineur est éteinte après dix ans, à compter de la majorité (art. 475) (no 358).

574. 2° « Par la renonciation du créancier » (art. 108, 2°). Le créancier peut renoncer à une garantie qui n'est établi qu'en

sa faveur, pourvu qu'il soit capable. L'hypothèque légale ne peut pas s'éteindre par la renonciation du créancier, parce qu'elle est d'ordre public. Nous renvoyons à ce qui a été dit ci-dessus (1). Il ne peut y avoir de renonciation qu'à l'hypothèque conventionnelle ou testamentaire. Quelle capacité le créancier doit-il avoir? L'hypothèque est un droit réel immobilier; renoncer à l'hypothèque, c'est donc disposer d'un immeuble; par conséquent, le créancier doit avoir la capacité d'aliéner un immeuble. Il suit de là que la femme séparée de biens, qui a le droit de disposer de son mobilier, ne pourrait pas renoncer à l'hypothèque qui garantit une créance mobilière, car le droit hypothécaire est immobilier, et la femme séparée ne peut pas disposer de ses immeubles (nos 372 et 373).

La renonciation peut être expresse ou tacite. C'est le droit commun; on applique les principes que nous venons de rappeler en traitant de la renonciation à l'inscription de la femme mariée (2). Le créancier consent à la vente de l'immeuble hypothéqué; ce consentement implique une renonciation quelconque, car le consentement du créancier n'est pas requis pour que le débiteur puisse aliéner. Quand il s'agit d'une femme mariée, son concours à l'acte est une renonciation au droit de suite ou au rang que lui donne l'inscription, ce n'est pas une renonciation à l'hypothèque, puisqu'elle ne peut pas y renoncer. Quand il s'agit d'une hypothèque conventionnelle ou testamentaire, la renonciation du créancier peut avoir pour objet soit de renoncer au droit de suite, en conservant l'hypothèque et même l'inscription à l'égard des autres créanciers, soit de renoncer à l'hypothèque; le juge décidera d'après les circonstances de la cause et, dans le doute, il se prononcera pour l'interprétation restrictive. Il y a encore une renonciation tacite quand le créancier concourt, comme partie, à l'acte par lequel le débiteur concède une nouvelle hypothèque sur l'immeuble; cette renonciation peut être, ou une renonciation au rang que donne l'inscription, ou à l'hypothèque même; le tribunal décidera et, dans le doute, il n'admettra qu'une simple renonciation au rang de priorité (nos 374-376).

575. 3° « Par l'effet des jugements, dans les cas prévus par

(1) Voyez, ci-dessus, nos 467 et 486

(2) Voyez, ci-dessus, no 571.

les §§ 1 et 2 de la section 1^{re} du chapitre III. » Cela n'est pas exact. Les dispositions auxquelles la loi renvoie concernent l'hypothèque légale du mineur et de la femme mariée. Quand les inscriptions sont excessives, le tuteur et le mari peuvent, dans les cas et sous les conditions déterminées par la loi, demander la réduction des inscriptions et même la radiation. Mais la réduction ou la radiation de l'inscription laisse subsister l'hypothèque légale. Il ne peut donc être question de l'extinction de l'hypothèque (n° 381).

576. 4° « Par la cause énoncée au § 2 de l'article 82. » Cela n'est pas non plus exact. Les privilèges et hypothèques doivent être inscrits après le décès du débiteur dans le délai de trois mois ; si l'inscription n'a pas été prise dans ce délai, l'hypothèque devient inefficace, puisque tous les effets de l'hypothèque dépendent de l'inscription, mais l'hypothèque subsiste néanmoins ; la loi a donc tort de dire qu'elle est éteinte (n° 382).

577. 5° Les privilèges et hypothèques s'éteignent par la purge. La loi en traite dans un chapitre à part.

578. 6° « Par la prescription. » L'hypothèque, comme tout droit, s'éteint par la prescription. Pour l'application du principe, il faut distinguer. Si l'immeuble hypothéqué se trouve encore dans les mains du débiteur, les privilèges et hypothèques s'éteignent par le laps de temps qui éteint l'obligation personnelle. Il n'y a pas, dans ce cas, de prescription spéciale pour le droit hypothécaire ; l'hypothèque se confond avec le droit principal qu'elle est destinée à garantir. L'action du créancier contre son débiteur est une action personnelle, garantie par une hypothèque ; il n'exerce pas deux actions contre lui ; il y a ouverture à la poursuite hypothécaire, comme conséquence de l'action personnelle. De là suit qu'à l'égard du débiteur le créancier n'a qu'un droit à conserver, son droit personnel ; il conserve, par cela même, le droit réel qui y est attaché (nos 384-386).

Il n'en est pas de même quand le débiteur aliène l'immeuble hypothéqué, les deux droits se divisent dans ce cas ; le créancier a une action personnelle contre le débiteur, et une action hypothécaire contre le tiers détenteur. Ces deux actions sont distinctes, parce qu'elles s'intentent contre des personnes différentes, et qu'elles ont un objet différent ; donc chacune d'elles se pres-

crit d'après les règles qui régissent la prescription. La durée de l'action personnelle est, en général, de trente ans. Elle peut être beaucoup moindre : telle est l'action du mineur contre son tuteur, qui se prescrit par dix ans. L'action hypothécaire se prescrit toujours par trente ans ; la loi belge n'admet pas l'usucapion par dix ou vingt ans, que le code civil permettait au tiers détenteur d'opposer au créancier. Le législateur a craint que les droits du créancier ne fussent compromis par cette courte prescription. Tant que le débiteur paye les intérêts ou les arrérages, le créancier n'a aucune raison d'agir contre le tiers détenteur, et il peut facilement oublier de conserver son droit ; il en résulterait que son hypothèque serait éteinte, quand il aurait intérêt à user de son droit hypothécaire. C'est en ce sens que la loi dit que l'hypothèque n'est éteinte que par la prescription la plus longue des droits immobiliers (nos 388 et 389).

Le créancier, dans cette seconde hypothèse, a deux droits à conserver, l'action personnelle et l'action hypothécaire. Il doit interrompre la prescription contre le débiteur principal ; si l'obligation principale s'éteint, le créancier perd tout ensemble son droit personnel et son droit hypothécaire. Il doit encore interrompre la prescription contre le tiers détenteur ; s'il ne le fait point, il perdra son hypothèque, bien qu'il ait conservé sa créance principale. Comment se fait l'interruption ? D'après le droit commun, d'abord. L'article 108 dit que les inscriptions prises par le créancier n'interrompent pas la prescription contre le débiteur ni contre le tiers détenteur ; la raison en est que les actes interruptifs doivent s'adresser directement à celui qui est en cours de prescrire, et tel n'est pas le caractère de l'inscription qui a seulement pour objet la publicité du droit hypothécaire. Mais la loi donne au créancier un moyen facile d'interrompre la prescription ; le tiers détenteur peut être contraint de fournir, à ses frais, un titre récognitif de l'hypothèque, à dater de la transcription de son acquisition ; et vingt-huit ans après la date de ce titre, il est tenu de le renouveler, s'il possède encore l'immeuble hypothéqué. Cette reconnaissance interrompt la prescription. Pourquoi les frais sont-ils à charge du tiers détenteur, quoique le titre se donne dans l'intérêt du créancier ? C'est parce que le titre récognitif est devenu nécessaire par un fait qui est

étranger au créancier, et dont il ne doit pas supporter les conséquences, à savoir l'aliénation de l'immeuble. C'est au vendeur et à l'acquéreur de s'entendre sur ces frais (nos 389, 395, 399).

579. Il y a des causes d'extinction que la loi n'a pas prévues; elles résultent des principes généraux de droit. Quand l'hypothèque a été consentie par un propriétaire dont les droits sont résolus ou révoqués, elle tombe avec le droit de celui de qui elles procèdent. Dans ce cas, l'hypothèque est considérée comme n'ayant jamais existé. Nous renvoyons à ce qui a été dit au titre des *Obligations* (1) et au chapitre de la *Transcription*, ici même (2) (n° 403).

580. L'hypothèque s'éteint quand le créancier hypothécaire acquiert la propriété de l'immeuble hypothéqué. Devenu propriétaire, il ne peut plus avoir sur l'immeuble, dont il a la toute propriété, une hypothèque qui est un démembrement de la propriété. L'article 105 consacre implicitement ce principe (3) (n° 404).

581. Les privilèges et hypothèques sont des droits réels, et tout droit réel s'éteint par la perte de la chose qui en est grevée. L'application du principe soulève une difficulté sérieuse. On suppose que l'immeuble grevé de l'hypothèque périt; le propriétaire a une action en réparation du dommage contre une compagnie d'assurances ou contre l'auteur du dommage: les créanciers hypothécaires auront-ils une action sur l'indemnité due au propriétaire? La même question se présente pour les privilèges mobiliers et immobiliers. Elle a été décidée, par l'article 10 de la loi belge, en faveur des créanciers privilégiés et hypothécaires. Il y a un motif d'équité qui est d'évidence; les créanciers n'ont traité avec le propriétaire qu'à raison du droit de préférence que la loi ou la convention leur donnaient sur la chose qui vient à périr; si, à raison de cette chose, le propriétaire reçoit une indemnité, celle-ci remplace, dans le patrimoine du débiteur commun, la chose qui a péri, il est juste que le droit que les créanciers avaient sur la chose soit transporté sur l'indemnité; en ce sens, c'est une subrogation fondée sur l'équité. On peut encore invo-

(1) Voyez le t. II de ce cours, p. 464, nos 675 et 678.

(2) Voyez, ci-dessus, nos 323 et 324.

(3) Voyez, ci-dessus, n° 365.

quer un motif de droit qui, à la rigueur, rend la subrogation inutile. Quand une chose déterminée faisant l'objet d'un contrat translatif de propriété vient à périr par cas fortuit, le créancier, devenu propriétaire en vertu du contrat, a droit à toutes les actions en indemnité qui appartenaient à son auteur et qui lui sont transmises avec la chose (1); or le créancier hypothécaire a un démembrement de la propriété; si la chose vient à périr, l'indemnité due de ce chef lui appartient dans la mesure de son droit. En ce sens les créanciers ont droit à l'indemnité, abstraction faite de toute subrogation (n° 409).

L'article 10 ajoute une réserve ou une condition: « Si la somme due par l'assureur n'est pas appliquée par lui à la réparation de l'objet assuré. » Cela implique que l'assureur a le droit de réparer la chose en la remettant dans l'état où elle était avant le sinistre. Par là il remplit son obligation envers l'assuré, puisque celui-ci est complètement indemnisé; et, de leur côté, les créanciers sont désintéressés, puisqu'ils conservent leur gage et leur droit de préférence (n° 410).

Le principe établi par l'article 10 ne s'applique pas seulement en cas d'assurance; aux termes du § 2, il en est de même de l'indemnité qui serait due par des tiers à raison de la détérioration ou de la destruction de la chose grevée de privilège ou d'hypothèque: tels sont les cas de délit et de quasi-délit (art. 1382-1386). Il y a identité de raison (n° 413).

(1) Voyez le t. III de ce cours, p. 83, n° 139.