

## DEUXIÈME PARTIE.

### DES GARANTIES RÉELLES.

---

#### CHAPITRE PREMIER.

#### DU DROIT DE RÉTENTION.

---

**Art. 92.** Indépendamment des cas où le droit de rétention est réglé spécialement par les dispositions du Livre des *Biens* et de celui de *l'Acquisition des Biens*, le même droit appartient à tout créancier, sur la chose mobilière ou immobilière de son débiteur, lorsqu'il la possède déjà en vertu d'une cause légitime et lorsque sa créance est connexe à cette possession ou née à l'occasion de ladite chose, par l'effet soit de la cession qu'il en a faite, soit de dépenses faites pour sa conservation soit de dommages par elle causés.

Celui qui a géré les affaires d'autrui, sans mandat ne jouit du droit de rétention, à l'égard des choses dont il a pris la gestion, que pour les dépenses nécessaires et pour celles de conservation.

**93.** Si le créancier n'a retenu qu'une partie des choses qu'il avait le droit de retenir, la partie conservée garantit toute la dette, si elle y suffit.

En sens inverse, le créancier peut conserver, jusqu'à parfait paiement, tous les objets soumis à son droit, bien qu'il ait été payé en partie par le débiteur.

**94.** Le droit de rétention ne donne pas de privilège au créancier sur la valeur de la chose.

Mais si chose retenue donne des fruits ou produits, naturels ou civils, le rétenteur peut les percevoir par préférence aux autres créanciers, à la charge de les imputer sur les intérêts de sa créance et sur le capital, s'il y a un excédant.

Il est responsable des fruits et produits qu'il a négligé de percevoir.

**95.** Le droit de rétention ne met pas obstacle à ce que le débiteur puisse aliéner la chose retenue, et même à ce que les autres créanciers puissent la saisir et la faire vendre.

Mais, dans l'un et l'autre cas, l'acquéreur ne peut entrer en possession sans désintéresser entièrement le créancier rétenteur.

**96.** Le rétenteur d'un meuble ou d'un

immeuble est, au surplus, soumis à la même responsabilité que le créancier jouissant d'un nantissement mobilier ou immobilier, telle qu'elle est réglée aux deux Chapitres suivants.

Les autres dispositions relatives au nantissement mobilier et immobilier sont applicables au droit de rétention pour tout ce qui n'est pas contraire à celle du présent Chapitre ; en outre, le droit de rétention est perdu, quand le créancier a volontairement négligé ou cessé de l'exercer effectivement.



## CHAPITRE II.

### DU GAGE.

#### SECTION PREMIÈRE.

##### DE LA NATURE ET DE LA FORMATION DU CONTRAT DE GAGE.

**Art. 97.** Le gage est un contrat par lequel un débiteur affecte spécialement à la garantie de son obligation une ou plusieurs choses mobilières.

**98.** Le contrat de gage peut aussi intervenir entre le créancier et un tiers fournissant la garantie pour le compte du débiteur, soit sur le mandat de celui-ci, soit spontanément.

Dans l'un et l'autre cas, le tiers qui a fourni le gage a son recours contre le débiteur, comme une caution, conformément aux articles 30 et 31.

**99.** Le gage ne peut être valablement fourni que par celui qui a la capacité de disposer de l'objet donné en nantissement.

Il en est de même pour les mandataires et administrateurs conventionnels, légaux et judiciaires, lesquels doivent se renfermer dans les limites de leur mandat.

Si le gage est fourni par un tiers non intéressé à la dette, il lui faut la capacité de disposer à titre gratuit, comme il est dit à l'article 12.

**100.** Le gage ne peut être établi que par un acte indiquant expressément la créance et l'objet donné en nantissement.

Ledit objet doit être décrit et, au besoin, estimé, de façon à ce que l'identité n'en puisse être changée.

Si l'objet donné en nantissement est une chose de quantité, il doit être désigné par son espèce et sa quantité ou mesure.

**101.** La rédaction d'un acte écrit n'est pas exigée dans les cas où, d'après la loi, la créance peut être prouvée par témoins ; dans ce cas, le témoignage pourra établir, soit conjointement, soit disjointement, le montant de la créance et l'identité ou la nature et la valeur de l'objet donné en gage.

**102.** Le gage n'est également opposable aux tiers et aux autres créanciers que si le créancier gagiste a été mis en possession

réelle et continue de l'objet corporel affecté au nantissement.

L'objet peut toutefois être déposé aux mains d'un tiers choisi par les parties ou même par le créancier, sous sa responsabilité.

La présente disposition s'applique aux titres de créances au porteur.

**103.** Si le gage consiste dans une créance nominative, le créancier gagiste doit être mis en possession du titre qui la constate.

Il faut, en outre, que la constitution du gage soit notifiée au tiers débiteur, dans la forme ordinaire des notifications de transports-cessions, ou que celui-ci intervienne volontairement à l'acte de transfert en garantie.

L'article 347 du Livre des *Biens* est applicable au cas précédent.

Le tout, sauf ce qui est dit au Code de Commerce, au sujet du nantissement des marchandises et des effets négociables par endossement.

**104.** S'il s'agit d'une action ou d'une créance nominative dans une société, le transfert en garantie doit, indépendamment de la remise du titre, être notifié à la société et inscrit sur les registres, en la forme établie

par les statuts de ladite société ou par la loi, pour les cessions d'actions ou d'obligations.

**105.** Le gage est indivisible, activement et passivement, d'après l'intention présumée des parties et sauf convention contraire expresse.

Il subsiste, jusqu'à parfait paiement du capital, des intérêts et des frais, sur la totalité et sur chacun des objets donnés en garantie, encore que la dette ait été acquittée en partie par le débiteur.

---

## SECTION II.

### DES EFFETS DU CONTRAT DE GAGE.

**Art. 106.** Le créancier gagiste est tenu d'apporter à la garde et à la conservation de la chose, jusqu'à la restitution, tous les soins d'un bon administrateur.

Il ne peut la louer sans y être autorisé par le débiteur, ni même l'employer à son usage personnel, à moins qu'il n'ait la même autorisation, ou que cet usage ne soit un mode naturel d'entretien et de conservation.

Il peut être déclaré, en justice, déchu de son droit, s'il en abuse.

**107.** Le créancier gagiste peut donner lui-même la chose en gage à un de ses propres créanciers, mais sous sa responsabilité, même au sujet des cas fortuits ou de force majeure qui ne se seraient pas produits autrement.

**108.** Si la chose donne des fruits ou produits, le créancier gagiste a, à cet égard, les droits et obligations déterminés à l'article 94, 2<sup>e</sup> alinéa, pour le créancier rétenteur.

S'il s'agit d'une créance donnée en gage, il en perçoit de même les intérêts, avec imputation sur sa propre créance ; mais il ne peut en recevoir le capital, sans l'autorisation spéciale de son débiteur, à moins qu'il ne s'agisse d'un effet négociable par endossement.

**109.** Si le créancier gagiste a fait des dépenses nécessaires pour la conservation de la chose, le remboursement lui en est garanti par le gage, par préférence à sa créance elle-même.

Il en est de même de l'indemnité des dommages qu'il a pu éprouver par suite des vices cachés de la chose.

**110.** Le créancier gagiste peut retenir la



possession du gage, à l'encontre du débiteur et de ses cessionnaires, jusqu'à parfait paiement de la dette gagée, en principal et accessoires, ainsi que pour les sommes à lui dues à titre d'indemnité d'après l'article précédent.

Tant que sa créance n'est pas échue, il peut s'opposer à la saisie et à la vente du gage aux enchères par les autres créanciers du débiteur.

**111.** A défaut d'exécution par le débiteur, lorsque la dette gagée est devenue exigible, la vente du gage aux enchères publiques peut être provoquée par le créancier gagiste ou par tout autre créancier, et le créancier gagiste est payé, par préférence aux autres, de tout ce qui lui est dû, tant en capital, intérêts et frais qu'à titre d'indemnité pour les causes exprimées à l'article 109.

**112.** Si la vente aux enchères n'est pas provoquée par les autres créanciers, ou si elle ne peut se réaliser, le créancier gagiste peut, à défaut d'accord avec le débiteur sur l'acquisition de la chose donnée en gage, demander au tribunal que le gage lui soit attribué en paiement, jusqu'à concurrence de sa valeur estimée par experts, pourvu

qu'il ait communiqué la requête au débiteur.

En cas d'excédant de valeur de la chose sur la dette gagée, le créancier en doit le remboursement au débiteur.

**113.** Est nulle de droit, toute clause du contrat de gage ou toute convention antérieure à l'exigibilité de la dette qui autoriserait le créancier à garder le gage en paiement, pour tout ou partie de sa créance, sans estimation judiciaire.

Peuvent être déclarées nulles, les ventes à retrait faites par un débiteur à son créancier ou toutes autres conventions faites en vue d'é luder la présente prohibition.

Les nullités édictées par le présent article ne peuvent être invoquées par le créancier gagiste, mais seulement par le débiteur ou ses ayant-cause.

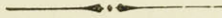
**114.** Le seul fait que le gage est resté aux mains du créancier suspend l'accomplissement de la prescription libératoire du débiteur.

**115.** La possession du gage est toujours précaire et la prescription acquisitive ne peut être invoquée par le créancier gagiste, quelle qu'ait été la durée de sa possession,

DU GAGE.

même après que la dette a été éteinte par le paiement ou autrement.

Toutefois, la précarité cesse dans les deux cas prévus à l'article 182 du Livre des *Biens*.



## CHAPITRE III.

### DU NANTISSEMENT IMMOBILIER.

#### SECTION PREMIÈRE.

##### DE L'OBJET, DE LA NATURE ET DE LA FORMATION DU NANTISSEMENT IMMOBILIER.

**Art. 116.** Le nantissement immobilier donne au créancier nanti le droit de percevoir, avant l'échéance de la dette, les fruits et revenus d'un immeuble; par préférence à tous autres créanciers.

A l'échéance, le créancier exerce les droits d'un créancier hypothécaire.

L'échéance ne peut être retardée de plus de trente ans; en cas d'excédant, elle est de droit réduite à ce terme.

Elle ne peut être prorogée au-delà du même terme.

**117.** Le nantissement immobilier peut être constitué par un tiers pour le débiteur, et il produit entre celui-ci et le constituant

les effets déterminés par l'article 98 pour le gage constitué de la même manière.

**118.** Le nantissement immobilier ne peut être constitué que sur un bien susceptible d'hypothèque, conformément aux articles 197 et 198 et appartenant au constituant.

Le constituant doit avoir, en outre, la jouissance du bien nanti, et le nantissement ne peut, en aucun cas, excéder la durée de cette jouissance.

La capacité requise pour constituer le nantissement immobilier est la même que pour constituer l'hypothèque, telle qu'elle est déterminée aux articles 209 à 210.

**119.** Si le nantissement immobilier est conventionnel, il ne s'établit entre les parties que par un acte authentique ou sous seing privé.

Il peut aussi être établi par testament, dans les cas où l'hypothèque testamentaire est permise, conformément à l'article 212.

Il n'est opposable aux tiers qu'à partir du moment où l'acte ou le testament qui le constitue a été inscrit conformément à l'article 348 du Livre des *Biens*.

Ladite inscription vaut inscription hypothécaire pour fixer le rang de l'hypothèque.

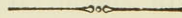
**120.** L'acte ou le jugement qui constitue un nantissement immobilier doit porter, outre la désignation précise de l'immeuble, le montant de la créance, en capital et intérêts.

En cas d'insuffisance desdites désignations, il y est suppléé par la mention d'une convention complémentaire à la suite de l'inscription déjà faite ; mais ladite mention ne produit d'effet qu'à sa date.

**121.** Si le droit réel donné en nantissement est un usufruit, un droit de bail ou d'emphytéose, il suffit que ledit nantissement soit mentionné à la suite de l'inscription de l'acte constitutif desdits droits.

**122.** Le créancier doit, en outre, être mis et rester en possession réelle du droit immobilier garantissant sa créance, comme il est dit à l'article 102, au sujet du gage.

**123.** Le nantissement immobilier est indivisible, activement et passivement comme il est dit du gage, à l'article 10.



## SECTION II.

### DES EFFETS DU NANTISSEMENT IMMOBILIER.

**Art. 124.** Le créancier nanti peut, à

moins de convention contraire, donner à bail le fonds qu'il a reçu en nantissement pour la durée du contrat du nantissement, dans les limites réglées aux articles 119 à 122 du Livre des *Biens*.

Il peut aussi céder son nantissement, mais seulement pour la durée de son droit et sous sa responsabilité, comme il est dit à l'article 107 pour le gage.

**125.** Il est tenu d'acquitter les contributions et les autres charges annuelles des revenus.

Il est également obligé, sous peine de dommages-intérêts, de faire les réparations d'entretien et les grosses réparations nécessaires et urgentes, sauf le remboursement de ces dernières.

**126.** Si le nantissement porte sur des bâtiments ou des terrains à bâtir, le créancier, soit qu'il les occupe, soit qu'il les donne à loyer, doit en imputer la valeur locative sur les intérêts de sa créance et sur le capital, s'il y a excédant ou si sa créance ne porte pas d'intérêts.

Si le nantissement porte sur des rizières, champs ou bois, il n'est pas fait entre les parties de compte de fruits ni d'intérêts,

lesquels sont considérés comme destinés à se compenser à forfait, s'il n'y a convention contraire et s'il n'y a pas fraude manifeste à l'égard des autres créanciers ou des limites légales de l'intérêt.

L'imputation de la valeur locative sur les intérêts et celle des fruits, lorsqu'il y a lieu, se fait de la valeur nette, déduction faite des charges annuelles, frais d'entretien, de gérance et de culture.

**127.** Le créancier nanti peut toujours, nonobstant toute convention contraire, renoncer, pour l'avenir, à la jouissance du fonds qui lui paraîtrait trop onéreuse et s'en tenir à l'hypothèque simple, sans qu'il puisse recevoir les intérêts; mais il ne devra le faire qu'en temps opportun.

**128.** Le créancier peut retenir la possession du fonds ou du droit soumis à son nantissement, jusqu'à parfait paiement de la dette.

Il ne peut cependant s'opposer à la vente, provoquée par le débiteur ou par ses autres créanciers, avant ou après l'échéance de sa créance.

Il peut aussi provoquer lui-même la vente après l'échéance.



Le tout avec les effets différents indiqués ci-après.

**129.** Au cas de vente provoquée contre lui par d'autres créanciers, le créancier nanti exerce son hypothèque à son rang, et s'il n'est primé par aucun créancier privilégié ou hypothécaire, s'il y a un reste après le paiement des autres créanciers dans le cas où il est primé, l'acquéreur est averti qu'il sera tenu de respecter son droit de rétention pour ce qui lui reste dû, jusqu'à l'époque où devait finir le nantissement, conformément à l'article 116.

Il en est de même au cas d'aliénation volontaire faite par le débiteur et suivie de surenchère, à la requête d'un créancier privilégié ou hypothécaire ou du créancier nanti.

Mais s'il a lui-même provoqué la vente aux enchères, son droit de jouissance et de rétention est éteint, à moins qu'il ne l'ait expressément réservé dans la mise en vente, et dans le cas seulement où il n'y a pas d'autres créanciers privilégiés ou hypothécaires, quel que soit leur rang.

Sous ces deux conditions, le nantissement doit être respecté par l'acquéreur jusqu'à l'extinction de la dette.

**130.** Les articles 106, 109, 110 et 113 à 115 sont applicables au nantissement immobilier.

---

## CHAPITRE IV.

### DES PRIVILÉGES.

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

**Art. 131.** Le privilège est un droit de préférence attaché par la loi à la cause de certaines créances, en l'absence de convention ; les privilèges résultant du nantissement mobilier et immobilier sont conventionnels.

Les privilèges n'existent que pour les causes, sous les conditions et sur les objets limitativement déterminés par la loi.

Les cas où les privilèges donnent un droit de suite contre les tiers détenteurs et les conditions de son exercice sont déterminés par la loi.

**132.** Les privilèges sont indivisibles, activement et passivement, comme il est dit, du nantissement mobilier et immobilier aux articles 105 et 123.

**133.** Si les choses grevées de privilèges ont péri ou ont subi des détériorations de la part de tiers et qu'une indemnité soit due,

de ce chef, au débiteur, les créanciers privilégiés peuvent exercer, par préférence aux autres créanciers, le droit du débiteur à ladite indemnité, pourvu qu'avant le paiement, ils y aient fait une opposition en bonne et due forme.

I en est de même, s'il y a eu vente ou louage de la chose soumise à un privilège. et dans tous les cas où il y a lieu à paiement d'une somme ou valeur au débiteur, à raison de l'exercice de droits au sujet de ladite chose.

**134.** Les privilèges sont :

1° Généraux, ou sur tous les meubles du débiteur et, subsidiairement, sur tous ses immeubles ;

2° Spéciaux sur certains meubles ;

3° Spéciaux sur certains immeubles.

**135.** Le rang respectif des créanciers ayant des privilèges généraux ou spéciaux est réglé dans chacune des Sections du présent Chapitre.

Les créanciers privilégiés sur les immeubles priment les créanciers ayant hypothèque sur les mêmes immeubles, sauf les cas où la loi dispose autrement.

Les créanciers privilégiés au même titre

ou au même rang sont payés proportionnellement au montant de leur créance.

**136.** Les privilèges établis par le présent Code ne préjudicient pas à ceux qui sont ou seront établis par le Code de Commerce ou par des lois spéciales.

Lesdits privilèges sont d'ailleurs soumis aux règles générales ci-après édictées, sur tous les points à l'égard desquels ils ne seront pas autrement réglés.

---

## SECTION PREMIÈRE.

### DES PRIVILÈGES GÉNÉRAUX SUR LES MEUBLES ET LES IMMEUBLES.

#### § 1<sup>er</sup>.—DES CAUSES DES PRIVILÈGES GÉNÉRAUX.

**Art. 137.** Les créances privilégiées sur les meubles et les immeubles sont, dans les limites et sous les conditions ci-après déterminées :

- 1° Les frais de justice,
- 2° Les frais funéraires,
- 3° Les frais de dernière maladie,
- 4° Les salaires des gens de service,
- 5° Les fournitures de subsistance.

## I.—PRIVILÈGE DES FRAIS DE JUSTICE.

**138.** Le privilège des frais de justice appartient aux créanciers qui ont fait des avances d'argent ou auxquels il est dû un salaire ou des honoraires pour tous actes judiciaires ou extrajudiciaires légitimement faits dans l'intérêt commun des créanciers, soit pour conserver des biens du débiteur, soit pour arriver à les liquider et à en distribuer le prix.

A l'égard des frais qui n'ont pas été utiles à tous les créanciers, le privilège reste spécial et n'est opposable qu'aux créanciers dans l'intérêt desquels les frais ont été faits.

## II.—PRIVILÈGE DES FRAIS FUNÉRAIRES.

**139.** Sont privilégiés les frais faits pour les funérailles du débiteur, eu égard à sa position sociale et dans la mesure d'usage.

Le privilège s'applique aussi aux frais faits pour les funérailles des personnes de la famille du débiteur se trouvant à sa charge et habitant avec lui.

Il ne s'étend pas aux dépenses, même d'usage, consécutives aux funérailles.

## III.—PRIVILÈGE DES FRAIS DE DERNIÈRE MALADIE.

**140.** Le privilège des frais de dernière

maladie comprend les frais de médecins, chirurgiens, pharmaciens, gardes-malades et autres frais analogues, faits à l'occasion de la maladie qui a précédé soit le décès du débiteur ou des membres de sa famille désignés à l'article précédent, soit la faillite ou l'insolvabilité du débiteur.

En cas de longue maladie, le privilège des frais faits à ce titre est limité à ceux de la dernière année.

Le privilège n'a pas moins lieu, quoique le débiteur ou son parent soit mort par suite d'une autre cause que la maladie pour laquelle les frais ont été faits.

IV.—PRIVILÈGE DES SALAIRES DES GENS DE SERVICE.

**141.** Le privilège des gens de service appartient aux serviteurs du débiteur ou de ses parents habitant avec lui et étant à sa charge.

Il ne garantit que les salaires de la dernière année écoulée.

V.—PRIVILÈGE DES FOURNITURES DE SUBSISTANCES.

**142.** Le privilège des fournitures ne s'applique qu'aux denrées alimentaires fournies tant au débiteur ou à sa famille habi-

tant avec lui et étant à sa charge qu'à leurs serviteurs.

Il ne comprend que lesdites fournitures faites dans les six derniers mois.

---

§ II.—DE L'EFFET ET DU RANG DES PRIVILÉGES  
GÉNÉRAUX.

**Art. 143.** Les privilèges généraux ne s'exercent sur les immeubles du débiteur que pour ce qui reste dû aux créanciers privilégiés, après leur collocation sur les meubles.

Toutefois, si la distribution du prix des immeubles précède celle du prix des meubles, les créanciers, peuvent se faire colloquer provisoirement et conditionnellement sur le prix des immeubles, sauf à ne toucher dans ladite collocation que ce qui restera impayé par le mobilier.

Les créanciers qui ont négligé de se présenter en temps utile à la distribution du prix du mobilier sont déchus de leur droit de préférence sur les immeubles dans la mesure de ce qu'ils auraient pu toucher sur le mobilier.

**144.** En cas de concours de tout ou partie des privilèges généraux les uns avec



les autres, ils sont colloqués dans l'ordre respectif où ils sont énumérés aux articles 138 à 142.

Les créances résultant de la même cause indiquée à l'un desdits articles sont colloquées au même rang.

S'ils concourent avec des privilèges spéciaux, sur les meubles, leur rang, respectivement à ces derniers, est réglé à la Section II ci-après.

Les privilèges généraux sont primés par les privilèges spéciaux sur les immeubles et par les hypothèques spéciales, même constituées postérieurement, s'il n'y a eu fraude.

Mais ils priment les hypothèques générales, même acquises antérieurement à leur naissance.

En cas de vente simultanée de tous les immeubles grevés d'hypothèques générales, les privilèges généraux sont colloqués sur tous, proportionnellement au prix de la vente de chacun.

Si les ventes desdits immeubles sont successives, les privilèges généraux sont imputés en entier sur la première vente et subsidiairement sur les suivantes, et les créanciers hypothécaires généraux sur les immeubles grevés desdits privilèges ont le recours sur le prix de la vente des autres immeubles.

145. Les privilèges généraux sont dispensés d'inscription sur les immeubles pour être opposés aux autres créanciers, tant que les immeubles appartiennent au débiteur.

---

SECTION II.

DES PRIVILÈGES SPÉCIAUX SUR  
LES MEUBLES.

---

§ 1<sup>er</sup>.—DE LA CAUSE ET DE L'OBJET  
DES PRIVILÈGES SPÉCIAUX SUR LES MEUBLES.

**Art. 146.** Indépendamment des créanciers gagistes dont le privilège est établi au Chapitre II ci-dessus, sont privilégiés pour les créances et sur les objets mobiliers ci-après désignés :

- 1° Le bailleur d'immeubles,
- 2° Les fournisseurs de semences et d'engrais,
- 3° Les ouvriers agricoles et industriels,
- 4° Celui qui a conservé un objet mobilier,
- 5° Le vendeur d'objets mobiliers,
- 6° L'aubergiste ou hôtelier,
- 7° Le voiturier ou batelier,
- 8° Le créancier, pour faits de charge, d'un officier public soumis au cautionnement,

9° Celui qui a prêté les fonds dudit cautionnement.

I.—DU PRIVILÈGE DU BAILLEUR D'IMMEUBLE.

**147.** Le bailleur de bâtiments d'habitation, de magasins ou autres constructions, a privilège sur les objets mobiliers placés dans lesdits bâtiments pour l'usage, le commerce ou l'industrie du preneur.

Le privilège a lieu, encore que lesdits objets n'appartiennent pas au preneur, si le bailleur a ignoré le fait et n'a pas eu de raison suffisante de le prévoir, au moment où il a connu l'introduction des objets dans les locaux loués.

Le privilège du bailleur ne s'exerce pas sur l'argent comptant, sur les bijoux et pierres destinés à l'usage personnel du preneur ou de sa famille, ni sur les titres de créance, même au porteur.

**148.** Le bailleur peut exiger que le preneur garnisse les locaux loués de meubles suffisants pour garantir le paiement du terme courant du loyer et d'un terme à échoir, faute de quoi et à défaut du paiement anticipé desdits termes ou d'autres sûretés équivalentes, il peut faire résilier le bail avec dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Si les meubles qui garnissaient les locaux loués en ont été enlevés sans autorisation du bailleur, mais sans fraude, le bailleur ne peut les y faire réintégrer que si sa garantie est devenue insuffisante et dans la mesure de droits qui en appartiennent encore au preneur.

Toutefois, au cas d'actes faits en fraude de ses droits, il peut les faire révoquer contre les tiers, sous les conditions et distinctions portées aux articles 341 et suivants du Livre des *Biens*.

Le tout, sans préjudice du droit qui lui appartient en vertu de l'article 133.

**149.** Le bailleur d'un fonds rural, soit à ferme, soit à emphytéose, a privilège, dans la même mesure, sur les objets mobiliers placés dans les bâtiments d'habitation et d'exploitation et sur les animaux, ustensiles aratoires et autres instruments ou appareils d'exploitation du fonds loué.

Il a, en outre, privilège sur les récoltes et autres produits naturels du fonds loué, tant sur ceux se trouvant encore attachés au sol que sur ceux qui sont conservés sur ledit fonds.

Le bailleur à part de fruits ou à colonage exerce directement son privilège sur la récolte et les autres produits du fonds loué,

tant que la part de produits à laquelle il a droit, est encore dans les mains du colon.

**150.** En cas de cession du bail ou de sous-location, le privilège du bailleur porte sur les meubles et autres objets garnissant les lieux loués, encore que le bailleur sache qu'ils appartiennent au cessionnaire ou au sous-locataire.

Dans ce cas, le privilège porte aussi sur les sommes dues au preneur principal comme prix de cession ou sous-location, conformément à l'article 133, sans que des paiements anticipés puissent être opposés au bailleur.

**151.** En cas de liquidation générale des biens du preneur, le bailleur ne jouit du privilège établi aux articles précédents que pour le dernier terme échu, pour le terme courante et pour le terme à échoir, tant des loyers ou fermages que des autres charges annuelles.

Le privilège garantit, en outre, les autres obligations conventionnelles résultant du bail, les indemnités dues au bailleur pour les fautes ou négligences du preneur pendant l'année écoulée et l'année courante, et les dommages-intérêts accompagnant la résiliation qu'il peut faire prononcer pour l'avenir.

**152.** Dans ledit cas de liquidation, les autres créanciers peuvent empêcher la résiliation du bail et sous-louer ou céder le bail, à leur profit, nonobstant toute prohibition de sous-louer faite à l'origine, mais en garantissant au bailleur les loyers, fermages ou autres redevances, pour le temps du bail restant à courir.

II.—PRIVILÈGE DES FOURNISSEURS DE SEMENCES ET ENGRAIS.

**153.** Ceux qui ont fourni au propriétaire, à l'usufruitier, au fermier ou au possesseur, les semences et engrais employés sur le fonds, ont privilège sur les fruits de la récolte de l'année pour laquelle ils ont fait lesdites fournitures.

Il en est de même au profit de ceux qui ont fourni dans l'année les graines de vers-à-soie et les feuilles de mûriers destinés à la nourriture des vers.

III.—PRIVILÈGE DES OUVRIERS AGRICOLES ET INDUSTRIELS.

**154.** Les ouvriers, autres que les serviteurs, qui ont travaillé à la culture et à la récolte des produits de l'année courante, ont privilège sur ces produits, pour le salaire à eux dû pour ladite année.

Les ouvriers industriels ont privilège sur les

produits de l'industrie ou les objets fabriqués, mais seulement pour les trois derniers mois de leur salaire de l'année courante.

IV.—PRIVILÉGE DU CONSERVATEUR D'OBJETS MOBILIERS.

**155.** Celui qui est créancier pour frais de réparation ou de conservation d'un objet mobilier a privilège sur l'objet ainsi réparé ou conservé, lors même qu'il n'exerce pas le droit de rétention qui lui appartient d'après l'article 92.

Le même privilège s'applique aux frais d'actes judiciaires ou extrajudiciaires ayant fait reconnaître, conserver ou réaliser au profit du débiteur des droits réels ou personnels à des sommes d'argent, valeurs ou autres objets mobiliers quelconques.

V.—PRIVILÉGE DU VENDEUR D'OBJETS MOBILIERS.

**156.** Le vendeur d'objets mobiliers a privilège sur l'objet vendu pour le prix de vente et les intérêts, s'il y a lieu, soit qu'il ait ou non donné terme pour le paiement.

S'il y a eu échange avec soulte et que la soulte soit de plus de moitié de la valeur de l'objet aliéné, le privilège a lieu pour ladite soulte.

157. Le privilège subsiste tant que l'objet vendu est encore en la possession de l'acheteur et non transformé, lors même qu'il aurait été immobilisé par destination ou par incorporation à un immeuble, pourvu, dans ce dernier cas, qu'il puisse être détaché sans détérioration de l'immeuble.

158. Le privilège du vendeur ne préjudicie pas à ses droits de rétention et de résolution, tels qu'ils sont réglés aux articles 47 et 82 du Livre de l'*Acquisition des Biens*.

VI.—PRIVILÈGE DE L'AUBERGISTE ET DE L'HÔTELIER.

159. L'aubergiste et l'hôtelier ont privilège sur les effets apportés par les voyageurs et restant encore dans leur auberge ou hôtellerie, pour leur créance de logement et de nourriture desdits voyageurs et de leurs serviteurs et des bêtes de somme ou de trait les accompagnant.

VII.—PRIVILÈGE DES VOITURIERS ET BATELIERS

160. Le privilège des voituriers et bateliers s'exerce sur les objets par eux transportés et se trouvant encore dans leurs mains, pour le prix du transport des personnes ou des



bagages, et pour les droits de douane ou autres frais accessoires légitimes.

Le privilège subsiste même après la livraison des objets, si, dans les 48 heures de ladite livraison, le voiturier ou batelier a sommé le débiteur ou celui qui a reçu les objets en son nom de lui restituer la possession ou de payer ce qui est dû et a formé, à bref délai, une demande en justice pour y donner suite.

Dans aucun cas, la revendication ne peut avoir lieu contre les tiers acquéreurs, sauf le cas de fraude, comme il est prévu à l'article 148, et sans préjudice de l'application de l'article 133.

VIII.—PRIVILÈGE DES CRÉANCIERS POUR FAITS DE CHARGE.

**161.** Les créances résultant de faits de charges, de fautes ou abus commis dans l'exercice de leur fonction par les officiers publics soumis à un cautionnement sont privilégiées sur ledit cautionnement.

IX.—PRIVILEGE DES PRÊTEURS DE DENIERS DU CAUTIONNEMENT.

**162.** Les tiers qui ont prêté les deniers du cautionnement sus-énoncé ont privilège sur ledit cautionnement en second ordre, après le désintéressement de ceux qui ont souffert des faits de charge, pourvu qu'ils aient

justifié de leur droit, conformément aux Règlements, soit au moment du prêt, soit avant aucune opposition.

§ II.—DU RANG DES PRIVILÉGES SPÉCIAUX SUR LES MEUBLES.

**Art. 163.** Lorsqu'il y a conflit entre les privilèges spéciaux sur les meubles et tout ou partie des privilèges généraux, la priorité est réglée comme il suit :

1° Les frais de justice priment tous les créanciers auxquels ils ont été utiles, et dans la mesure ou la proportion dans laquelle ils l'ont été ;

2° Les quatre autres privilèges généraux priment, dans l'ordre de l'article 137, tous les privilèges spéciaux, mais seulement en cas d'insuffisance des meubles non soumis à d'autres privilèges spéciaux.

**164.** Si le conflit s'élève entre divers créanciers ayant un privilège spécial sur le même meuble, la préférence respective a lieu dans l'ordre et sous les distinctions ci-après :

Au premier rang est celui qui a conservé l'objet du privilège.

S'il y a plusieurs créanciers par suite d'actes successifs de conservation, la préfé-

rence appartient, respectivement, à ceux qui ont fait les actes de conservation les plus récents.

Au second rang est le créancier nanti de l'objet, soit par gage exprès ou conventionnel, soit par gage tacite, comme le bailleur d'immeuble, l'aubergiste et le voiturier ou batelier.

Au troisième rang est le vendeur dudit objet.

Toutefois, le créancier nanti obtient le premier rang, s'il a ignoré, lors de la constitution du gage, qu'il était dû des frais de conservation pour ledit objet.

En sens inverse, le créancier nanti est primé par le vendeur, s'il a su que le prix de vente était encore dû.

S'il s'agit de récoltes, le premier rang appartient aux ouvriers agricoles et le second aux fournisseurs de semences et d'engrais, le troisième au bailleur du fonds.

Les ouvriers industriels priment de même le bailleur sur les produits de l'industrie ou les objets fabriqués.

S'il s'agit du cautionnement d'un fonctionnaire public, ses créanciers pour faits de charge priment, ensemble et proportionnellement à leurs créances respectives, sans égard à leur date, tous les autres créanciers,

même celui qui a prêté les deniers du cautionnement; celui-ci exerce le privilège de second ordre sur le reste du cautionnement.

---

### SECTION III.

#### DES PRIVILÈGES SPÉCIAUX SUR LES IMMEUBLES.

---

§ 1<sup>er</sup>.— DE LA CAUSE ET DE L'OBJET  
DES PRIVILÈGES SPÉCIAUX SUR LES IMMEUBLES.

**Art. 165.** Sont privilégiés sur les immeubles, pour les créances et sous les conditions ci-après déterminées :

1° L'aliénateur d'un immeuble, par vente, échange ou autre acte onéreux, ou même gratuit avec charges, sur l'immeuble aliéné ;

2° Les copartageants, sur les immeubles compris dans le partage ;

3° Les architectes, ingénieurs et entrepreneurs, sur la plus-value résultant de leurs travaux sur les immeubles ;

4° Les prêteurs de deniers qui ont payé, en tout ou en partie, l'aliénateur, le copartageant ou les entrepreneurs de travaux, au moment de l'acte qui donne naissance au privilège, sur les mêmes immeubles.

## I.—PRIVILÈGE DE L'ALIÉNATEUR.

**166.** Le privilège de l'aliénateur appartient :

1° Au vendeur, pour le prix et les intérêts ou autres charges de la vente ;

2° Au co-échangiste, tant pour la soulte et les charges, que pour la garantie de l'éviction qu'il pourrait subir dans les objets reçus en contre-échange ;

3° Au donateur ou à son ayant-cause, pour les charges de la donation ;

Et, généralement, à tout aliénateur d'immeuble, pour la contre-valeur et les charges.

**167.** Outre le prix de vente et la soulte de l'échange, les charges de ces aliénations, ainsi que celles de la donation et l'indemnité éventuelle de la garantie d'éviction dans l'échange et autres conventions à titre onéreux, doivent être fixées en argent, soit dans l'acte d'aliénation, soit dans un acte postérieur.

Lesdits actes doivent, en outre, être publiés comme il est dit au § suivant.

**168.** Le privilège pour la garantie d'éviction des immeubles reçus en contre-valeur d'un échange ou d'une autre aliénation.

d'immeuble ne subsiste que si l'éviction a eu lieu dans les dix ans à partir de l'aliénation et si, une fois l'éviction subie par jugement devenu irrévocable, la demande en garantie a été formée et publiée dans l'année.

A l'égard des droits mobiliers reçus en contre-valeur, le privilège de la garantie ne subsiste que si l'éviction a eu lieu dans l'année et si la demande a été formée et publiée dans le mois du jugement devenu irrévocable.

**169.** Les privilèges de l'aliénateur ne s'étendent pas aux augmentations et améliorations apportées aux immeubles par le fait ou du chef du débiteur et à ses frais.

#### II.—PRIVILÈGE DES COPARTAGEANTS.

**170.** Les cohéritiers, associés ou autres copropriétaires ont privilège, respectivement, sur les immeubles obtenus par chacun d'eux dans le partage, soit par la voie du sort, soit par assignation conventionnelle, soit par licitation, pour les créances nées dudit partage, savoir :

1° Pour les soultes ou retours de lots, sur les immeubles échus aux copartageants chargés desdites soultes ;

2° Pour le prix de licitation, sur l'immeuble licité ;

3° Pour la garantie d'éviction soufferte par un des copartageants dans les meubles ou les immeubles attribués à son lot, sur tous les immeubles échus aux autres, mais seulement pour la part de chacun d'eux dans la dette.

**171.** Ladite garantie s'applique en outre,

1° A l'insolvabilité du co-partageant chargé envers un autre d'une soulte ou du prix de licitation ;

2° A l'insolvabilité d'un débiteur, lorsque la créance a été mise dans le lot de l'un des copartageants, sans distinguer si ledit débiteur est un copartageant ou un étranger, pourvu qu'il fût déjà insolvable au moment du partage.

**172.** L'article 168 est applicable entre copartageants au privilège de la garantie d'éviction.

S'il s'agit de l'insolvabilité d'un débiteur, copartageant ou non, la garantie n'en est due, tant entre les parties qu'à l'égard des tiers, que si la demande est formée et publiée dans l'année du défaut de paiement du capital devenu exigible.

Si la dette consiste dans une rente perpétuelle ou viagère, la garantie cesse d'être due lorsque l'insolvabilité du débiteur ne survient qu'après dix ans de la date du partage.

Il en est de même, si la dette est d'un capital portant intérêts et dont l'échéance est éloignée de plus de dix ans.

**173.** Les dispositions de l'article 169 sont applicables au privilège du copartageant.

III.—PRIVILÈGE DES ARCHITECTES, INGÉNIEURS  
ET ENTREPRENEURS DE TRAVAUX.

**174.** Les architectes, ingénieurs et entrepreneurs ont privilège pour leurs créances résultant de travaux par eux dirigés ou exécutés pour la construction ou la réparation de bâtiments, terrasses, digues ou canaux, pour les dessèchements, irrigations, défrichements, remblais et autres travaux analogues faits sur le sol.

Le même privilège appartient aux architectes, ingénieurs et entrepreneurs pour les travaux, souterrains ou extérieurs, relatifs soit à l'ouverture ou à l'exploitation, soit à la fermeture ou à la suppression des mines, minières et carrières.

**175.** Le privilège résultant des travaux



sus-énoncés ne porte que sur la plus-value donnée par lesdits travaux au sol ou aux bâtiments et subsistant encore au moment de l'exercice du privilège.

Ladite plus-value doit être constatée au moyen de trois procès-verbaux dressés par un expert nommé par le tribunal.

Le 1<sup>er</sup> procès-verbal doit être dressé avant le commencement des travaux, constater l'état actuel des lieux et porter l'indication générale des travaux projetés.

Le 2<sup>e</sup> doit être dressé dans les trois mois de l'achèvement des travaux ou de leur cessation par quelque cause que ce soit, lors même que la réception en serait contestée, et constater le montant de la plus-value résultant actuellement desdits travaux.

Le 3<sup>e</sup> est dressé au moment de la demande en collocation et constate ce qui subsiste de ladite plus-value.

#### IV.—PRIVILÈGE DES PRÊTEURS DE DENIERS.

176. Les privilèges énoncés aux articles précédents appartiennent, directement et en vertu de la loi, à ceux qui, au moment de l'aliénation, du partage ou du contrat avec les architectes, ingénieurs et entrepreneurs de travaux, ont prêté les deniers pour le paiement du prix de vente ou licitation, des

soultés d'échange ou de partage, ou du prix des travaux ; le tout, lorsque le prêt et son emploi ont été mentionnés dans l'acte auquel ils se rapportent.

Si les deniers n'ont été fournis qu'après la naissance du privilège au profit des aliénateurs, copartageants ou entrepreneurs, le privilège n'est acquis aux prêteurs qu'autant qu'ils ont obtenu du créancier ou du débiteur la subrogation conventionnelle, sous les conditions et dans la forme déterminées aux articles 480 et 481 du Livre des *Biens*.

Dans l'un et l'autre cas, si le prêteur de deniers n'a payé la dette qu'en partie, il concourt avec le créancier principal ou primitif dans l'exercice du privilège, proportionnellement à ce dont il l'a désintéressé, conformément à l'article 486 du Livre des *Biens*.

---

§ II.—DE L'EFFET ET DU RANG ENTRE LES CRÉANCIERS  
DES PRIVILÈGES SPÉCIAUX SUR LES IMMEUBLES.

**Art. 177.** Les privilèges énoncés au § précédent ne peuvent être opposés aux autres créanciers qu'autant qu'ils ont été rendus publics et conservés par les moyens, sous les conditions et dans les délais ci-après déterminés.

**178.** Le privilège du vendeur et celui du co-échangiste, pour le prix de vente et pour la soulte, se conservent par l'inscription du titre translatif de propriété portant que le prix ou la soulte est encore dû, en tout ou en partie.

L'inscription du titre conserve également le privilège pour la garantie d'éviction dans l'échange et pour les charges accessoires de la vente, de l'échange et des autres contrats translatifs de propriété, si la garantie et les charges ont été estimées en argent dans l'acte même.

**179.** Le privilège des copartageants se conserve l'inscription de l'acte du partage portant le montant, soit du prix de licitation, soit des soultes ou retours de lots, et l'estimation de la garantie d'éviction, ainsi que des autres charges attachées à chaque lot.

**180.** Tant que lesdits actes d'aliénation ou de partage n'ont pas été inscrits, la garantie réelle acquise par le créancier du chef de l'acquéreur ou du co-partageant, à l'exception des créances privilégiées résultant de travaux, ne peut être opposée au cédant, ni à l'un des copartageants privilégiés, même si elle est inscrite.

Mais les intéressés peuvent toujours faire procéder à l'inscription desdits partage, ou aliénation sans le consentement des contractants originaires.

**181.** Si l'acte d'aliénation ou de partage ne porte pas que la contre-valeur en est encore due, en tout ou en partie, ou que des charges y sont attachées, cette omission peut être réparée par un acte postérieur, tant que la dette existe, et ladite réparation peut être publiée conjointement avec l'aliénation ou le partage, par les soins du créancier.

Si ladite réparation n'a pas été publiée avec l'inscription, elle peut toujours être publiée par le créancier ; mais le privilège se trouve alors dégénéré en une simple hypothèque légale.

Ladite hypothèque ne peut être opposée aux créanciers qui, dans l'intervalle des deux publications, auraient acquis du chef du débiteur et dûment publié des garanties réelles.

Il en est de même si les charges portées à l'acte d'aliénation ou de partage ou la créance éventuelle de garantie n'ont été estimées que dans un acte postérieur à l'acte principal : l'inscription hypothécaire dudit acte ne donne rang au créancier qu'à la date où elle est faite.

**182.** Lorsque le privilège des autres aliénateurs ou des copartageants est dégénéré en hypothèque légale, l'action résolutoire pour inexécution des obligations ne peut être exercée au préjudice des créanciers qui ont acquis du chef du débiteur et dûment conservé des garanties réelles avant l'inscription de ladite hypothèque.

**183.** Le privilège des architectes, ingénieurs ou entrepreneurs de travaux se conserve par l'inscription des deux premiers procès-verbaux tels qu'ils sont prescrits à l'article 175.

Le premier doit être inscrit avant le commencement des travaux ;

Le second doit être inscrit dans le mois de sa rédaction.

L'effet de l'inscription du second procès-verbal remonte à la date de l'inscription du premier, et assure au créancier privilégié la priorité sur la plus-value, contre tous ceux qui ont contracté avec le débiteur, soit avant les travaux, soit depuis.

L'inscription desdits procès-verbaux prise par l'un des intéressés profite aux autres, même sans mandat de leur part, et assure à tous le même rang pour être payés proportionnellement à leur créance, pourvu qu'ils

unelique aient fait en temps utile les justifications nécessaires.

**184.** Si l'inscription de l'un ou de l'autre procès-verbal n'a pas été prise dans le délai qui lui est assigné par l'article précédent, le privilège dégénère en une hypothèque légale dont le rang se fixe comme il suit :

1° A la date de l'inscription tardive du premier procès-verbal, si le second a été dressé dans les trois mois de l'achèvement ou de la cessation des travaux et inscrit dans le mois suivant ;

2° A la date de l'inscription du second procès-verbal, s'il n'a pas été dressé dans lesdits trois mois, ou si, même ayant été dressé dans les trois mois, il n'a pas été inscrit dans le mois de sa date.

**185.** Le privilège appartenant, aux termes du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 176, à ceux qui ont prêté les deniers, à l'origine, pour l'acquisition, le partage ou les travaux, se conserve de la même manière que pour les créanciers dont ils ont la place.

S'ils leur ont succédé postérieurement, par subrogation, et que la publication du privilège n'ait pas encore eu lieu, ils la feront

opérer par l'inscription de l'acte principal et de l'acte de subrogation.

Si la publication a précédé la subrogation, ils requerront la mention de l'acte subrogatif dans l'inscription.

Les cessionnaires des créances privilégiées doivent requérir la mention de la cession.

Dans ces deux derniers cas, le subrogé ou le cessionnaire qui aura tardé à faire opérer la mention prescrite ne pourra critiquer les paiements ou autres actes libératoires intervenus, antérieurement et de bonne foi, entre le débiteur ou ses ayant-cause et le créancier originaire.

**186.** Les créances privilégiées ou hypothécaires portant des intérêts ou des arrérages, et conservées comme il est dit ci-dessus, peuvent être colloquées au même rang que le capital, pour deux dernières années seulement d'intérêts ou d'arrérages ; sauf le droit pour le créancier de prendre des inscriptions hypothécaires spéciales au fur et à mesure, pour les échéances plus anciennes.

**187.** Entre les créanciers privilégiés sur les immeubles la priorité respective a lieu dans l'ordre suivant :

1° Les architectes, ingénieurs et entre-

preneurs de travaux, lors même que leur créance serait née la dernière ;

En cas d'insuffisance de la plus-value résultant de leurs travaux, pour leur paiement intégral, ils sont tous colloqués au même rang, proportionnellement à leurs créances ;

2° L'aliénateur ou le copartageant ;

En cas d'aliénations ou de partages successifs, la priorité appartient aux plus anciens créanciers respectivement.

Les prêteurs de deniers ont le rang du créancier que leurs deniers ont servi à désintéresser, en tout ou en partie, soit à l'origine, soit par suite d'une subrogation conventionnelle.

**188.** Les règles concernant le mode d'inscription des privilèges, leur renouvellement et la radiation ou réduction des inscriptions, sont communes aux Privilèges et aux Hypothèques et exposées, au sujet de ces dernières, au Chapitre suivant.

§ III.—DE L'EFFET DES PRIVILÈGES SUR LES IMMEUBLES  
CONTRE LES TIERS DÉTENTEURS.

**Art. 189.** Les privilèges dûment publiés suivent l'immeuble qui en est grevé dans les mains des tiers détenteurs.



Faute par ceux-ci de satisfaire les créanciers privilégiés par l'un des moyens qui seront ultérieurement déterminés, l'immeuble peut être saisi sur eux et vendu aux enchères.

**190.** Les privilèges généraux ne donnent le droit de suite sur les immeubles passés aux mains de tiers détenteurs que s'ils ont été inscrits avant l'inscription de l'acquisition de ceux-ci.

**191.** Les créanciers privilégiés par l'effet d'une aliénation ou d'un partage dont l'inscription n'a pas été faite avant celle de l'acquisition du sous-acquéreur, ne sont déchus du droit de suite qu'après avoir été sommés par lui d'avoir à faire inscrire le titre d'où procède leur privilège, et si ladite inscription n'a pas été faite dans un mois augmenté du délai légal des distances.

Toutefois, le nouvel acquéreur n'est pas tenu de faire ladite sommation et est autorisé à se considérer comme à l'abri de tout privilège des anciens propriétaires, lorsque son cédant était en possession civile de l'immeuble depuis plus de dix ans.

**192.** Les créanciers ayant privilège à

raison de travaux sur les immeubles peuvent exercer le droit de suite en vertu de l'inscription du premier procès-verbal, si l'inscription de l'aliénation a eu lieu avant l'achèvement ou la cessation des travaux.

Si les travaux sont terminés ou ont cessé et si le double délai de la rédaction et de l'inscription du second procès-verbal n'est pas encore écoulé, lesdits créanciers ne sont déchus de leur privilège qu'après l'expiration dudit délai ou après avoir été inutilement sommés de faire inscrire le second procès-verbal dans le mois.

**193.** Les créanciers privilégiés qui n'ont pas donné à leur privilège la publicité nécessaire pour conserver et exercer le droit de suite ne sont pas déchus du droit d'être payés sur le prix de cession dû par le tiers détenteur, s'ils se sont fait connaître et ont justifié de leur créance avant le paiement du prix ou avant la clôture de l'ordre.

**194.** Les règles communes aux Privilèges et aux Hypothèques sur le droit de suite, sur ses conditions et ses effets, et sur les moyens pour le tiers détenteur d'éviter l'expropriation, ainsi que les causes d'extinction des Privilèges sont déterminées, aux Sections

III et v à VII du Chapitre suivant, sauf les dispositions particulières aux Priviléges.



CHAPITRE V.  
DES HYPOTHÈQUES.

SECTION PREMIÈRE.  
DE LA NATURE ET DES OBJETS  
DE L'HYPOTHÈQUE.

**Art. 195.** L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés, par la loi ou la volonté de l'homme, à l'acquittement de certaines obligations par préférence aux autres.

**196.** L'hypothèque est indivisible, activement et passivement, s'il n'y a convention contraire, comme il est dit du gage et du nantissement immobilier.

**197.** L'hypothèque peut être constituée non seulement sur la pleine propriété des immeubles, mais encore sur l'usufruit, et sur les droits de bail, d'emphytéose et de superficie, et aussi sur la propriété démembrée de ces droits.

Toutefois, le plein propriétaire ne peut

hypothéquer séparément, soit la nue propriété, soit l'usufruit.

Il peut, au contraire, hypothéquer une part divise ou indivise de son fonds.

Les servitudes foncières ne peuvent être hypothéquées séparément du fonds dominant, ni les immeubles par destination séparément du fonds auquel ils sont attachés.

**198.** Ne peuvent être hypothéqués :

1° Les droits d'usage et d'habitation, ni les autres biens inaliénables ou insaisissables ;

2° Les créances immobilières prévues aux n<sup>os</sup> 2 et 3 de l'article 10 du Livre des *Biens* ;

3° Les autres créances immobilisées, comme il est prévu au n<sup>o</sup> 4 dudit article, si la loi qui en autorise l'immobilisation n'en permet pas l'hypothèque.

L'hypothèque des navires et bateaux est réglée au Code de Commerce.

**199.** Les dispositions du présent Chapitre sont applicables aux hypothèques établies par le Code de Commerce et par les lois spéciales sur tous les points qui ne sont pas réglés autrement par lesdites lois.

**200.** L'hypothèque s'étend, de plein droit, aux augmentations ou améliorations

qui peuvent survenir au fonds, soit par des causes fortuites et gratuites, soit par le fait et aux frais du débiteur, pourvu qu'il n'y ait pas fraude à l'égard des autres créanciers et sauf le privilège des architectes et entrepreneurs de travaux, sur la plus-value, tel qu'il est réglé au Chapitre précédent.

Elle ne s'étend pas aux fonds contigus que le débiteur aurait acquis, même gratuitement, encore qu'il les ait incorporés au fonds hypothéqué, au moyen de nouvelles clôtures ou par la suppression des anciennes.

**201.** Les pertes, diminutions ou détériorations des biens hypothéqués, provenant de causes fortuites ou majeures, ou du fait d'un tiers, sont au détriment du créancier, sauf son droit sur l'indemnité, s'il y a lieu, comme il est dit à l'article 133, au sujet des privilèges.

Si les biens hypothéqués ont subi des diminutions ou détériorations par le fait du débiteur ou par défaut d'entretien, de telle sorte que la garantie du créancier soit devenue insuffisante, le débiteur est tenu de donner au créancier un supplément d'hypothèque.

En cas d'impossibilité de le faire, il est tenu de rembourser la dette, même avant

l'échéance, dans la mesure où la garantie du créancier est devenue insuffisante.

**202.** Tant que les biens hypothéqués ne sont pas saisis, le débiteur conserve le droit de les donner à bail pour la durée déterminée aux articles 119 et 120 du Livre des *Biens*, d'en aliéner les fruits et produits, et, de faire tous les actes d'administration,

---

SECTION II.

DES DIVERSES ESPÈCES D'HYPOTHÈQUES.

**Art. 203.** L'hypothèque est légale, conventionnelle ou testamentaire.

---

§ 1<sup>er</sup>.—DE L'HYPOTHÈQUE LÉGALE.

**Art. 204.** L'hypothèque existe, de plein droit et indépendamment de toute stipulation :

1° Au profit des femmes mariées, pour toutes les créances qu'elles peuvent avoir contre leur mari, sur tous les immeubles du mari, même mineur, tant sur ceux qui lui appartiennent au jour du mariage que sur ceux qui lui adviennent postérieurement ;

2° Au profit des mineurs et des interdits,

pour toutes leurs créances contre leur tuteur, sur tous les immeubles présents et à venir du tuteur ;

3° Au profit de l'Etat, des *fu* ou *ken*, des *shi tcho*, ou *son* et des établissements publics, sur les immeubles de leurs comptables, à raison de leur gestion, dans la mesure et sous les conditions déterminées par les lois administratives.

Est encore considérée comme légale l'hypothèque qui naît d'un privilège dégénéré, aux termes des articles 181 et 184.

§ II. — DE L'HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE.

**Art. 205.** L'hypothèque conventionnelle ne peut être établie que par un acte authentique ou sous seing privé.

La procuration pour consentir une hypothèque doit être relatée en substance dans l'acte constitutif d'hypothèque.

**206.** Les conventions d'hypothèque passées en pays étranger, au sujet de biens situés au Japon, peuvent produire leur effet lorsqu'elles ont été passées dans la forme usitée dans le pays étranger, entre les nationaux, pour cette sorte d'acte ; mais l'ins-



cription ne peut être prise au Japon, en vertu desdites conventions, qu'en observant les conditions prescrites par les lois spéciales.

**207.** L'acte constitutif d'hypothèque doit désigner spécialement par leur nature et leur situation les immeubles affectés à la garantie de l'obligation.

Si la constitution d'hypothèque comprend tout ou partie des immeubles présents du débiteur, sans désignation spéciale de chacun d'eux, elle peut être réduite sur la demande du débiteur, à ce qui est nécessaire à la garantie de la créance.

Est nulle la constitution d'une hypothèque générale ou spéciale sur les biens à venir du débiteur.

**208.** L'acte constitutif d'hypothèque conventionnelle doit encore désigner clairement la cause, la modalité et l'objet de l'obligation, tant en principal qu'en accessoires.

L'objet en sera évalué en argent, s'il ne consiste pas directement en cette valeur ; toutefois, cette dernière condition pourra n'être remplie que dans l'inscription.

**209.** L'hypothèque ne peut être consentie que par celui qui a le droit de pro-

priété ou de jouissance qu'il entend soumettre à l'hypothèque et s'il a la capacité d'en disposer à titre onéreux ou gratuit ; sans préjudice de ce qui est dit, à l'article 211, de la constitution d'hypothèque par un tiers.

S'il s'agit d'un droit réel temporaire, l'hypothèque ne peut produire d'effet au-delà du temps assigné à ce droit ; toutefois, si avant l'expiration de ce temps, le droit hypothéqué se trouve transporté par l'effet de quelque événement sur une indemnité représentant la valeur de la chose, le créancier exerce son droit sur ladite indemnité.

**210.** Les biens des mineurs, des interdits et des absents ne peuvent être hypothéqués par leurs représentants que pour les causes et dans les formes déterminées par la loi.

**211.** L'hypothèque conventionnelle peut être donnée par un tiers pour garantir l'obligation du débiteur, comme il est dit du gage et du nantissement immobilier par les articles 98 et 117.

Elle constitue une libéralité vis-à-vis du débiteur, lorsque celui-ci n'a fait aucun sacrifice pour l'obtenir.

Elle en constitue une vis-à-vis du créancier, lorsque la créance a une cause gratuite,

ou lorsqu'elle est constituée postérieurement à la convention principale, même onéreuse, et sans avoir été promise.

---

§ III.—DE L'HYPOTHÈQUE TESTAMENTAIRE.

**Art. 212.** L'hypothèque ne peut être conférée par testament que pour la garantie des legs ou de la dette d'un tiers.

---

SECTION III.

DE LA PUBLICITÉ DES HYPOTHÈQUES.

---

§ 1<sup>er</sup>.—DES CONDITIONS, ET DE LA DURÉE  
DE L'INSCRIPTION.

**Art. 213.** Aucune hypothèque, légale, conventionnelle ou testamentaire, ne peut être opposée aux tiers si elle n'est inscrite au bureau des transcriptions du lieu où sont situés les immeubles hypothéqués, sous les conditions ci-après déterminées.

Si le bien dépend, par son étendue, de deux ou plusieurs bureaux et a été hypothéqué en entier, l'inscription est prise au bureau

dans la circonscription duquel se trouve la partie principale du domaine ; dans les autres bureaux il n'est fait qu'une mention de ladite inscription et de sa date.

**214.** Les hypothèques ne peuvent être valablement inscrites, lorsque, postérieurement à leur naissance, l'insolvabilité du débiteur a été régulièrement déclarée ou est devenue notoire par la saisie de tout ou de la majeure partie de ses biens, sans préjudice des limites qui pourraient être apportées par le Code de Commerce au droit d'inscription, en cas de faillite.

Si le bien grevé d'hypothèque a été aliéné, les limites au droit du créancier de s'inscrire sur le tiers détenteur sont établies à la Section v.

**215.** Si le créancier n'a pas l'administration de ses biens, l'inscription est prise par son représentant légal ou judiciaire.

L'inscription d'hypothèque rentre également dans les droits et devoirs du mandataire général et dans ceux du mandataire spécial chargé de passer l'acte auquel est attachée l'hypothèque légale ou conventionnelle.

L'inscription peut être prise aussi, sans

mandat du créancier, par un gérant d'affaires agissant pour lui.

**216.** L'hypothèque légale de la femme mariée peut être inscrite sur sa demande, sans autorisation de son mari ou de justice, dès l'instant où celui-ci est son débiteur, même conditionnellement, par contrat ou autrement ; l'inscription peut être prise sur tout ou partie des immeubles, comme la femme le juge à propos ; sauf le droit du mari à la réduction, comme il est dit à l'article 226.

A défaut d'inscription par la femme, le mari doit lui-même, audit cas où il est débiteur, prendre inscription pour elle sur des immeubles libres, s'il se peut, ou incomplètement grevés, et suffisants pour sa garantie.

Faute d'avoir été prise par la femme ou par le mari, l'inscription peut l'être par un des parents ou alliés de la femme, même sans mandat, pourvu qu'il n'y ait pas opposition ou renonciation de celle-ci.

**217.** L'hypothèque légale du mineur doit être inscrite par le tuteur, dans les mêmes cas et sous les mêmes conditions que celle de la femme de la part du mari.

A défaut d'inscription par les soins du

tuteur, elle doit être inscrite à la requête du subrogé-tuteur ou de tout membre du conseil de famille, sous peine de condamnation solidaire aux dommages-intérêts envers le mineur.

L'hypothèque peut aussi être inscrite sur la demande du mineur lui-même, après qu'il a été émancipé.

**218.** Les dispositions des deux premiers alinéas de l'article précédent sont applicables à l'hypothèque légale des interdits.

Dans le cas de l'interdiction par suite de condamnation criminelle, l'inscription peut même être requise par un mandataire spécial de l'interdit.

**219.** L'héritier ou le cessionnaire du créancier peut prendre l'inscription, soit au nom du créancier originaire, soit en son propre nom et au nom du créancier originaire réunis.

Si l'inscription est requise par un mandataire ou un gérant d'affaires du créancier, il est fait mention spéciale de ses nom et qualité, conjointement avec ceux du mandant ou du maître.

**220.** Si le débiteur est décédé, l'inscrip-

tion peut être prise sur lui ou sur tous ses héritiers cumulativement, au choix du créancier.

Si l'hypothèque a été constituée par un tiers, l'inscription est prise sur le constituant.

**221.** Les inscriptions d'hypothèques, légales, conventionnelles ou testamentaires, conservent leur effet pendant trente ans, après lesquels elles sont périmées, lors même que la prescription de la créance a été interrompue ou suspendue.

Ladite prescription de l'hypothèque n'est pas suspendue contre les incapables, sauf leur recours contre leur représentant.

Toutefois, si l'inscription est renouvelée avant l'expiration des trente ans, avec relation précise à la date de la précédente, elle conserve à l'hypothèque son rang à la même date.

Le renouvellement après la péremption ne vaut qu'à sa date comme une nouvelle inscription.

**222.** Le renouvellement de l'inscription dans le délai de trente ans est permis, notwithstanding la faillite, l'insolvabilité ou le décès du débiteur survenus depuis l'inscription primitive.

**223.** Les contestations relatives aux inscriptions sont portées au tribunal de la situation du bien hypothéqué.

---

§ II.—DE LA RADIATION, DE LA RÉDUCTION  
ET DE LA RECTIFICATION DES INSCRIPTIONS.

**Art. 224.** Il y a lieu à radiation de l'inscription :

1° Lorsque la créance est nulle ou annulable ou lorsqu'elle se trouve éteinte en totalité ;

2° Lorsque l'hypothèque n'a pas été valablement constituée.

Le tout, sans préjudice de la radiation de l'inscription sur certains immeubles, comme il est dit à l'article 230.

**225.** La radiation de l'inscription doit être prononcée en justice, sur la demande du débiteur ou de ses ayant-cause, à moins qu'elle ne soit autorisée par le créancier en la forme réglée ci-après.

**226.** Lorsque l'hypothèque légale de la femme mariée n'a pas été limitée à certains immeubles, ou lorsque la créance de la femme n'a pas été évaluée à une somme fixée, soit



par le contrat de mariage, soit par une convention spéciale entre les époux, et qu'il a été pris des inscriptions sur plus d'immeubles qu'il n'est nécessaire à la garantie éventuelle de la femme, ou pour une somme plus forte que la juste évaluation de la créance, le mari ou ses ayant-cause peuvent demander en justice la réduction desdites inscriptions, soit quant aux immeubles, soit quant à la somme évaluée.

**227.** Pareillement, le tuteur ou ses ayant-cause peuvent demander la réduction des inscriptions prises au-delà de ce qui est nécessaire à la garantie du mineur ou de l'interdit, lorsque la limitation de l'hypothèque à certains immeubles ou l'évaluation de la créance à une somme fixe n'a pas été faite par délibération du conseil de tutelle.

**228.** Lorsque l'hypothèque est conventionnelle, le débiteur ne peut en demander la réduction en justice que si, étant générale sur les biens présents, elle est excessive, comme il est prévu à l'article 207.

Le débiteur peut toujours demander la réduction de l'évaluation de la créance faite par le créancier dans l'inscription, à défaut d'évaluation dans le titre constitutif ou par acte séparé.

**229.** L'hypothèque testamentaire peut être également réduite, sur la demande de l'héritier, lorsqu'elle a été constituée par le testateur sans limitation quant à la créance.

**230.** Il y a encore lieu à la réduction de l'inscription des trois sortes d'hypothèques, mais seulement quant à la somme inscrite, si la dette est éteinte pour plus de moitié.

Le débiteur peut toujours faire mentionner à ses frais, dans l'inscription, les paiements partiels quelconques qu'il a faits.

**231.** Le jugement qui fait droit à la demande du débiteur indique les immeubles qui sont affranchis de l'hypothèque ou la somme à laquelle l'évaluation est ramenée.

Au premier cas, l'inscription de l'hypothèque est radiée; au second cas, elle est réduite.

**232.** Dans le cas de réduction de l'inscription à certains immeubles, d'après les articles précédents, si lesdits immeubles deviennent, même par cause fortuite ou par force majeure, insuffisants à la garantie du créancier, celui-ci peut demander un supplément d'hypothèque.

**233.** La radiation et la réduction de l'inscription ne peuvent être faites qu'en vertu d'un jugement devenu irrévocable, ni consenties par le créancier qu'avec un acte écrit.

**234.** Si la radiation ou la réduction volontaire est fondée sur l'extinction de la dette, il suffit pour la consentir que le créancier ait la capacité d'en recevoir ou d'en reconnaître le paiement ;

Si elle est fondée sur une des autres causes portées à l'article 224, il faut au créancier la capacité de transiger ;

Si elle a le caractère d'une renonciation gratuite à l'hypothèque, il est nécessaire que le créancier ait la capacité de disposer gratuitement de la créance.

**235.** La procuration à l'effet de consentir la radiation ou la réduction de l'inscription doit également être donnée par un acte écrit.

Toutefois, si la radiation ou la réduction est fondée sur l'extinction de la dette, elle peut être consentie par tout mandataire qui avait le pouvoir d'accepter à la libération du débiteur.

S'il y a transaction ou renonciation gratuite, la procuration doit être expresse.

**236.** La radiation et la réduction sont effectuées par la mention à la suite de l'inscription, soit de la convention qui les a autorisées, soit du jugement qui les a ordonnées.

**237.** Si la radiation ou la réduction est rescindée ou résolue ultérieurement, par une convention ou un jugement, ladite convention ou ledit jugement sont inscrits de nouveau ou mentionnés à la suite de l'inscription précédente ; dans ce cas, l'inscription reprend son effet à l'égard des anciens créanciers, mais sans pouvoir être opposée aux tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble après la radiation ou la réduction et les ont inscrits avant la publication de la rectification.

**238.** Si l'inscription, le nouvellement, la radiation ou la réduction, présente des inexactitudes ou des omissions insuffisantes pour la faire annuler, elle est rectifiée par un commun accord des parties ou par un jugement.

---

#### SECTION IV.

##### DE L'EFFET ET DU RANG DES HYPOTHÈQUES ENTRE LES CRÉANCIERS.

**Art. 239.** Tout créancier hypothécaire

inscrit sur un immeuble est préférable aux créanciers chirographaires, en tant qu'il peut être colloqué sur le prix dudit immeuble.

Entre les créanciers ayant hypothèque, légale, conventionnelle ou testamentaire, le rang de collocation se détermine par l'antériorité respective des inscriptions, lors même que deux ou plusieurs inscriptions, intéressant des créanciers différents sont prises le même jour.

**240.** L'inscription assure aux intérêts de la créance et aux autres accessoires périodiques qui y sont portés, le même rang que pour le principal mais seulement pour les deux dernières années échues ; sauf le droit pour le créancier de prendre des inscriptions postérieures pour les intérêts et accessoires plus anciens, mais pour ne valoir qu'à la date desdites inscriptions.

**241.** Le rang de l'hypothèque est également déterminé par l'inscription, quoique la créance soit conditionnelle ou naisse de versements successifs, comme dans l'ouverture de crédit.

**242.** Lorsqu'un créancier a hypothèque sur plusieurs immeubles dont les divers prix

sont liquidés en même temps, sa créance doit être répartie sur tous proportionnellement à leur importance.

En cas de liquidations successives, si ledit créancier est payé en entier sur le prix de l'un d'eux et que par suite un ou plusieurs autres créanciers n'ayant hypothèque qu'après lui sur ledit immeuble n'ont pas pu recevoir leur paiement, ceux-ci sont subrogés de droit à l'hypothèque du créancier désintéressé, à leur rang respectif, sur les autres immeubles.

**243.** Ladite subrogation produit son effet contre les créanciers qui sont inscrits sur lesdits immeubles à la suite du créancier originaire.

Si les subrogés font mentionner leur subrogation à la suite des inscriptions prises, ils doivent être compris dans la procédure d'ordre, et aucune radiation ou réduction ne peut avoir lieu sans leur consentement.

**244.** Tout créancier hypothécaire capable de disposer de sa créance, peut renoncer à son hypothèque ou seulement à son rang, en faveur d'un autre créancier, du même débiteur, sans préjudice de ce qui est dit, au sujet de la novation, par les articles 500 et 503 du Livre des *Biens*.

Si une créance hypothécaire a été successivement l'objet de cessions, renonciations ou subrogations, la priorité appartient à celui des ayant-droit qui a le premier publié son acquisition par la mention du titre constitutif de son droit à la suite de l'inscription déjà faite, ou par l'inscription elle-même, si elle n'avait pas encore été prise.

**245.** En outre, les dispositions de l'article 185 est applicable aux cas des deux articles précédents.

**246.** La connaissance, même avouée, qu'aurait un créancier hypothécaire ou chirographaire d'une hypothèque non inscrite, ne le prive pas du droit de se prévaloir du défaut d'inscription.

**247.** Les créanciers hypothécaires qui ne sont pas désintéressés en entier par le produit de la vente des immeubles demeurent créanciers chirographaires pour ce qui leur reste dû.

Si la distribution des valeurs mobilières précède la vente des immeubles, les créanciers hypothécaires y figurent provisoirement, comme créanciers chirographaires, pour le montant intégral de leur créance.

Lorsqu'ensuite a lieu la distribution du prix des immeubles hypothéqués, les mêmes créanciers y sont colloqués comme s'ils n'avaient rien reçu des valeurs mobilières ; mais ceux qui doivent ainsi être payés entièrement ne touchent le montant de leur collocation hypothécaire que sous la déduction des sommes qu'ils ont reçues dans la collocation mobilière, lesquelles sommes sont restituées à la masse mobilière.

A l'égard de ceux qui ne peuvent être payés hypothécairement qu'en partie, leur droit sur la masse mobilière est réglé définitivement d'après la somme qui leur reste due, et ce qu'ils ont touché au-delà de cette proportion est restitué à la masse mobilière.

Les sommes ainsi restituées sont l'objet d'une nouvelle répartition entre les créanciers purement chirographaires et ceux des créanciers hypothécaires qui n'ont pu être colloqués utilement à l'ordre ou ne l'ont été que pour une partie de leur créance.





## SECTION V.

DE L'EFFET DES HYPOTHÈQUES  
CONTRE LES TIERS DÉTENTEURS.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

**Art. 248.** Lorsqu'un immeuble hypothéqué a été, soit aliéné, soit grevé d'usufruit ou d'un autre droit réel, tout créancier hypothécaire inscrit sur l'immeuble avant l'inscription du titre constitutif de l'aliénation ou du démembrement de la propriété conserve, à l'encontre du tiers acquéreur, le droit de demander le paiement de la créance et, subsidiairement, celui de poursuivre l'expropriation dudit immeuble, pour être payé sur le prix.

Toutefois, les baux faits ou renouvelés pour la durée mentionnée aux articles 119 et 120 du Livre des *Biens* doivent être respectés par les créanciers hypothécaires.

**249.** Si l'hypothèque porte sur un démembrement de la propriété et que le débiteur ait renoncé à son droit, le créancier inscrit avant que la renonciation ait été inscrite conserve le droit de suite nonobstant ladite renonciation.

**250.** Les hypothèques constituées par l'acte authentique sont opposables aux créanciers chirographaires qui ont saisi et fait vendre l'immeuble hypothéqué, lorsque l'inscription en a été prise avant celle de l'adjudication ; sans préjudice de la nullité des inscriptions prises dans le cas prévu à l'article 214.

**251.** La faillite ou l'insolvabilité du tiers détenteur ne met pas obstacle à l'inscription de l'hypothèque jusqu'à celle de son titre d'acquisition.

**252.** Le tiers détenteur peut, suivant les cas :

- 1° Payer toutes les dettes hypothécaires,
- 2° Purger,
- 3° Opposer l'exception de discussion,
- 4° Délaisser,
- 5° Subir l'expropriation.

---

§ 1<sup>er</sup>.—DU PAYEMENT DES DETTES HYPOTHÉCAIRES.

**Art. 253.** Le tiers détenteur ne peut être exproprié, ni troublé, s'il paye les dettes hypothécaires au fur et à mesure de leur échéance.

**254.** Soit qu'il ait payé les dettes, en tout ou en partie, il est subrogé aux autres hypothèques, garanties et avantages des créanciers qu'il a désintéressés, conformément aux articles 482-1°, et 483-4° et 5° du Livre des *Biens*.

Il acquiert même la subrogation éventuelle aux hypothèques grevant l'immeuble qu'il détient, pour le cas où l'expropriation serait poursuivie par des créanciers qu'il n'a pas désintéressés.

---

§ II.—DE LA PURGE.

**Art. 255.** Le tiers détenteur peut, sans payer toutes les dettes hypothécaires inscrites, en affranchir l'immeuble, en payant aux créanciers dans l'ordre où ils sont inscrits, ou consignant en leur faveur le prix de son acquisition ou la valeur estimative de l'immeuble ou une somme supérieure, le tout accepté par eux, expressément ou tacitement, après les offres et la procédure de purge, telles qu'elles sont réglées ci-après.

**256.** L'acquéreur sous condition suspensive ne peut purger, tant que son droit n'est pas consolidé par l'accomplissement de la condition.

L'acquéreur sous condition résolutoire peut purger, même avant que son droit soit consolidé par la défaillance de la condition.

Dans ce cas, si les offres du tiers détenteur ont été acceptées et si, après la radiation des hypothèques sur lesquelles les fonds ont manqué, l'acquisition du tiers détenteur est résolue par l'accomplissement de la condition, les inscriptions radiées sont rétablies conformément à l'article 237.

Si, dans le même cas, les offres n'ayant pas été acceptées, l'immeuble est vendu aux enchères, comme il est réglé ci-après, l'adjudication prononcée, soit au profit du tiers détenteur, soit au profit d'un autre, demeure désormais à l'abri de l'action résolutoire.

**257.** Le droit de purger les hypothèques n'appartient pas au tiers détenteur tenu personnellement de la dette hypothécaire, soit principalement, soit comme caution.

Il n'appartient pas non plus à celui qui a constitué hypothèque sur son bien pour la dette d'autrui.

**258.** Ne donnent pas lieu à la purge toutes les enchères auxquelles les créanciers hypothécaires sont appelés à intervenir.

Il en est de même des expropriations pour cause d'utilité publique ;

Sans préjudice du droit des créanciers hypothécaires d'être colloqués à leur rang sur le prix d'adjudication ou sur l'indemnité d'expropriation.

**259.** Il n'y a pas lieu à la purge des droits de bail d'usage, d'habitation et de servitudes foncières.

Si ces droits ont été constitués avant une hypothèque, l'immeuble ne peut être mis en vente que grevé desdits droits.

S'ils ont été constitués après l'hypothèque, le créancier hypothécaire peut poursuivre la vente de l'immeuble sans avoir égard aux droits ainsi conférés.

Toutefois, dans ce dernier cas, les baux publiés sont respectés par le tiers détenteur dans les limites mentionnées à l'article 248, 2<sup>e</sup> al.

**260.** Le tiers détenteur peut purger à toute époque, tant qu'il n'est pas poursuivi par les créanciers et, au plus tard, dans le mois après la sommation de payer ou de délaisser, à peine de déchéance.

Toutefois, la déchéance n'a pas lieu de plein droit : elle doit être demandée au tribunal qui peut ne pas la prononcer, si le tiers détenteur justifie d'empêchements légi-

times et si les créanciers ne doivent pas éprouver un préjudice sérieux du retard.

La déchéance ne peut non plus être prononcée si les créanciers ne l'ont pas demandé dans le délai d'un mois qui leur est accordé par l'article 265-2° pour répondre aux offres.

**261.** Comme préliminaire de la purge, le tiers détenteur doit faire inscrire son titre d'acquisition, pour consolider son droit à l'égard des tiers.

Après quoi, il se fait délivrer par le conservateur un état des privilèges et des hypothèques qui grèvent son immeuble.

**262.** Dans le susdit délai d'un mois, le tiers détenteur doit notifier à tous les créanciers inscrits et à ceux à l'égard desquels l'inscription vaut l'inscription hypothécaire, conformément aux articles 119, 178 et 179 :

1° Un exposé de son titre d'acquisition, indiquant sa substance, sa date et celle de l'inscription, les nom, prénom, profession et domicile de l'aliénateur et ceux de l'acquéreur, la nature de l'immeuble cédé, le lieu où il est situé, le prix et les charges de la cession ou l'évaluation du droit, s'il a été acquis par échange, donation ou legs ;

2° Un tableau indiquant la date de chaque

inscription, le *folio* du registre où elle est portée, les nom, prénom et le domicile du créancier et le montant de la somme inscrite en principal ;

3° Une déclaration que le tiers détenteur est prêt, à défaut de surenchère par lesdits créanciers, faite conformément à la loi et dans le délai d'un mois, soit à leur payer, dans l'ordre de leur inscription, le prix ou l'évaluation de l'immeuble ou même une somme supérieure, soit à consigner lesdites sommes à leur nom, sans distinction des créances échues, à terme ou conditionnelles.

**263.** Si parmi les créanciers inscrits se trouve un aliénateur ou un copartageant ayant un privilège, même dégénéré en hypothèque légale, aux termes des articles 181 et 182, la déclaration prescrite au n° 3 de l'article précédent doit être accompagnée d'une sommation audit créancier d'avoir à déclarer, dans le même délai, s'il entend user du droit de résolution qui lui appartient.

**264.** Si l'acte d'aliénation comprend plusieurs biens dont quelques-uns non hypothéqués, l'acquéreur ne doit faire d'offres que pour le bien hypothéqué et la surenchère ne doit porter que sur ladite offre.

**265.** Tout créancier inscrit qui n'accepte pas l'offre ci-dessus prescrite doit requérir la mise aux enchères du bien cédé, dans les formes, dans les délais, et sous les conditions ci-après :

1° La réquisition doit, à peine de nullité, être accompagnée d'une surenchère d'un dixième en sus de la somme offerte, avec déclaration que le requérant est prêt à donner caution ou garantie suffisante pour le prix total ainsi augmenté et pour les frais ; le tout est signé, sur l'original, par le requérant ou son fondé de pouvoir spécial ;

2° Ladite réquisition doit, à peine de nullité également, être signifiée au tiers détenteur, dans le mois de la notification des offres ;

3° Pareille signification doit être faite au précédent propriétaire, débiteur ou non, dans le même délai ;

4° Si l'hypothèque sur le fonds aliéné a été constituée par un autre que le débiteur, la signification doit être faite aussi à ce dernier, dans le même délai.

**266.** L'aliénateur ou le copartageant est considéré comme ayant renoncé à son action résolutoire, s'il a surenchéri, comme



il est prévu à l'article précédent, sans réserver l'exercice de ladite action.

S'il veut conserver ladite action, il doit, à peine de nullité, le notifier au tiers détenteur dans le délai même qui lui est accordé pour surenchérir ; sans préjudice d'une pareille notification à faire au précédent propriétaire, comme débiteur principal.

**267.** Lorsqu'une surenchère valable a été signifiée dans les formes et le délai prescrits, le surenchérisseur ne peut la rétracter sans le consentement des autres créanciers inscrits, lesquels peuvent requérir la réalisation de ladite surenchère.

S'il y a la réalisation de la surenchère, les articles 278 et suivants ci-après sont applicables.

**268.** Si aucun créancier n'a requis valablement la mise aux enchères, l'immeuble demeure purgé par le paiement du prix, dans l'ordre amiable ou judiciaire ouvert entre les créanciers, ou par la consignation au nom des créanciers, sans offres réelles préalables.

Dans ce cas, toutes les hypothèques sont radiées, même celles sur lesquels les fonds ont manqué.

**269.** Après la purge ainsi effectuée, le

tiers détenteur a son recours en garantie contre son cédant, suivant les distinctions ci-après :

1° Au cas de vente, pour tout ce qu'il a offert et payé au-delà de son prix d'acquisition ;

2° Au cas d'échange ou autre contrat onéreux, pour tout ce qu'il a payé au-delà de ses engagements envers le cédant, s'il ne se fait pas restituer la contre-valeur par lui fournie ;

3° Au cas de donation, entre-vifs ou testamentaire, pour tout ce qu'il a payé à la décharge du donateur ;

4° Dans tous les cas, pour les frais de purge.

§ III.—DE L'EXCEPTION DE DISCUSSION.

**Art. 270.** Le tiers détenteur qui n'est pas tenu de la dette hypothécaire principalement, peut requérir le créancier pour-suivant de discuter et faire vendre préalablement les autres immeubles hypothéqués à la même dette, pourvu :

1° Qu'ils soient situés dans le ressort de la cour d'appel du lieu où l'obligation doit être exécutée ;

2° Qu'ils appartiennent encore au débiteur principal ;

3° Qu'ils ne soient pas litigieux ;

4° Qu'ils ne soient pas manifestement insuffisants à procurer au créancier un paiement intégral, eu égard à son rang d'inscription et à leur valeur.

Cette exception doit être proposée sur les premières poursuites.

**271.** Le tiers détenteur qui aurait renoncé au bénéfice de discussion qui lui appartenait en qualité de caution, d'après les articles 20 à 23 n'est pas privé de l'exception de discussion hypothécaire.

**272.** Celui qui a hypothéqué son immeuble à la dette d'autrui peut opposer l'exception de discussion.

Il en est de même de celui des débiteurs conjoints qui a payé sa part de la dette avant les poursuites.

---

§ IV. — DU DÉLAISSEMENT.

**Art. 273.** Le tiers détenteur peut, à toute époque de la procédure d'expropriation, délaisser l'immeuble, objet de la poursuite; par le délaissement, le tiers détenteur abandonne

seulement la détention aux créanciers poursuivants : il conserve la propriété et la possession civile de l'immeuble, lequel demeure à ses risques.

**274.** Le délaissement ne peut être fait que par le tiers détenteur qui n'est pas personnellement obligé à la dette, soit principalement, soit comme caution.

Il peut être fait par la caution réelle et par ceux des codébiteurs conjoints qui ont payé leur part dans la dette, même au cours des poursuites.

**275.** Pour délaisser valablement, il suffit d'avoir la capacité de figurer comme défendeur à la poursuite en expropriation, soit en son propre nom, soit en qualité de représentant.

**276.** Le délaissement se fait au greffe du tribunal de la situation du bien hypothéqué, par une déclaration signée du délaissant ou de son mandataire spécial et notifiée au créancier poursuivant.

A la diligence soit de celui-ci, soit du tiers détenteur ou de tout autre intéressé, le tribunal nomme un curateur au délaissement, sur lequel l'expropriation est poursuivie.

**277.** Le tiers détenteur ou son représentant peut toujours, jusqu'à l'adjudication, rétracter le délaissement, en la forme dans laquelle il a été fait, à charge de payer ou de consigner, dans le mois, le montant de toutes les dettes des créanciers poursuivants et les frais faits jusque-là ; sans préjudice du droit de poursuite des autres créanciers, et sauf le droit de purger à leur égard, si les délais de la purge ne sont pas écoulés.

§ V. — DE LA VENTE AUX ENCHÈRES ET DE L'EXPROPRIATION.

**Art. 278.** Si le tiers détenteur n'a ni payé, ni délaissé, ni proposé la purge, les créanciers hypothécaires peuvent poursuivre la vente de l'immeuble aux enchères, dans les formes et avec la publicité réglées par le Code de Procédure civile.

Il en est de même si, les offres à fin de purge n'ayant pas été acceptées, il y a eu la réquisition de surenchère.

**279.** Si un aliénateur précédent ou un copartageant a déclaré vouloir, aux termes de l'article 266, exercer son action résolutoire, de préférence à son privilège ou à son hypothèque légale, il doit exercer ladite ac-

tion avant la mise aux enchères, dans le délai qui sera fixé à cet effet par le tribunal, à la requête du tiers détenteur.

**280.** Dans tous les cas, si la résolution n'a pas été demandée ou n'est pas admise, le tiers détenteur peut, lors de la mise aux enchères, se porter enchérisseur.

Si l'adjudication est prononcée en sa faveur, le jugement d'adjudication est seulement mentionné à la suite de l'inscription de son titre originaire, comme preuve de la confirmation du même titre.

**281.** Si l'adjudication est prononcée en faveur d'un autre que le tiers détenteur, le jugement est inscrit spécialement comme preuve de la translation de propriété, et il en est fait, en outre, mention à la suite de la précédente inscription.

**282.** Dans le cas de l'article précédent, les droits de servitudes qui existaient entre le fonds adjudgé et un autre fonds appartenant au tiers détenteur renaissent, activement et passivement, nonobstant la confusion antérieure, laquelle se trouve résolue.

Il en est de même des droits d'usufruit, de bail et autres démembrements de la propriété

qui appartenait au tiers détenteur avant son acquisition.

**283.** Dans l'un et l'autre cas d'adjudication, si le tiers détenteur avait lui-même une hypothèque inscrite sur l'immeuble adjudgé, il est colloqué à son rang.

**284.** Une fois le prix d'adjudication payé aux créanciers, suivant l'ordre des inscriptions, s'il reste un excédant libre, il appartient au tiers détenteur, adjudicataire ou non.

Si, avant l'adjudication, il avait été pris par ses propres créanciers des inscriptions hypothécaires sur l'immeuble, lesdits créanciers sont colloqués à la suite de ceux inscrits sur les précédents propriétaires.

**285.** Si le fonds hypothéqué a subi des détériorations du fait du tiers détenteur, pendant sa possession, ou si celui-ci a fait sur le fonds des dépenses nécessaires ou utiles, il en est fait raison, entre lui et les créanciers hypothécaires.

**286.** A l'égard des fruits, le tiers détenteur n'en doit compte aux créanciers qu'à partir de la sommation de délaisser ou de payer qui lui a été faite.

**287.** Dans tous les cas, après le paiement ou la consignation du prix, toutes les hypothèques inscrites, même celles sur lesquelles les fonds ont manqué, sont radiées et l'immeuble en demeure purgé.

**288.** Après l'adjudication, le tiers détenteur a son recours en garantie contre son cédant, comme il suit :

S'il s'est rendu adjudicataire, il est indemnisé comme il est dit à l'article 269 ;

Si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un étranger, il a droit à la garantie d'éviction sous les distinctions suivantes :

1° S'il y avait eu vente ou autre acquisition à titre onéreux et que le prix d'adjudication ait dépassé le prix primitif ou la contre-valeur de l'acquisition, cette différence figure comme plus-value dans les dommages-intérêts auxquels il a droit ;

2° Au cas de donation entre-vifs ou testamentaire, il n'est indemnisé par le donateur ou son héritier que dans la mesure où l'adjudication a libéré celui-ci de ses dettes hypothécaires.

Les frais de la procédure lui sont remboursés par l'adjudicataire.

---



## SECTION VI.

## DE LA RESPONSABILITÉ DES CONSERVATEURS.

**289.** L'article 355 du Livre des *Biens*, sur la responsabilité civile des conservateurs des registres des inscriptions, est applicable à leurs omissions ou inexactitudes en matière d'inscription d'hypothèque.

**290.** Si le conservateur a omis une ou plusieurs inscriptions dans le certificat délivré au tiers détenteur depuis l'inscription prise à son profit, et si, par suite de cette omission, les créanciers inscrits n'ont pas été compris dans les offres de purge ou dans la procédure d'adjudication, l'immeuble n'en demeure pas moins purgé desdites hypothèques.

**291.** Tant que les délais fixés par l'article 265 pour surenchérir aux offres de purge ne sont pas expirés, les créanciers omis peuvent dénoncer au tiers détenteur l'omission dont ils sont l'objet, lui demander communication des offres et surenchérir, ou même se faire comprendre dans la procédure d'expropriation, si elle n'est pas terminée, mais sans pouvoir la retarder.

Dans tous les cas, ils peuvent se faire comprendre dans l'ordre ouvert à l'amiable ou judiciairement, tant qu'il n'a pas été clos.

Le tout, sans préjudice de leur recours contre le conservateur, pour le dommage qu'ils justifient résulter pour eux de son omission.

Le conservateur a lui-même recours contre le débiteur principal ou ses cautions, pour ce qu'il a ainsi payé à leur décharge.

---

## SECTION VII.

### DE L'EXTINCTION DES HYPOTHÈQUES.

**Art. 292.** L'hypothèque s'éteint :

1° Par l'extinction totale et définitive de l'obligation principale, sauf ce qui est dit, au cas de novation, par l'article 503 du Livre des *Biens* ;

2° Par la renonciation du créancier à l'hypothèque ;

3° Par la prescription ;

4° Par la purge résultant des offres, acceptées par le créancier et suivies du paiement ou de la consignation des sommes offertes, comme il est dit à l'article 268 ;

5° Par l'adjudication suivie du paiement

ou de la consignation, conformément aux articles 258 et 287 ;

6° Par la perte totale de l'immeuble hypothéqué, sauf le transfert du droit du créancier sur l'indemnité à laquelle la perte peut donner lieu, conformément à l'article 201 ;

7° Par l'expropriation pour cause d'utilité publique, sauf le payement de l'indemnité aux créanciers hypothécaires.

**293.** Si l'extinction de l'obligation a été annulée, par une cause légale et reconnue en justice, l'hypothèque est rétablie à son rang primitif, quoique l'inscription en ait été radiée ;

Toutefois, elle ne sera pas exercée au préjudice des créanciers qui ont pris inscription postérieurement à la radiation et antérieurement à une nouvelle inscription ou à la mention du jugement qui l'a rétablie, à la suite de l'inscription précédente.

**294.** La renonciation à l'hypothèque ne peut être faite par le créancier que s'il a la capacité de disposer de la créance elle-même, à titre onéreux ou gratuit, suivant les cas.

Il en est de même, si le créancier ne renonce qu'à son rang d'hypothèque.

La renonciation à l'hypothèque ou à son rang peut être tacite.

Lorsque le créancier est intervenu à l'aliénation de l'immeuble hypothéqué, conjointement avec le cédant, il n'est considéré comme ayant renoncé à son hypothèque que par rapport au droit de suite, et seulement lorsque son intervention n'était pas requise par la loi à un titre spécial quelconque.

**295.** La prescription de l'hypothèque ne s'accomplit qu'avec la prescription de la créance, lorsque l'immeuble est resté dans les biens du débiteur.

Dans le même cas, les actes qui interrompent et les causes qui suspendent le cours de la prescription à l'égard de la créance produisent le même effet à l'égard de l'hypothèque.

**296.** Si l'immeuble hypothéqué a été aliéné par le débiteur, en même temps propriétaire, et est possédé par l'acquéreur ou ses ayant-cause, l'hypothèque inscrite ne s'éteint que par la prescription de trente ans, sans trouble résultant des actions hypothécaires, à compter du jour où l'acquéreur a inscrit son acquisition; sans préjudice du cas où la créance elle-même s'éteindrait auparavant par la prescription libératoire.

**297.** Si l'immeuble a été cédé par un autre que le vrai propriétaire, le possesseur prescrit contre les créanciers hypothécaires, par le laps de temps qui lui est nécessaire pour prescrire contre le propriétaire, suivant qu'il est de bonne ou de mauvaise foi.

Il en est de même pour celui qui est possesseur de l'immeuble sans titre.

**298.** La prescription extinctive de l'hypothèque pour le tiers détenteur n'est pas interrompue par le renouvellement de l'inscription, mais seulement par la reconnaissance volontaire de l'hypothèque par le possesseur, par la sommation à lui faite, telle qu'elle est réglée à l'article 260, et par tous autres actes tendant à donner effet au droit d'hypothèque, tels qu'ils sont réglés, en général, par les articles 109 et suivants du Livre des *Preuves*.

Ladite prescription n'est pas suspendue par le terme ou la condition qui affecte la créance ; sauf au créancier à conserver son droit, comme il est prévu à l'article 128 du même Livre.

Les autres causes de suspension prévues aux articles 131 à 136 du même Livre, sont applicables aux hypothèques.

---

