

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 a toujours été préféré à la simple hypothèque, parce que le créancier se trouve mieux garanti par la possession réelle de l'immeuble que par une affectation purement conventionnelle dudit immeuble : au nantissement qui empêche la vente par le débiteur et la saisie par les autres créanciers, il joint le droit d'hypothèque ou de préférence pour le capital qui lui est dû.

Ce premier article signale les deux droits que donne cette sûreté réelle ; 1° avant l'échéance de la dette, jouissance de l'immeuble ou perception des fruits et revenus, par préférence à tous autres créanciers ; 2° à l'échéance, droit d'un créancier hypothécaire, c'est-à-dire droit d'être payé par préférence aux créanciers chirographaires, et à son rang par rapport aux autres créanciers hypothécaires, sans préjudice du droit de suite contre les tiers détenteurs, lequel droit est encore un effet de l'hypothèque.

Remarquons immédiatement la différence entre ces deux préférences du créancier : comme il est nanti de la jouissance, il prime sur les fruits et revenus tous les créanciers indistinctement ; mais sur le fonds même,

sur le capital, il ne vient qu'à son rang d'hypothèque.

Comme ce cumul du nantissement et de l'hypothèque est une institution ancienne, on lui laisse un de ses caractères traditionnels, à savoir, la limite de l'échéance à trente ans. Quelle que soit la cause originaire de cette restriction à la liberté des conventions, on ne peut que l'approuver, parce que si le grand nombre d'immeubles ainsi donnés en nantissement pouvait être, en quelque sorte, retirés indéfiniment de la circulation, ce serait un grand mal économique. C'est pour la même raison que le délai de trente ans ne peut être prorogé. Mais si l'échéance avait d'abord été fixée à moins de trente ans, elle pourrait être prorogée jusqu'à ce terme.

Art 117. Cet article ne présente pas de difficulté ; il rappelle l'article 98 écrit pour le gage constitué par un tiers, et comme l'hypothèque peut de même être constituée pour la dette d'autrui, il est naturel qu'une sûreté qui contient un cumul du gage et de l'hypothèque puisse être constituée dans les mêmes conditions.

Art. 118. C'est toujours par l'effet du cumul, en faveur du créancier, du droit exclusif de jouissance et d'un droit de préférence sur le fonds, comme capital, que le constituant doit avoir la disposition des deux droits et que la chose doit être susceptible d'hypothèque.

Si le droit ainsi donné en nantissement hypothécaire est un usufruit ou une emphytéose, nécessairement temporaire, la sûreté finira avec le droit ; il sera donc nécessaire que le créancier ait soin de stipuler l'échéance du paiement avant l'époque où son nantissement devrait ainsi cesser de lui-même ; autrement, il ne pourrait plus exercer le droit de préférence pour son capital.

Du reste, les droits temporaires de jouissance perdant de leur valeur à mesure qu'ils s'approchent de

leur terme final, le créancier prudent n'aura accepté de tels droits en nantissement que quand les revenus devaient être assez considérables pour éteindre chaque année une partie du capital dû, outre les intérêts : autrement, il ne serait garanti utilement que de ceux-ci.

L'article 209 a, au sujet de l'hypothèque simple, une disposition semblable à celle de notre article, quant à la durée du droit, avec un complément, pour le cas de perte de la chose (3^e al.), qu'il faut considérer comme applicable au droit qui nous occupe.

Art. 119. Comme le nantissement immobilier contient une hypothèque, et comme il est naturellement conventionnel, il doit, dans ce cas, être constitué en la même forme que l'hypothèque conventionnelle (v. art. 205).

Dans le présent Code, il n'y a pas de nantissement immobilier légal, comme il y a des hypothèques légales ; mais cette sûreté pourra être constituée par testament ; seulement ce ne sera que dans les deux cas spéciaux déterminés à l'article 212.

Pour que le nantissement immobilier soit opposable aux tiers, il doit être comme l'hypothèque, publié par une inscription.

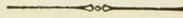
Art. 120. Le jugement dont parle cet article n'est pas un mode de constitution à ajouter à la convention et au testament : il faut l'entendre d'un jugement qui, sur une contestation, aurait déclaré l'existence ou la validité d'une convention ou d'un testament invoqué comme source d'une hypothèque.

Art. 121. Pour éviter les formalités et les frais qui ne sont pas rigoureusement nécessaires, la loi n'exige pas une inscription spéciale du nantissement, quand il ne s'applique qu'à des droits temporaires déjà publiés :

alors une simple mention de l'acte constitutif du nantissement en marge de ladite inscription est suffisante.

Art. 122. La mise en possession du créancier est un complément de publicité qui fait que cette sûreté est un nantissement : s'il ne s'agissait que d'un usufruit ou d'un autre droit de jouissance conféré directement, sans relation à un autre droit, l'inscription suffirait à prévenir ceux qui ont intérêt à savoir que la propriété est démembrée ; mais il s'agit, en outre, d'un droit de préférence sur les fruits, au profit d'un créancier contre les autres ; dès lors, la loi veut que cette jouissance exclusive se révèle par le fait même et à chaque moment.

Art. 123. Il est nécessaire de proclamer l'indivisibilité de ce nantissement ; mais comme il est de la même nature et a les mêmes effets que celui du gage ou nantissement mobilier, la loi se borne à renvoyer à l'article 105.



SECTION II.

DES EFFETS DU NANTISSEMENT IMMOBILIER.

Art. 124. Le créancier nanti d'un immeuble a plus de liberté pour disposer de la jouissance du fonds que n'en a le créancier gagiste. Si l'on rapproche de notre article l'article 107, on voit que, tandis que le créancier gagiste ne peut louer la chose reçue en gage que s'il en a l'autorisation du débiteur, le créancier nanti d'un immeuble le peut, de plein droit, sans cette autorisation : la loi la lui donne ; pour que la location lui fût interdite, il faudrait une prohibition contraire du débiteur. Le motif est que la jouissance de la chose,

presque nulle quand il s'agit d'un meuble, est toujours plus ou moins importante pour un immeuble. Or, le créancier nanti ne serait pas toujours en situation d'en jouir par lui-même : pour un fonds de terre, il faut être plus ou moins agriculteur, et, s'il s'agit d'une maison, il serait rare que le créancier eût précisément besoin pour lui-même d'une pareille habitation.

L'article 118 nous a dit que celui qui n'a qu'un droit temporaire de jouissance ne peut donner la chose en nantissement pour un temps excédant cette jouissance. Il n'en fallait pas tirer cette conséquence que le créancier nanti ne pourrait, à son tour, donner la chose à bail pour un temps plus long que son nantissement : la durée du nantissement dépend du paiement de la dette, lequel peut avoir lieu à toute époque si le terme est dans l'intérêt du débiteur ; si le bail fait par le créancier devait avoir une durée aussi incertaine, il serait bien difficile de trouver un preneur. On a donc admis que le créancier pourrait donner à bail pour la durée du nantissement telle qu'elle résultait de la durée de la dette ; mais comme les pouvoirs du créancier nanti ne sont, à cet égard, que ceux d'un administrateur de la chose d'autrui, le texte renvoie aux articles qui règlent la durée et les délais du renouvellement des baux faits par les administrateurs.

D'un autre côté, si le délai du nantissement était plus cours que la durée des baux permis aux administrateurs, le créancier devrait, se renfermer dans la limite de son droit de créancier nanti ; si le créancier veut céder son droit de nantissement, il ne peut le faire que pour la durée réelle de ce droit lors même qu'il viendrait à cesser par un paiement anticipé, et sous sa responsabilité, au cas où le cessionnaire abuserait de sa jouissance ; il n'y a pas là, en effet, un acte d'administration qui puisse profiter au débiteur : sous ce rapport, c'est à l'article 107 que la loi renvoie, pour ce qu'il contient de

sévère à l'égard du créancier gagiste.

Art. 125. Cet article rappelle, mais avec des différences, les obligations de l'usufruitier (v. Liv. des *Biens*, art. 86 et suiv.).

1° Comme l'usufruitier, le créancier nanti doit acquitter les contributions annuelles ; mais, tandis que l'usufruitier n'a pas de recours, de ce chef, contre le nu-propriétaire, le créancier nanti déduit ces charges sur le compte des fruits et produits imputables sur sa créance (v. art. suiv.)

2° Comme l'usufruitier, le créancier nanti doit faire les réparations d'entretien, mais encore avec la même déduction sur les fruits ; de plus que celui-ci, il doit faire les grosses réparations, lorsqu'elles sont devenues "nécessaires et urgentes ;" mais pour ces dernières, il a recours contre le débiteur, non-seulement par voie de déduction sur les produits, comme pour les premières, mais encore par voie de "remboursement" et ce remboursement peut être demandé immédiatement : il est naturel, en effet, qu'il ne soit pas tenu de faire une avance de nouveaux capitaux pour assurer et conserver son nantissement.

Art. 126. La loi fait une distinction entre les bâtiments et les terrains à bâtir et les fonds ruraux. Pour les premiers, il y a toujours lieu de faire les comptes respectifs du revenu, d'une part, et des intérêts de la dette, d'autre part : on ne pourrait en faire une compensation, à forfait ou en bloc. Au contraire, pour les fonds ruraux dont le revenu est difficile à apprécier et à constater, non-seulement cette compensation est permise, mais même elle a lieu de droit : pour qu'il en fût autrement, il faudrait ou une convention contraire, ou "une fraude manifeste, soit à l'égard des autres créanciers, soit à l'égard des limites légales de l'intérêt." La loi veut

ici que la fraude soit "manifeste," précisément à cause de la difficulté de faire un compte exact des revenus, et cette fraude consistera dans la seule constitution d'un tel nantissement, sans réserve d'un compte à faire, lorsque le débiteur savait qu'il nuisait à ses créanciers ou qu'il excédait le taux légal de l'intérêt. S'il ne s'agissait que d'une limite conventionnelle de l'intérêt, comme alors les parties ont pu vouloir en changer le taux par cette nouvelle convention, le changement serait valable, si l'autre fraude ne se rencontrait pas.

Il y a donc, en somme, deux cas où l'imputation des revenus doit se faire sur les intérêts et subsidiairement sur le capital : c'est, pour les biens urbains, toujours, et, pour les biens ruraux, quand on a exclu la compensation en bloc ou qu'il y a fraude manifeste à ne pas l'avoir réservée. Dans ces cas, le texte a soin d'exprimer que c'est le revenu net et non le revenu brut qui s'impute sur les intérêts de la créance et, subsidiairement, sur le capital.

Art. 127. C'est un principe général qu'une personne peut toujours renoncer à un droit existant en sa faveur et qu'elle le peut, lors même qu'elle se serait par convention interdite cette faculté. Mais il faut pour cela que le droit auquel une partie prétend renoncer ne soit pas lié en même temps à un droit de l'autre, de sorte que la renonciation puisse nuire à celle-ci. C'est cette réserve qui explique que le texte subordonne le droit de renonciation du créancier à la perte des intérêts de sa créance. Bien entendu, cette renonciation à la jouissance n'est que "pour l'avenir."

La loi ajoute que le créancier doit éviter une renonciation en temps inopportun. Ainsi, s'il s'agit d'un bien urbain, le créancier ne devra pas choisir le moment où d'importantes réparations sont urgentes, et s'il s'agit d'un bien rural, il ne devra pas attendre le moment de la récolte.

Art. 128. Le 1^{er} alinéa de cet article reconnaît au créancier le droit de rétention qui est, comme dans le gage, le caractère du nantissement, et cette rétention durant jusqu'à parfait payement consacre encore le principe de l'indivisibilité.

Le 2^e alinéa présente une différence entre notre nantissement et le gage (v. art. 110, 2^e al.) : le créancier gagiste peut s'opposer à la vente du gage, tant que sa créance n'est pas exigible ; on en a donné le motif sous cette disposition : ce motif n'existant pas pour la vente d'un immeuble, celle-ci reste possible, aussi bien avant l'échéance qu'après, comme le dit notre texte.

La vente pourra être faite à l'amiable par le débiteur ; elle pourra être faite aux enchères, sur la poursuite des créanciers hypothécaires ou chirographaires ; elle pourra même l'être sur la poursuite du créancier nanti lui-même. Les effets seront différents dans les trois cas, comme on le verra à l'article suivant.

Art. 129. Notre article suppose, tour à tour, la vente provoquée contre le créancier nanti ou par lui. Le cas où le débiteur vend à l'amiable suit les mêmes règles que la vente faite à la poursuite des créanciers, sauf qu'il donne lieu à la procédure de purge (v. art. 255 et suiv.).

Au premier cas, celui où la vente est provoquée contre le créancier nanti, une sous-distinction est à faire : ou le créancier nanti est primé par d'autres créanciers, soit privilégiés soit hypothécaires, ou il ne l'est pas.

S'il est primé par d'autres créanciers, la vente sera faite sans réserve de son droit de rétention et de jouissance, parce que le débiteur n'a pas pu enlever à ces créanciers un des avantages inhérents au privilège ou à l'hypothèque ; dans ce cas, d'ailleurs, le créancier nanti est colloqué à son rang d'hypothèque.

Si, au contraire, le créancier nanti est, en même

temps, le seul ou le premier créancier hypothécaire, la vente publique n'aura lieu que sous la condition pour l'adjudicataire de respecter le droit de rétention, lequel sera porté au cahier des charges qui stipule par avance les obligations de l'acheteur et les conditions générales et spéciales la vente publique.

Quelques précautions devront d'ailleurs être prises dans ce cas : comme il pourrait arriver que les enchères, avant d'être terminées, atteignent, même avec la condition de respecter le nantissement, un prix déjà suffisant pour désintéresser le créancier nanti, il devrait être porté au cahier des charges que, dès que ce prix sera atteint, la jouissance de l'immeuble sera comprise dans la vente ; cela relèvera immédiatement le prix et profitera aux autres créanciers, soit hypothécaires, soit chirographaires.

Si le débiteur a fait une vente amiable, son acheteur devra également respecter le droit de jouissance du créancier nanti, sans même que son acte de vente l'ait soumis à cette obligation, parce que le nantissement est révéralé par l'inscription et cet acheteur n'a pas droit aux mêmes protections qu'un adjudicataire en vente publique. Il aura d'ailleurs le droit de rembourser le créancier nanti, si le terme n'est pas établi dans l'intérêt de celui-ci et, dans tous les cas, de le comprendre dans les offres à fin de purge, ce qui pourra donner lieu à une revente aux enchères publiques, avec des résultats analogues à ceux de la vente sur poursuite hypothécaire (v. art. 255 et 262).

Au deuxième cas, où c'est le créancier nanti qui a lui-même provoqué la vente, son droit de jouissance et de rétention est éteint, par une sorte de renonciation volontaire et tacite ; il peut toutefois le réserver expressément dans la mise en vente, mais à la condition qu'il n'y ait aucun autre créancier privilégié ou hypothécaire, même d'un rang postérieur au sien : du

moment que le créancier nanti n'est pas seul intéressé, la loi ne lui permet pas d'exposer les autres créanciers à une vente à bas prix, s'il ne fait pas lui-même le sacrifice de sa jouissance privilégiée.

Mais cette rigueur contre le créancier cesserait dans le cas où il ne requerrait la mise aux enchères que dans la procédure de purge, sur les offres faites par un tiers acquéreur à l'amiable (v. art. 265) : dans ce cas, le créancier, étant en quelque sorte mis en demeure de surenchérir, ne peut être considéré comme ayant volontairement renoncé à son nantissement.

Art. 130. Le créancier nanti d'un immeuble doit être assimilé, sous plusieurs rapports, au créancier gagiste ou nanti d'un meuble ; de là le renvoi à plusieurs articles du Chapitre précédent, renvoi que d'ailleurs il ne faudrait pas croire absolument limitatif : s'il s'agissait d'emprunter au gage quelque disposition qui ne dépendît pas strictement de son caractère de droit mobilier, les tribunaux le pourraient certainement.

Des théories étendues ici du gage au nantissement immobilier, deux sont favorables au créancier, ce sont l'extension de la sûreté aux dépenses par lui faites pour la conservation de la chose, ainsi qu'à l'indemnité des dommages qu'elle lui aurait causés par des vices non apparents (v. art. 109) et l'impossibilité pour le débiteur de prescrire à l'effet de se libérer, lors que le nantissement est resté aux mains du créancier (v. art. 114) ; trois sont en faveur du débiteur, ce sont : l'obligation pour le créancier d'apporter à la garde de la chose les soins d'un bon administrateur (v. art. 106, 1^{er} et 3^o al. ; la droit du créancier de retenir la chose jusqu'à parfait paiement (v. art. 110, 1^{er} al.) ; la prohibition du pacte qui tendrait à attribuer la chose en paiement au créancier (v. art. 113) ; enfin, l'impossibilité pour le créan-

cier de prescrire à l'effet d'acquérir l'objet du nantissement, même lorsque sa possession a continué après l'extinction de la dette (v. art. 115).
