



Association
Henri Capitant

**AVANT-PROJET DE REFORME DU DROIT DES
SURETES**

Le lecteur trouvera ci-dessous le texte de l'avant-projet de réforme des sûretés qu'a rédigé une commission constituée par l'Association Henri Capitant sur la demande de Ministère de la justice. Cette commission, présidée par Michel Grimaldi, était composée de Laurent Aynès, Pierre Crocq, Philippe Dupichot, Charles Gijssbers, Maxime Julienne, Philippe Simler, Hervé Synvet et Philippe Théry.

Deux versions de l'avant-projet sont ici publiées :

- *La première comprend les textes proposés à l'état « brut », sans indication des modifications apportées aux textes actuels, ni commentaires ;*
- *La seconde reproduit les mêmes textes, mais avec l'indication apparente des dites modifications (sauf pour les sûretés sur les immeubles) et de brefs commentaires.*

Par ailleurs, une présentation synthétique de l'avant-projet a été publiée au Recueil Dalloz du 14 septembre 2017 (D. 2017, p 1717).

I. VERSION BRUTE

LIVRE IV : DES SURETES

Chapitre préliminaire

Article 2284

Quiconque s'est obligé personnellement, est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir.

Article 2285

Les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers ; et le prix s'en distribue entre eux par contribution, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence.

Article 2286

La sûreté garantit l'exécution d'une ou plusieurs obligations, présentes ou futures.

Article 2286-1

La sûreté personnelle est l'engagement pris envers le créancier par un tiers non tenu à la dette qui dispose d'un recours contre le débiteur principal.

La sûreté réelle est l'affectation préférentielle ou exclusive d'un bien ou d'un ensemble de biens, présents ou futurs au paiement préférentiel ou exclusif du créancier.

Article 2286-2

Sauf disposition ou clause contraire, la sûreté suit la créance garantie.

Article 2286-3

La sûreté ne peut procurer au créancier aucun enrichissement.

Article 2286-4

Le créancier choisit librement le mode de réalisation de sa sûreté.

S'il est titulaire de plusieurs sûretés, il est libre de l'ordre de leur réalisation.

Article 2287

Les dispositions du présent livre ne font pas obstacle à l'application des règles prévues en cas d'ouverture d'une procédure d'insolvabilité ou de surendettement.

TITRE PREMIER : DES SURETES PERSONNELLES

Article 2288

Les sûretés personnelles régies par le présent titre sont le cautionnement, la garantie autonome et la lettre d'intention.

Chapitre Ier : Du cautionnement

Section 1 : De la nature et de l'étendue du cautionnement

Article 2288-1

Le cautionnement est le contrat par lequel une caution s'oblige envers le créancier à payer la dette du débiteur en cas de défaillance de celui-ci.

Il peut être souscrit à la demande du débiteur principal ou encore à son insu.

Article 2289

Lorsque la loi subordonne l'exercice d'un droit à la fourniture d'une caution, le cautionnement est dit légal.

Lorsque la loi confère au juge le pouvoir de subordonner la satisfaction d'une demande à la fourniture d'une caution, il est dit judiciaire.

Article 2290

Le cautionnement est simple ou solidaire selon qu'il est civil ou commercial, sauf clause contraire.

Le cautionnement par un non-commerçant d'une dette commerciale est civil.

Article 2291

Le cautionnement réel est une sûreté réelle constituée pour garantir la dette d'autrui.

Le créancier n'a d'action que sur le bien qui en forme l'objet.

Article 2292

La certification de caution est l'engagement par lequel une personne s'oblige envers le créancier à exécuter l'obligation de la caution en cas de défaillance de celle-ci.

Article 2293

Le sous-cautionnement est l'engagement par lequel une personne s'oblige envers la caution à lui payer ce que peut lui devoir le débiteur à raison du cautionnement.

Article 2294

Le cautionnement ne peut exister que sur une obligation valable.

Il peut garantir une ou plusieurs obligations, présentes ou futures.

L'obligation garantie doit être déterminée ou déterminable.

Sauf clause contraire, le cautionnement s'étend aux intérêts et autres accessoires, ainsi qu'aux frais de la première demande, et à tous ceux postérieurs à la dénonciation qui en est faite à la caution

Article 2295

Le cautionnement doit être exprès. Il ne peut être étendu au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté.

Article 2296

Si le cautionnement est à durée indéterminée, il peut être résilié par la seule volonté de la caution.

Article 2297

Le cautionnement ne peut excéder ce qui est dû par le débiteur, ni être contracté sous des conditions plus onéreuses.

Il peut être contracté pour une partie de la dette seulement, et sous des conditions moins onéreuses.

Le cautionnement qui excède la dette, ou qui est contracté sous des conditions plus onéreuses, n'est point nul : il est seulement réductible à la mesure de l'obligation principale.

Article 2298

La caution personne physique appose elle-même, à peine de nullité de son engagement, la mention qu'elle s'engage en qualité de caution à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires exprimé en toutes lettres et en chiffres.

En cas de cautionnement solidaire, la caution reconnaît dans ladite mention être tenue solidairement et ne pouvoir exiger du créancier ni qu'il poursuive d'abord le débiteur, ni, le cas échéant, qu'il divise ses poursuites entre les cautions.

Le mandat de se porter caution est soumis aux mêmes dispositions.

Article 2299

La caution peut opposer au créancier toutes les exceptions, personnelles ou inhérentes à la dette, qui appartiennent au débiteur.

Celui qui, en connaissance de cause, se porte caution d'un incapable n'en est pas moins tenu de son engagement.

Si elle n'y est autorisée par la loi, la caution ne peut se prévaloir des délais et remises, légaux ou judiciaires, accordés au débiteur.

Article 2300

Les héritiers de la caution ne sont tenus que des dettes nées avant le décès.

Toute clause contraire est réputée non écrite.

Article 2301

Le cautionnement souscrit par une personne physique est réductible s'il était, lors de sa conclusion, manifestement disproportionné aux revenus et au patrimoine de la caution, à moins que celle-ci, au moment où elle est appelée, ne soit en mesure de faire face à son obligation.

Article 2302

La caution que le débiteur est tenu de fournir en vertu d'une disposition légale ou d'une décision du juge doit avoir une solvabilité suffisante pour répondre de l'obligation.

Si cette caution devient insolvable, le débiteur doit en donner une autre, sous peine d'être déchu du terme ou de perdre l'avantage subordonné à la fourniture du cautionnement.

Section 2 : Des effets du cautionnement

§ 1 : Des effets du cautionnement entre le créancier et la caution

Article 2303

Le créancier professionnel est tenu, avant le 31 mars de chaque année, de faire connaître à toute caution personne physique le montant du principal de la dette et de ses accessoires restant dus au 31 décembre de l'année précédente, sous peine de déchéance des intérêts et accessoires échus depuis la date de la précédente information et jusqu'à celle de la communication de la nouvelle information. Dans les rapports entre le créancier et la caution, les paiements effectués pendant cette période sont imputés prioritairement sur le principal de la dette.

Si le cautionnement est à durée indéterminée, le créancier professionnel est, en outre, tenu de rappeler à la caution sa faculté de résiliation.

Article 2304

Le créancier professionnel est tenu d'informer toute caution personne physique de la défaillance du débiteur principal dès le premier incident de paiement non régularisé dans le mois de l'exigibilité de ce paiement, à peine de déchéance des pénalités, intérêts et autres accessoires échus entre la date dudit incident et celle à laquelle elle en a été informée.

Article 2305

Le bénéfice de discussion permet à la caution d'obliger le créancier à poursuivre d'abord le débiteur principal.

Ne peut se prévaloir de ce bénéfice ni la caution tenue solidairement avec le débiteur, ni celle qui a renoncé à ce bénéfice, non plus que la caution judiciaire.

Article 2306

Le bénéfice de discussion doit être invoqué par la caution dès les premières poursuites dirigées contre elle.

La caution doit indiquer au créancier les biens du débiteur susceptibles d'être discutés, qui ne peuvent être des biens litigieux ou grevés d'une sûreté spéciale au profit d'un tiers. Le créancier répond à l'égard de la caution, en cas de défaut de poursuite du débiteur, de l'insolvabilité de ce dernier à concurrence de la valeur des biens utilement indiqués.

Article 2307

Lorsque plusieurs personnes se sont portées caution de la même dette, celle qui est poursuivie pour le tout peut opposer au créancier le bénéfice de division. Le créancier est alors tenu de diviser ses poursuites.

Ne peuvent se prévaloir du bénéfice de division les cautions solidaires entre elles, ni les cautions qui ont renoncé à ce bénéfice, non plus que les cautions réelles.

Article 2308

Le bénéfice de division doit être invoqué par la caution dès les premières poursuites dirigées contre elle.

Il ne peut être invoqué qu'entre cautions solvables. L'insolvabilité d'une caution au jour où la division est invoquée est supportée par celles qui sont solvables. La caution qui a demandé la division ne peut plus être recherchée à raison de l'insolvabilité d'une autre, survenue postérieurement.

Article 2309

Si le créancier a divisé lui-même et volontairement son action, il ne peut plus revenir sur cette division, même s'il y avait, au temps de l'action, des cautions insolubles.

Article 2310

L'action du créancier ne peut jamais avoir pour effet de priver la caution personne physique du minimum de ressources fixé au Code de la consommation.

§ 2 : Des effets du cautionnement entre le débiteur et la caution

Article 2311

La caution qui a payé tout ou partie de la dette a un recours personnel contre le débiteur tant pour les sommes qu'elle a payées que pour les intérêts et les frais.

Sa créance est réputée née au jour de son engagement.

Les intérêts courent de plein droit du jour du paiement.

Ne sont restituables que les frais postérieurs à la dénonciation faite au débiteur des poursuites dirigées contre la caution.

Celle-ci a en outre droit à réparation de tout préjudice distinct du simple retard dans le paiement des sommes visées à l'alinéa premier.

Même avant paiement, et dans les cas où la loi impose aux créanciers la déclaration de leur créance, la caution peut y procéder pour la sauvegarde de son recours personnel.

Article 2312

La caution qui a payé tout ou partie de la dette est subrogée dans les droits qu'avait le créancier contre le débiteur.

Article 2313

Lorsqu'il y a plusieurs débiteurs principaux solidaires d'une même dette, la caution dispose contre chacun d'eux des recours prévus aux articles précédents.

Article 2314

La caution n'a point de recours si elle a payé la dette sans en avertir le débiteur et que celui-ci l'a acquittée ou disposait des moyens de la faire déclarer éteinte ; sauf son action en répétition contre le créancier.

Article 2315

Dans les cas qui suivent, la caution peut, même avant d'avoir payé, requérir en justice la constitution d'une sûreté sur tout bien du débiteur à hauteur des sommes garanties :

1° Elle est poursuivie par le créancier ;

2° Le débiteur s'était obligé à lui rapporter sa décharge dans un certain temps ;

3° Le terme initial est échu, nonobstant la prorogation consentie par le créancier.

§ 2 : Des effets du cautionnement entre les cautions

Article 2316

En cas de pluralité de cautions, celle qui a payé a un recours personnel et un recours subrogatoire contre les autres, chacune pour sa part.

Section 3 : De l'extinction du cautionnement

Article 2317

L'obligation de la caution s'éteint par les mêmes causes que les autres obligations.

Elle s'éteint aussi par suite de l'extinction de l'obligation principale.

Article 2318

Lorsqu'un cautionnement de dettes futures prend fin, la caution reste tenue des dettes nées antérieurement.

Article 2319

Lorsque la subrogation aux droits du créancier ne peut plus, par le fait de celui-ci, s'opérer en sa faveur, la caution est libérée à concurrence du préjudice qu'elle subit.

La clause contraire est réputée non écrite.

La caution ne peut se prévaloir du défaut d'inscription d'une sûreté légale, non plus que du choix, par le créancier, du mode de réalisation d'une sûreté.

Chapitre II : De la garantie autonome

Article 2321

La garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en considération d'une obligation souscrite par un tiers, à verser une somme soit à première demande, soit suivant des modalités convenues.

Le garant ne peut opposer aucune exception tenant à l'obligation garantie.

Le garant n'est pas tenu en cas d'abus ou de fraude manifestes.

Sauf convention contraire, cette sûreté ne suit pas l'obligation garantie.

Chapitre III : De la lettre d'intention

Article 2322

La lettre d'intention est l'engagement de faire ou de ne pas faire ayant pour objet le soutien apporté à un débiteur dans l'exécution de son obligation envers son créancier.

Autres dispositions relatives aux sûretés personnelles

Article 1844-4-1 du Code civil :

En cas de dissolution de la société débitrice ou créancière par l'effet d'une fusion, d'une scission ou de la cause prévue à l'article 1844-5 alinéa 3 du présent Code, la caution demeure tenue pour les dettes nées avant que l'opération ne soit devenue opposable aux tiers ; elle ne garantit celles qui sont nées postérieurement que si elle y a consenti, par avance ou à l'occasion de cette opération.

En cas de dissolution de la société caution pour l'une des causes indiquées au premier alinéa, ses obligations sont transmises. Le tout sans préjudice de la déchéance du terme ou de la résiliation du crédit qui ont pu être convenus entre le créancier et le débiteur principal pour le cas de dissolution de la société caution ».

TITRE DEUXIEME : DES SURETES REELLES

Article 2323

La sûreté réelle est légale, judiciaire ou conventionnelle, selon qu'elle est accordée par la loi, à raison de la qualité de la créance, par un jugement, à titre conservatoire, ou par une convention.

Elle est mobilière ou immobilière, selon qu'elle porte sur des biens meubles ou immeubles.

Elle est générale lorsqu'elle grève la généralité des meubles et des immeubles, ou des seuls meubles, ou des seuls immeubles. Elle est spéciale lorsqu'elle ne grève que des biens déterminés ou déterminables, meubles ou immeubles.

Article 2324

La sûreté réelle conventionnelle peut être consentie par le débiteur ou, comme il est prévu à l'article 2291, par un tiers.

Article 2325

Sauf si la loi ou la convention en dispose autrement, la sûreté réelle ne rend pas indisponible le bien qui en forme l'objet.

Article 2326

La sûreté réelle est indivisible : elle subsiste en entier et sur tous les biens affectés jusqu'au complet paiement, nonobstant la division de l'assiette ou de la créance garantie.

Article 2327

Peut se prévaloir d'un droit de rétention sur la chose :

- 1° Celui à qui la chose a été remise jusqu'au paiement de sa créance ;
- 2° Celui dont la créance impayée résulte du contrat qui l'oblige à la livrer ;
- 3° Celui dont la créance impayée est née à l'occasion de la détention de la chose ;
- 4° Celui qui bénéficie d'un gage sans dépossession.

Le droit de rétention se perd par le dessaisissement volontaire.

Sous-titre I : Des sûretés sur les meubles

Article 2329

Les sûretés sur les meubles sont :

- 1° Les privilèges mobiliers ;
- 2° Le gage de meubles corporels ;
- 3° Le nantissement de meubles incorporels ;
- 4° La propriété retenue ou cédée à titre de garantie.

Chapitre premier : Des privilèges mobiliers

Article 2330

Les privilèges mobiliers sont accordés par la loi.

Ils sont généraux ou spéciaux.

Ils sont de droit strict.

Sauf disposition contraire, ils ne confèrent point de droit de suite.

Section I : Des privilèges généraux

Article 2331

Les créances privilégiées sur la généralité des meubles sont, outre celles prévues par des lois spéciales, celles ci-après énoncées:

1° Les frais de justice, sous la condition qu'ils aient profité au créancier auquel le privilège est opposé ;

2° Les frais funéraires ;

3° Les frais de la dernière maladie en date, qu'elle qu'en ait été la terminaison ;

4° Les salaires, pour les six derniers mois, des salariés et apprentis ;

Le salaire différé, pour l'année échue et pour l'année courante, institué par l'article L. 321-13 du Code rural ;

Les créances du conjoint survivant instituées par l'article 14 de la loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989 par l'article L. 321-21-1 du Code rural ;

L'indemnité de fin de contrat prévue à l'article L. 122-3-4 du Code du travail et l'indemnité de précarité d'emploi prévue à l'article L. 124-4-4 du même code ;

L'indemnité due en raison de l'inobservation du délai-congé prévue à l'article L. 122-8 du Code du travail et l'indemnité compensatrice prévue à l'article L. 122-32-6 du même code ;

Les indemnités dues pour les congés payés prévues aux articles L. 223-11 et suivants du même code ;

Les indemnités de licenciement dues en application des conventions collectives de travail, des accords collectifs d'établissement, des règlements de travail, des usages, des dispositions des articles L. 122-9, L. 122-32-6, L. 761-5 et L. 761-7 du code du travail pour la totalité de la portion inférieure ou égale au plafond visé à l'article L. 143-10 du Code du travail et pour le quart de la portion supérieure audit plafond ;

Les indemnités dues, le cas échéant, aux salariés, en application des articles L. 122-3-8, deuxième alinéa, L. 122-14-4, L. 122-14-5, deuxième alinéa, L. 122-32-7 et L. 122-32-9 du Code du travail ;

5° Les fournitures de subsistances faites au débiteur et à sa famille pendant la dernière année et, pendant le même délai, les produits livrés par un producteur agricole dans le cadre d'un accord interprofessionnel à long terme homologué, ainsi que les sommes dues par tout contractant d'un exploitant agricole en application d'un contrat-type homologué ;

6° Les créances du Trésor public, dans les conditions fixées par le Code général des impôts ;

7° Les créances des Caisses de sécurité sociale, dans les conditions fixées par le code de la sécurité sociale.

Section II : Des privilèges spéciaux

Article 2332

Les créances privilégiées sur certains meubles sont, outre celles prévues par des lois spéciales, celles ci-après énoncées :

1° Toutes sommes dues en exécution d'un bail ou de l'occupation d'un immeuble, sur le mobilier garnissant les lieux et appartenant au débiteur, y compris, le cas échéant, le mobilier d'exploitation et la récolte de l'année.

2° Les frais de conservation d'un meuble, sur celui-ci.

3° Le prix de vente d'un meuble, sur celui-ci.

4° Les créances nées du contrat de travail de l'auxiliaire salarié d'un travailleur à domicile répondant à la définition de l'article L. 7412-1 du Code du travail, sur les sommes dues à ce travailleur par les donneurs d'ouvrage.

5° La créance du bénéficiaire d'un séquestre ou d'une consignation ordonné judiciairement, sur les effets, valeurs ou sommes séquestrés ou consignés.

Section 3 : Du classement des privilèges

Article 2332-1

Sauf dispositions contraires, les privilèges spéciaux priment les privilèges généraux.

Article 2332-2

Les privilèges généraux s'exercent dans l'ordre de l'article 2331, à l'exception du privilège du Trésor public, dont le rang est déterminé par les lois qui le concernent, et du privilège des caisses de sécurité sociale, qui vient au même rang que le privilège des salariés.

Article 2332-3

Les privilèges spéciaux du bailleur d'immeuble, du conservateur et du vendeur de meuble s'exercent dans l'ordre qui suit :

1° Le privilège du conservateur, lorsque les frais de conservation sont postérieurs à la naissance des autres privilèges ;

2° Le privilège du bailleur d'immeuble, qui ignorait l'existence des autres privilèges ;

3° Le privilège du conservateur, lorsque les frais de conservation sont antérieurs à la naissance des autres privilèges ;

4° Le privilège du vendeur de meuble ;

5° Le privilège du bailleur d'immeuble, qui connaissait l'existence des autres privilèges.

Entre les conservateurs du même meuble, la préférence est donnée au plus récent. Entre les vendeurs du même meuble, elle est donnée au plus ancien.

Pour l'application des règles ci-dessus, le privilège de l'auxiliaire salarié d'un travailleur à domicile est assimilé au privilège du vendeur de meuble.

Article 2332-4

Sauf loi spéciale, le droit de préférence conféré par le gage s'exerce au rang du privilège du vendeur de meuble.

Il prime le privilège du bailleur d'immeuble.

Chapitre II : Du gage de meubles corporels

Article 2333

Le gage est une convention par laquelle le constituant accorde à un créancier le droit de se faire payer par préférence à ses autres créanciers sur un bien mobilier ou un ensemble de biens mobiliers corporels, présents ou futurs.

Les créances garanties peuvent être présentes ou futures ; dans ce dernier cas, elles doivent être déterminables.

Article 2333-1

Le gage peut avoir pour objet des meubles immobilisés par destination.

Article 2335

Le gage de la chose d'autrui peut être annulé à la demande du créancier qui ignorait que la chose n'appartint pas au débiteur.

Article 2336

Le gage est parfait par l'établissement d'un écrit contenant la désignation de la dette garantie, la quantité des biens donnés en gage ainsi que leur espèce ou leur nature.

Article 2337

Le gage est opposable aux tiers par la publicité qui en est faite.

Il l'est également par la dépossession entre les mains du créancier ou d'un tiers convenu du bien qui en fait l'objet. La dépossession entre les mains d'un tiers peut avoir lieu sans déplacement du bien, pourvu que ce tiers en assure la garde effective et veille au respect de ses obligations par le constituant.

Lorsque le gage a été régulièrement publié, les ayants cause à titre particulier du constituant ne peuvent se prévaloir de l'article 2276.

Article 2338

Le gage est publié par une inscription sur un registre spécial dont les modalités sont réglées par décret en Conseil d'Etat.

Lorsqu'il porte sur un véhicule terrestre à moteur ou une remorque immatriculés, le gage est opposable aux tiers par la déclaration qui en est faite à l'autorité administrative dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État.

Article 2339

Le constituant ne peut exiger la radiation de l'inscription ou la restitution du bien gagé qu'après avoir entièrement payé la dette garantie en principal, intérêts et frais.

Article 2340

Lorsqu'un même bien fait l'objet de gages successifs sans dépossession, le rang des créanciers est réglé par l'ordre de leur inscription.

Lorsqu'un bien donné en gage sans dépossession fait ultérieurement l'objet d'un gage avec dépossession, le droit de préférence du créancier gagiste antérieur est opposable au créancier gagiste postérieur lorsqu'il est régulièrement publié, nonobstant le droit de rétention de ce dernier.

Article 2341

Lorsque le gage avec dépossession a pour objet des choses fongibles, le créancier doit les tenir séparées des choses de même nature qui lui appartiennent. A défaut, le constituant peut se prévaloir des dispositions du premier alinéa de l'article 2344.

Si la convention dispense le créancier de cette obligation, il acquiert la propriété des choses gagées, à charge de restituer la même quantité de choses équivalentes.

Article 2342

Lorsque le gage, avec ou sans dépossession, a pour objet des choses fongibles, le constituant peut, sauf convention contraire, les aliéner à charge de les remplacer par la même quantité de choses équivalentes.

Article 2342-1

Lorsque le gage est avec dépossession, le créancier gagiste doit conserver la chose gagée. Il ne peut en user sauf si la convention l'y autorise.

Article 2343

Le constituant doit rembourser au créancier ou au tiers convenu les dépenses utiles ou nécessaires que celui-ci a faites pour la conservation du gage.

Article 2344

Lorsque le gage est constitué avec dépossession, le constituant peut réclamer la restitution du bien gagé, sans préjudice de dommages-intérêts, si le créancier ou le tiers convenu ne satisfait pas à son obligation de conservation du gage.

Lorsque le gage est constitué sans dépossession, le créancier peut se prévaloir de la déchéance du terme de la dette garantie ou solliciter un complément de gage si le constituant ne satisfait pas à son obligation de conservation du gage.

Article 2345

Sauf convention contraire, lorsque le détenteur du bien gagé est le créancier de la dette garantie, il perçoit les fruits de ce bien et les impute sur les intérêts ou, à défaut, sur le capital de la dette.

Article 2346

A défaut de paiement de la dette garantie, le créancier peut poursuivre la vente du bien gagé selon les modalités prévues par les lois sur les procédures civiles d'exécution sans que la convention de gage ne puisse y déroger.

Lorsque le gage est constitué à des fins professionnelles, le créancier peut faire procéder à la vente publique, par un notaire, un huissier, un commissaire-priseur judiciaire ou un courtier de marchandises assermenté, des objets donnés en gage, huit jours après une simple signification faite au débiteur et, le cas échéant, au tiers constituant du gage.

Article 2347

Le créancier peut aussi faire ordonner en justice que le bien lui sera acquis en paiement.

Article 2348

Il peut être convenu, lors de la constitution du gage ou postérieurement, qu'à défaut d'exécution de l'obligation garantie, le créancier deviendra propriétaire du bien gagé. Cette clause ne préjudicie pas au droit du créancier de poursuivre la vente du bien gagé conformément à l'article 2346.

Article 2348-1

Dans les cas visés aux articles 2347 et 2348, la valeur du bien est déterminée, nonobstant toute clause contraire, par un expert désigné à l'amiable ou judiciairement, à défaut de cotation officielle du bien sur un marché organisé au sens du code monétaire et financier.

Lorsque cette valeur excède le montant de la créance garantie, la différence est versée au débiteur ou, s'il existe d'autres créanciers gagistes, est consignée.

Article 2349

Le gage est indivisible nonobstant la divisibilité de la dette entre les héritiers du débiteur ou ceux du créancier.

L'héritier du débiteur qui a payé sa portion de dette ne peut demander la restitution de sa portion dans le gage tant que la dette n'est pas entièrement acquittée.

Réciproquement, l'héritier du créancier, qui a reçu sa portion de créance, ne peut remettre le gage au préjudice de ceux de ses cohéritiers qui ne sont pas payés.

Modifications extérieures au Code civil en matière de gage

- Suppression du warrant de stocks de guerre ;
- Suppression du warrant industriel ;
- Suppression du warrant hôtelier ;
- Suppression du gage commercial ;
- Centralisation de l'inscription de diverses sûretés mobilières au registre de publicité du gage sans dépossession tenu au greffe du tribunal de commerce : warrant agricole, warrant pétrolier, gage des stocks, nantissement de parts de société civile, nantissement de matériel et outillage.

Modifications du Code de commerce

Article L642-20-1

A défaut de retrait du gage ou de la chose légitimement retenue dans les conditions prévues par le deuxième alinéa de l'article L. 641-3, le liquidateur doit, dans les six mois du jugement de liquidation judiciaire, demander au juge-commissaire l'autorisation de procéder à la réalisation. Le liquidateur notifie l'autorisation au créancier quinze jours avant la réalisation.

En cas de vente par le liquidateur, le droit de rétention est de plein droit reporté sur le prix. L'inscription éventuellement prise pour la conservation du gage est radiée à la diligence du liquidateur.

Article L. 643-1

Le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire rend exigibles les créances non échues. Toutefois, lorsque le tribunal autorise la poursuite de l'activité au motif que la cession totale ou partielle de l'entreprise est envisageable, les créances non échues sont exigibles à la date du jugement statuant sur la cession ou, à défaut, à la date à laquelle le maintien de l'activité prend fin.

Lorsque ces créances sont exprimées dans une monnaie autre que celle du lieu où a été prononcée la liquidation judiciaire, elles sont converties en la monnaie de ce lieu, selon le cours du change à la date du jugement.

Le créancier titulaire d'une sûreté réelle retrouve, à compter du jugement de liquidation judiciaire, la faculté de demander l'attribution judiciaire du meuble ou de l'immeuble grevé ou, le cas échéant, de se prévaloir d'un pacte commissaire.

Modifications du Code des procédures civiles d'exécution

Article L. 111-2

Le créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut en poursuivre l'exécution forcée sur les biens de son débiteur dans les conditions propres à chaque mesure d'exécution

Article L. 112-3

Les immeubles par destination ne peuvent être saisis indépendamment de l'immeuble, sauf pour paiement de leur prix ou pour la réalisation du gage dont ils sont grevés.

Article L. 221-5

Seuls sont admis à faire valoir leurs droits sur le prix de la vente les créanciers saisissants ou opposants qui se sont manifestés avant la vérification des biens saisis et ceux qui, avant la saisie, ont procédé à une mesure conservatoire ou à la publication d'un gage sur les mêmes biens.

Article R. 221-16

L'acte de saisie contient à peine de nullité :

[...]

3° Si le débiteur est présent, la déclaration de celui-ci au sujet d'une éventuelle saisie antérieure ou d'un gage portant sur les mêmes biens ;

[...]

Article R. 221-18

Si le débiteur n'a pas assisté aux opérations de saisie, une copie de l'acte lui est signifiée, qui lui impartit un délai de huit jours pour qu'il porte à la connaissance de l'huissier de justice l'existence d'une éventuelle saisie antérieure ou d'un gage et qu'il lui en communique le procès-verbal.

Article R. 221-18-1 du Code des procédures civiles d'exécution

L'huissier de justice qui a saisi des biens mobiliers informe, en temps utile, les créanciers titulaires de sûretés publiées afin qu'ils puissent faire valoir leurs droits.

Article R. 221-26-1

L'huissier de justice qui a saisi des biens mobiliers informe, en temps utile, les créanciers titulaires de sûretés publiées afin qu'ils puissent faire valoir leurs droits..

Article R. 221-39

Il est dressé acte de la vente. Cet acte contient la désignation des biens vendus, le montant de l'adjudication et l'énonciation déclarée des nom et prénoms des adjudicataires.

Il est procédé, sur justification du paiement du prix, à la radiation des inscriptions de gage prises sur les biens vendus du chef du débiteur saisi.

Article R. 222-6

Dans le cas particulier où le bien a été appréhendé pour être remis à un créancier gagiste, en vue de la réalisation de sa sûreté, l'acte de remise ou d'appréhension vaut saisie sous la garde du créancier, et, sous réserve que le créancier n'ait pas demandé

l'attribution judiciaire du gage, il est procédé à la vente selon les modalités prévues aux articles R. 221-30 à R. 221-39.

[...]

Article R. 221-15

Avant toute opération de saisie, si le débiteur est présent, l'huissier de justice réitère verbalement la demande de paiement et informe le débiteur qu'il est tenu de faire connaître les biens qui auraient fait l'objet d'une saisie antérieure ou d'un gage.

Chapitre III : Du nantissement de meubles incorporels

Article 2355

Le nantissement est l'affectation, en garantie d'une obligation, d'un bien meuble incorporel ou d'un ensemble de biens meubles incorporels, présents ou futurs.

Il est conventionnel ou judiciaire.

Le nantissement judiciaire est régi par les dispositions applicables aux procédures civiles d'exécution.

Le nantissement conventionnel qui porte sur les créances ou sur la monnaie scripturale est régi, à défaut de dispositions spéciales, par le présent chapitre.

Celui qui porte sur d'autres meubles incorporels est soumis, à défaut de dispositions spéciales, aux règles prévues pour le gage de meubles corporels.

Section I : Du nantissement de créance

Article 2356

A peine de nullité, le nantissement de créance doit être conclu par écrit.

Les créances garanties et les créances nanties sont désignées dans l'acte.

Si elles sont futures, l'acte doit permettre leur individualisation ou contenir des éléments permettant celle-ci tels que la personne du débiteur, le lieu de paiement, la nature des créances, leur montant ou leur évaluation et, s'il y a lieu, leur échéance.

Article 2357

Lorsque le nantissement a pour objet une créance future, le créancier nanti acquiert un droit sur la créance dès la naissance de celle-ci.

Article 2358

Le nantissement de créance peut être constitué pour un temps déterminé.

Il peut porter sur une fraction de créance, sauf si celle-ci est indivisible.

Article 2359

Le nantissement s'étend aux accessoires de la créance à moins que les parties n'en conviennent autrement.

Article 2359-1

Le constituant ne peut, sans l'accord du créancier nanti, modifier l'étendue des droits attachés à la créance nantie.

Article 2360

Lorsque le nantissement porte sur un compte, la créance nantie s'entend du solde créditeur, provisoire ou définitif, au jour de la réalisation de la sûreté sous réserve de la régularisation des opérations en cours, selon les modalités prévues par les procédures civiles d'exécution.

Sous cette même réserve, au cas d'ouverture d'une procédure de d'insolvabilité ou de surendettement contre le constituant, les droits du créancier nanti portent sur le solde du compte à la date du jugement d'ouverture.

Article 2361

Le nantissement d'une créance, présente ou future, prend effet entre les parties et devient opposable aux tiers à la date de l'acte. En cas de contestation, la preuve de la date incombe au créancier nanti, qui peut la rapporter par tout moyen.

Article 2361-1

Lorsqu'une même créance fait l'objet de nantissements successifs, le rang des créanciers est réglé par l'ordre des actes. Le créancier premier en date dispose d'un recours contre celui qui aurait reçu paiement.

Article 2362

Pour être opposable au débiteur de la créance nantie, le nantissement de créance doit lui être notifié ou ce dernier doit intervenir à l'acte.

A défaut, seul le constituant reçoit valablement paiement de la créance. Sauf clause contraire, le constituant conserve les sommes sur un compte bloqué ouvert auprès d'un établissement habilité à les recevoir ou les remet au créancier nanti qui lui en fait la demande pour l'exercice de sa garantie.

Article 2363

Après notification, le créancier nanti a seul le droit au paiement de la créance donnée en nantissement tant en capital qu'en intérêts.

Chacun des créanciers, les autres dûment appelés, peut en poursuivre l'exécution.

Article 2363-1

Le débiteur de la créance nantie peut opposer au créancier nanti les exceptions inhérentes à la dette. Il peut également opposer les exceptions nées de ses rapports avec le constituant avant que le nantissement ne lui soit devenu opposable.

Article 2364

Les sommes payées au titre de la créance nantie s'imputent sur la créance garantie lorsqu'elle est échue.

Dans le cas contraire, le créancier nanti les conserve à titre de garantie sur un compte bloqué ouvert auprès d'un établissement habilité à les recevoir à charge pour lui de les restituer si l'obligation garantie est exécutée. En cas de défaillance du débiteur de la créance garantie et huit jours après une mise en demeure restée sans effet, le créancier affecte les fonds au remboursement de sa créance dans la limite des sommes impayées.

Article 2365

En cas de défaillance de son débiteur, le créancier nanti peut se faire attribuer, par le juge ou dans les conditions prévues par la convention, la créance donnée en nantissement ainsi que tous les droits qui s'y rattachent.

Il peut également attendre l'échéance de la créance nantie.

Article 2366

S'il a été payé au créancier nanti une somme supérieure à la dette garantie, celui-ci doit la différence au constituant.

Section II : Du nantissement de monnaie scripturale

Article 2366-1

Le nantissement de monnaie scripturale est la convention par laquelle le constituant affecte en garantie d'une obligation des fonds inscrits sur un compte bloqué ouvert à son nom par un établissement habilité à les recevoir.

Article 2366-2

A peine de nullité, le nantissement doit être constaté par écrit.

L'acte détermine la ou les créances garanties et le montant des fonds nantis. Il identifie le compte bloqué.

Article 2366-3

Le nantissement est notifié à l'établissement teneur de compte lorsque celui-ci n'est pas le créancier nanti.

Article 2366-4

Le nantissement de monnaie scripturale devient opposable aux tiers à la date de la notification visé à l'article précédent, pourvu que les fonds soient inscrits sur le compte bloqué.

Article 2366-5

Si les fonds nantis produisent intérêts, ceux-ci sont portés au crédit du compte, sauf convention contraire.

Article 2366-6

Ni le constituant, ni aucun tiers, ne peut retirer les fonds nantis aussi longtemps que la garantie subsiste.

Article 2366-7

En cas de défaillance du débiteur et huit jours après que celui-ci en a été dûment averti, le créancier peut se faire remettre les fonds nantis dans la limite du montant des créances impayées.

Article 2366-8

L'ouverture d'une procédure d'insolvabilité ou de surendettement contre le constituant ou le débiteur demeure sans effet sur la réalisation du nantissement.

Chapitre IV : De la propriété retenue ou cédée à titre de garantie

Section 1 : De la propriété retenue à titre de garantie

Article 2367

La propriété d'un bien peut être retenue en garantie par l'effet d'une clause de réserve de propriété qui suspend l'effet translatif d'un contrat jusqu'au complet paiement de l'obligation qui en constitue la contrepartie.

La propriété ainsi réservée est l'accessoire de la créance dont elle garantit le paiement. La réserve de propriété prend fin par l'extinction de cette créance, quelle qu'en soit la cause.

Article 2368

La réserve de propriété est convenue par écrit.

Article 2369

La propriété réservée d'un bien fongible peut s'exercer, à concurrence de la créance restant due, sur des biens de même nature et de même qualité détenus par le débiteur ou pour son compte.

Article 2370

L'incorporation d'un meuble faisant l'objet d'une réserve de propriété à un autre bien ne fait pas obstacle aux droits du créancier lorsque ces biens peuvent être séparés sans subir de dommage.

Article 2371

A défaut de complet paiement à l'échéance, le créancier peut demander la restitution du bien afin de recouvrer le droit d'en disposer.

La valeur du bien repris est imputée, à titre de paiement, sur le solde de la créance garantie.

Lorsque la valeur du bien repris excède le montant de la dette garantie encore exigible, le créancier doit au débiteur une somme égale à la différence.

Article 2372

Sauf clause contraire, le bien peut être aliéné par le débiteur.

En cas d'aliénation ou de perte du bien, la propriété réservée se reporte sur la créance du débiteur contre le sous-acquéreur ou sur l'indemnité d'assurance subrogée au bien.

Le sous-acquéreur ou l'assureur peut alors opposer au créancier les exceptions inhérentes à la dette ainsi que les exceptions nées de ses rapports avec le débiteur avant qu'il ait eu connaissance du report.

Section 2 : De la propriété cédée à titre de garantie

Sous-section I : De la cession de créance à titre de garantie.

Article 2373

La propriété d'une créance peut être cédée à titre de garantie d'une obligation par l'effet d'un contrat conclu en application des articles 1321 et suivants.

Article 2374

Les créances garanties et les créances cédées sont désignées dans l'acte.

Si elles sont futures, l'acte doit permettre leur individualisation ou contenir des éléments permettant celle-ci tels que la personne du débiteur, le lieu de paiement, la nature des créances, leur montant ou leur évaluation et, s'il y a lieu, leur échéance.

Article 2375

Le cessionnaire a sur la créance cédée un droit exclusif.

Il exerce l'intégralité des droits qui lui sont attachés.

Sous-section II : De la fiducie à titre de garantie

Article 2376

La propriété d'un bien mobilier ou d'un droit peut être cédée à titre de garantie d'une obligation en vertu d'un contrat de fiducie conclu en application des articles 2011 à 2030.

Par dérogation à l'article 2029, le décès du constituant personne physique ne met pas fin au contrat de fiducie constitué en application de la présente section.

Article 2377

En cas de fiducie conclue à titre de garantie, le contrat mentionne à peine de nullité, outre les dispositions prévues à l'article 2018, la créance garantie.

L'article 2019, alinéa 3, n'est pas applicable à la fiducie conclue à titre de garantie.

Article 2378

A défaut de paiement de la dette garantie et sauf stipulation contraire du contrat de fiducie, le fiduciaire, lorsqu'il est le créancier, acquiert la libre disposition du bien ou du droit cédé à titre de garantie.

Lorsque le fiduciaire n'est pas le créancier, ce dernier peut exiger de lui la remise du bien, dont il peut alors librement disposer, ou, si le contrat de fiducie le prévoit, la vente du bien ou du droit cédé et la remise de tout ou partie du prix.

En cas d'attribution du bien au créancier, la valeur en est déterminée par un expert désigné à l'amiable ou judiciairement, sauf si elle résulte d'une cotation officielle sur un marché organisé au sens du code monétaire et financier ou si le bien est une somme d'argent. Toute clause contraire est réputée non écrite.

Si le fiduciaire procède à la vente du bien, il le fait soit au prix fixé par expert, soit, si le contrat de fiducie le prévoit, au prix qu'il estime, sous sa responsabilité, correspondre à la valeur du bien. Dans ce dernier cas, il justifie qu'il a vendu à un juste prix.

Article 2379

Si le bénéficiaire de la fiducie a acquis la libre disposition du bien ou du droit cédé en application de l'article 2378, il verse au constituant, lorsque la valeur mentionnée au dernier alinéa de cet article excède le montant de la dette garantie, une somme égale à la différence entre cette valeur et le montant de la dette, sous réserve du paiement préalable des dettes nées de la conservation ou de la gestion du patrimoine fiduciaire.

Sous la même réserve, si le fiduciaire procède à la vente du bien ou du droit cédé en application du contrat de fiducie, il restitue au constituant la part du produit de cette vente excédant, le cas échéant, la valeur de la dette garantie.

Article 2380

La propriété cédée en application de l'article 2376 peut être ultérieurement affectée à la garantie de dettes autres que celles mentionnées par l'acte constitutif pourvu que celui-ci le prévoie expressément.

Le constituant peut l'offrir en garantie, non seulement au créancier originaire, mais aussi à un nouveau créancier, encore que le premier n'ait pas été payé. Lorsque le constituant est une personne physique, le patrimoine fiduciaire ne peut alors être affecté en garantie d'une nouvelle dette que dans la limite de sa valeur estimée au jour de la recharge.

A peine de nullité, la convention de rechargement établie selon les dispositions de l'article 2377 est enregistrée sous la forme prévue à l'article 2019. La date d'enregistrement détermine, entre eux, le rang des créanciers.

Les dispositions du présent article sont d'ordre public et toute clause contraire à celles-ci est réputée non écrite.

Sous-titre II : Des sûretés sur les immeubles

Article 2388

Les sûretés sur les immeubles sont les privilèges généraux immobiliers, l'hypothèque, l'antichrèse.

La propriété de l'immeuble peut également être retenue ou cédée en garantie.

Chapitre I : Des privilèges généraux immobiliers

Article 2389

Les privilèges généraux immobiliers sont accordés par la loi.

Ils sont dispensés de la formalité de l'inscription.

Ils sont de droit strict.

Lorsque le privilège porte aussi sur la généralité des meubles du débiteur, il ne s'exerce sur les immeubles qu'à défaut de mobilier suffisant.

Article 2390

Les créances privilégiées sur la généralité des immeubles sont :

1° Les frais de justice, sous la condition qu'ils aient profité au créancier auquel le privilège est opposé ;

2° Les salaires, pour les six derniers mois, des salariés et apprentis ;

Le salaire différé, pour l'année échue et pour l'année courante, institué par l'article L. 321-13 du Code rural ;

Les créances du conjoint survivant instituées par l'article 14 de la loi n 89-1008 du 31 décembre 1989 et par l'article L. 321-21-1 du Code rural et de la pêche maritime ;

L'indemnité de fin de contrat prévue à l'article L. 122-3-4 du Code du travail et l'indemnité de précarité d'emploi prévue à l'article L. 124-4-4 du même code ;

L'indemnité due en raison de l'inobservation du délai-congé prévue à l'article L. 122-8 du Code du travail et l'indemnité compensatrice prévue à l'article L. 122-32-6 du même code ;
Les indemnités dues pour les congés payés prévues aux articles L. 223-11 et suivants du même code ;

Les indemnités de licenciement dues en application des conventions collectives de travail, des accords collectifs d'établissement, des règlements de travail, des usages, des dispositions des articles L. 122-9, L. 122-32-6, L. 761-5 et L. 761-7 du Code du travail pour la totalité de la portion inférieure ou égale au plafond visé à l'article L. 143-10 du Code du travail et pour le quart de la portion supérieure audit plafond ;

Les indemnités dues, le cas échéant, aux salariés, en application des articles L. 122-3-8, deuxième alinéa, L. 122-14-4, L. 122-14-5, deuxième alinéa, L. 122-32-7 et L. 122-32-9 du Code du travail.

Article 2391

Les privilèges généraux s'exercent dans l'ordre où l'article 2390 les énumère.

Ils priment le droit de préférence attaché à l'hypothèque et à l'antichrèse.

Chapitre II : De l'antichrèse

Article 2392

L'antichrèse est l'affectation d'un immeuble en garantie d'une obligation, avec dépossession de celui qui la constitue.

Article 2393

Les dispositions relatives à l'hypothèque conventionnelle prévues aux articles 2401, 2403, 2421 à 2424, 2427, 2464 à 2467 sont applicables à l'antichrèse.

Article 2394

Le créancier perçoit les fruits de l'immeuble affecté en garantie, à charge de les imputer sur les intérêts, s'il en est dû, et subsidiairement sur le capital de la dette.

Il est tenu, à peine de déchéance, de pourvoir à la conservation et à l'entretien de l'immeuble, et peut y employer les fruits perçus, avant de les imputer sur la dette. Il peut à tout moment se soustraire à cette obligation en restituant le bien à son propriétaire

Article 2395

Le créancier peut, sans en perdre la possession, donner l'immeuble à bail, soit à un tiers, soit au débiteur lui-même.

Article 2396

Le débiteur ne peut réclamer la restitution de l'immeuble avant l'entier acquittement de sa dette.

Article 2397

Les droits du créancier antichrésiste s'éteignent, notamment :

1° Par l'extinction de l'obligation principale ;

2° Par la restitution anticipée de l'immeuble à son propriétaire.

Chapitre III : Des hypothèques

Section préliminaire : principes généraux

Article 2398

L'hypothèque est l'affectation d'un immeuble en garantie d'une obligation, sans dépossession de celui qui la constitue.

Article 2399

L'hypothèque n'a lieu que dans les cas et suivant les formes autorisés par la loi.

Article 2400

L'hypothèque est légale, judiciaire ou conventionnelle.

Article 2401

L'hypothèque n'est opposable que par la publicité qui en est faite, aux tiers qui, sur le même immeuble, ont acquis, du même auteur, des droits soumis à la même obligation de publicité ou ont fait inscrire des hypothèques ou privilèges.

Article 2402

Peuvent être hypothéqués tous les droits réels immobiliers susceptibles d'être aliénés.

Article 2403

L'hypothèque s'étend aux améliorations qui surviennent à l'immeuble hypothéqué, ainsi qu'aux accessoires réputés immeubles.

Article 2404

L'hypothèque est indivisible, nonobstant la division de la dette : celui des codébiteurs qui possède l'immeuble hypothéqué est, sur cet immeuble, tenu pour le tout ; et chacun des créanciers a l'entier immeuble pour sûreté de sa part dans la créance.

L'hypothèque est encore indivisible, nonobstant la division de l'immeuble ou la pluralité d'immeubles : chaque partie de l'immeuble divisé, chacun des immeubles est affecté à la sûreté de la totalité de la dette.

Section I : Des hypothèques légales

Article 2405

Les hypothèques légales sont générales ou spéciales.

Le créancier bénéficiaire d'une hypothèque générale peut inscrire son droit sur tous les immeubles appartenant actuellement à son débiteur, sauf à se conformer aux dispositions de l'article 2431. Il peut, sous la même réserve, prendre des inscriptions complémentaires sur les immeubles entrés, par la suite, dans le patrimoine de son débiteur.

Le créancier bénéficiaire d'une hypothèque spéciale ne peut inscrire son droit que sur l'immeuble qui en forme l'objet.

Sous-section I : Des hypothèques générales

Article 2406

Les créances auxquelles une hypothèque générale est attachée sont, outre celles prévues par des lois spéciales, celles qui sont ci-après énoncées :

- 1° Celles de l'un des époux contre l'autre ;
- 2° Celles des mineurs ou des majeurs en tutelle contre l'administrateur légal ou le tuteur ;
- 3° Celles de l'État, des départements, des communes et des établissements publics contre les receveurs et administrateurs comptables ;
- 4° Celles du légataire, sur les immeubles de la succession, en vertu de l'article 1017 ;
- 5° Celles des frais funéraires ;
- 6° Celles des frais de la dernière maladie en date ;
- 7° Celles des fournitures de subsistances faites au débiteur et à sa famille pendant la dernière année ;
- 8° Celles ayant fait l'objet d'un jugement, sur les immeubles du débiteur condamné
- 9° Celles du Trésor public, dans les conditions fixées par le code général des impôts ;
- 10° Celles des Caisses de sécurité sociale, dans les conditions fixées par le code de la sécurité sociale.

§ 1 : Des règles particulières à l'hypothèque légale des époux

Article 2407

Quand les époux ont stipulé la participation aux acquêts, la clause, sauf convention contraire, confère de plein droit à l'un et à l'autre la faculté d'inscrire l'hypothèque légale pour la sûreté de la créance de participation.

L'inscription pourra être prise avant la dissolution du régime matrimonial, mais elle n'aura d'effet qu'à compter de cette dissolution et à condition que les immeubles sur lesquels elle porte existent à cette date dans le patrimoine de l'époux débiteur.

En cas de liquidation anticipée, l'inscription antérieure à la demande a effet du jour de celle-ci, l'inscription postérieure n'ayant effet que de sa date ainsi qu'il est dit à l'article 2134.

L'inscription pourra également être prise dans l'année qui suivra la dissolution du régime matrimonial ; elle aura alors effet de sa date.

Article 2408

Hors le cas de la participation aux acquêts, l'hypothèque légale ne peut être inscrite que par l'intervention de justice, ainsi qu'il est expliqué au présent article et à l'article suivant.

Si l'un des époux introduit une demande en justice tendant à faire constater une créance contre son conjoint ou les héritiers de celui-ci, il peut, dès l'introduction de la demande, requérir une inscription provisoire de son hypothèque légale, en présentant l'original de l'assignation signifiée, ainsi qu'un certificat du greffier qui atteste que la juridiction est saisie de l'affaire. Le même droit lui appartient en cas de demande reconventionnelle, sur présentation d'une copie des conclusions.

L'inscription est valable trois ans et renouvelable. Elle est soumise aux règles des chapitres IV et suivants du présent titre.

Si la demande est admise, la décision est mentionnée, à la diligence de l'époux demandeur, en marge de l'inscription provisoire, à peine de nullité de cette inscription, dans le mois à dater du jour où elle est devenue définitive. Elle forme le titre d'une inscription définitive qui se substitue à l'inscription provisoire, et dont le rang est fixé à la date de celle-ci. Lorsque le montant du capital de la créance allouée et de ses accessoires excède celui des sommes que conserve l'inscription provisoire, l'excédent ne peut être conservé que par une inscription prise conformément aux dispositions de l'article 2433 et ayant effet de sa date, ainsi qu'il est dit à l'article 2430.

Si la demande est entièrement rejetée, le tribunal, à la requête de l'époux défendeur, ordonne la radiation de l'inscription provisoire.

Article 2409

Pareillement si, pendant le mariage, il y a lieu de transférer d'un époux à l'autre l'administration de certains biens, par application de l'article 1426 ou de l'article 1429, le tribunal, soit dans le jugement même qui ordonne le transfert, soit dans un jugement

postérieur, peut décider qu'une inscription de l'hypothèque légale sera prise sur les immeubles du conjoint qui aura la charge d'administrer. Dans l'affirmative, il fixe la somme pour laquelle il sera pris inscription et désigne les immeubles qui en seront grevés. Dans la négative, il peut, toutefois, décider que l'inscription de l'hypothèque sera remplacée par la constitution d'un gage, dont il détermine lui-même les conditions.

Si, par la suite, des circonstances nouvelles paraissent l'exiger, le tribunal peut toujours décider, par jugement, qu'il sera pris, soit une première inscription, soit des inscriptions complémentaires ou qu'un gage sera constitué.

Les inscriptions prévues par le présent article sont prises et renouvelées à la requête du ministère public.

Article 2410

Quand l'hypothèque légale a été inscrite par application des articles 2407 ou 2408, et sauf clause expresse du contrat de mariage l'interdisant, l'époux bénéficiaire de l'inscription peut consentir, au profit des créanciers de l'autre époux ou de ses propres créanciers, une cession de son rang ou une subrogation dans les droits résultant de son inscription.

Il en est ainsi même en ce qui concerne l'hypothèque légale ou éventuellement l'hypothèque judiciaire, garantissant la pension alimentaire allouée ou susceptible d'être allouée à un époux, pour lui ou pour ses enfants.

Si l'époux bénéficiaire de l'inscription, en refusant de consentir une cession de rang ou subrogation, empêche l'autre époux de faire une constitution d'hypothèque qu'exigerait l'intérêt de la famille ou s'il est hors d'état de manifester sa volonté, les juges pourront autoriser cette cession de rang ou subrogation aux conditions qu'ils estimeront nécessaires à la sauvegarde des droits de l'époux intéressé. Ils ont les mêmes pouvoirs lorsque le contrat de mariage comporte la clause visée au premier alinéa.

Article 2411

Quand l'hypothèque a été inscrite par application de l'article 2409, la cession de rang ou la subrogation ne peut résulter, pendant la durée du transfert d'administration, que d'un jugement du tribunal qui a ordonné ce transfert.

Dès la cessation du transfert d'administration, la cession de rang ou la subrogation peut être faite dans les conditions prévues à l'article 2410.

Article 2412

Les jugements pris en application des deux articles précédents sont rendus dans les formes réglées par le code de procédure civile.

Sous réserve des dispositions de l'article 2408, l'hypothèque légale des époux est soumise, pour le renouvellement des inscriptions, aux règles de l'article 2473.

Article 2413

Les dispositions des articles 2407 à 2412 sont portées à la connaissance des époux ou futurs époux dans les conditions fixées par un décret.

§ 2 : Des règles particulières à l'hypothèque légale des mineurs ou des majeurs en tutelle

Article 2414

À l'ouverture de toute tutelle, le conseil de famille ou, à défaut le juge, après avoir entendu le tuteur, décide si une inscription doit être requise sur les immeubles du tuteur. Dans l'affirmative, il fixe la somme pour laquelle il sera pris inscription et désigne les immeubles qui en seront grevés. Dans la négative, il peut, toutefois, décider que l'inscription de l'hypothèque sera remplacée par la constitution d'un gage, dont il détermine lui-même les conditions.

Au cours de la tutelle, le conseil de famille ou, à défaut, le juge, peut toujours ordonner, lorsque les intérêts du mineur ou du majeur en tutelle paraissent l'exiger, qu'il sera pris, soit une première inscription, soit des inscriptions complémentaires, ou qu'un gage sera constitué.

Dans le cas où il y a lieu à l'administration légale selon l'article 389, le juge des tutelles, statut en soit d'office, soit à la requête d'un parent ou allié ou du ministère public, peut pareillement décider qu'une inscription sera prise sur les immeubles de l'administrateur légal, ou que celui-ci devra constituer un gage.

Les inscriptions prévues par le présent article sont prises à la requête du greffier du juge des tutelles, et les frais en sont imputés au compte de la tutelle.

Article 2415

L'enfant, après sa majorité ou son émancipation, ou le majeur en tutelle, après la mainlevée de la tutelle des majeurs, peut requérir, dans le délai d'un an, l'inscription de son hypothèque légale ou une inscription complémentaire.

Ce droit peut être exercé par leurs héritiers dans le même délai, ou dans l'année de leur décès s'ils sont décédés mineurs ou majeurs sous tutelle.

Article 2416

Pendant la minorité et la tutelle des majeurs, l'inscription prise en vertu de l'article 2414 doit être renouvelée, conformément à l'article 2473 du Code civil, par le greffier du tribunal d'instance.

§ 3 : Des règles particulières à l'hypothèque légale attachée aux jugements de condamnation

Article 2417

Cette hypothèque résulte des jugements, contradictoires ou par défaut, définitifs ou provisoires, en faveur de celui qui les a obtenus.

Elle résulte également des décisions arbitrales revêtues de l'ordonnance judiciaire d'exécution ainsi que des décisions judiciaires rendues en pays étrangers et dotées de la force exécutoire en France.

Sous-section II : Des hypothèques spéciales

Article 2418

Les créances auxquelles une hypothèque spéciale est attachée sont, outre celles prévues par des lois spéciales, celles qui sont ci-après énoncées :

1° La créance du prix de vente d'un immeuble est garantie sur celui-ci.

2° La créance de celui qui a fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble est garantie sur celui-ci pourvu qu'il soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt que la somme était destinée à cet emploi, et par la quittance du vendeur que ce paiement a été fait des deniers empruntés.

3° La créance du syndicat des copropriétaires est garantie sur le lot du copropriétaire débiteur pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10, au c du II de l'article 24 et à l'article 30 de la loi n 65-557 du 10 juillet 1965, des cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la même loi, relatifs à l'année courante ainsi qu'aux quatre dernières années échues, ainsi que pour le paiement les dommages et intérêts alloués par les juridictions et des dépens.

4° La créance de l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation, est privilégiée sur le bien vendu bénéficiant d'une servitude sur les biens d'intérêt collectif.

5° La créance d'un héritier, par l'effet du partage, du rapport ou de la réduction est garantie sur les immeubles partagés, donnés ou légués.

6° La créance de l'architecte, de l'entrepreneur d'ouvrage ou du technicien par suite d'étude, devis ou marché est garanti sur l'ouvrage bâti ou réparé, pourvu néanmoins que, par un expert nommé d'office par le tribunal de grande instance dans le ressort duquel l'ouvrage est situé, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, à l'effet de constater l'état des lieux avant travaux, et que l'ouvrage ait été, dans les six mois au plus de l'achèvement des travaux, reçu par un expert également nommé d'office. Mais elle n'est ainsi garantie que dans la double limite des valeurs constatées par le second procès-verbal, et de la plus-value existante à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et résultant des travaux.

7° Les créances sur une personne défunte et les legs de sommes d'argent d'une part, les créances sur la personne de l'héritier d'autre part, sont respectivement garantis sur les immeubles successoraux et les immeubles personnels de l'héritier comme il est dit à l'article 878.

8° La créance de l'accédant à la propriété titulaire d'un contrat de location-accession régi par la loi n 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière est garantie sur l'immeuble faisant l'objet du contrat, pour la garantie des droits qu'ils tiennent de ce contrat.

9° L'Etat ou la commune, pour la garantie des créances nées, soit de l'application de l'article L. 1331-30 du code de la santé publique, soit de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation lorsqu'elles sont relatives à des mesures édictées sous peine d'interdiction d'habitation ou d'utiliser les locaux ou de fermeture définitive de l'établissement, soit des articles L. 129-4, L. 511-4 et L. 521-3-2 de ce dernier code.

Article 2419

Les hypothèques prévues à l'article précédent se conservent par une inscription, à la diligence du créancier et en la forme prévue aux articles 2431 et suivants, sur l'immeuble qui en forme l'objet. Elles prennent rang à la date de leur inscription.

Par exception, les hypothèques prévues au 3° et au 4° de l'article précédent sont dispensées de l'inscription. Elles priment toutes les autres hypothèques pour l'année courante et pour les deux dernières années échues. Elles viennent en concours avec l'hypothèque du vendeur et du prêteur de deniers pour les années antérieures.

L'action résolutoire établie par l'article 1654 ne peut être exercée après l'extinction de l'hypothèque du vendeur, ou à défaut d'inscription de cette hypothèque, au préjudice des tiers qui ont acquis les droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur et qui les ont publiés.

Section II : Des hypothèques judiciaires

Article 2420

L'hypothèque judiciaire, qui est constituée à titre conservatoire, est régie par les lois sur les procédures civiles d'exécution.

Section III : Des hypothèques conventionnelles

Article 2421

L'hypothèque conventionnelle doit être consentie par acte notarié.

Le mandat d'hypothéquer le doit aussi.

Toutefois, le pouvoir de consentir une hypothèque sur des biens appartenant à une personne morale peut résulter d'une délibération ou d'une délégation sous signature privée.

Article 2423

L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par celui qui a la capacité d'aliéner l'immeuble qu'il y soumet.

Article 2424

Celui qui n'a sur l'immeuble qu'un droit conditionnel ne peut consentir qu'une hypothèque soumise à la même condition.

Article 2425

L'hypothèque d'un immeuble indivis conserve son effet quel que soit le résultat du partage, si elle a été consentie par tous les indivisaires. Dans le cas contraire, elle ne conserve son effet que dans la mesure où l'indivisaire qui l'a consentie est, lors du partage, alloti de l'immeuble indivis ; et, si l'immeuble est licité à un tiers, elle le conserve aussi dans la mesure où cet indivisaire est alloti du prix de la licitation.

L'hypothèque d'une quote-part dans un ou plusieurs immeubles indivis ne conserve son effet que dans la mesure où l'indivisaire qui l'a consentie est, lors du partage, alloti en immeubles indivis ; elle le conserve alors dans toute la mesure de cet allotissement, sans être limitée à la quote-part qui appartenait à l'indivisaire qui l'a consentie ; et, si l'immeuble est licité à un tiers, elle le conserve aussi dans la mesure où cet indivisaire est alloti du prix de la licitation.

Article 2426

L'hypothèque ne peut être consentie que sur des immeubles présents. L'acte notarié désigne spécialement la nature et la situation de chacun de ces immeubles, ainsi qu'il est dit à l'article 2431 ci-après.

Par exception, l'hypothèque peut être consentie sur des immeubles à venir dans les cas ci-après :

1° Celui qui ne possède pas d'immeubles présents et libres, ou qui n'en possède pas en quantité suffisante pour la sûreté de la créance, peut consentir que chacun de ceux qu'il acquerra par la suite y sera affecté au fur et à mesure de leurs acquisitions ;

2° Celui dont l'immeuble présent, assujéti à l'hypothèque, a péri, ou éprouvé des dégradations telles qu'il est devenu insuffisant pour la sûreté de la créance, le peut pareillement ; sans préjudice du droit, pour, le créancier, de poursuivre dès à présent son remboursement ;

3° Celui qui possède un droit actuel lui permettant de construire à son profit sur le fonds d'autrui peut hypothéquer les bâtiments dont la construction est commencée ou simplement projetée ; en cas de destruction des bâtiments, l'hypothèque est reportée de plein droit sur les nouvelles constructions édifiées au même emplacement ;

4° Celui qui bénéficie d'une promesse de vente peut hypothéquer l'immeuble qui en forme l'objet.

Article 2427

L'hypothèque peut être consentie pour sûreté d'une ou plusieurs créances, présentes ou futures. Si elles sont futures, elles doivent être déterminables.

La cause en est déterminée dans l'acte.

Article 2428

L'hypothèque peut être ultérieurement affectée à la garantie de créances autres que celles visées par l'acte constitutif, pourvu que celui-ci le prévoie expressément.

Le constituant peut alors l'offrir en garantie, dans la limite de la somme prévue dans l'acte constitutif et mentionné à l'article 2429, non seulement au créancier originaire, mais aussi, nonobstant toute clause contraire, à un nouveau créancier, encore que le premier n'ait pas été payé.

La convention de rechargement qu'il passe, soit avec le créancier originaire, soit avec le nouveau créancier, revêt la forme notariée.

Elle est publiée, sous la forme prévue à l'article 2436, à peine d'inopposabilité aux tiers

Article 2429

L'hypothèque est toujours consentie, pour le capital, à hauteur d'une somme déterminée, que l'acte notarié mentionne à peine de nullité. Le cas échéant, les parties évaluent, à cette fin, les rentes, prestations et droits indéterminés, éventuels ou conditionnels. Si la créance est assortie d'une clause de réévaluation, la garantie s'étend à la créance réévaluée, pourvu que l'acte mentionne cette clause.

L'hypothèque s'étend de droit aux intérêts et autres accessoires. Cette extension profite au tiers subrogé dans la créance garantie pour les intérêts et autres accessoires qui lui sont dus.

Lorsqu'elle est consentie pour sûreté d'une ou plusieurs créances futures, et pour une durée indéterminée, le constituant peut à tout moment la résilier, sauf à respecter un préavis de trois mois. Une fois résiliée, elle ne demeure que pour la garantie des créances nées antérieurement.

Section IV : Du classement des hypothèques

Article 2430

L'hypothèque, soit légale, soit judiciaire, soit conventionnelle, n'a rang que du jour de son inscription prise au fichier immobilier, dans la forme et de la manière prescrites par la loi. Sans préjudice des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 2419.

Lorsque plusieurs inscriptions sont prises le même jour relativement au même immeuble, leur rang respectif est déterminé comme suit, quel que soit l'ordre qui résulte du registre prévu à l'article 2459 :

- l'inscription d'une hypothèque légale est réputée d'un rang antérieur à celui de l'inscription d'une hypothèque judiciaire ou conventionnelle ; et s'il y a plusieurs inscriptions d'hypothèques légales, elles viennent en concurrence, sauf s'il s'agit de l'hypothèque spéciale du vendeur et de l'hypothèque spéciale de prêteur de deniers, la première étant réputée antérieure à la seconde ;

- en présence de plusieurs inscriptions d'hypothèques conventionnelles ou judiciaires, celle qui est prise en vertu du titre portant la date la plus ancienne est réputée d'un rang antérieur ; et si les titres ont la même date, elles viennent en concurrence.

L'ordre de préférence entre les créanciers hypothécaires et les créanciers gagistes, dans la mesure où leur gage porte sur des biens réputés immeubles, est déterminé par les dates auxquelles les titres respectifs ont été publiés.

Article 2430-1

Les créanciers titulaires d'une même hypothèque rechargeable bénéficient du rang de l'inscription de la convention constitutive de la sûreté.

Toutefois, à l'égard des créanciers titulaires d'une hypothèque légale ou judiciaire, et dans leurs relations réciproques, ils prennent rang à la date de publication des conventions de rechargement.

Section V : De l'inscription des hypothèques

§ 1: Du mode de l'inscription des hypothèques

Article 2431

Les hypothèques légales, judiciaires ou conventionnelles sont inscrites, sur la requête du créancier, au service chargé de la publicité foncière.

L'inscription ne peut avoir lieu que pour une somme et sur des immeubles déterminés, dans les conditions fixées par l'article 2433.

En toute hypothèse, les immeubles sur lesquels l'inscription est requise doivent être individuellement désignés, avec indication de la commune où ils sont situés, à l'exclusion de toute désignation générale, même limitée à une circonscription territoriale donnée.

Article 2432

Les créanciers hypothécaires ne peuvent prendre utilement inscription sur le précédent propriétaire, à partir de la publication de la mutation opérée au profit d'un tiers.

L'inscription ne produit aucun effet entre les créanciers d'une succession si elle n'a été faite par l'un d'eux que depuis le décès, dans le cas où la succession n'est acceptée qu'à concurrence de l'actif net ou est déclarée vacante.

En cas de saisie immobilière ou de procédure d'insolvabilité, l'inscription des hypothèques produit les effets réglés par les dispositions des lois sur les procédures civiles d'exécution et sur les procédures d'insolvabilité.

Article 2433

L'inscription des hypothèques est opérée par le service de la publicité foncière sur le dépôt de deux bordereaux datés, signés et certifiés conformes entre eux par le signataire du certificat d'identité prévu aux articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955 ; un décret en Conseil d'État détermine les conditions de forme auxquelles le bordereau destiné à être conservé par ce service doit satisfaire. Au cas où l'inscrivant ne se serait pas servi d'une formule

réglementaire, le service chargé de la publicité foncière accepterait cependant le dépôt, sous réserve des dispositions de l'article 2434.

Toutefois, pour l'inscription de l'hypothèque légale attachée aux jugements de condamnation et de l'hypothèque judiciaire, le créancier présente en outre, soit par lui-même, soit par un tiers, audit service:

1° L'original, une expédition authentique ou un extrait littéral de la décision judiciaire à laquelle est attachée l'hypothèque légale ;

2° L'autorisation du juge, la décision judiciaire ou le titre pour l'hypothèque judiciaire.

Chacun des bordereaux contient exclusivement les indications et mentions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article 2434

Le dépôt des bordereaux est refusé :

1° À défaut de présentation du titre générateur de la sûreté pour l'hypothèque légale attachée aux jugements de condamnation et pour l'hypothèque judiciaire ;

2° À défaut de la mention de la certification de l'identité des parties prescrite par les articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955 ;

3° À défaut de désignation des immeubles individuellement, avec indication de la commune où ils sont situés.

Si le service chargé de la publicité foncière, après avoir accepté le dépôt, constate l'omission d'une des mentions prescrites par l'article précédent, ou une discordance entre, d'une part, les énonciations relatives à l'identité des parties ou à la désignation des immeubles contenues dans le bordereau, et, d'autre part, ces mêmes énonciations contenues dans les bordereaux ou titres déjà publiés depuis le 1^{er} janvier 1956, la formalité est rejetée, à moins que le requérant ne régularise le bordereau ou qu'il ne produise les justifications établissant son exactitude, auxquels cas la formalité prend rang à la date de la remise du bordereau constatée au registre de dépôts, sans que jamais ce rang puisse avoir une date antérieure à celle de la publication du titre de propriété du débiteur ou du propriétaire, si le débiteur n'est pas propriétaire des immeubles grevés.

La formalité est également rejetée lorsque les bordereaux comportent un montant de créance garantie supérieur à celui figurant dans le titre pour l'hypothèque légale attachée aux jugements de condamnation et pour l'hypothèque judiciaire, ainsi que, dans l'hypothèse visée au premier alinéa de l'article 2433, si le requérant ne substitue pas un nouveau bordereau sur formule réglementaire au bordereau irrégulier en la forme.

Le décret prévu par l'article précédent détermine les modalités du refus du dépôt ou du rejet de la formalité.

Article 2435

Pour les besoins de leur inscription, les hypothèques portant sur des lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sont réputés ne pas grever la quote-part de parties communes comprise dans ces lots.

Néanmoins, les créanciers inscrits exercent leurs droits sur ladite quote-part prise dans sa consistance au moment de la mutation dont le prix forme l'objet de la distribution ; cette quote-part est tenue pour grevée des mêmes sûretés que les parties privatives et de ces seules sûretés.

Article 2436

Sont publiées au fichier immobilier, sous forme de mentions en marge des inscriptions existantes toutes modifications, notamment dans la personne du créancier bénéficiaire de l'inscription, qui n'ont pas pour effet d'aggraver la situation du débiteur : ainsi, les mainlevées, les réductions, les subrogations, les cessions d'antériorité, les transferts, les prorogations de délais, les changements de domicile, et les dispositions par acte entre vifs ou testamentaires, à charge de restitution, portant sur des créances hypothécaires.

Sont semblablement publiées les conventions qui doivent l'être en application de l'article 2428.

Les actes et décisions judiciaires constatant ces différentes conventions ou dispositions et les copies, extraits ou expéditions déposés au service chargé de la publicité foncière en vue de l'exécution des mentions doivent contenir la désignation des parties conformément au premier alinéa des articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955. Cette désignation n'a pas à être certifiée.

En outre, au cas où la modification mentionnée ne porte que sur parties des immeubles grevés, lesdits immeubles doivent, sous peine de refus du dépôt, être individuellement désignés.

Article 2437

Le service chargé de la publicité foncière fait mention, sur le registre prescrit par l'article 2459, du dépôt des bordereaux, et remet au requérant, tant le titre ou l'expédition du titre, que l'un des bordereaux, au pied duquel il mentionne la date du dépôt, le volume et le numéro sous lesquels le bordereau destiné aux archives a été classé.

La date de l'inscription est déterminée par la mention portée sur le registre des dépôts.

Article 2438

Le créancier hypothécaire inscrit pour un capital produisant intérêt et arrérages, a le droit d'être colloqué, pour trois années seulement, au même rang que le principal, sans préjudice des inscriptions particulières à prendre, portant hypothèque à compter de leur date, pour les intérêts et arrérages autres que ceux conservés par l'inscription primitive.

Article 2439

Toutefois, le créancier a le droit d'être colloqué pour la totalité des intérêts, au même rang que le principal, lorsque l'hypothèque a été consentie en garantie du prêt viager défini au I de l'article L. 314-1 du code de la consommation.

Article 2440

Il est loisible à celui qui a requis une inscription ainsi qu'à ses représentants ou cessionnaires par acte authentique de changer au service chargé de la publicité foncière le domicile par lui élu dans cette inscription, à la charge d'en choisir et indiquer un autre situé en France métropolitaine, dans les départements d'outre-mer ou dans la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Article 2441

L'inscription conserve l'hypothèque jusqu'à la date que fixe le créancier, en se conformant aux dispositions qui suivent.

Si le principal de l'obligation garantie doit être acquitté à une ou plusieurs dates déterminées, la date extrême d'effet de l'inscription prise avant l'échéance ou la dernière échéance prévue est, au plus, postérieure de un an à cette échéance sans toutefois que la durée de l'inscription puisse excéder cinquante années.

Si l'échéance ou la dernière échéance est indéterminée, notamment dans le cas prévu par l'article 2439, ou si l'hypothèque est assortie de la clause visée à l'article 2428, la durée de l'inscription est au plus de cinquante années.

Si l'échéance ou la dernière échéance est antérieure ou concomitante à l'inscription, la durée de l'inscription est au plus de dix années.

Lorsque l'hypothèque garantit plusieurs créances et que celles-ci sont telles que plusieurs des trois alinéas précédents sont applicables, le créancier peut requérir soit, pour chacune d'elles, des inscriptions distinctes, soit, pour l'ensemble, une inscription unique jusqu'à la date la plus éloignée. Il en est de même lorsque, le premier de ces trois alinéas étant seul applicable, les différentes créances ne comportent pas les mêmes échéances ou dernières échéances.

Article 2442

L'inscription cesse de produire effet si elle n'a pas été renouvelée au plus tard à la date visée au premier alinéa de l'article 2441.

Chaque renouvellement est requis jusqu'à une date déterminée. Cette date est fixée comme il est dit à l'article 2441 en distinguant suivant que l'échéance ou la dernière échéance, même si elle résulte d'une prorogation de délai, est ou non déterminée et qu'elle est ou non postérieure au jour du renouvellement.

Le renouvellement est obligatoire, dans le cas où l'inscription a produit son effet légal, notamment en cas de réalisation de l'immeuble, jusqu'au paiement ou à la consignation du prix.

Article 2443

Si l'un des délais de un an, dix ans et cinquante ans visés aux articles 2441 et 2442 n'a pas été respecté, l'inscription n'a pas d'effet au-delà de la date d'expiration de ce délai.

Article 2444

Quand il a été pris inscription provisoire de l'hypothèque légale des époux ou de l'hypothèque judiciaire, les dispositions des articles 2441 à 2443 s'appliquent à l'inscription définitive et à son renouvellement. La date retenue pour point de départ des délais est celle de l'inscription définitive ou de son renouvellement.

Article 2445

S'il n'y a stipulation contraire, les frais des inscriptions, dont l'avance est faite par l'inscrivant, sont à la charge du débiteur, et les frais de la publicité de l'acte de vente, qui peut être requise par le vendeur en vue de l'inscription de son hypothèque légale, sont à la charge de l'acquéreur.

Article 2446

Les actions auxquelles les inscriptions peuvent donner lieu contre les créanciers seront intentées devant le tribunal compétent, par exploits faits à leur personne, ou au dernier des domiciles par eux élus sur les bordereaux d'inscription, et ce, nonobstant le décès, soit des créanciers, soit de ceux chez lesquels ils auront fait élection de domicile.

§ 2 : De la radiation et de la réduction des inscriptions

Article 2447

Les inscriptions sont rayées du consentement des parties intéressées et ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée.

La radiation est opposable au créancier qui n'a pas procédé à la publication prévue, sous forme de mention en marge, à l'article 2428.

Article 2448

La radiation est requise par le dépôt au service chargé de la publicité foncière d'une attestation notariée mentionnant le consentement des parties intéressées. Elle peut l'être aussi par le dépôt de l'expédition soit de l'acte authentique portant ce consentement, soit du jugement.

Aucune pièce justificative n'est exigée à l'appui de l'attestation notariée ou de l'expédition de l'acte authentique en ce qui concerne les énonciations établissant l'état, la capacité et la qualité des parties, lorsque ces énonciations sont certifiées exactes par le notaire ou l'autorité administrative.

Article 2449

La radiation non consentie est demandée au tribunal dans le ressort duquel l'inscription a été faite, si ce n'est lorsque cette inscription a eu lieu pour sûreté d'une condamnation éventuelle ou indéterminée, sur l'exécution ou liquidation de laquelle le débiteur et le créancier prétendu sont en instance ou doivent être jugés dans un autre tribunal ; auquel cas la demande en radiation doit y être portée ou renvoyée.

Cependant la convention faite par le créancier et le débiteur, de porter, en cas de contestation, la demande à un tribunal qu'ils auraient désigné, recevra son exécution entre eux.

Article 2450

La radiation doit être ordonnée par les tribunaux, lorsque l'inscription a été faite sans être fondée ni sur la loi, ni sur un titre, ou lorsqu'elle l'a été en vertu d'un titre soit irrégulier, soit éteint ou lorsque les droits d'hypothèque sont effacés par les voies légales.

Article 2451

Lorsque les inscriptions prises en vertu d'une hypothèque légale générale sont excessives, le débiteur peut demander leur réduction en se conformant aux règles de compétence établies dans l'article 2449.

Sont réputées excessives les inscriptions qui grèvent plusieurs immeubles lorsque la valeur disponible d'un seul ou de quelques-uns d'entre eux excède une somme égale au double du montant des créances en capital et accessoires légaux, augmenté du tiers de ce montant.

Article 2452

Quand l'hypothèque légale a été inscrite par application des articles 2407 ou 2408, et sauf clause expresse du contrat de mariage l'interdisant, l'époux bénéficiaire de l'inscription peut en donner mainlevée totale ou partielle.

Il en est ainsi même en ce qui concerne l'hypothèque légale, ou éventuellement l'hypothèque judiciaire, garantissant la pension alimentaire allouée ou susceptible d'être allouée à un époux, pour lui ou pour ses enfants.

Si l'époux bénéficiaire de l'inscription, en refusant de réduire son hypothèque ou d'en donner mainlevée, empêche l'autre époux de faire une constitution d'hypothèque ou une aliénation qu'exigerait l'intérêt de la famille ou s'il est hors d'état de manifester sa volonté, les juges pourront autoriser cette réduction ou cette mainlevée aux conditions qu'ils estimeront nécessaires à la sauvegarde des droits de l'époux intéressé. Ils ont les mêmes pouvoirs lorsque le contrat de mariage comporte la clause visée au premier alinéa.

Quand l'hypothèque a été inscrite par application de l'article 2409, l'inscription ne peut être rayée ou réduite, pendant la durée du transfert d'administration, qu'en vertu d'un jugement du tribunal qui a ordonné le transfert.

Dès la cessation du transfert d'administration, la radiation ou la réduction peut être faite dans les conditions prévues aux alinéas 1 et 3 ci-dessus.

Article 2453

Si la valeur des immeubles sur lesquels l'hypothèque du mineur ou du majeur en tutelle a été inscrite excède notablement ce qui est nécessaire pour garantir la gestion du tuteur, celui-ci peut demander au conseil de famille de réduire l'inscription aux immeubles suffisants.

Il peut pareillement lui demander de réduire l'évaluation qui avait été faite de ses obligations envers le pupille.

L'administrateur légal peut, dans les mêmes cas, lorsqu'une inscription a été prise sur ses immeubles en vertu de l'article 2414, demander au juge des tutelles de la réduire, soit quant aux immeubles grevés, soit quant aux sommes garanties.

Le tuteur et l'administrateur légal peuvent en outre, s'il y a lieu, sous l'observation des mêmes conditions, demander la mainlevée totale de l'hypothèque.

La radiation partielle ou totale de l'hypothèque sera faite au vu d'un acte de mainlevée signé par un membre du conseil de famille ayant reçu délégation à cet effet, en ce qui concerne les immeubles du tuteur, et au vu d'une décision du juge des tutelles, en ce qui concerne les immeubles de l'administrateur légal.

Article 2454

Les jugements sur les demandes d'un époux, d'un tuteur ou d'un administrateur légal dans les cas prévus aux articles précédents sont rendus dans les formes réglées au code de procédure civile.

Si le tribunal prononce la réduction de l'hypothèque à certains immeubles, les inscriptions prises sur tous les autres sont radiées.

§ 3 : De la publicité des registres et de la responsabilité en matière de publicité foncière

Article 2455

Les services chargés de la publicité foncière sont tenus de délivrer, à tous ceux qui le requièrent, copie ou extrait des documents, autres que les bordereaux d'inscription, qui y sont déposés dans la limite des cinquante années précédant celle de la réquisition, et copie ou extrait des inscriptions subsistantes ou certificat qu'il n'existe aucun document ou inscription entrant dans le cadre de la réquisition.

Ils sont également tenus de délivrer sur réquisition, dans un délai de dix jours, des copies ou extraits du fichier immobilier ou certificat qu'il n'existe aucune fiche entrant dans le cadre de la réquisition.

Article 2456

I. - L'Etat est responsable du préjudice résultant des fautes commises par chaque service chargé de la publicité foncière dans l'exécution de ses attributions, notamment :

1° Du défaut de publication des actes et décisions judiciaires déposés dans les services chargés de la publicité foncière et des inscriptions requises, toutes les fois que ce défaut de publication ne résulte pas d'une décision de refus ou de rejet ;

2° De l'omission, dans les certificats délivrés par les services chargés de la publicité foncière, d'une ou plusieurs des inscriptions existantes, à moins dans ce dernier cas que l'erreur ne provienne de désignations insuffisantes ou inexactes qui ne pourraient leur être imputées.

II. - L'action en responsabilité de l'Etat pour les fautes commises par chaque service chargé de la publicité foncière est exercée devant le juge judiciaire et, sous peine de forclusion, dans le délai de dix ans suivant le jour où la faute a été commise.

Article 2457

Lorsque le service de la publicité foncière, délivrant un certificat au tiers acquéreur visé à l'article 2479, omet une inscription d'hypothèque, le droit demeure dans les mains du nouveau titulaire, affranchi de l'hypothèque non révélée, pourvu que la délivrance du certificat ait été requise par l'intéressé en conséquence de la publication de son titre. Sans préjudice de son recours éventuel contre l'Etat, le créancier bénéficiaire de l'inscription omise ne perd pas le droit de se prévaloir du rang que cette inscription lui confère tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur ou que l'intervention dans l'ordre ouvert entre les autres créanciers est autorisée.

Article 2458

En dehors des cas où ils sont fondés à refuser le dépôt ou à rejeter une formalité, conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, sur la publicité foncière, les services chargés de la publicité foncière ne peuvent refuser ni retarder l'exécution d'une formalité ni la délivrance des documents régulièrement requis, sous peine des dommages et intérêts des parties ; à l'effet de quoi, procès-verbaux des refus ou retards seront, à la diligence des requérants, dressés sur-le-champ, soit par un juge du tribunal d'instance, soit par un huissier audiencier du tribunal, soit par un autre huissier ou un notaire assisté de deux témoins.

Article 2459

Les services chargés de la publicité foncière seront tenus d'avoir un registre sur lequel ils inscriront, jour par jour, et par ordre numérique, les remises qui leur seront faites d'actes, décisions judiciaires, bordereaux et, généralement, de documents déposés en vue de l'exécution d'une formalité de publicité.

Ils ne pourront exécuter les formalités qu'à la date et dans l'ordre des remises qui leur auront été faites.

Chaque année, une reproduction des registres clôturés pendant l'année précédente sera déposée sans frais au greffe d'un tribunal de grande instance ou d'un tribunal d'instance situés dans un arrondissement autre que celui où réside le service chargé de la publicité foncière.

Le tribunal au greffe duquel sera déposée la reproduction sera désigné par arrêté du ministre de la justice. Un décret déterminera les modalités d'application du présent article et,

notamment, les procédés techniques susceptibles d'être employés pour l'établissement de la reproduction à déposer au greffe.

Article 2460

Le registre tenu en exécution de l'article précédent est coté et paraphé à chaque page, par première et dernière, par le juge d'instance dans le ressort duquel le bureau est établi. Il est arrêté chaque jour.

Par dérogation à l'alinéa précédent, un document informatique écrit peut tenir lieu de registre ; dans ce cas, il doit être identifié, numéroté et daté dès son établissement par des moyens offrant toute garantie en matière de preuve.

Article 2463

Dans les services chargés de la publicité foncière dont le registre est tenu conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 2460, il est délivré un certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements. Un décret en Conseil d'État précise le contenu de ce certificat.

Section VI : De l'effet des hypothèques

§ 1 : Du droit de préférence et du droit de suite

Article 2464

Le créancier hypothécaire impayé peut poursuivre la vente du bien hypothéqué selon les modalités prévues par les lois sur les procédures civiles d'exécution, auxquelles la convention d'hypothèque ne peut déroger.

Sur le prix de vente, il est payé par préférence aux créanciers chirographaires. S'il est en concours avec d'autres créanciers hypothécaires, il est payé au rang que lui assignent les articles 2430 et 2430-1.

Article 2465

Le créancier hypothécaire peut aussi demander en justice que l'immeuble, s'il ne constitue pas la résidence principale du débiteur, lui demeure en paiement.

Article 2466

Il peut être convenu dans la convention d'hypothèque que le créancier deviendra propriétaire de l'immeuble hypothéqué ; mais cette convention est sans effet sur l'immeuble qui constitue la résidence principale du débiteur.

Article 2467

Dans les cas visés aux deux articles précédents, l'immeuble doit être estimé par expert.

Si sa valeur excède le montant de la dette garantie, le créancier doit au débiteur une somme égale à la différence ; s'il existe d'autres créanciers hypothécaires, il la consigne.

Article 2469

Au cas d'aliénation de l'immeuble, l'hypothèque le suit entre les mains du tiers acquéreur.

Le tiers acquéreur est ainsi, par l'effet seul des inscriptions, obligé comme détenteur, à toute la dette garantie, en capital et intérêts, quel qu'en soit le montant.

S'il reste impayé, le créancier hypothécaire peut poursuivre en justice la vente de l'immeuble hypothéqué, trente jours après commandement fait au débiteur originaire et sommation faite au tiers détenteur de payer la dette.

Article 2470

Le tiers acquéreur qui n'est pas personnellement obligé à la dette peut s'opposer à la vente de l'immeuble s'il demeure d'autres immeubles, hypothéqués à la même dette, en la possession du débiteur principal, et en requérir la discussion préalable selon la forme réglée au titre Du cautionnement. Pendant cette discussion, il est sursis à la vente de l'immeuble hypothéqué.

Ce tiers acquéreur peut encore, comme le pourrait une caution, opposer au créancier les exceptions relatives à la créance garantie.

Article 2471

Une fois sommé de payer, et sauf le bénéfice de discussion prévu à l'article précédent, le tiers acquéreur peut :

- soit payer,
- soit purger l'immeuble suivant les règles prévues ci-dessous,
- soit se laisser saisir.

Dans ce dernier cas, et s'il n'est pas personnellement obligé à la dette, il peut délaisser l'immeuble.

Il s'ensuit : 1^o que la poursuite est dirigée, non plus contre lui, mais contre un curateur désigné sur la demande du plus diligent des créanciers inscrits ; 2^o que l'immeuble passe sous la détention du curateur, chargé de sa conservation.

Le délaissement se fait par une déclaration au greffe du tribunal de la situation de l'immeuble, qui en donne acte. Le tiers acquéreur peut y renoncer jusqu'au jugement d'adjudication, en payant la dette garantie.

Article 2472

Le tiers acquéreur doit les fruits de l'immeuble à compter du jour de la sommation de payer, et, si les poursuites commencées ont été abandonnées pendant trois ans, à compter du jour de la nouvelle sommation.

Article 2473

Le tiers acquéreur doit indemniser le créancier hypothécaire du préjudice résultant des dégradations qui ont diminué la valeur de l'immeuble par son fait ou par sa faute. Mais il peut répéter, par prélèvement sur le prix d'adjudication, le montant de ses dépenses, ainsi que celui des améliorations à concurrence de la plus-value qui en est résultée.

Article 2474

Si le prix d'adjudication excède la dette hypothécaire, la différence est pour le tiers acquéreur, sauf les droits de ses créanciers inscrits sur l'immeuble.

Article 2475

Après l'adjudication, le tiers acquéreur retrouve les droits réels, notamment les servitudes, qu'il avait sur l'immeuble avant qu'il ne l'acquière. Il peut même, s'il y a lieu, les exercer dès le délaissement.

Article 2476

Le tiers acquéreur qui a payé la dette hypothécaire ou subi la saisie de l'immeuble hypothéqué a un recours en garantie, tel que de droit, et un recours subrogatoire contre le débiteur principal. Il a aussi, le cas échéant, un recours subrogatoire contre les tiers détenteurs d'autres immeubles hypothéqués à la même dette.

§ 2 : De la purge

Article 2477

L'immeuble est, de plein droit, purgé du droit de suite attaché à l'hypothèque dans les cas d'adjudication, sur saisie ou sur surenchère, d'expropriation pour cause d'utilité publique, ainsi que dans les cas prévus par les lois instituant une procédure collective d'insolvabilité.

Article 2478

Lorsque, à l'occasion de la vente de l'immeuble hypothéqué, tous les créanciers inscrits conviennent avec le débiteur que le prix en sera affecté au paiement, total ou partiel, de leurs créances ou de certaines d'entre elles, ils exercent leur droit de préférence sur le prix, et ils peuvent l'opposer à tout cessionnaire comme à tout créancier saisissant de la créance de prix.

Par l'effet de ce paiement, l'immeuble est purgé du droit de suite attaché à l'hypothèque.

Article 2479

À défaut de l'accord prévu par l'article précédent, le tiers acquéreur peut, la vente une fois publiée, purger l'immeuble du droit de suite attaché à l'hypothèque.

Il doit, soit avant les poursuites, soit dans le mois de la première sommation, notifier aux créanciers inscrits un acte où il dit être prêt à acquitter sur-le-champ les dettes hypothécaires, exigibles ou non exigibles, mais jusqu'à concurrence seulement du prix stipulé dans l'acte d'acquisition, ou, s'il a reçu l'immeuble par donation, de la valeur qu'il déclare.

Il annexe à cet acte :

1° Un extrait de son titre, contenant la date et la nature de l'acte, l'identité du vendeur ou du donateur, la nature et la situation de l'immeuble vendu ou donné, le prix de la vente, ou, s'il y eu donation, l'évaluation de l'immeuble ;

2° Un extrait de la publication de l'acte de vente ou de l'acte de donation ;

3° Un état hypothécaire sommaire sur formalités faisant apparaître les charges réelles qui grèvent l'immeuble.

Il notifie l'acte aux créanciers, aux domiciles par eux élus dans leurs inscriptions.

Article 2480

Tout créancier inscrit peut alors requérir la vente de l'immeuble aux enchères publiques, pourvu qu'il surenchérisse d'un dixième sur le prix stipulé ou sur la valeur déclarée, et qu'il fournisse caution à due concurrence.

Cette réquisition est faite en la forme d'un acte d'huissier, qui contient sa surenchère et son offre de caution, et qu'il doit signifier au débiteur principal et au tiers acquéreur dans les quarante jours suivant la notification qui lui a été faite.

Article 2481

Le créancier requérant ne peut par son désistement, et même s'il offre de payer la surenchère, empêcher l'adjudication publique, sauf si tous les autres créanciers inscrits y consentent.

Article 2482

Si aucun créancier ne requiert la mise aux enchères dans le délai et les formes prescrites, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé ou à la valeur déclarée. L'immeuble est, en conséquence, libéré de toute hypothèque par le paiement de cette somme aux créanciers en ordre de recevoir, ou par sa consignation.

Article 2483

La vente aux enchères, s'il y a lieu, se fait selon les formes établies pour les ventes sur saisie immobilière, à la diligence soit du créancier qui l'a requise, soit encore du tiers acquéreur.

Article 2484

L'adjudicataire est tenu, au-delà du prix de son adjudication, de restituer au tiers acquéreur les coûts de son contrat, y compris de sa publication, ainsi que ceux de la notification et tous les autres frais exposés en vue de la purge.

Article 2485

Le tiers acquéreur qui se rend adjudicataire, et conserve ainsi la propriété de l'immeuble, n'est pas tenu de faire publier le jugement d'adjudication.

Il dispose d'un recours contre son vendeur, pour le remboursement de ce qui excède le prix stipulé, et pour l'intérêt de cet excédent à compter du jour de son paiement.

Article 2486

Dans le cas où le tiers acquéreur aurait acquis par le même acte, pour un prix global ou à des prix distincts, des immeubles et des meubles, ou plusieurs immeubles dont certains seuls sont hypothéqués, et qui forment ou non une même exploitation, le prix de chaque immeuble frappé d'inscription sera déclaré dans la notification prévue par l'article 2479, par ventilation, s'il y a lieu, du prix global.

Le créancier surenchérisseur ne peut, en aucun cas, être contraint d'étendre sa soumission au mobilier ou à d'autres immeubles que ceux qui sont hypothéqués ; sauf le recours du tiers acquéreur contre ses auteurs, pour l'indemnité du dommage qu'il éprouverait, soit de la division des objets de son acquisition, soit de celle des exploitations.

Section VII : De la transmission et de l'extinction des hypothèques

Article 2487

L'hypothèque est transmise de plein droit avec la créance garantie, y compris lorsque celle-ci est attribuée par l'effet d'une mesure d'exécution forcée.

Le créancier hypothécaire peut subroger un autre créancier dans l'hypothèque, et conserver sa créance.

Il peut aussi, par une cession d'antériorité, céder son rang d'inscription à un créancier de rang postérieur, dont il prend la place.

Article 2488

Les droits d'hypothèque s'éteignent notamment :

1° Par l'extinction de la créance, sous réserve du cas prévu à l'article 2428 ;

2° Par la renonciation à l'hypothèque, sous la même réserve ;

3° Par la purge ;

4° Par la résiliation permise à l'article 2429, et dans la mesure prévue par ce texte.

Chapitre III : De la propriété cédée à titre de garantie

Article 2488-1

La propriété d'un bien immobilier peut être cédée à titre de garantie d'une obligation en vertu d'un contrat de fiducie conclu en application des articles 2011 à 2030.

Par dérogation à l'article 2029, le décès du constituant personne physique ne met pas fin au contrat de fiducie constitué en application du présent chapitre.

Article 2488-2

En cas de fiducie conclue à titre de garantie, le contrat mentionne à peine de nullité, outre les dispositions prévues à l'article 2018, la créance garantie.

L'article 2019, alinéa 3, n'est pas applicable à la fiducie conclue à titre de garantie.

Article 2488-3

A défaut de paiement de la dette garantie et sauf stipulation contraire du contrat de fiducie, le fiduciaire, lorsqu'il est le créancier, acquiert la libre disposition du bien cédé à titre de garantie.

Lorsque le fiduciaire n'est pas le créancier, ce dernier peut exiger de lui la remise du bien, dont il peut alors librement disposer, ou, si la convention le prévoit, la vente du bien et la remise de tout ou partie du prix.

En cas d'attribution du bien au créancier, la valeur en est déterminée par un expert désigné à l'amiable ou judiciairement. Toute clause contraire est réputée non écrite.

Si le fiduciaire procède à la vente du bien, il le fait soit au prix fixé par expert, soit, si le contrat de fiducie le prévoit, au prix qu'il estime, sous sa responsabilité, correspondre à la valeur du bien. Dans ce dernier cas, il justifie qu'il a vendu à un juste prix.

Article 2488-4

Si le bénéficiaire de la fiducie a acquis la libre disposition du bien en application de l'article 2488-3, il verse au constituant, lorsque la valeur mentionnée au dernier alinéa de cet article excède le montant de la dette garantie, une somme égale à la différence entre cette valeur et le montant de la dette, sous réserve du paiement préalable des dettes nées de la conservation ou de la gestion du patrimoine fiduciaire.

Sous la même réserve, si le fiduciaire procède à la vente du bien en application du contrat de fiducie, il restitue au constituant la part du produit de cette vente excédant, le cas échéant, la valeur de la dette garantie.

Article 2488-5

La propriété cédée en application de l'article 2488-1 peut être ultérieurement affectée à la garantie de dettes autres que celles mentionnées par l'acte constitutif pourvu que celui-ci le prévoie expressément.

Le constituant peut l'offrir en garantie, non seulement au créancier originaire, mais aussi à un nouveau créancier, encore que le premier n'ait pas été payé. Lorsque le constituant est une personne physique, le patrimoine fiduciaire ne peut alors être affecté en garantie d'une nouvelle dette que dans la limite de sa valeur estimée au jour de la recharge.

A peine de nullité, la convention de rechargement établie selon les dispositions de l'article 2488-2 est publiée sous la forme prévue à l'article 2019. La date de publication détermine, entre eux, le rang des créanciers.

Les dispositions du présent article sont d'ordre public et toute clause contraire à celles-ci est réputée non écrite.

TITRE III – DE L'AGENT DES SURETES

Articles 2488-6 à 2488-12

II. VERSION AVEC INDICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX TEXTES ACTUELS ET BREFS COMMENTAIRES

LIVRE IV : DES SURETES

Chapitre préliminaire

[Sur le modèle des textes proposés en 2005, cette première section rassemble plusieurs principes généraux du droit des sûretés.]

Article 2284

Quiconque s'est obligé personnellement, est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir.

Article 2285

Les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers ; et le prix s'en distribue entre eux par contribution, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence.

~~Article 2286~~

~~Peut se prévaloir d'un droit de rétention sur la chose :~~

~~1° Celui à qui la chose a été remise jusqu'au paiement de sa créance ;~~

~~2° Celui dont la créance impayée résulte du contrat qui l'oblige à la livrer ;~~

~~3° Celui dont la créance impayée est née à l'occasion de la détention de la chose ;~~

~~4° Celui qui bénéficie d'un gage sans dépossession.~~

~~Le droit de rétention se perd par le dessaisissement volontaire.~~

[Article déplacé, sans modification, dans le titre consacré aux sûretés réelles]

Article 2286

La sûreté garantit l'exécution d'une ou plusieurs obligations, présentes ou futures.

Article 2286-1

La sûreté personnelle est l'engagement pris envers le créancier par un tiers non tenu à la dette qui dispose d'un recours contre le débiteur principal.

La sûreté réelle est l'affectation préférentielle ou exclusive d'un bien ou d'un ensemble de biens, présents ou futurs au paiement préférentiel ou exclusif du créancier.

Article 2286-2

Sauf disposition ou clause contraire, la sûreté suit la créance garantie.

Article 2286-3

La sûreté ne peut procurer au créancier aucun enrichissement.

Article 2286-4

Le créancier choisit librement le mode de réalisation de sa sûreté.

S'il est titulaire de plusieurs sûretés, il est libre de l'ordre de leur réalisation.

Article 2287

Les dispositions du présent livre ne font pas obstacle à l'application des règles prévues en cas d'ouverture d'une procédure ~~de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou encore en cas d'ouverture d'une procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers~~ **d'insolvabilité ou de surendettement.**

TITRE PREMIER : DES SURETES PERSONNELLES

Article 2288 [*actuel article 2287-1*]

Les sûretés personnelles régies par le présent titre sont le cautionnement, la garantie autonome et la lettre d'intention.

Chapitre Ier : Du cautionnement

Section 1 : De la nature et de l'étendue du cautionnement

Article 2288-1

Le cautionnement est le contrat par lequel une caution s'oblige envers le créancier à payer la dette du débiteur en cas de défaillance de celui-ci.

[Cet alinéa propose une définition du cautionnement qui est plus simple et plus Claire que celle de l'article 2288 actuel.]

Il peut être souscrit à la demande du débiteur principal ou encore à son insu.

[Il s'agit, sans changement, de l'alinéa 1er de l'article 2291, qui trouve ici une meilleure place.]

Article 2289

Lorsque la loi subordonne l'exercice d'un droit à la fourniture d'une caution, le cautionnement est dit légal.

Lorsque la loi confère au juge le pouvoir de subordonner la satisfaction d'une demande à la fourniture d'une caution, il est dit judiciaire.

[Ces définitions sont classiques.]

Article 2290

Le cautionnement est simple ou solidaire selon qu'il est civil ou commercial, sauf clause contraire.

[La règle ainsi formulée n'apporte aucune innovation. Elle confère toutefois un caractère légal à la solidarité du cautionnement commercial, jusque-là fondée sur une simple présomption coutumière de solidarité en la matière.]

Le cautionnement par un non-commerçant d'une dette commerciale est civil.

[Cette affirmation tend à mettre un terme la jurisprudence qui traite comme commercial le cautionnement qui est donné par l'associé ou le dirigeant qui n'est pas commerçant.]

Article 2291

Le cautionnement réel est une sûreté réelle constituée pour garantir la dette d'autrui.

Le créancier n'a d'action que sur le bien qui en forme l'objet.

[Cet article constitue une innovation remarquable, mettant à néant une jurisprudence de la Cour de cassation inaugurée par un arrêt rendu en Chambre mixte le 2 décembre 2005. Pour résoudre la difficulté qui résultait de l'application de l'article 1415 du Code civil à une telle sûreté réelle constituée par un tiers, qui avait toujours été appelée "cautionnement réel", la Cour de cassation a cru devoir bannir le concept même de cautionnement réel. Cette difficulté aurait très aisément pu être résolue d'une autre façon et l'a d'ailleurs été, peu après, au moyen de l'adjonction à l'article 1422, à l'occasion de l'ordonnance du 23 mars 2006, d'un second alinéa.

Ce rétablissement est pleinement justifié, car le tiers constituant est réellement, à bien des égards, dans la même situation qu'une caution, spécialement si la sûreté réelle constituée est exécutée, et plus encore si ce tiers constituant paye volontairement la dette pour éviter la perte du bien affecté en garantie.]

Article 2292

La certification de caution est l'engagement par lequel une personne s'oblige envers le créancier à exécuter l'obligation de la caution en cas de défaillance de celle-ci.

[Cette figure classique, présente depuis l'époque du Code civil dans le second alinéa de l'article 2014, devenu 2291 en vertu de l'ordonnance précitée du 23 mars 2006, connaît peu d'applications pratiques. Elle méritait d'être mentionnée surtout afin de la distinguer clairement de la suivante, absente du Code civil, mais qui connaît de très nombreuses applications.]

Article 2293

Le sous-cautionnement est l'engagement par lequel une personne s'oblige envers la caution à lui payer ce que peut lui devoir le débiteur à raison du cautionnement.

[Cette seconde figure complexe du cautionnement, inconnue en 1804, est devenue usuelle en cas de double cautionnement, d'une part, par une caution institutionnelle, d'autre part, par un proche du débiteur principal ou par un dirigeant ou associé de la personne morale débitrice. Le créancier aura exigé le cautionnement par un établissement financier, réputé constituer un garant solvable, ce dernier n'acceptant de s'obliger que moyennant la contre-garantie constituée par le sous-cautionnement.]

Article 2294

Le cautionnement ne peut exister que sur une obligation valable.

Il peut garantir une ou plusieurs obligations, présentes ou futures.

L'obligation garantie doit être déterminée ou déterminable.

Sauf clause contraire, le cautionnement s'étend aux intérêts et autres accessoires, ainsi qu'aux frais de la première demande, et à tous ceux postérieurs à la dénonciation qui en est faite à la caution

[Cet article énonce, sans innovation, des solutions classiques formulées par les articles 2289, alinéa 1^{er} (pour le 1^{er} alinéa), 2293, al. 1^{er} (pour le 4^e alinéa) et par la jurisprudence pour les 2^e et 3^e alinéas.]

Article 2295

Le cautionnement doit être exprès. Il ne peut être étendu au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté.

[Tout aussi classique est cet article, qui reproduit la disposition de l'article 2292, sauf la première proposition, selon laquelle "le cautionnement ne se présume point". L'exigence d'un caractère exprès exclut nécessairement l'existence d'un cautionnement qui serait présumé.]

Article 2296

Si le cautionnement est à durée indéterminée, il peut être résilié par la seule volonté de la caution.

Article 2297

Le cautionnement ne peut excéder ce qui est dû par le débiteur, ni être contracté sous des conditions plus onéreuses.

Il peut être contracté pour une partie de la dette seulement, et sous des conditions moins onéreuses.

Le cautionnement qui excède la dette, ou qui est contracté sous des conditions plus onéreuses, n'est point nul : il est seulement réductible à la mesure de l'obligation principale.

[Cet article est la reproduction littérale de l'article 2290, dont la rédaction n'a pas changé depuis 1804. Il exprime les conséquences logiques du caractère accessoire inhérent au cautionnement (al. 1^{er} et 3^e), caractère qui, sans imposer que l'étendue de la sûreté soit égale à celle de l'obligation principale, interdit qu'elle l'excède (al. 2).]

Article 2298

La caution personne physique appose elle-même, à peine de nullité de son engagement, la mention qu'elle s'engage en qualité de caution à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires exprimé en toutes lettres et en chiffres.

En cas de cautionnement solidaire, la caution reconnaît dans ladite mention être tenue solidairement et ne pouvoir exiger du créancier ni qu'il poursuive d'abord le débiteur, ni, le cas échéant, qu'il divise ses poursuites entre les cautions.

Le mandat de se porter caution est soumis aux mêmes dispositions.

[Ce texte propose une innovation de grande ampleur. On ne rappellera pas toutes les péripéties de l'histoire agitée du rôle de la mention manuscrite, d'abord de l'article 1326 du Code civil (devenu article 1376), puis des mentions manuscrites prescrites à peine de nullité par le Code de la consommation, en 1989 pour les seuls cautionnements des crédits aux consommateurs, puis, en 2003, pour tout cautionnement souscrit par une personne physique envers un créancier professionnel. Toujours est-il que ces mentions donnent lieu à une jurisprudence surabondante, portant sur les détails les plus divers : place ou oubli d'un mot, voire d'une virgule, place exacte de la signature, adjonction de précisions non exigées... Cet excès de contentieux, qui encombre les tribunaux jusqu'au plus haut niveau, est due à la rigidité de la loi qui impose la reproduction littérale de mentions longues et complexes et dont on peut douter que la caution, qui les recopie servilement, en comprenne le sens.

Dès lors, il paraît raisonnable de soumettre le cautionnement à une exigence plus souple, laissant au juge le soin d'apprécier son caractère suffisant, tout en étant sanctionnée, en cas d'absence ou insuffisance, par la nullité - relative - du cautionnement. Mais cet assouplissement du formalisme n'a nullement pour corollaire un affaiblissement de la protection qui, bien au contraire, se trouve renforcée : le cautionnement donné par une personne physique sera désormais nécessairement plafonné, quelle que soit la qualité du créancier, à peine de nullité.

L'adoption de ce texte n'a cependant de sens que si les dispositions du Code de la consommation, avec lesquelles il ferait double emploi, sont corrélativement supprimées.

Un cumul ne pourrait qu'accroître la complexité et la confusion du dispositif. Il conviendra donc d'abroger les articles L. 314-15, L. 314-16, L. 331-1, L. 331-2, L. 343-2, L. 331-3 et L. 343-3 du Code de la consommation.]

Article 2299

La caution peut opposer au créancier toutes les exceptions, personnelles ou inhérentes à la dette, qui appartiennent au débiteur.

[Cette disposition n'est pas moins novatrice que la précédente. Les dispositions des anciens articles (art. 2089 et 2313) distinguent entre les exceptions personnelles et les exceptions inhérentes à la dette. La caution ne pourrait pas opposer au créancier les premières. Pourtant, le caractère accessoire du cautionnement postulerait que la caution puisse opposer au créancier toutes les exceptions, puisque le cautionnement "ne peut excéder ce qui est dû par le débiteur, ni être contracté sous des conditions plus onéreuses" (art. 2290). La caution devrait donc pouvoir se prévaloir de toutes les causes permettant au débiteur d'échapper à son engagement ou de l'alléger. En cela, sa situation se distinguait de celle d'un codébiteur. Telle a bien été la position de la jurisprudence quasi-unanime pendant deux siècles, moyennant quelques artifices et libertés prises avec la lettre des textes. Or, par un arrêt du 8 juin 2007, la Cour de cassation a au contraire affirmé "que la caution ne peut opposer les exceptions qui sont purement personnelles au débiteur principal", en l'espèce une nullité du contrat principal pour dol. De proche en proche, toutes sortes d'autres exceptions ont été jugées inopposables par des cautions, rapprochant de plus en plus la situation de la caution de celle d'un codébiteur principal.

Le texte proposé restitue au cautionnement son caractère accessoire, en conformité avec la règle essentielle de l'article 2297 ci-dessus.]

Celui qui, en connaissance de cause, se porte caution d'un incapable n'en est pas moins tenu de son engagement.

[Cette solution a toujours été admise. Elle était naguère la seule dérogation au caractère accessoire admise en doctrine et en jurisprudence. Elle se justifie par le fait que ce cautionnement, destiné à permettre à un incapable de s'obliger efficacement et à son cocontractant d'accepter son engagement sans risque excessif, est en réalité autre chose et plus qu'un simple cautionnement. Il s'apparente à un porte-fort.]

Si elle n'y est autorisée par la loi, la caution ne peut se prévaloir des délais et remises, légaux ou judiciaires, accordés au débiteur.

[Cette disposition consacre des solutions bien établies. Le caractère accessoire évoqué ci-dessus postule que la caution bénéficie des délais et remises qui sont volontairement accordés par le créancier au débiteur. En revanche, les délais et remises légaux et judiciaires, qui participent de la constatation d'une défaillance plus ou moins importante du débiteur, ne doivent pas profiter à la caution dont l'engagement est précisément de couvrir ce risque.]

Article 2300

Les héritiers de la caution ne sont tenus que des dettes nées avant le décès.

Toute clause contraire est réputée non écrite.

[La disposition est parfaitement conforme au droit positif. Le texte signifie que l'obligation de couverture de la caution s'éteint par le décès de la caution.]

Article 2301

Le cautionnement souscrit par une personne physique est réductible s'il était, lors de sa conclusion, manifestement disproportionné aux revenus et au patrimoine de la caution, à moins que celle-ci, au moment où elle est appelée, ne soit en mesure de faire face à son obligation.

[L'article 2301 est appelé à remplacer l'article L. 332-1 du Code de la consommation. La généralité de son application à toute personne physique justifie de manière évidente son inscription dans le Code civil.

Il propose cependant des modifications importantes.

- Il s'applique à toute caution personne physique, quel que soit le créancier bénéficiaire, alors que l'article L. 332-1 du Code de la consommation ne prévoit son application qu'en cas de cautionnement d'un créancier professionnel (la protection résultant de ce texte est tout autant justifiée et nécessaire lorsque le créancier n'est pas un professionnel) ;

- La sanction est la réductibilité de l'engagement, et non plus son inefficacité pure et simple ("ne peut se prévaloir", dispose le texte actuel). La sanction actuelle se traduit par des conséquences étonnantes et difficilement justifiables, des cautions ayant un patrimoine important se voyant déchargées purement et simplement parce que leur engagement était encore plus élevé que ce patrimoine ; la réductibilité est aussi de nature à atténuer très sensiblement les différences considérables d'appréciation de la disproportion manifeste selon les juridictions.

Il conviendra d'abroger les articles L. 314-18, L. 332-1 et L. 343-4 du Code de la consommation.]

Article 2302

La caution que le débiteur est tenu de fournir en vertu d'une disposition légale ou d'une décision du juge doit avoir une solvabilité suffisante pour répondre de l'obligation.

Si cette caution devient insolvable, le débiteur doit en donner une autre, sous peine d'être déchu du terme ou de perdre l'avantage subordonné à la fourniture du cautionnement.

[Cet article reprend moyennant une rédaction simplifiée les dispositions des anciens articles 2295 à 2297.

La règle du premier alinéa se justifie par le fait que, dans l'hypothèse du cautionnement légal ou judiciaire, le créancier n'a pas le choix de la caution, ni la possibilité de la refuser. Mais le texte n'a suscité aucun contentieux, parce que la caution est alors, très généralement, une caution institutionnelle.

L'alinéa second innove en ce qu'il ne s'applique qu'en cas d'insolvabilité de "cette caution", donc de celle visée à l'alinéa précédent. Or l'article 2297 était applicable à la caution reçue "volontairement ou en justice". L'exclusion du cautionnement volontaire

se justifie par l'idée que le créancier n'a pas de droit à une caution solvable que lui ait conféré la loi ou le juge : il est donc naturel qu'il supporte le risque de la survenance de l'insolvabilité de la caution.]

Section 2 : Des Effets du cautionnement

§ 1 : Des effets du cautionnement entre le créancier et la caution

Article 2303

Le créancier professionnel est tenu, avant le 31 mars de chaque année, de faire connaître à toute caution personne physique le montant du principal de la dette et de ses accessoires restant dus au 31 décembre de l'année précédente, sous peine de déchéance des intérêts et accessoires échus depuis la date de la précédente information et jusqu'à celle de la communication de la nouvelle information. Dans les rapports entre le créancier et la caution, les paiements effectués pendant cette période sont imputés prioritairement sur le principal de la dette.

Si le cautionnement est à durée indéterminée, le créancier professionnel est, en outre, tenu de rappeler à la caution sa faculté de résiliation.

[Cette disposition, qui reproduit en substance celle de l'article L. 313-22 du Code monétaire et financier, est appelée à remplacer les quatre obligations d'information ayant le même objet, mais dont l'articulation est très problématique, dispersées entre trois codes différents (C. mon. et fin., art. L. 313-22; C. civ., art. 2293, al. 2; C. consom., art. L. 333-2 et L. 343-6, anc. art. L. 341-6; L. 11 févr. 1994, art. 47, II). La solution d'un texte unique s'impose, et sa place est dans le Code civil. Toutes les dispositions spéciales précitées devront être abrogées.]

Article 2304

Le créancier professionnel est tenu d'informer toute caution personne physique de la défaillance du débiteur principal dès le premier incident de paiement non régularisé dans le mois de l'exigibilité de ce paiement, à peine de déchéance des pénalités, intérêts et autres accessoires échus entre la date dudit incident et celle à laquelle elle en a été informée.

[Cet article appelle le même commentaire que le précédent. Trois textes, dont un doublon dans le Code de la consommation (art. L. 314-17, L. 333-1 et L. 343-5), prévoient pour l'heure une telle obligation d'information. Il conviendra donc de les supprimer]

Article 2305

Le bénéfice de discussion permet à la caution d'obliger le créancier à poursuivre d'abord le débiteur principal.

Ne peut se prévaloir de ce bénéfice ni la caution tenue solidairement avec le débiteur, ni celle qui a renoncé à ce bénéfice, non plus que la caution judiciaire.

[Est ainsi redéfini, de manière plus claire que ne le fait l'article 2298, le traditionnel bénéfice de discussion.]

Article 2306

Le bénéfice de discussion doit être invoqué par la caution dès les premières poursuites dirigées contre elle.

La caution doit indiquer au créancier les biens du débiteur susceptibles d'être discutés, qui ne peuvent être des biens litigieux ou grevés d'une sûreté spéciale au profit d'un tiers. Le créancier répond à l'égard de la caution, en cas de défaut de poursuite du débiteur, de l'insolvabilité de ce dernier à concurrence de la valeur des biens utilement indiqués.

[Sont précisées par cet article, dans une rédaction épurée, les conditions du bénéfice de discussion, énoncées par les articles 2299 à 2301 actuels. L'une des conditions anciennes - l'avance des frais de la discussion - est cependant absente.

La simplification du dispositif se justifie par l'extrême rareté de l'application effective de ce bénéfice, à la fois parce tous les cautionnements conventionnels sont, en pratique, stipulés solidaires et que, lorsque tel n'est pas le cas, les conditions n'en sont pas remplies. Si le créancier poursuit la caution, c'est très généralement parce que le débiteur principal ne dispose pas de "biens susceptibles d'être discutés".]

Article 2307

Lorsque plusieurs personnes se sont portées caution de la même dette, celle qui est poursuivie pour le tout peut opposer au créancier le bénéfice de division. Le créancier est alors tenu de diviser ses poursuites.

Ne peuvent se prévaloir du bénéfice de division les cautions solidaires entre elles, ni les cautions qui ont renoncé à ce bénéfice, non plus que les cautions réelles.

Article 2308

Le bénéfice de division doit être invoqué par la caution dès les premières poursuites dirigées contre elle.

Il ne peut être invoqué qu'entre cautions solvables. L'insolvabilité d'une caution au jour où la division est invoquée est supportée par celles qui sont solvables. La caution qui a demandé la division ne peut plus être recherchée à raison de l'insolvabilité d'une autre, survenue postérieurement.

Article 2309

Si le créancier a divisé lui-même et volontairement son action, il ne peut plus revenir sur cette division, même s'il y avait, au temps de l'action, des cautions insolvables.

[Les articles 2307 à 2309 reprennent sans modification l'intégralité du dispositif relatif au bénéfice de division des anciens articles 2303 et 2304.]

Article 2310

L'action du créancier ne peut jamais avoir pour effet de priver la caution personne physique du minimum de ressources fixé au Code de la consommation.

[Cet article détache heureusement de l'article 2301 précité la règle relative à ce qu'il est convenu d'appeler le "reste à vivre", institué par la loi du 29 juillet 1998. Sa place dans un texte traitant du bénéfice de discussion était en effet assez incongrue, puisque la règle doit évidemment avoir une portée générale.]

§ 2 : Des effets du cautionnement entre le débiteur et la caution

Article 2311

La caution qui a payé tout ou partie de la dette a un recours personnel contre le débiteur tant pour les sommes qu'elle a payées que pour les intérêts et les frais.

Sa créance est réputée née au jour de son engagement.

Les intérêts courent de plein droit du jour du paiement.

Ne sont restituables que les frais postérieurs à la dénonciation faite au débiteur des poursuites dirigées contre la caution.

Celle-ci a en outre droit à réparation de tout préjudice distinct du simple retard dans le paiement des sommes visées à l'alinéa premier.

Même avant paiement, et dans les cas où la loi impose aux créanciers la déclaration de leur créance, la caution peut y procéder pour la sauvegarde de son recours personnel.

Article 2312

La caution qui a payé **tout ou partie de** la dette est subrogée dans les droits qu'avait le créancier contre le débiteur.

[Les articles 2311 et 2312 correspondent, sans modification de fond, aux articles 2305 et 2306, relatifs aux deux recours, personnel et subrogatoire, ouverts à la caution après paiement.]

Article 2313

Lorsqu'il y a plusieurs débiteurs principaux solidaires d'une même dette, la caution dispose contre chacun d'eux des recours prévus aux articles précédents.

[Reproduction littérale de l'article 2307.]

Article 2314

La caution n'a point de recours si elle a payé la dette sans en avertir le débiteur et que celui-ci l'a acquittée ou disposait des moyens de la faire déclarer éteinte ; sauf son action en répétition contre le créancier.

[Cet article consacre, dans une rédaction épurée, les deux cas de perte par la caution de ses recours contre le débiteur.]

Article 2315

Dans les cas qui suivent, la caution peut, même avant d'avoir payé, requérir en justice la constitution d'une sûreté sur tout bien du débiteur à hauteur des sommes garanties :

1° Elle est poursuivie par le créancier ;

2° Le débiteur s'était obligé à lui rapporter sa décharge dans un certain temps ;

3° Le terme initial est échu, nonobstant la prorogation consentie par le créancier.

[Le recours avant paiement constitue une mesure de faveur pour la caution. L'article 2309 prévoyait cinq hypothèses, auxquelles s'ajoutait celui de la prorogation du terme de l'article 2316. Le nouveau texte n'en retient que trois. L'hypothèse de la faillite ou de la déconfiture du débiteur, visée à l'article 2309, 2°, ne correspondait plus à la réalité. Il en était de même du 5° de cet article.]

§ 2 : Des effets du cautionnement entre les cautions

Article 2316

En cas de pluralité de cautions, celle qui a payé a un recours personnel et un recours subrogatoire contre les autres, chacune pour sa part.

[Le recours entre cofidélus est une figure classique du cautionnement. Est supprimée le second alinéa de l'actuel article 2310 qui, pris à la lettre, laissait entre que ce recours pouvait exister avant même que la caution qui l'exerce ait payé.]

Section 3 : De l'extinction du cautionnement

Article 2317

L'obligation de la caution s'éteint par les mêmes causes que les autres obligations.

Elle s'éteint aussi par suite de l'extinction de l'obligation principale.

[L'alinéa 1^{er} reprend la disposition de l'article 2311. Le cautionnement procède d'un contrat, qui peut prendre fin de la même manière que tout autre contrat. La disposition nouvelle du second alinéa rappelle simplement qu'en raison de son caractère accessoire, le cautionnement s'éteint également si l'obligation principale est éteinte.]

Article 2318

Lorsqu'un cautionnement de dettes futures prend fin, la caution reste tenue des dettes nées antérieurement.

[Est confirmée par ce texte la distinction entre l'obligation de couverture et l'obligation de règlement. Lorsque le cautionnement dit "général" ou "omnibus", c'est-à-dire le cautionnement d'un ensemble indéterminé de dettes, prend fin par l'effet de sa résiliation ou de l'arrivée de son terme, elle reste tenue pour les dettes nées antérieurement, mais cesse de l'être pour celles nées postérieurement.]

Article 2319

Lorsque la subrogation aux droits du créancier ne peut plus, par le fait de celui-ci, s'opérer en sa faveur, la caution est libérée à concurrence du préjudice qu'elle subit.

La clause contraire est réputée non écrite.

La caution ne peut se prévaloir du défaut d'inscription d'une sûreté légale, non plus que du choix, par le créancier, du mode de réalisation d'une sûreté.

[Les deux premiers alinéas consacrent sans changement le bénéfice dit de subrogation ou de cession d'actions.

Le troisième limite l'empire de la règle de manière à ce que le créancier ne se voit pas reproché d'avoir délaissé une sûreté réelle légale à laquelle il avait, au su de la caution, préféré substituer un cautionnement. On ne saurait ainsi reprocher à la banque qui finance une acquisition immobilière de ne pas faire inscrire son privilège de prêteur de deniers alors qu'elle a obtenu la garantie d'une caution. Pareillement, il paraît excessivement attentatoire à la liberté du créancier que de le contraindre dans le mode de réalisation de sa sûreté.]

~~Section 4 — De la caution légale et de la caution judiciaire~~

Articles 2317 à 2320 supprimés (v. *supra*)

Chapitre II : De la garantie autonome

Article 2321

La garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en considération d'une obligation souscrite par un tiers, à verser une somme soit à première demande, soit suivant des modalités convenues.

Le garant ne peut opposer aucune exception tenant à l'obligation garantie.

~~**Le garant n'est pas tenu en cas d'abus ou de fraude manifestes du bénéficiaire ou de collusion de celui-ci avec le donneur d'ordre.**~~

Sauf convention contraire, cette sûreté ne suit pas l'obligation garantie.

[La nouvelle rédaction se borne à intervertir les alinéas 2 et 3 du texte actuel et de supprimer, dans l'alinéa 3, la formule malencontreuse car dépourvue de sens : "ou de collusion de celui-ci avec le donneur d'ordre".]

Chapitre III : De la lettre d'intention

Article 2322

La lettre d'intention est l'engagement de faire ou de ne pas faire ayant pour objet le soutien apporté à un débiteur dans l'exécution de son obligation envers son créancier.

[Texte inchangé.]

Autres dispositions relatives aux sûretés personnelles

Article 1844-4-1 du Code civil :

En cas de dissolution de la société débitrice ou créancière par l'effet d'une fusion, d'une scission ou de la cause prévue à l'article 1844-5 alinéa 3 du présent Code, la caution demeure tenue pour les dettes nées avant que l'opération ne soit devenue opposable aux tiers ; elle ne garantit celles qui sont nées postérieurement que si elle y a consenti, par avance ou à l'occasion de cette opération.

En cas de dissolution de la société caution pour l'une des causes indiquées au premier alinéa, ses obligations sont transmises. Le tout sans préjudice de la déchéance du terme ou de la résiliation du crédit qui ont pu être convenus entre le créancier et le débiteur principal pour le cas de dissolution de la société caution ».

[Cette disposition vise à clarifier le droit positif]

TITRE DEUXIEME : DES SURETES REELLES

~~Sous-titre premier Dispositions générales~~

~~Article 2323~~

~~Les causes légitimes de préférence sont les privilèges et hypothèques.~~

~~Article 2324~~

~~Le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires.~~

~~Article 2325~~

~~Entre les créanciers privilégiés, la préférence se règle par les différentes qualités des privilèges.~~

Article 2326

~~Les créanciers privilégiés qui sont dans le même rang sont payés par concurrence.~~

Article 2327

~~Le privilège, à raison des droits du Trésor public et l'ordre dans lequel il s'exerce, sont réglés par les lois qui les concernent.~~

~~Le Trésor public ne peut cependant obtenir de privilège au préjudice des droits antérieurement acquis à des tiers.~~

Article 2328

~~Les privilèges peuvent être sur les meubles ou sur les immeubles.~~

Article 2328-1

~~Toute sûreté réelle peut être constituée, inscrite, gérée et réalisée pour le compte des créanciers de l'obligation garantie par une personne qu'ils désignent à cette fin dans l'acte qui constate cette obligation.~~

Article 2323

La sûreté réelle est légale, judiciaire ou conventionnelle, selon qu'elle est accordée par la loi, à raison de la qualité de la créance, par un jugement, à titre conservatoire, ou par une convention.

Elle est mobilière ou immobilière, selon qu'elle porte sur des biens meubles ou immeubles.

Elle est générale lorsqu'elle grève la généralité des meubles et des immeubles, ou des seuls meubles, ou des seuls immeubles. Elle est spéciale lorsqu'elle ne grève que des biens déterminés ou déterminables, meubles ou immeubles.

[De manière très imparfaite, le titre deuxième « Des sûretés réelles » s'ouvre actuellement sur une définition des « causes légitime de préférence » que sont les privilèges et hypothèques (C. civ., art. 2323). Le texte proposé livre une vision plus complète des sûretés réelles, qui sont ici présentées à travers leur source (al. 1 : légales, judiciaires ou conventionnelles), leur nature (al. 2 : mobilière ou immobilière) et l'étendue de leur assiette (al. 3 : générales ou spéciales)]

Article 2324

La sûreté réelle conventionnelle peut être consentie par le débiteur ou, comme il est prévu à l'article 2291, par un tiers.

[Ce texte, qui renvoie à l'article 2291 du projet (portant définition du cautionnement réel), indique que les sûretés réelles conventionnelles peuvent être consenties par le débiteur lui-même, ou par un tiers étranger à la dette.]

Article 2325

Sauf si la loi ou la convention en dispose autrement, la sûreté réelle ne rend pas indisponible le bien qui en forme l'objet.

[La sécurité que la sûreté procure au créancier ne réside pas, contrairement à une saisie par exemple, dans l'immobilisation du bien dans le patrimoine du débiteur. Celui-ci demeure en principe libre d'en disposer. La règle ne vaut bien entendu que sous réserve de dispositions ou de clauses contraires qui pourraient restreindre la liberté du constituant d'aliéner ou, plus modestement, d'opérer tradition de la chose engagée.]

Article 2326

La sûreté réelle est indivisible : elle subsiste en entier et sur tous les biens affectés jusqu'au complet paiement, nonobstant la division de l'assiette ou de la créance garantie.

[Le principe d'indivisibilité, actuellement énoncé en matière d'hypothèque et de gage, est volontiers présenté comme une règle générale, applicable à toute sûreté. Le présent article vient précisément asseoir la généralité de la règle.]

Article 2327 [actuel article 2286]

Peut se prévaloir d'un droit de rétention sur la chose :

- 1° Celui à qui la chose a été remise jusqu'au paiement de sa créance ;
- 2° Celui dont la créance impayée résulte du contrat qui l'oblige à la livrer ;
- 3° Celui dont la créance impayée est née à l'occasion de la détention de la chose ;
- 4° Celui qui bénéficie d'un gage sans dépossession.

Le droit de rétention se perd par le dessaisissement volontaire.

[Reprise, sans modification, de l'actuel article 2286 : seuls changent le numéro d'article et sa localisation dans le Code (il a paru plus logique d'inclure le droit de rétention dans le sous-titre consacré aux sûretés réelles, même s'il ne s'agit pas techniquement d'une sûreté).]

Sous-titre I : Des sûretés sur les meubles

Article 2329

Les sûretés sur les meubles sont :

- 1° Les privilèges mobiliers ;
- 2° Le gage de meubles corporels ;
- 3° Le nantissement de meubles incorporels ;
- 4° La propriété retenue ou cédée à titre de garantie.

[Texte non modifié.]

Chapitre premier : Des privilèges mobiliers

Article 2330

~~Les privilèges sont ou généraux ou particuliers sur certains meubles.~~

Les privilèges mobiliers sont accordés par la loi.

Ils sont généraux ou spéciaux.

Ils sont de droit strict.

Sauf disposition contraire, ils ne confèrent point de droit de suite.

[Cet article d'ouverture insiste sur la source exclusivement légale des privilèges (al. 1) et indique qu'ils peuvent être généraux ou spéciaux (al. 2). Le texte souligne également deux traits de régime communs à tous les privilèges mobiliers. Le premier est classique : les privilèges s'interprètent strictement (al. 3). Le second était jusqu'à lors débattu, s'agissant du moins des privilèges spéciaux : sauf disposition contraire, les privilèges mobiliers n'offrent au créancier qu'un droit de préférence, sans possibilité de suivre le bien qui en est grevé dans le patrimoine d'un tiers acquéreur.]

Section I : Des privilèges généraux

Article 2331

Les créances privilégiées sur la généralité des meubles sont, **outre celles prévues par des lois spéciales**, celles ci-après énoncées ~~et s'exercent dans l'ordre suivant~~ :

1° Les frais de justice, **sous la condition qu'ils aient profité au créancier auquel le privilège est opposé ;**

2° Les frais funéraires ;

3° Les frais ~~quelconques~~ de la dernière maladie en date, qu'elle qu'en ait été la terminaison, ~~concurrentement entre ceux à qui ils sont dus ;~~

4° ~~Sans préjudice de l'application éventuelle des dispositions des articles L. 143-10, L. 143-11, L. 742-6 et L. 751-15 du code du travail :~~

~~Les rémunérations des gens de service pour l'année échue et l'année courante ;~~

Les salaires, pour les six derniers mois, des salariés et apprentis ;

~~Le salaire différé, résultant du contrat de travail institué par l'article 63 du décret du 29 juillet 1939 relatif à la famille et à la natalité françaises, pour l'année échue et pour l'année courante,~~ **institué par l'article L. 321-13 du Code rural ;**

~~La créance~~ Les créances du conjoint survivant instituées par l'article 14 de la loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989 ~~relative au développement des entreprises commerciales et artisanales et à l'amélioration de leur environnement économique, juridique et social et la créance du~~

~~conjoint survivant instituée~~ par l'article L. 321-21-1 du Code rural ;

~~Les rémunérations pour les six derniers mois des salariés, apprentis et l'indemnité due par l'employeur aux jeunes en stage d'initiation à la vie professionnelle, telle que prévue à l'article L. 980-11-1 du code du travail.~~

L'indemnité de fin de contrat prévue à l'article L. 122-3-4 du Code du travail et l'indemnité de précarité d'emploi prévue à l'article L. 124-4-4 du même code ;

L'indemnité due en raison de l'inobservation du délai-congé prévue à l'article L. 122-8 du Code du travail et l'indemnité compensatrice prévue à l'article L. 122-32-6 du même code ;

Les indemnités dues pour les congés payés **prévues aux articles L. 223-11 et suivants du même code ;**

Les indemnités de licenciement dues en application des conventions collectives de travail, des accords collectifs d'établissement, des règlements de travail, des usages, des dispositions des articles L. 122-9, L. 122-32-6, L. 761-5 et L. 761-7 du code du travail pour la totalité de la portion inférieure ou égale au plafond visé à l'article L. 143-10 du Code du travail et pour le quart de la portion supérieure audit plafond ;

Les indemnités dues, le cas échéant, aux salariés, en application des articles L. 122-3-8, deuxième alinéa, L. 122-14-4, L. 122-14-5, deuxième alinéa, L. 122-32-7 et L. 122-32-9 du Code du travail ;

5° Les fournitures de subsistances faites au débiteur et à sa famille pendant la dernière année et, pendant le même délai, les produits livrés par un producteur agricole dans le cadre d'un accord interprofessionnel à long terme homologué, ainsi que les sommes dues par tout contractant d'un exploitant agricole en application d'un contrat-type homologué ;

~~6° La créance de la victime de l'accident ou de ses ayants droit relative aux frais médicaux, pharmaceutiques et funéraires, ainsi qu'aux indemnités allouées à la suite de l'incapacité temporaire de travail ;~~

~~7° Les allocations dues aux ouvriers et employés par les caisses de compensation et autres institutions agréées pour le service des allocations familiales ou par les employeurs dispensés de l'affiliation à une telle institution en vertu de l'article 74 f du livre Ier du code du travail ;~~

6° Les créances du Trésor public, dans les conditions fixées par le Code général des impôts ;

~~7o Les créances des caisses de compensation et autres institutions agréées pour le service des allocations familiales à l'égard de leurs adhérents, pour les cotisations que ceux-ci se sont engagés à leur verser en vue du paiement des allocations familiales et de la péréquation des charges résultant du versement desdites prestations. Les créances des Caisses de sécurité sociale, dans les conditions fixées par le code de la sécurité sociale.~~

[L'article 2331 est repris dans sa version actuelle sous réserve de quelques modifications.

- Il est ainsi précisé que les frais de justice sont privilégiés sous la condition qu'ils aient profité aux créanciers à qui le privilège est opposé.

- Le privilège des créances du Trésor Public (actuellement annoncé à l'article 2327) et celui des créances des Caisses de sécurité sociale sont intégrés à la liste des privilèges généraux, avec renvoi aux dispositions spéciales qui leur sont applicables.

- La définition du privilège des frais de dernière maladie est simplifiée.

- Sont enfin supprimés les privilèges devenus obsolètes depuis la création de la

sécurité sociale (créance de la victime d'un accident, allocations dues aux ouvriers, créances des caisses de compensation).]

Section II : Des privilèges spéciaux

Article 2332

Les créances privilégiées sur certains meubles sont, **outre celles prévues par des lois spéciales, celles ci-après énoncées** :

~~1° Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme ; savoir, pour tout ce qui est échu, et pour tout ce qui est à échoir, si les baux sont authentiques, ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine ; et, dans ces deux cas, les autres créanciers ont le droit de relouer la maison ou la ferme pour le restant du bail, et de faire leur profit des baux ou fermages, à la charge toutefois de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû ;~~

~~Et, à défaut de baux authentiques, ou lorsque étant sous signature privée ils n'ont pas une date certaine, pour une année à partir de l'expiration de l'année courante.~~

~~Le même privilège a lieu pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail. Il a lieu également pour toute créance résultant, au profit du propriétaire ou bailleur, de l'occupation des lieux à quelque titre que ce soit.~~

~~Néanmoins, les sommes dues pour les semences, pour les engrais et amendements, pour les produits anti-criptogamiques et insecticides, pour les produits destinés à la destruction des parasites végétaux et animaux nuisibles à l'agriculture, ou pour les frais de la récolte de l'année, seront payées sur le prix de la récolte, et celles dues pour ustensiles, sur le prix de ces ustensiles, par préférence au propriétaire, dans l'un et l'autre cas.~~

~~Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il ait fait la revendication, savoir, lorsqu'il s'agit du mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de quarante jours ; et dans celui de quinzaine, s'il s'agit des meubles garnissant une maison~~

Toutes sommes dues en exécution d'un bail ou de l'occupation d'un immeuble, sur le mobilier garnissant les lieux et appartenant au débiteur, y compris, le cas échéant, le mobilier d'exploitation et la récolte de l'année.

~~2° La créance sur le gage dont le créancier est saisi ;~~

~~3°~~ **2° Les frais faits pour la conservation de la chose de conservation d'un meuble, sur celui-ci.**

~~4° Le prix d'effets mobiliers non payés, s'ils sont encore en la possession du débiteur, soit qu'il ait acheté à terme ou sans terme ;~~

~~Si la vente a été faite sans terme, le vendeur peut même revendiquer ces effets tant qu'ils sont~~

~~en la possession de l'acheteur, et en empêcher la revente, pourvu que la revendication soit faite dans la huitaine de la livraison et que les effets se trouvent dans le même état dans lequel cette livraison a été faite ;~~

~~Le privilège du vendeur ne s'exerce toutefois qu'après celui du propriétaire de la maison ou de la ferme, à moins qu'il ne soit prouvé que le propriétaire avait connaissance que les meubles et autres objets garnissant sa maison ou sa ferme n'appartenaient pas au locataire ;~~

~~Il n'est rien innové aux lois et usages du commerce sur la revendication ;~~

3° Le prix de vente d'un meuble, sur celui-ci.

~~5° Les fournitures d'un aubergiste, sur les effets du voyageur qui ont été transportés dans son auberge ;~~

~~6° (paragraphe abrogé) ;~~

~~7° Les créances résultant d'abus et prévarications commis par les fonctionnaires publics dans l'exercice de leurs fonctions, sur les fonds de leur cautionnement et sur les intérêts qui en peuvent être dus ;~~

~~8° Les créances nées d'un accident au profit des tiers lésés par cet accident ou leurs ayants droit, sur l'indemnité dont l'assureur de la responsabilité civile se reconnaît ou a été judiciairement reconnu débiteur à raison de la convention d'assurance.~~

~~Aucun paiement fait à l'assuré ne sera libératoire tant que les créanciers privilégiés n'auront pas été désintéressés ;~~

4° Les créances nées du contrat de travail de l'auxiliaire salarié d'un travailleur à domicile répondant à la définition de l'article L. 721-1 L. 7412-1 du Code du travail, sur les sommes dues à ce travailleur par les donneurs d'ouvrage.

5° La créance du bénéficiaire d'un séquestre ou d'une consignation ordonné judiciairement, sur les effets, valeurs ou sommes séquestrés ou consignés.

[La liste des privilèges mobiliers spéciaux est modernisée, simplifiée et complétée.

- Ainsi, plusieurs privilèges obsolètes ou inutiles sont purement et simplement supprimés (ainsi du privilège de l'aubergiste sur les effets du voyageur, du privilège de la créance née d'un accident sur l'indemnité d'assurance, du privilège des créances résultant d'abus et prévarications commis par les fonctionnaires publics, du privilège du gagiste sur le bien objet de sa sûreté).

- D'autres privilèges sont amputés de certains aspects de régime exorbitants : ainsi, s'agissant du bailleur d'immeuble de bonne foi, de la possibilité qui lui était jusqu'à présent offerte d'exercer sa sûreté sur des biens qui ne sont pas ceux du locataire, tels des biens vendus sous réserve de propriété ou acquis en crédit-bail (le nouveau texte précise, à cet égard, que l'assiette du privilège ne comprend que le mobilier « appartenant au débiteur ») ; ainsi, s'agissant de ce même privilège et du privilège du vendeur de meuble, de la possibilité de « revendiquer » le bien objet de la sûreté, qui entretient une confusion avec les véritables droits réels de garantie, ainsi qu'avec la résolution et le droit de rétention en matière de vente.

- Enfin, le droit de préférence actuellement reconnu au profit de celui dans l'intérêt duquel est prononcée le séquestre judiciaire d'une somme ou d'un effet mobilier est supprimé du régime du gage (C. civ., art. 2350) pour rejoindre la liste des privilèges mobiliers].

Section 3 : Du classement des privilèges

Article 2332-1

Sauf dispositions contraires, les privilèges spéciaux priment les privilèges généraux.

[Texte non modifié.]

Article 2332-2

Les privilèges généraux s'exercent dans l'ordre de l'article 2331, à l'exception du privilège du Trésor public, dont le rang est déterminé par les lois qui le concernent, et du privilège des caisses de sécurité sociale, qui vient au même rang que le privilège des salariés.

[Texte non modifié.]

Article 2332-3

Les privilèges spéciaux du bailleur d'immeuble, du conservateur et du vendeur de meuble s'exercent dans l'ordre qui suit :

- 1° Le privilège du conservateur, lorsque les frais de conservation sont postérieurs à la naissance des autres privilèges ;
- 2° Le privilège du bailleur d'immeuble, qui ignorait l'existence des autres privilèges ;
- 3° Le privilège du conservateur, lorsque les frais de conservation sont antérieurs à la naissance des autres privilèges ;
- 4° Le privilège du vendeur de meuble ;
- 5° Le privilège du bailleur d'immeuble, qui connaissait l'existence des autres privilèges.

Entre les conservateurs du même meuble, la préférence est donnée au plus récent. Entre les vendeurs du même meuble, elle est donnée au plus ancien.

Pour l'application des règles ci-dessus, ~~le privilège de l'hôtelier est assimilé au privilège du bailleur d'immeuble ;~~ le privilège de l'auxiliaire salarié d'un travailleur à domicile **est assimilé** ~~est~~ au privilège du vendeur de meuble.

[Texte non modifié, sinon de manière purement formelle, en son dernier aliéna, pour tenir compte de la suppression du privilège de l'aubergiste.]

Article 2332-4

Sauf loi spéciale, le droit de préférence conféré par le gage s'exerce au rang du privilège du vendeur de meuble.

Il prime le privilège du bailleur d'immeuble.

[Cet article est nouveau. Il vise à insérer le droit de préférence du gagiste dans le classement des sûretés mobilières en lui accordant le même rang que le vendeur de meuble, sous réserve du conflit avec le bailleur d'immeuble qui tournera toujours en faveur du gagiste.]

Chapitre II : Du gage de meubles corporels

Section I: Du droit commun du gage

Article 2333

Le gage est une convention par laquelle le constituant accorde à un créancier le droit de se faire payer par préférence à ses autres créanciers sur un bien mobilier ou un ensemble de biens mobiliers corporels, présents ou futurs.

Les créances garanties peuvent être présentes ou futures ; dans ce dernier cas, elles doivent être déterminables.

[Texte non modifié.]

Article 2333-1

Le gage peut avoir pour objet des meubles immobilisés par destination.

[Ce nouvel article affirme la possibilité de constituer ab initio un gage sur un meuble immobilisé par destination ainsi que le maintien du gage dont l'assiette viendrait à être immobilisée par destination après la constitution de la sûreté.]

~~Article 2334~~

~~Le gage peut être consenti par le débiteur ou par un tiers ; dans ce dernier cas, le créancier n'a d'action que sur le bien affecté en garantie.~~

[Texte supprimé car redondant avec l'article 2324.]

Article 2335

~~Le gage de la chose d'autrui est nul. Il peut donner lieu à des dommages et intérêts lorsque le créancier a ignoré que la chose fût à autrui peut être annulé à la demande du créancier qui ignorait que la chose n'appartint pas au débiteur.~~

[La nullité du gage de la chose d'autrui est réaffirmée, sous la précision bienvenue que l'action n'appartient qu'au gagiste a non domino de bonne foi.]

Article 2336

Le gage est parfait par l'établissement d'un écrit contenant la désignation de la dette garantie, la quantité des biens donnés en gage ainsi que leur espèce ou leur nature.

[Texte non modifié.]

Article 2337

Le gage est opposable aux tiers par la publicité qui en est faite.

Il l'est également par la dépossession entre les mains du créancier ou d'un tiers convenu du bien qui en fait l'objet. **La dépossession entre les mains d'un tiers peut avoir lieu sans déplacement du bien, pourvu que ce tiers en assure la garde effective et veille au respect de ses obligations par le constituant.**

Lorsque le gage a été régulièrement publié, les ayants cause à titre particulier du constituant ne peuvent se prévaloir de l'article 2276.

[Le texte est repris dans sa formulation actuelle, sous réserve d'une précision en matière d'entiercement « à domicile » : il est alors requis du tiers convenu qu'il assure la garde effective du bien et veille au respect par le constituant de ses obligations.]

Article 2338

Le gage est publié par une inscription sur un registre spécial dont les modalités sont réglées par décret en Conseil d'Etat.

Lorsqu'il porte sur un véhicule terrestre à moteur ou une remorque immatriculés, le gage est opposable aux tiers par la déclaration qui en est faite à l'autorité administrative dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État.

[L'article 2338 s'enrichit d'un nouvel alinéa visant à inclure le régime du gage automobile dans le droit commun, sous réserve des modalités particulières d'inscription. Cette innovation implique naturellement l'abrogation du décret n° 53-968 du 30 sept. 1953 relatif à la vente à crédit des véhicules automobiles.

NB : une modernisation des modalités d'inscription du gage automobile serait souhaitable]

Article 2339

Le constituant ne peut exiger la radiation de l'inscription ou la restitution du bien gagé qu'après avoir entièrement payé la dette garantie en principal, intérêts et frais.

[Texte non modifié.]

Article 2340

Lorsqu'un même bien fait l'objet de **plusieurs** gages successifs sans dépossession, le rang des créanciers est réglé par l'ordre de leur inscription.

Lorsqu'un bien donné en gage sans dépossession fait ultérieurement l'objet d'un gage avec dépossession, le droit de préférence du créancier gagiste antérieur est opposable au créancier gagiste postérieur lorsqu'il est régulièrement publié, nonobstant le droit de rétention de ce dernier.

[Texte non modifié sous réserve du mot « plusieurs » qui est supprimé.]

Article 2341

Lorsque le gage avec dépossession a pour objet des choses fongibles, le créancier doit les tenir séparées des choses de même nature qui lui appartiennent. A défaut, le constituant peut se prévaloir des dispositions du premier alinéa de l'article 2344.

Si la convention dispense le créancier de cette obligation, il acquiert la propriété des choses gagées, à charge de restituer la même quantité de choses équivalentes.

[Texte non modifié.]

Article 2342

Lorsque le gage, **avec ou** sans dépossession, a pour objet des choses fongibles, le constituant peut, **sauf convention contraire**, les aliéner à charge de les remplacer par la même quantité de choses équivalentes.

[Ce texte apporte une double innovation par rapport à sa rédaction précédente : d'une part, il généralise la règle à tous les gages, avec ou sans dépossession ; d'autre part, il cesse de subordonner la faculté d'aliénation à une stipulation mais la pose en principe, conformément à l'article 2325. Mais le texte précise que l'aliénation de la chose gagée oblige le constituant à la remplacer. S'agissant d'un gage de corps certain, cette dernière précision serait dépourvue de tout sens. En effet, sauf si la convention lui interdit, le constituant peut certes aliéner la chose gagée conformément au principe, mais le créancier est protégé, soit par le droit de rétention si le gage est avec dépossession, soit par le droit de suite si le gage est sans dépossession.]

Article 2342-1

Lorsque le gage est avec dépossession, le créancier gagiste doit conserver la chose gagée. Il ne peut en user sauf si la convention l'y autorise.

[Il est apparu utile de codifier des solutions acquises en droit positif.]

Article 2343

Le constituant doit rembourser au créancier ou au tiers convenu les dépenses utiles ou nécessaires que celui-ci a faites pour la conservation du gage.

[Texte non modifié.]

Article 2344

Lorsque le gage est constitué avec dépossession, le constituant peut réclamer la restitution du bien gagé, sans préjudice de dommages-intérêts, si le créancier ou le tiers convenu ne satisfait pas à son obligation de conservation du gage.

Lorsque le gage est constitué sans dépossession, le créancier peut se prévaloir de la déchéance du terme de la dette garantie ou solliciter un complément de gage si le constituant ne satisfait pas à son obligation de conservation du gage.

[Texte non modifié.]

Article 2345

Sauf convention contraire, lorsque le détenteur du bien gagé est le créancier de la dette garantie, il perçoit les fruits de ce bien et les impute sur les intérêts ou, à défaut, sur le capital de la dette.

[Texte non modifié.]

Article 2346

A défaut de paiement de la dette garantie, le créancier peut ~~faire ordonner en justice la vente du bien gagé~~ poursuivre la vente du bien gagé. ~~Cette vente a lieu~~ selon les modalités prévues par **les lois sur** les procédures civiles d'exécution sans que la convention de gage **ne** puisse y déroger.

Lorsque le gage est constitué à des fins professionnelles, le créancier peut faire procéder à la vente publique, par un notaire, un huissier, un commissaire-priseur judiciaire ou un courtier de marchandises assermenté, des objets donnés en gage, huit jours après une simple signification faite au débiteur et, le cas échéant, au tiers constituant du gage.

[Le premier alinéa réaffirme la règle selon laquelle la réalisation du gage obéit par principe au droit des voies d'exécution. Est en revanche supprimée la référence actuelle à la nécessité – ambiguë – de faire ordonner en justice la vente du bien gagé. Le créancier devra simplement être muni d'un titre exécutoire (judiciaire ou non), conformément au droit commun.]

Par dérogation à ce principe, le deuxième aliéna introduit une règle inspirée de l'actuel régime du gage commercial (qui pourrait ainsi être supprimé) : le titulaire d'un gage constitué à des fins professionnelles peut faire procéder à la vente publique par un officier compétent, huit jours après une simple signification faite au constituant]

Article 2347

Le créancier peut aussi faire ordonner en justice que le bien lui sera acquis en paiement.

~~Lorsque la valeur du bien excède le montant de la dette garantie, la somme égale à la différence est versée au débiteur ou, s'il existe d'autres créanciers gagistes, est consignée.~~

[Reprise de l'actuel article 2347 alinéa 1^{er} (moyennant le remplacement du verbe « demeurer » par le verbe « acquérir »). L'alinéa 2, qui porte une règle commune au pacte comissoire et à l'attribution judiciaire, est reprise dans un texte commun à ces deux modes de réalisation du gage (v. art. 2348-1 du projet)].

Article 2348

Il peut être convenu, lors de la constitution du gage ou postérieurement, qu'à défaut d'exécution de l'obligation garantie, le créancier deviendra propriétaire du bien gagé. **Cette clause ne préjudicie pas au droit du créancier de poursuivre la vente du bien gagé conformément à l'article 2346.**

~~La valeur du bien est déterminée au jour du transfert par un expert désigné à l'amiable ou judiciairement, à défaut de cotation officielle du bien sur un marché organisé au sens du code monétaire et financier. Toute clause contraire est réputée non écrite.~~

~~Lorsque cette valeur excède le montant de la dette garantie, la somme égale à la différence est versée au débiteur ou, s'il existe d'autres créanciers gagistes, est consignée.~~

[Une phrase est ajoutée à l'article 2348 afin d'indiquer que, malgré la stipulation d'un pacte comissoire, le créancier peut préférer à l'acquisition en propriété la mise en vente du bien dans les conditions prévues à l'article 2346 du Code civil.]

Article 2348-1

Dans les cas visés aux articles 2347 et 2348, la valeur du bien est déterminée, nonobstant toute clause contraire, par un expert désigné à l'amiable ou judiciairement, à défaut de cotation officielle du bien sur un marché organisé au sens du code monétaire et financier.

Lorsque cette valeur excède le montant de la dette créance garantie, la différence est versée au débiteur ou, s'il existe d'autres créanciers gagistes, est consignée.

[L'exigence d'une estimation par expert (sauf cotation officielle), qui s'applique actuellement en cas de mise en œuvre du pacte comissoire, est étendue à l'attribution judiciaire.]

L'alinéa 2 reprend une règle qui est actuellement énoncée séparément pour l'attribution judiciaire et le pacte comissoire.]

Article 2349

Le gage est indivisible nonobstant la divisibilité de la dette entre les héritiers du débiteur ou ceux du créancier.

L'héritier du débiteur qui a payé sa portion de dette ne peut demander la restitution de sa portion dans le gage tant que la dette n'est pas entièrement acquittée.

Réciproquement, l'héritier du créancier, qui a reçu sa portion de créance, ne peut remettre le gage au préjudice de ceux de ses cohéritiers qui ne sont pas payés.

[Texte non modifié.]

Article 2350

~~Le dépôt ou la consignation de sommes, effets ou valeurs, ordonné judiciairement à titre de garantie ou à titre conservatoire, emporte affectation spéciale et droit de préférence au sens de l'article 2333.~~

Section 2 : Du gage portant sur un véhicule automobile

Article 2351

~~Lorsqu'il porte sur un véhicule terrestre à moteur ou une remorque immatriculés, le gage est opposable aux tiers par la déclaration qui en est faite à l'autorité administrative dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.~~

Article 2352

~~Par la délivrance du reçu de la déclaration, le créancier gagiste sera réputé avoir conservé le bien remis en gage en sa possession.~~

Article 2353

~~La réalisation du gage est soumise, quelle que soit la qualité du débiteur, aux règles prévues aux articles 2346 à 2348.~~

Section 3 : Dispositions communes

Article 2354

~~Les dispositions du présent chapitre ne font pas obstacle à l'application des règles particulières prévues en matière commerciale ou en faveur des établissements de prêt sur gage autorisés.~~

Modifications extérieures au Code civil en matière de gage

- Suppression du warrant de stocks de guerre ;
- Suppression du warrant industriel ;
- Suppression du warrant hôtelier ;
- Suppression du gage commercial ;
- Centralisation de l'inscription de diverses sûretés mobilières au registre de publicité du gage sans dépossession tenu au greffe du tribunal de commerce : warrant agricole, warrant pétrolier, gage des stocks, nantissement de parts de société civile, nantissement de matériel et outillage.

Modifications du Code de commerce

Article L642-20-1

A défaut de retrait du gage ou de la chose légitimement retenue dans les conditions prévues par le deuxième alinéa de l'article L. 641-3, le liquidateur doit, dans les six mois du jugement de liquidation judiciaire, demander au juge-commissaire l'autorisation de procéder à la réalisation. Le liquidateur notifie l'autorisation au créancier quinze jours avant la réalisation.

~~Le créancier gagiste, même s'il n'est pas encore admis, peut demander au juge-commissaire, avant la réalisation, l'attribution judiciaire. Si la créance est rejetée en tout ou en partie, il restitue au liquidateur le bien ou sa valeur, sous réserve du montant admis de sa créance.~~

En cas de vente par le liquidateur, le droit de rétention est de plein droit reporté sur le prix. L'inscription éventuellement prise pour la conservation du gage est radiée à la diligence du liquidateur.

[La suppression de l'alinéa 2 est justifiée par la volonté de généraliser la règle qu'il pose à tous les créanciers titulaires de sûretés réelles (v. la proposition de réécriture de l'article L. 643-1).]

Article L. 643-1

Le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire rend exigibles les créances non échues. Toutefois, lorsque le tribunal autorise la poursuite de l'activité au motif que la cession totale ou partielle de l'entreprise est envisageable, les créances non échues sont exigibles à la date du jugement statuant sur la cession ou, à défaut, à la date à laquelle le maintien de l'activité prend fin .

Lorsque ces créances sont exprimées dans une monnaie autre que celle du lieu où a été prononcée la liquidation judiciaire, elles sont converties en la monnaie de ce lieu, selon le cours du change à la date du jugement.

Le créancier titulaire d'une sûreté réelle retrouve, à compter du jugement de liquidation judiciaire, la faculté de demander l'attribution judiciaire du meuble ou de l'immeuble grevé ou, le cas échéant, de se prévaloir d'un pacte comissoire.

[L'ajout du troisième alinéa vise à étendre à tout titulaire d'une sûreté réelle la faculté de demander l'attribution judiciaire du bien en cas de liquidation judiciaire ainsi, le cas échéant, qu'à se prévaloir du pacte comissoire dont est assortie la sûreté.]

Modifications du Code des procédures civiles d'exécution

Article L. 111-2

Le créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut en poursuivre l'exécution forcée sur les biens de son débiteur dans les conditions propres à chaque mesure d'exécution

Article L. 112-3

Les immeubles par destination ne peuvent être saisis indépendamment de l'immeuble, sauf pour paiement de leur prix **ou pour la réalisation du gage dont ils sont grevés.**

Article L. 221-5

Seuls sont admis à faire valoir leurs droits sur le prix de la vente les créanciers saisissants ou opposants qui se sont manifestés avant la vérification des biens saisis et ceux qui, avant la saisie, ont procédé à une mesure conservatoire **ou à la publication d'un gage** sur les mêmes biens.

Article R. 221-16

L'acte de saisie contient à peine de nullité :

[...]

3° Si le débiteur est présent, la déclaration de celui-ci au sujet d'une éventuelle saisie antérieure **ou d'un gage** portant sur les mêmes biens ;

[...]

Article R. 221-18

Si le débiteur n'a pas assisté aux opérations de saisie, une copie de l'acte lui est signifiée, qui lui impartit un délai de huit jours pour qu'il porte à la connaissance de l'huissier de justice l'existence d'une éventuelle saisie antérieure **ou d'un gage** et qu'il lui en communique le procès-verbal.

Article R. 221-18-1 du Code des procédures civiles d'exécution

L'huissier de justice qui a saisi des biens mobiliers informe, en temps utile, les créanciers titulaires de sûretés publiées afin qu'ils puissent faire valoir leurs droits.

Article R. 221-26-1

L'huissier de justice qui a saisi des biens mobiliers informe, en temps utile, les créanciers titulaires de sûretés publiées afin qu'ils puissent faire valoir leurs droits..

Article R. 221-39

Il est dressé acte de la vente. Cet acte contient la désignation des biens vendus, le montant de l'adjudication et l'énonciation déclarée des nom et prénoms des adjudicataires.

Il est procédé, sur justification du paiement du prix, à la radiation des inscriptions de gage prises sur les biens vendus du chef du débiteur saisi.

Article R. 222-6

Dans le cas particulier où le bien a été appréhendé pour être remis à un créancier gagiste, **en vue de la réalisation de sa sûreté**, l'acte de remise ou d'appréhension vaut

saisie sous la garde du créancier, et, sous réserve que le créancier n'ait pas demandé l'attribution judiciaire du gage, il est procédé à la vente selon les modalités prévues aux articles R. 221-30 à R. 221-39.

[...]

Article R. 221-15

Avant toute opération de saisie, si le débiteur est présent, l'huissier de justice réitère verbalement la demande de paiement et informe le débiteur qu'il est tenu de faire connaître les biens qui auraient fait l'objet d'une saisie antérieure **ou d'un gage**.

[Les différentes modifications proposées visent à favoriser une meilleure articulation du régime du gage et des procédures civiles d'exécution, tout spécialement dans l'hypothèse où le bien saisi est grevé d'un gage. Ces dispositions organisent la participation du gagiste à la distribution du prix et à la purge des sûretés inscrites après la vente du bien.]

Chapitre III : Du nantissement de meubles incorporels

Article 2355

Le nantissement est l'affectation, en garantie d'une obligation, d'un bien meuble incorporel ou d'un ensemble de biens meubles incorporels, présents ou futurs.

Il est conventionnel ou judiciaire.

Le nantissement judiciaire est régi par les dispositions applicables aux procédures civiles d'exécution.

Le nantissement conventionnel qui porte sur les créances **ou sur la monnaie scripturale** est régi, à défaut de dispositions spéciales, par le présent chapitre.

Celui qui porte sur d'autres meubles incorporels est soumis, à défaut de dispositions spéciales, aux règles prévues pour le gage de meubles corporels.

[L'article 2355 du Code civil est essentiellement un texte d'annonce. Il donne une définition de la notion de nantissement et opère un certain nombre de renvois quant à son régime. Le présent projet envisage la création, au sein du Code civil, d'une nouvelle sûreté, le « nantissement de monnaie scripturale », qui serait régi à la suite du nantissement de créance. L'alinéa 4 de l'article 2355 serait modifié en conséquence pour mentionner ce nouveau type de nantissement et le Chapitre III serait divisé en deux sections.]

Section I : Du nantissement de créance

Article 2356

A peine de nullité, le nantissement de créance doit être conclu par écrit.

Les créances garanties et les créances nanties sont désignées dans l'acte.

Si elles sont futures, l'acte doit permettre leur individualisation ou contenir des éléments permettant celle-ci tels que **l'indication la personne** du débiteur, le lieu de paiement, ~~le montant~~ **la nature** des créances, **leur montant** ou leur évaluation et, s'il y a lieu, leur échéance.

[Le nantissement de créance obéit à un principe de spécialité, et l'acte qui le constate doit préciser les obligations sur lesquelles il porte ainsi que les obligations qu'il garantit. La modification proposée tend à compléter et à clarifier la liste des éléments susceptibles d'être mentionnés dans l'acte constitutif du nantissement afin d'identifier les créances en question. Elle n'emporte pas de modification de fond sur le régime du nantissement.]

Article 2357

Lorsque le nantissement a pour objet une créance future, le créancier nanti acquiert un droit sur la créance dès la naissance de celle-ci.

[Texte non modifié.]

Article 2358

Le nantissement de créance peut être constitué pour un temps déterminé.

Il peut porter sur une fraction de créance, sauf si celle-ci est indivisible.

[Texte non modifié.]

Article 2359

Le nantissement s'étend aux accessoires de la créance à moins que les parties n'en conviennent autrement.

[Texte non modifié.]

Article 2359-1

Le constituant ne peut, sans l'accord du créancier nanti, modifier l'étendue des droits attachés à la créance nantie.

[Ce texte a pour objet de préciser les effets du nantissement de créance entre les parties. Il s'inspire de l'article L. 313-27, alinéa 2, du Code monétaire et financier, applicable à la cession et au nantissement des créances professionnelles réalisé par voie de bordereau « Dailly », qui dispose qu'à compter de la date de la constitution de la garantie, « le client de l'établissement de crédit bénéficiaire du bordereau ne peut, sans l'accord de cet établissement, modifier l'étendue des droits attachés aux créances représentées par ce bordereau. » Il s'agit au fond d'une application particulière de l'obligation de conservation qui pèse sur tout constituant d'une sûreté spéciale. On notera que le texte proposé ne mentionne pas la notification du nantissement au débiteur de la créance nantie. L'interdiction faite au constituant de modifier les droits

attachés à la créance nantie prend donc effet dès la constitution de la sûreté, même si cette dernière n'est pas encore rendue opposable au débiteur de la créance.

A elle seule, cette règle ne préjuge toutefois pas de la question de l'opposabilité des exceptions affectant la créance nantie. Ce point est traité par un article 2363-1, dont la création est ici proposée.]

Article 2360

Lorsque le nantissement porte sur un compte, la créance nantie s'entend du solde créditeur, provisoire ou définitif, au jour de la réalisation de la sûreté sous réserve de la régularisation des opérations en cours, selon les modalités prévues par les procédures civiles d'exécution.

Sous cette même réserve, au cas d'ouverture d'une procédure de ~~sauvegarde, de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire ou d'une procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers~~ **d'insolvabilité ou de surendettement** contre le constituant, les droits du créancier nanti portent sur le solde du compte à la date du jugement d'ouverture.

[La modification proposée est essentiellement d'ordre rédactionnel. L'expression « procédure d'insolvabilité ou de surendettement » paraît plus claire et élégante qu'une énumération des différentes procédures concernées. Elle semble à la fois assez large et suffisamment précise pour éviter toute incertitude.]

Article 2361

Le nantissement d'une créance, présente ou future, prend effet entre les parties et devient opposable aux tiers à la date de l'acte. **En cas de contestation, la preuve de la date incombe au créancier nanti, qui peut la rapporter par tout moyen.**

[L'ordonnance du 23 mars 2006 a consacré l'opposabilité immédiate du nantissement de créances aux tiers, à compter de la date de l'acte qui le constate. Le Code civil restait cependant muet quant à la preuve de cette date, et quant à la nécessité de conférer date certaine au nantissement pour pouvoir s'en prévaloir en cas de conflit avec un tiers.

Le texte proposé tend à résoudre cette difficulté en attribuant au créancier nanti la charge de la preuve de la date du nantissement, et en précisant que tous les moyens de preuve sont recevables à cette fin. La solution retenue permet, dans un souci de cohérence, d'aligner le régime du nantissement de créance sur celui de la cession de créance de droit commun tel qu'il ressort de l'ordonnance du 10 février 2016 (art. 1323, al. 2), lui-même inspiré de celui de la cession et du nantissement des créances professionnelles par voie de bordereau « Dailly » (art. L. 313-27, al. 4, C. mon. fin.).]

Article 2361-1

Lorsqu'une même créance fait l'objet de nantissements successifs, le rang des créanciers est réglé par l'ordre des actes. Le créancier premier en date dispose d'un recours contre celui qui aurait reçu paiement.

[Le texte proposé répond à un double objectif. D'abord, il confirme la possibilité de constituer, sur une même créance, une pluralité de nantissements qui seront classés en fonction de la date de l'acte constitutif de chacun d'eux, conformément au principe

posé par l'article 2361. Il s'agit là d'une règle propre au nantissement, sûreté non translatrice, et une telle possibilité ne se retrouve pas dans la cession fiduciaire de créance à titre de garantie.

Le texte règle encore une question qui avaient divisé les auteurs au lendemain de la réforme du 23 mars 2006, quant au point de savoir comment se règle le conflit entre créanciers nantis dont l'un a déjà reçu paiement de la créance. La règle est que le paiement est sans conséquence sur le classement des différentes sûretés, de sorte que le créancier premier en date peut exercer un recours contre un accipiens second en date. Cette solution est logique au regard des règles gouvernant l'opposabilité du nantissement et rejoint, dans un souci de cohérence, celle retenue en matière de cession de créance de droit commun par l'ordonnance du 10 février 2016 (art. 1325).]

Article 2362

Pour être opposable au débiteur de la créance nantie, le nantissement de créance doit lui être notifié ou ce dernier doit intervenir à l'acte.

A défaut, seul le constituant reçoit valablement paiement de la créance. **Sauf clause contraire, le constituant conserve les sommes sur un compte bloqué ouvert auprès d'un établissement habilité à les recevoir ou les remet au créancier nanti qui lui en fait la demande pour l'exercice de sa garantie.**

[Ce texte précise les effets du nantissement de créance entre les parties lorsque la sûreté n'a pas été notifiée au débiteur de la créance nantie. L'ordonnance du 23 mars 2006 précisait seulement qu'en l'absence de notification, le constituant pouvait recevoir valablement paiement de la part du débiteur, mais il ne précisait pas le régime des sommes ainsi recouvrées.

La modification proposée tend à renforcer la sécurité du créancier nanti en indiquant que le constituant n'a pas la libre disposition des sommes qui lui sont payées au titre de la créance nantie. Il doit les conserver sur un compte bloqué et les tenir à disposition du créancier nanti, ou les remettre à ce dernier s'il en fait la demande. En ce cas, le créancier exercera ses droits conformément à l'article 2364. La solution est logique et paraît équilibrée dès lors que la somme payée vient en remplacement de la créance qui était affectée en garantie.

Les parties sont toutefois libres de stipuler une clause contraire, et de prévoir que le constituant aura la libre disposition des sommes payées. Une telle stipulation permet notamment d'organiser un nantissement de « flux » de créances amenées à se renouveler périodiquement.]

Article 2363

Après notification, ~~seul~~ le créancier nanti ~~reçoit valablement~~ **a seul le droit au** paiement de la créance donnée en nantissement tant en capital qu'en intérêts.

Chacun des créanciers, les autres dûment appelés, peut en poursuivre l'exécution.

[La modification a pour objet de clarifier le sens de la règle énoncée par le texte compte tenu de l'interprétation qu'en a donnée la jurisprudence.]

Article 2363-1

Le débiteur de la créance nantie peut opposer au créancier nanti les exceptions inhérentes à la dette. Il peut également opposer les exceptions nées de ses rapports avec le constituant avant que le nantissement ne lui soit devenu opposable.

[Ce texte précise le régime de l'opposabilité des exceptions affectant la créance nantie en s'inspirant des solutions retenues par l'ordonnance du 10 février 2016 en matière de cession de créance (art. 1324, al 2). Est ainsi opérée une distinction entre les exceptions inhérentes à la dette (ex. nullité, résolution, etc.) et les autres exceptions (ex. remise de dette, compensation de dettes non connexes, etc.). Ces notions étant déjà explicitées dans les textes relatifs à la cession, il a paru inutile d'en préciser ici le contenu. Les exceptions inhérentes à la dette sont toujours opposables au créancier nanti, quelles que soient les dates de constitution ou de notification de la sûreté. Les autres exceptions sont opposables au créancier nanti dès lors qu'elles sont intervenues avant que la sûreté n'ait été rendue opposable au débiteur de la créance nantie.

Outre qu'elle est conforme au régime de la cession de créance, la solution assure l'équilibre des intérêts en présence. Le débiteur de la créance ne voit pas sa situation affectée tant qu'il n'a pas reçu notification du nantissement. Il n'a donc pas à tenir compte d'une opération qu'il peut parfaitement ignorer. Le créancier nanti n'en est pas pour autant laissé sans protection, car l'article 2359-1 interdit au constituant de modifier, sans son accord, les droits attachés à la créance affectée en garantie, et ce dès la constitution de la sûreté.]

Article 2364

Les sommes payées au titre de la créance nantie s'imputent sur la créance garantie lorsqu'elle est échue.

Dans le cas contraire, le créancier nanti les conserve à titre de garantie sur un compte **bloqué** ouvert auprès d'un établissement habilité à les recevoir à charge pour lui de les restituer si l'obligation garantie est exécutée. En cas de défaillance du débiteur de la créance garantie et huit jours après une mise en demeure restée sans effet, le créancier affecte les fonds au remboursement de sa créance dans la limite des sommes impayées.

[Le nantissement de créance confère à son titulaire un droit au paiement direct (art. 2362). Si la créance garantie n'est pas encore échue au moment de ce paiement, le créancier doit conserver les sommes dans l'attente du dénouement du crédit. Les textes issus de l'ordonnance du 23 mars 2006 demeuraient lacunaires quant aux conditions de cette conservation, et c'est pourquoi il est proposé de préciser que les fonds doivent être placés sur un compte bloqué. Ils doivent donc être isolés des autres avoirs monétaires dont le créancier peut être par ailleurs titulaire. Cette règle devrait interdire aux créanciers du bénéficiaire du nantissement de saisir ces sommes au détriment du constituant, et protège ainsi ce dernier contre le risque d'insolvabilité du créancier nanti. La mention d'un compte bloqué établit enfin un lien entre le régime du nantissement de créance et celui du nantissement de monnaie scripturale (v. infra, art. 2366-1 et s.).]

Article 2365

En cas de défaillance de son débiteur, le créancier nanti peut se faire attribuer, par le juge ou dans les conditions prévues par la convention, la créance donnée en nantissement ainsi que tous les droits qui s'y rattachent.

Il peut également attendre l'échéance de la créance nantie.

[Texte inchangé.]

Article 2366

S'il a été payé au créancier nanti une somme supérieure à la dette garantie, celui-ci doit la différence au constituant.

[Texte inchangé.]

Section II : Du nantissement de monnaie scripturale

[L'avant-projet de réforme du 28 mars 2005 prévoyait la reconnaissance, dans le Code civil, d'une sûreté entièrement nouvelle : le « nantissement de monnaie scripturale ». Cette proposition n'avait malheureusement pas été reprise dans l'ordonnance du 23 mars 2006, de sorte que le Chapitre relatif au nantissement de meubles incorporels ne régleme réellement qu'une seule sûreté : le nantissement de créance. Cette situation n'est pas satisfaisante car elle conduit à laisser dans l'ombre un pan entier des sûretés portant sur de la monnaie, dont l'importance pratique est pourtant évidente.

Le régime du gage peut certes s'appliquer aux garanties reposant sur une remise de monnaie au créancier (c'est l'hypothèse dite du « gage-espèces »), et le nantissement de créance est applicable au nantissement du solde d'un compte en cours de fonctionnement (art. 2360). Mais rien n'est prévu concernant les sûretés portant sur une certaine quantité de monnaie scripturale qui n'est remise au créancier, ni laissée disponible entre les mains du constituant. Cette sûreté de première importance prend la forme d'un nantissement de compte bloqué.]

Article 2366-1

Le nantissement de monnaie scripturale est la convention par laquelle le constituant affecte en garantie d'une obligation des fonds inscrits sur un compte bloqué ouvert à son nom par un établissement habilité à les recevoir.

[Disposition d'ouverture, l'article 2366-1 définit le nantissement de monnaie scripturale par analogie avec la définition générale du nantissement donnée par l'article 2355.

Deux traits caractérisent cette sûreté : 1°) elle porte directement sur des fonds, et non sur une créance ; 2°) ces fonds sont inscrits sur un compte ouvert au nom du constituant, et non du créancier. La mise en place du nantissement de monnaie scripturale n'implique donc aucun virement de fonds au profit du créancier garanti mais elle dessaisit le constituant de la maîtrise des sommes.]

Article 2366-2

A peine de nullité, le nantissement doit être constaté par écrit.

L'acte détermine la ou les créances garanties et le montant des fonds nantis. Il identifie le compte bloqué.

[Comme le gage (art. 2336) et le nantissement de créance (art. 2356), le nantissement de monnaie scripturale est un contrat solennel, dont la validité est subordonnée à la rédaction d'un écrit. Ce dernier doit « déterminer » les créances garanties, lesquelles peuvent être présentes ou futures, ainsi que le montant des fonds nantis. Le compte bloqué doit quant à lui être « identifié », notamment par indication de son numéro et de l'établissement auprès duquel il est ouvert.]

Article 2366-3

Le nantissement est notifié à l'établissement teneur de compte lorsque celui-ci n'est pas le créancier nanti.

[La convention de nantissement est conclue entre le constituant et le créancier, sans intervention nécessaire de l'établissement teneur du compte. Celui-ci doit par conséquent être informé de l'existence de la sûreté. Cette exigence est toutefois dépourvue d'utilité, et se voit logiquement écartée, lorsque l'établissement teneur de compte est lui-même bénéficiaire du nantissement. La précision a paru utile compte tenu de la fréquence d'une telle situation en pratique.

L'information du teneur de compte prend la forme d'une « notification », terme déjà utilisé en matière de nantissement de créance (art. 2362) et dans le nouveau régime de la cession de créance de droit commun (art. 1324). La notification n'implique pas le recours à un acte extra-judiciaire et peut notamment se faire par courrier.]

Article 2366-4

Le nantissement de monnaie scripturale devient opposable aux tiers à la date de la notification visé à l'article précédent, pourvu que les fonds soient inscrits sur le compte bloqué.

[Contrairement au nantissement de créance, qui devient opposable aux tiers dès la date de l'acte qui le constate, le nantissement de monnaie n'est opposable qu'à compter de sa notification à l'établissement teneur du compte (ou immédiatement si ledit établissement est lui-même bénéficiaire du nantissement). La règle est identique à celle qui prévaut dans le nantissement de compte-titres (art. L. 211-20, C. mon. fin.).

Cette opposabilité suppose la présence concomitante des fonds sur le compte : aucun droit de garantie ne peut naître au profit du créancier de manière opposable aux tiers tant que les fonds nantis n'ont pas été isolés de l'ensemble des avoirs monétaires du constituant par leur dépôt ou leur virement sur un compte ouvert à cet effet. Par conséquent, les fonds qui seraient inscrits postérieurement au crédit du compte nanti ne seraient pas affectés au créancier nanti de manière opposable aux tiers (sauf en ce qui concerne les intérêts, v. art. 2366-5).]

Article 2366-5

Si les fonds nantis produisent intérêts, ceux-ci sont portés au crédit du compte, sauf convention contraire.

[Les intérêts étant des accessoires des fonds nantis, ils viennent accroître l'assiette de la sûreté par leur inscription au crédit du compte bloqué. Il y a là un assouplissement par rapport à la règle posée à l'article précédent, voulant que les fonds grevés soient déjà inscrits en compte au jour de la notification adressée à l'établissement teneur de compte (art. 2366-4).

L'article 2366-5 n'est toutefois pas impératif, et réserve expressément la possibilité d'une clause contraire. Celle-ci pourrait par exemple prévoir que les intérêts ne seront pas portés au crédit du compte mais versés au constituant qui en aurait la libre disposition.]

Article 2366-6

Ni le constituant, ni aucun tiers, ne peut retirer les fonds nantis aussi longtemps que la garantie subsiste.

[Ce texte procède de l'idée que le blocage du compte est opéré dans l'intérêt exclusif du créancier nanti. Celui-ci dispose par conséquent du pouvoir de s'opposer au retrait des fonds grevés aussi longtemps que sa garantie subsiste. La formulation retenue a paru plus précise qu'une référence au droit de rétention, dont l'applicabilité en matière incorporelle demeure controversée. Cette disposition confère au nantissement de monnaie scripturale une grande efficacité et devrait être de nature à rassurer les opérateurs qui y recourent déjà massivement dans la pratique.]

Article 2366-7

En cas de défaillance du débiteur et huit jours après que celui-ci en a été dûment averti, le créancier peut se faire remettre les fonds nantis dans la limite du montant des créances impayées.

[La réalisation du nantissement de monnaie scripturale s'opère par paiement direct de l'établissement teneur du compte au profit du créancier nanti. La sûreté portant sur de la monnaie, son assiette ne pose aucune difficulté d'évaluation et peut donc être directement attribuée en paiement au créancier nanti.

Afin d'assurer néanmoins l'équilibre du dispositif, il est proposé de soumettre la réalisation du nantissement à l'envoi préalable d'une mise en demeure adressée au débiteur, et restée sans effet pendant huit jours. C'est la solution qui prévaut déjà en matière de nantissement de compte-titres (art. L. 211-20, V, C. mon. fin.).]

Article 2366-8

L'ouverture d'une procédure d'insolvabilité ou de surendettement contre le constituant ou le débiteur demeure sans effet sur la réalisation du nantissement.

[Ce texte confirme l'efficacité du nantissement de monnaie scripturale et tire la conséquence logique de l'article 2366-6 qui le précède. Dès lors que ni le constituant ni aucun tiers ne peut retirer les fonds nantis, il est inutile de retarder la réalisation du nantissement. L'ouverture d'une procédure de règlement des difficultés financières

contre le constituant n'entrave donc pas le droit au paiement direct reconnu par l'article 2366-7, qu'il s'agisse d'une procédure du Livre VI du Code de commerce ou du Livre VII du Code de la consommation.]

Chapitre IV : De la propriété retenue ou cédée à titre de garantie

Section 1 : De la propriété retenue à titre de garantie

Article 2367

La propriété d'un bien peut être retenue en garantie par l'effet d'une clause de réserve de propriété qui suspend l'effet translatif d'un contrat jusqu'au complet paiement de l'obligation qui en constitue la contrepartie.

La propriété ainsi réservée est l'accessoire de la créance dont elle garantit le paiement. **La réserve de propriété prend fin par l'extinction de cette créance, quelle qu'en soit la cause.**

[La dernière phrase ajoutée vise à infléchir la jurisprudence selon laquelle la réserve de propriété survit à l'extinction de la créance pour défaut de déclaration dans la procédure collective (régime antérieur à la loi de 2005) ou dans le cas du surendettement des particuliers en cas d'effacement de la créance garantie (Cass. civ. 2e, 27 févr. 2014) au motif que cet événement n'est pas celui auxquels les parties ont contractuellement suspendu le transfert de propriété.]

Article 2368

La réserve de propriété est convenue par écrit.

[Texte non modifié.]

Article 2369

La propriété réservée d'un bien fongible peut s'exercer, à concurrence de la créance restant due, sur des biens de même nature et de même qualité détenus par le débiteur ou pour son compte.

[Texte non modifié.]

Article 2370

L'incorporation d'un meuble faisant l'objet d'une réserve de propriété à un autre bien ne fait pas obstacle aux droits du créancier lorsque ces biens peuvent être séparés sans subir de dommage.

[Texte non modifié.]

Article 2371

A défaut de complet paiement à l'échéance, le créancier peut demander la restitution du bien afin de recouvrer le droit d'en disposer.

La valeur du bien repris est imputée, à titre de paiement, sur le solde de la créance garantie.

Lorsque la valeur du bien repris excède le montant de la dette garantie encore exigible, le créancier doit au débiteur une somme égale à la différence.

[Texte non modifié.]

Article 2372

Sauf clause contraire, le bien peut être aliéné par le débiteur.

En cas d'aliénation ou de perte du bien, ~~Le droit de la~~ propriété **réservée** se reporte sur la créance du débiteur ~~à l'égard du~~ **contre le** sous-acquéreur ou sur l'indemnité d'assurance subrogée au bien.

Le sous-acquéreur ou l'assureur peut alors opposer au créancier les exceptions inhérentes à la dette ainsi que les exceptions nés de ses rapports avec le débiteur avant qu'il ait eu connaissance du report.

[Le premier alinéa généralise, sauf clause contraire, le droit de l'acheteur de revendre le bien acquis sous réserve de propriété (possibilité actuellement reconnue en jurisprudence lorsque l'opération de revente s'inscrit dans le cours normal des affaires du débiteur).

Les deuxième et troisième alinéas visent à combattre une jurisprudence de la Cour de cassation qui interdit au sous-acquéreur d'un bien acquis sous réserve de propriété d'opposer au vendeur réservataire les exceptions dont il aurait pu se prévaloir contre l'acheteur-revendeur (avec cette conséquence fâcheuse que le sous-acquéreur de marchandises défectueuses se trouve contraint de régler la totalité du prix entre les mains du vendeur réservataire sans pouvoir se prévaloir de l'exception d'inexécution qu'il aurait pu opposer au débiteur). Sur le modèle du nouveau régime de la cession de créance, le texte introduit une distinction selon la nature des exceptions et le moment où le transport de la créance est révélé au sous-débiteur (à ceci près que ce n'est pas un système de notification qui conditionne ici l'opposabilité au sous-acquéreur mais la simple connaissance qu'il a pu avoir du report de la réserve de propriété sur l'obligation dont il est débiteur).]

Section 2 : De la propriété cédée à titre de garantie

Sous-section I : De la cession de créance à titre de garantie.

[L'insertion d'une cession de créance à titre de garantie, qui constituerait une fiducie particulière, soustraite au droit commun de la fiducie-sûreté, a donné lieu à des débats qui ont divisé la commission. C'est sous réserve que sont présentés les textes qui suivent].

Article 2373 :

La propriété d'une créance peut être cédée à titre de garantie d'une obligation par l'effet d'un contrat conclu en application des articles 1321 et suivants.

Article 2374 :

Les créances garanties et les créances cédées sont désignées dans l'acte.

Si elles sont futures, l'acte doit permettre leur individualisation ou contenir des éléments permettant celle-ci tels que la personne du débiteur, le lieu de paiement, la nature des créances, leur montant ou leur évaluation et, s'il y a lieu, leur échéance.

Article 2375 :

Le cessionnaire a sur la créance cédée un droit exclusif.

Il exerce l'intégralité des droits qui lui sont attachés.

[Dans un souci d'attractivité internationale de la loi française, le premier article de cette sous-section consacre la possibilité, actuellement déniée par la jurisprudence de la Cour de cassation, de réaliser un transfert de créance à titre de garantie sur le fondement du régime de droit commun de la cession de créance (C. civ., art. 1321 s.). Les deux autres articles en précisent les règles pour tenir compte des spécificités de l'opération de garantie (respect du principe de spécialité ; obligation de restitution du cessionnaire après complet paiement).]

Sous-section II : De la fiducie à titre de garantie

Article 2376

La propriété d'un bien mobilier ou d'un droit peut être cédée à titre de garantie d'une obligation en vertu d'un contrat de fiducie conclu en application des articles 2011 à 2030.

Par dérogation à l'article 2029, le décès du constituant personne physique ne met pas fin au contrat de fiducie constitué en application de la présente section.

[Texte non modifié.]

Article 2377

En cas de fiducie conclue à titre de garantie, le contrat mentionne à peine de nullité, outre les dispositions prévues à l'article 2018, la **dette créance** garantie ~~et la valeur estimée du bien ou du droit transféré dans le patrimoine fiduciaire.~~

L'article 2019, alinéa 3, n'est pas applicable à la fiducie conclue à titre de garantie.

[L'alinéa 1^{er} procède à la suppression de l'obligation d'indiquer dans le contrat « la valeur estimée du bien ou du droit transféré dans le patrimoine fiduciaire », laquelle n'a aucune justification.

L'alinéa 2 prévoit une dérogation à l'application de l'art. 2019, al. 3 (obligation de constater dans un écrit enregistré la transmission des droits résultant du contrat de fiducie à un nouveau bénéficiaire), afin de faciliter l'utilisation de la fiducie-sûreté en matière de crédit syndiqué.]

Article 2378

A défaut de paiement de la dette garantie et sauf stipulation contraire du contrat de fiducie, le fiduciaire, lorsqu'il est le créancier, acquiert la libre disposition du bien ou du droit cédé à titre de garantie.

Lorsque le fiduciaire n'est pas le créancier, ce dernier peut exiger de lui la remise du bien, dont il peut alors librement disposer, ou, si le contrat de fiducie le prévoit, la vente du bien ou du droit cédé et la remise de tout ou partie du prix.

En cas d'attribution du bien au créancier, La valeur ~~du bien ou du droit cédé~~ en est déterminée par un expert désigné à l'amiable ou judiciairement, sauf si elle résulte d'une cotation officielle sur un marché organisé au sens du code monétaire et financier ou si le bien est une somme d'argent. Toute clause contraire est réputée non écrite.

Si le fiduciaire procède à la vente du bien, il le fait soit au prix fixé par expert, soit, si le contrat de fiducie le prévoit, au prix qu'il estime, sous sa responsabilité, correspondre à la valeur du bien. Dans ce dernier cas, il justifie qu'il a vendu à un juste prix.

[Les deux modifications apportées au texte visent à assouplir la réalisation de la fiducie-sûreté lorsque celle-ci se dénoue par le biais d'une mise en vente des biens par le fiduciaire. Le texte permet alors aux parties de dispenser le fiduciaire d'avoir à faire expertiser les biens, à charge pour lui de justifier, en cas de contestation, que le prix de cession correspond à la valeur du bien.]

Article 2379

Si le bénéficiaire de la fiducie a acquis la libre disposition du bien ou du droit cédé en application de l'article 237~~82-3~~, il verse au constituant, lorsque la valeur mentionnée au dernier alinéa de cet article excède le montant de la dette garantie, une somme égale à la différence entre cette valeur et le montant de la dette, sous réserve du paiement préalable des dettes nées de la conservation ou de la gestion du patrimoine fiduciaire.

Sous la même réserve, si le fiduciaire procède à la vente du bien ou du droit cédé en application du contrat de fiducie, il restitue au constituant la part du produit de cette vente excédant, le cas échéant, la valeur de la dette garantie.

[Texte non modifié.]

Article 2380

La propriété cédée en application de l'article 237~~62-1~~ peut être ultérieurement affectée à la garantie de dettes autres que celles mentionnées par l'acte constitutif pourvu que celui-ci le prévoie expressément.

Le constituant peut l'offrir en garantie, non seulement au créancier originaire, mais aussi à un nouveau créancier, encore que le premier n'ait pas été payé. Lorsque le constituant est une personne physique, le patrimoine fiduciaire ne peut alors être affecté en garantie d'une nouvelle dette que dans la limite de sa valeur estimée au jour de la recharge.

A peine de nullité, la convention de rechargement établie selon les dispositions de l'article 23772-2 est enregistrée sous la forme prévue à l'article 2019. La date d'enregistrement détermine, entre eux, le rang des créanciers.

Les dispositions du présent article sont d'ordre public et toute clause contraire à celles-ci est réputée non écrite.

[Texte non modifié]

Sous-titre II : Des sûretés sur les immeubles

[S'agissant des sûretés réelles immobilières, l'avant-projet suggère pour l'essentiel de parachever la réforme accomplie par l'ordonnance du 23 mars 2006. Les termes restrictifs de l'habilitation alors donnée au Gouvernement avaient, en effet, conduit à maintenir en l'état les privilèges immobiliers. Or certains d'entre eux (parmi les privilèges généraux et les privilèges spéciaux) sont manifestement tombés en désuétude : il est donc proposé de les supprimer. Et certains autres (les privilèges spéciaux immobiliers), dont le particularisme est de prendre rang avant la date de leur inscription, créent, au moins en théorie, une insécurité qui n'est pas tolérable : il est proposé de les transformer en de simples hypothèques légales prenant rang à la date de leur inscription (à deux exceptions près, qu'imposeraient, dit-on, des considérations d'opportunité). Il est à noter que cette disparition des privilèges spéciaux immobiliers, devenus de simples hypothèques légales, permet une grande clarification du plan du Sous-titre consacré aux sûretés immobilières

Le texte qui suit est celui qui avait été proposé en 2005, mais avec les modifications qu'exigent les réformes intervenues depuis lors, et aussi quelques corrections (suppression de l'actuel article 2445, rendu inutile, depuis 2006, par l'actuel article 2423 ; restauration, à l'article 2414, de l'ancien alinéa 3 de l'actuel article 2409, abrogé malencontreusement en 2007).

Article 2388

Les sûretés sur les immeubles sont les privilèges généraux immobiliers, l'hypothèque, l'antichrèse.

La propriété de l'immeuble peut également être retenue ou cédée en garantie.

Chapitre I : Des privilèges généraux immobiliers

Article 2389

Les privilèges généraux immobiliers sont accordés par la loi.

Ils sont dispensés de la formalité de l'inscription.

Ils sont de droit strict.

Lorsque le privilège porte aussi sur la généralité des meubles du débiteur, il ne s'exerce sur les immeubles qu'à défaut de mobilier suffisant.

Article 2390

Les créances privilégiées sur la généralité des immeubles sont :

1° Les frais de justice, sous la condition qu'ils aient profité au créancier auquel le privilège est opposé ;

2° Les salaires, pour les six derniers mois, des salariés et apprentis ;

Le salaire différé, pour l'année échue et pour l'année courante, institué par l'article L. 321-13 du Code rural ;

Les créances du conjoint survivant instituées par l'article 14 de la loi n 89-1008 du 31 décembre 1989 et par l'article L. 321-21-1 du Code rural et de la pêche maritime ;

L'indemnité de fin de contrat prévue à l'article L. 122-3-4 du Code du travail et l'indemnité de précarité d'emploi prévue à l'article L. 124-4-4 du même code ;

L'indemnité due en raison de l'inobservation du délai-congé prévue à l'article L. 122-8 du Code du travail et l'indemnité compensatrice prévue à l'article L. 122-32-6 du même code ;

Les indemnités dues pour les congés payés prévues aux articles L. 223-11 et suivants du même code ;

Les indemnités de licenciement dues en application des conventions collectives de travail, des accords collectifs d'établissement, des règlements de travail, des usages, des dispositions des articles L. 122-9, L. 122-32-6, L. 761-5 et L. 761-7 du Code du travail pour la totalité de la portion inférieure ou égale au plafond visé à l'article L. 143-10 du Code du travail et pour le quart de la portion supérieure audit plafond ;

Les indemnités dues, le cas échéant, aux salariés, en application des articles L. 122-3-8, deuxième alinéa, L. 122-14-4, L. 122-14-5, deuxième alinéa, L. 122-32-7 et L. 122-32-9 du Code du travail.

Article 2391

Les privilèges généraux s'exercent dans l'ordre où l'article 2390 les énumère.

Ils priment le droit de préférence attaché à l'hypothèque et à l'antichrèse.

Chapitre II : De l'antichrèse

[Il est proposé de revenir à la dénomination d'antichrèse, afin de conserver l'unité du gage, défini comme une sûreté portant sur un meuble corporel]

Article 2392

L'antichrèse est l'affectation d'un immeuble en garantie d'une obligation, avec dépossession de celui qui la constitue.

Article 2393

Les dispositions relatives à l'hypothèque conventionnelle prévues aux articles 2401, 2403, 2421 à 2424, 2427, 2464 à 2467 sont applicables à l'antichrèse.

Article 2394

Le créancier perçoit les fruits de l'immeuble affecté en garantie, à charge de les imputer sur les intérêts, s'il en est dû, et subsidiairement sur le capital de la dette.

Il est tenu, à peine de déchéance, de pourvoir à la conservation et à l'entretien de l'immeuble, et peut y employer les fruits perçus, avant de les imputer sur la dette. Il peut à tout moment se soustraire à cette obligation en restituant le bien à son propriétaire

Article 2395

Le créancier peut, sans en perdre la possession, donner l'immeuble à bail, soit à un tiers, soit au débiteur lui-même.

Article 2396

Le débiteur ne peut réclamer la restitution de l'immeuble avant l'entier acquittement de sa dette.

Article 2397

Les droits du créancier antichrésiste s'éteignent, notamment :

1° Par l'extinction de l'obligation principale ;

2° Par la restitution anticipée de l'immeuble à son propriétaire.

Chapitre III : Des hypothèques

Section préliminaire : principes généraux

Article 2398

L'hypothèque est l'affectation d'un immeuble en garantie d'une obligation, sans dépossession de celui qui la constitue.

Article 2399

L'hypothèque n'a lieu que dans les cas et suivant les formes autorisés par la loi.

Article 2400

L'hypothèque est légale, judiciaire ou conventionnelle.

Article 2401

L'hypothèque n'est opposable que par la publicité qui en est faite, aux tiers qui, sur le même immeuble, ont acquis, du même auteur, des droits soumis à la même obligation de publicité ou ont fait inscrire des hypothèques ou privilèges.

Article 2402

Peuvent être hypothéqués tous les droits réels immobiliers susceptibles d'être aliénés.

Article 2403

L'hypothèque s'étend aux améliorations qui surviennent à l'immeuble hypothéqué, ainsi qu'aux accessoires réputés immeubles.

Article 2404

L'hypothèque est indivisible, nonobstant la division de la dette : celui des codébiteurs qui possède l'immeuble hypothéqué est, sur cet immeuble, tenu pour le tout ; et chacun des créanciers a l'entier immeuble pour sûreté de sa part dans la créance.

L'hypothèque est encore indivisible, nonobstant la division de l'immeuble ou la pluralité d'immeubles : chaque partie de l'immeuble divisé, chacun des immeubles est affecté à la sûreté de la totalité de la dette.

Section I : Des hypothèques légales

Article 2405

Les hypothèques légales sont générales ou spéciales.

Le créancier bénéficiaire d'une hypothèque générale peut inscrire son droit sur tous les immeubles appartenant actuellement à son débiteur, sauf à se conformer aux dispositions de l'article 2431. Il peut, sous la même réserve, prendre des inscriptions complémentaires sur les immeubles entrés, par la suite, dans le patrimoine de son débiteur.

Le créancier bénéficiaire d'une hypothèque spéciale ne peut inscrire son droit que sur l'immeuble qui en forme l'objet.

Sous-section I : Des hypothèques générales

Article 2406

Les créances auxquelles une hypothèque générale est attachée sont, outre celles prévues par des lois spéciales, celles qui sont ci-après énoncées :

1° Celles de l'un des époux contre l'autre ;

2° Celles des mineurs ou des majeurs en tutelle contre l'administrateur légal ou le tuteur ;

3° Celles de l'État, des départements, des communes et des établissements publics contre les receveurs et administrateurs comptables ;

4° Celles du légataire, sur les immeubles de la succession, en vertu de l'article 1017 ;

5° Celles des frais funéraires ;

6° Celles des frais de la dernière maladie en date ;

7° Celles des fournitures de subsistances faites au débiteur et à sa famille pendant la dernière année ;

8° Celles ayant fait l'objet d'un jugement, sur les immeubles du débiteur condamné

9° Celles du Trésor public, dans les conditions fixées par le code général des impôts ;

10° Celles des Caisses de sécurité sociale, dans les conditions fixées par le code de la sécurité sociale.

§ 1 : Des règles particulières à l'hypothèque légale des époux

Article 2407

Quand les époux ont stipulé la participation aux acquêts, la clause, sauf convention contraire, confère de plein droit à l'un et à l'autre la faculté d'inscrire l'hypothèque légale pour la sûreté de la créance de participation.

L'inscription pourra être prise avant la dissolution du régime matrimonial, mais elle n'aura d'effet qu'à compter de cette dissolution et à condition que les immeubles sur lesquels elle porte existent à cette date dans le patrimoine de l'époux débiteur.

En cas de liquidation anticipée, l'inscription antérieure à la demande a effet du jour de celle-ci, l'inscription postérieure n'ayant effet que de sa date ainsi qu'il est dit à l'article 2134.

L'inscription pourra également être prise dans l'année qui suivra la dissolution du régime matrimonial ; elle aura alors effet de sa date.

Article 2408

Hors le cas de la participation aux acquêts, l'hypothèque légale ne peut être inscrite que par l'intervention de justice, ainsi qu'il est expliqué au présent article et à l'article suivant.

Si l'un des époux introduit une demande en justice tendant à faire constater une créance contre son conjoint ou les héritiers de celui-ci, il peut, dès l'introduction de la demande, requérir une inscription provisoire de son hypothèque légale, en présentant l'original de l'assignation signifiée, ainsi qu'un certificat du greffier qui atteste que la juridiction est saisie de l'affaire. Le même droit lui appartient en cas de demande reconventionnelle, sur présentation d'une copie des conclusions.

L'inscription est valable trois ans et renouvelable. Elle est soumise aux règles des chapitres IV et suivants du présent titre.

Si la demande est admise, la décision est mentionnée, à la diligence de l'époux demandeur, en marge de l'inscription provisoire, à peine de nullité de cette inscription, dans le mois à dater du jour où elle est devenue définitive. Elle forme le titre d'une inscription définitive qui se substitue à l'inscription provisoire, et dont le rang est fixé à la date de celle-ci. Lorsque le montant du capital de la créance allouée et de ses accessoires excède celui des sommes que conserve l'inscription provisoire, l'excédent ne peut être conservé que par une inscription prise conformément aux dispositions de l'article 2433 et ayant effet de sa date, ainsi qu'il est dit à l'article 2430.

Si la demande est entièrement rejetée, le tribunal, à la requête de l'époux défendeur, ordonne la radiation de l'inscription provisoire.

Article 2409

Pareillement si, pendant le mariage, il y a lieu de transférer d'un époux à l'autre l'administration de certains biens, par application de l'article 1426 ou de l'article 1429, le tribunal, soit dans le jugement même qui ordonne le transfert, soit dans un jugement postérieur, peut décider qu'une inscription de l'hypothèque légale sera prise sur les immeubles du conjoint qui aura la charge d'administrer. Dans l'affirmative, il fixe la somme pour laquelle il sera pris inscription et désigne les immeubles qui en seront grevés. Dans la négative, il peut, toutefois, décider que l'inscription de l'hypothèque sera remplacée par la constitution d'un gage, dont il détermine lui-même les conditions.

Si, par la suite, des circonstances nouvelles paraissent l'exiger, le tribunal peut toujours décider, par jugement, qu'il sera pris, soit une première inscription, soit des inscriptions complémentaires ou qu'un gage sera constitué.

Les inscriptions prévues par le présent article sont prises et renouvelées à la requête du ministère public.

Article 2410

Quand l'hypothèque légale a été inscrite par application des articles 2407 ou 2408, et sauf clause expresse du contrat de mariage l'interdisant, l'époux bénéficiaire de l'inscription peut consentir, au profit des créanciers de l'autre époux ou de ses propres créanciers, une cession de son rang ou une subrogation dans les droits résultant de son inscription.

Il en est ainsi même en ce qui concerne l'hypothèque légale ou éventuellement l'hypothèque judiciaire, garantissant la pension alimentaire allouée ou susceptible d'être allouée à un époux, pour lui ou pour ses enfants.

Si l'époux bénéficiaire de l'inscription, en refusant de consentir une cession de rang ou subrogation, empêche l'autre époux de faire une constitution d'hypothèque qu'exigerait l'intérêt de la famille ou s'il est hors d'état de manifester sa volonté, les juges pourront autoriser cette cession de rang ou subrogation aux conditions qu'ils estimeront nécessaires à la sauvegarde des droits de l'époux intéressé. Ils ont les mêmes pouvoirs lorsque le contrat de mariage comporte la clause visée au premier alinéa.

Article 2411

Quand l'hypothèque a été inscrite par application de l'article 2409, la cession de rang ou la subrogation ne peut résulter, pendant la durée du transfert d'administration, que d'un jugement du tribunal qui a ordonné ce transfert.

Dès la cessation du transfert d'administration, la cession de rang ou la subrogation peut être faite dans les conditions prévues à l'article 2410.

Article 2412

Les jugements pris en application des deux articles précédents sont rendus dans les formes réglées par le code de procédure civile.

Sous réserve des dispositions de l'article 2408, l'hypothèque légale des époux est soumise, pour le renouvellement des inscriptions, aux règles de l'article 2473.

Article 2413

Les dispositions des articles 2407 à 2412 sont portées à la connaissance des époux ou futurs époux dans les conditions fixées par un décret.

§ 2 : Des règles particulières à l'hypothèque légale des mineurs ou des majeurs en tutelle

Article 2414

À l'ouverture de toute tutelle, le conseil de famille ou, à défaut le juge, après avoir entendu le tuteur, décide si une inscription doit être requise sur les immeubles du tuteur. Dans l'affirmative, il fixe la somme pour laquelle il sera pris inscription et désigne les immeubles qui en seront grevés. Dans la négative, il peut, toutefois, décider que l'inscription de l'hypothèque sera remplacée par la constitution d'un gage, dont il détermine lui-même les conditions.

Au cours de la tutelle, le conseil de famille ou, à défaut, le juge, peut toujours ordonner, lorsque les intérêts du mineur ou du majeur en tutelle paraissent l'exiger, qu'il sera pris, soit une première inscription, soit des inscriptions complémentaires, ou qu'un gage sera constitué.

Dans le cas où il y a lieu à l'administration légale selon l'article 389, le juge des tutelles, statut en soit d'office, soit à la requête d'un parent ou allié ou du ministère public, peut pareillement décider qu'une inscription sera prise sur les immeubles de l'administrateur légal, ou que celui-ci devra constituer un gage.

Les inscriptions prévues par le présent article sont prises à la requête du greffier du juge des tutelles, et les frais en sont imputés au compte de la tutelle.

Article 2415

L'enfant, après sa majorité ou son émancipation, ou le majeur en tutelle, après la mainlevée de la tutelle des majeurs, peut requérir, dans le délai d'un an, l'inscription de son hypothèque légale ou une inscription complémentaire.

Ce droit peut être exercé par leurs héritiers dans le même délai, ou dans l'année de leur décès s'ils sont décédés mineurs ou majeurs sous tutelle.

Article 2416

Pendant la minorité et la tutelle des majeurs, l'inscription prise en vertu de l'article 2414 doit être renouvelée, conformément à l'article 2473 du Code civil, par le greffier du tribunal d'instance.

§ 3 : Des règles particulières à l'hypothèque légale attachée aux jugements de condamnation

Article 2417

Cette hypothèque résulte des jugements, contradictoires ou par défaut, définitifs ou provisoires, en faveur de celui qui les a obtenus.

Elle résulte également des sentences arbitrales revêtues de l'exequatur ainsi que des décisions judiciaires rendues en pays étrangers et dotées de la force exécutoire en France.

Sous-section II : Des hypothèques spéciales

[Il est ici proposé, comme cela l'avait déjà été en 2005, que les actuels privilèges spéciaux immobiliers, dont les plus notables sont le privilège du vendeur d'immeuble et le privilège du prêteur de deniers, soient requalifiés en hypothèques légales spéciales (art . 2418), sans que pour autant leur efficacité, qui doit être conservée, s'en trouve diminuée.

Aujourd'hui, en effet, la qualification de ces sûretés légales se justifie par une rétroactivité des effets de leur inscription, qui leur permet, à certaines conditions, de primer telle ou telle sûreté antérieurement inscrite : le privilège du vendeur, s'il est inscrit dans les deux mois de la vente, prend rang à la date de celle-ci, et prime ainsi l'hypothèque qui aurait été inscrite dans l'intervalle du chef de l'acquéreur. Or, cette rétroactivité est inutile pour autant que l'on conserve, comme il se doit, deux règles essentielles et que l'on en précise une troisième :

- la première règle, à conserver, est celle de l'effet relatif de la publicité foncière, suivant laquelle un créancier hypothécaire ne peut prendre inscription si le constituant n'a point publié son droit (d'où il suit que le créancier hypothécaire de l'acheteur ne peut inscrire son hypothèque tant que la vente n'a pas été publiée) ;

- la seconde règle, à conserver, est que, lorsque plusieurs hypothèques sont inscrites le même jour relativement au même immeuble, une hypothèque légale est réputée d'un rang antérieur à celui d'une hypothèque judiciaire ou conventionnelle (article 2430) (d'où il suit que, dans le cas où le vendeur et le créancier hypothécaire de l'acheteur accompliraient le même jour les formalités de publicité, le premier, parce que titulaire d'une hypothèque légale, l'emporterait) ;

- la troisième règle, qui régleme le refus de dépôt du bordereau et le rejet de la formalité, serait précisée, de telle sorte que, désormais, la rétroactivité, à la date du dépôt, de la régularisation du bordereau ne pourrait jamais attribuer un rang à une date antérieure à

celle de la publication du titre de propriété du débiteur (article 2434), (d'où il suit que le créancier hypothécaire de l'acheteur qui aurait déposé le bordereau avant la publication de la vente ne pourrait, par une régularisation rétroactive, bénéficier d'un rang préférable à celui de l'hypothèque légale du vendeur).

La réforme proposée, dont il vient d'être dit qu'elle n'affecterait pas la sécurité du crédit immobilier, présenterait l'avantage majeur de simplifier et d'unifier le droit hypothécaire, du double point de vue de la terminologie et du fond (permettant du même coup d'ordonner suivant un plan beaucoup plus clair les règles propres aux sûretés immobilières). Désormais, en matière immobilière, l'hypothèque serait la seule sûreté spéciale, et toute hypothèque (légale, judiciaire ou conventionnelle) n'aurait rang que du jour de son inscription.

Sont exceptées de cette réforme, pour des raisons que l'on dit d'impérieuse opportunité, l'hypothèque légale qui garantit la créance du syndicat des copropriétaires et celle qui garantit la créance de l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation : ces hypothèques restent occultes.]

Article 2418

Les créances auxquelles une hypothèque spéciale est attachée sont, outre celles prévues par des lois spéciales, celles qui sont ci-après énoncées :

1° La créance du prix de vente d'un immeuble est garantie sur celui-ci.

2° La créance de celui qui a fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble est garantie sur celui-ci pourvu qu'il soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt que la somme était destinée à cet emploi, et par la quittance du vendeur que ce paiement a été fait des deniers empruntés.

3° La créance du syndicat des copropriétaires est garantie sur le lot du copropriétaire débiteur pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10, au c du II de l'article 24 et à l'article 30 de la loi n 65-557 du 10 juillet 1965, des cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la même loi, relatifs à l'année courante ainsi qu'aux quatre dernières années échues, ainsi que pour le paiement des dommages et intérêts alloués par les juridictions et des dépens.

4° La créance de l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation, est privilégiée sur le bien vendu bénéficiant d'une servitude sur les biens d'intérêt collectif.

5° La créance d'un héritier, par l'effet du partage, du rapport ou de la réduction est garantie sur les immeubles partagés, donnés ou légués.

6° La créance de l'architecte, de l'entrepreneur d'ouvrage ou du technicien par suite d'étude, devis ou marché est garanti sur l'ouvrage bâti ou réparé, pourvu néanmoins que, par un expert nommé d'office par le tribunal de grande instance dans le ressort duquel l'ouvrage est situé, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, à l'effet de constater l'état des lieux avant travaux, et que l'ouvrage ait été, dans les six mois au plus de l'achèvement des travaux, reçu par un expert également nommé d'office. Mais elle n'est ainsi garantie que dans la double limite des valeurs constatées par le second procès-verbal, et de la plus-value existante à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et résultant des travaux.

7° Les créances sur une personne défunte et les legs de sommes d'argent d'une part, les créances sur la personne de l'héritier d'autre part, sont respectivement garantis sur les immeubles successoraux et les immeubles personnels de l'héritier comme il est dit à l'article 878.

8° La créance de l'accédant à la propriété titulaires d'un contrat de location-accession régi par la loi n 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière est garantie sur l'immeuble faisant l'objet du contrat, pour la garantie des droits qu'ils tiennent de ce contrat.

9° L'Etat ou la commune, pour la garantie des créances nées, soit de l'application de l'article L. 1331-30 du code de la santé publique, soit de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation lorsqu'elles sont relatives à des mesures édictées sous peine d'interdiction d'habitation ou d'utiliser les locaux ou de fermeture définitive de l'établissement, soit des articles L. 129-4, L. 511-4 et L. 521-3-2 de ce dernier code.

Article 2419

Les hypothèques prévues à l'article précédent se conservent par une inscription, à la diligence du créancier et en la forme prévue aux articles 2431 et suivants, sur l'immeuble qui en forme l'objet. Elles prennent rang à la date de leur inscription.

Par exception, les hypothèques prévues au 3° et au 4° de l'article précédent sont dispensées de l'inscription. Elles priment toutes les autres hypothèques pour l'année courante et pour les deux dernières années échues. Elles viennent en concours avec l'hypothèque du vendeur et du prêteur de deniers pour les années antérieures.

L'action résolutoire établie par l'article 1654 ne peut être exercée après l'extinction de l'hypothèque du vendeur, ou à défaut d'inscription de cette hypothèque, au préjudice des tiers qui ont acquis les droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur et qui les ont publiés.

[Modification importante : toutes les sûretés immobilières spéciales – à la seule exception de l'hypothèque légale qui garantit la créance du syndicat des copropriétaires et celle de l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation – sont désormais sujettes à une inscription attributive de rang.]

]

Section II : Des hypothèques judiciaires

Article 2420

L'hypothèque judiciaire, qui est constituée à titre conservatoire, est régie par les lois sur les procédures civiles d'exécution.

Section III : Des hypothèques conventionnelles

Article 2421

L'hypothèque conventionnelle doit être consentie par acte notarié.

Le mandat d'hypothéquer le doit aussi.

Toutefois, le pouvoir de consentir une hypothèque sur des biens appartenant à une personne morale peut résulter d'une délibération ou d'une délégation sous signature privée.

Article 2423

L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par celui qui a la capacité d'aliéner l'immeuble qu'il y soumet.

Article 2424

Celui qui n'a sur l'immeuble qu'un droit conditionnel ne peut consentir qu'une hypothèque soumise à la même condition.

Article 2425

L'hypothèque d'un immeuble indivis conserve son effet quel que soit le résultat du partage, si elle a été consentie par tous les indivisaires. Dans le cas contraire, elle ne conserve son effet que dans la mesure où l'indivisaire qui l'a consentie est, lors du partage, alloti de l'immeuble indivis ; et, si l'immeuble est licité à un tiers, elle le conserve aussi dans la mesure où cet indivisaire est alloti du prix de la licitation.

L'hypothèque d'une quote-part dans un ou plusieurs immeubles indivis ne conserve son effet que dans la mesure où l'indivisaire qui l'a consentie est, lors du partage, alloti en immeubles indivis ; elle le conserve alors dans toute la mesure de cet allotissement, sans être limitée à la quote-part qui appartenait à l'indivisaire qui l'a consentie ; et, si l'immeuble est licité à un tiers, elle le conserve aussi dans la mesure où cet indivisaire est alloti du prix de la licitation.

Article 2426

L'hypothèque ne peut être consentie que sur des immeubles présents. L'acte notarié désigne spécialement la nature et la situation de chacun de ces immeubles, ainsi qu'il est dit à l'article 2431 ci-après.

Par exception, l'hypothèque peut être consentie sur des immeubles à venir dans les cas ci-après :

1° Celui qui ne possède pas d'immeubles présents et libres, ou qui n'en possède pas en quantité suffisante pour la sûreté de la créance, peut consentir que chacun de ceux qu'il acquerra par la suite y sera affecté au fur et à mesure de leurs acquisitions ;

2° Celui dont l'immeuble présent, assujéti à l'hypothèque, a péri, ou éprouvé des dégradations telles qu'il est devenu insuffisant pour la sûreté de la créance, le peut pareillement ; sans préjudice du droit, pour, le créancier, de poursuivre dès à présent son remboursement ;

3° Celui qui possède un droit actuel lui permettant de construire à son profit sur le fonds d'autrui peut hypothéquer les bâtiments dont la construction est commencée ou simplement projetée ; en cas de destruction des bâtiments, l'hypothèque est reportée de plein droit sur les nouvelles constructions édifiées au même emplacement ;

4° Celui qui bénéficie d'une promesse de vente peut hypothéquer l'immeuble qui en forme l'objet.

Article 2427

L'hypothèque peut être consentie pour sûreté d'une ou plusieurs créances, présentes ou futures. Si elles sont futures, elles doivent être déterminables.

La cause en est déterminée dans l'acte.

Article 2428

L'hypothèque peut être ultérieurement affectée à la garantie de créances autres que celles visées par l'acte constitutif, pourvu que celui-ci le prévoie expressément.

Le constituant peut alors l'offrir en garantie, dans la limite de la somme prévue dans l'acte constitutif et mentionné à l'article 2429, non seulement au créancier originaire, mais aussi, nonobstant toute clause contraire, à un nouveau créancier, encore que le premier n'ait pas été payé.

La convention de rechargement qu'il passe, soit avec le créancier originaire, soit avec le nouveau créancier, revêt la forme notariée.

Elle est publiée, sous la forme prévue à l'article 2436, à peine d'inopposabilité aux tiers

[Il est proposé de rétablir, dans sa généralité, l'hypothèque rechargeable. Celle-ci, en effet, n'est pas en elle-même source d'un quelconque surendettement, et pourrait tenir lieu de modèle lors de l'élaboration d'une sûreté réelle européenne.]

Article 2429

L'hypothèque est toujours consentie, pour le capital, à hauteur d'une somme déterminée, que l'acte notarié mentionne à peine de nullité. Le cas échéant, les parties évaluent, à cette fin, les rentes, prestations et droits indéterminés, éventuels ou conditionnels. Si la créance est assortie d'une clause de réévaluation, la garantie s'étend à la créance réévaluée, pourvu que l'acte mentionne cette clause.

L'hypothèque s'étend de droit aux intérêts et autres accessoires. Cette extension profite au tiers subrogé dans la créance garantie pour les intérêts et autres accessoires qui lui sont dus.

Lorsqu'elle est consentie pour sûreté d'une ou plusieurs créances futures, et pour une durée indéterminée, le constituant peut à tout moment la résilier, sauf à respecter un préavis de trois mois. Une fois résiliée, elle ne demeure que pour la garantie des créances nées antérieurement.

[Le second alinéa reprend les dispositions du nouvel article 1346-4, al. 2 in fine, mais en visant, outre les intérêts, les autres accessoires, c'est-à-dire les frais. Il s'agit ici de répondre à une demande pressante de la pratique.]

Section IV : Du classement des hypothèques

Article 2430

L'hypothèque, soit légale, soit judiciaire, soit conventionnelle, n'a rang que du jour de son inscription prise au fichier immobilier, dans la forme et de la manière prescrites par la loi. Sans préjudice des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 2419.

Lorsque plusieurs inscriptions sont prises le même jour relativement au même immeuble, leur rang respectif est déterminé comme suit, quel que soit l'ordre qui résulte du registre prévu à l'article 2459 :

- l'inscription d'une hypothèque légale est réputée d'un rang antérieur à celui de l'inscription d'une hypothèque judiciaire ou conventionnelle ; et s'il y a plusieurs inscriptions d'hypothèques légales, elles viennent en concurrence, sauf s'il s'agit de l'hypothèque spéciale du vendeur et de l'hypothèque spéciale de prêteur de deniers, la première étant réputée antérieure à la seconde ;

- en présence de plusieurs inscriptions d'hypothèques conventionnelles ou judiciaires, celle qui est prise en vertu du titre portant la date la plus ancienne est réputée d'un rang antérieur ; et si les titres ont la même date, elles viennent en concurrence.

L'ordre de préférence entre les créanciers hypothécaires et les créanciers gagistes, dans la mesure où leur gage porte sur des biens réputés immeubles, est déterminé par les dates auxquelles les titres respectifs ont été publiés.

[Le texte précise utilement le classement de l'hypothèque et du gage lorsque celui-ci porte sur un bien immeuble par destination ou par affectation à perpétuelle demeure]

Article 2430-1

Les créanciers titulaires d'une même hypothèque rechargeable bénéficient du rang de l'inscription de la convention constitutive de la sûreté.

Toutefois, à l'égard des créanciers titulaires d'une hypothèque légale ou judiciaire, et dans leurs relations réciproques, ils prennent rang à la date de publication des conventions de rechargement.

[Le second alinéa vise à accorder à toutes les hypothèques légales et judiciaires le bénéfice d'une règle qui, actuellement, ne protège que les seules les hypothèques légale du Trésor et des caisses de sécurité sociale, ainsi que l'hypothèque conservatoire.]

Section V : De l'inscription des hypothèques

§ 1: Du mode de l'inscription des hypothèques

Article 2431

Les hypothèques légales, judiciaires ou conventionnelles sont inscrites, sur la requête du créancier, au service chargé de la publicité foncière.

L'inscription ne peut avoir lieu que pour une somme et sur des immeubles déterminés, dans les conditions fixées par l'article 2433.

En toute hypothèse, les immeubles sur lesquels l'inscription est requise doivent être individuellement désignés, avec indication de la commune où ils sont situés, à l'exclusion de toute désignation générale, même limitée à une circonscription territoriale donnée.

Article 2432

Les créanciers hypothécaires ne peuvent prendre utilement inscription sur le précédent propriétaire, à partir de la publication de la mutation opérée au profit d'un tiers.

L'inscription ne produit aucun effet entre les créanciers d'une succession si elle n'a été faite par l'un d'eux que depuis le décès, dans le cas où la succession n'est acceptée qu'à concurrence de l'actif net ou est déclarée vacante.

En cas de saisie immobilière ou de procédure d'insolvabilité, l'inscription des hypothèques produit les effets réglés par les dispositions des lois sur les procédures civiles d'exécution et sur les procédures d'insolvabilité.

Article 2433

L'inscription des hypothèques est opérée par le service de la publicité foncière sur le dépôt de deux bordereaux datés, signés et certifiés conformes entre eux par le signataire du certificat d'identité prévu aux articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955 ; un décret en Conseil d'État détermine les conditions de forme auxquelles le bordereau destiné à être conservé par ce service doit satisfaire. Au cas où l'inscrivant ne se serait pas servi d'une formule réglementaire, le service chargé de la publicité foncière accepterait cependant le dépôt, sous réserve des dispositions de l'article 2434.

Toutefois, pour l'inscription de l'hypothèque légale attachée aux jugements de condamnation et de l'hypothèque judiciaire, le créancier présente en outre, soit par lui-même, soit par un tiers, audit service:

1° L'original, une expédition authentique ou un extrait littéral de la décision judiciaire à laquelle est attachée l'hypothèque légale ;

2° L'autorisation du juge, la décision judiciaire ou le titre pour l'hypothèque judiciaire.

Chacun des bordereaux contient exclusivement les indications et mentions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article 2434

Le dépôt des bordereaux est refusé :

1° À défaut de présentation du titre générateur de la sûreté pour l'hypothèque légale attachée aux jugements de condamnation et pour l'hypothèque judiciaire ;

2° À défaut de la mention de la certification de l'identité des parties prescrite par les articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955 ;

3° À défaut de désignation des immeubles individuellement, avec indication de la commune où ils sont situés.

Si le service chargé de la publicité foncière, après avoir accepté le dépôt, constate l'omission d'une des mentions prescrites par l'article précédent, ou une discordance entre, d'une part, les énonciations relatives à l'identité des parties ou à la désignation des immeubles contenues dans le bordereau, et, d'autre part, ces mêmes énonciations contenues dans les bordereaux ou titres déjà publiés depuis le 1^{er} janvier 1956, la formalité est rejetée, à moins que le requérant ne régularise le bordereau ou qu'il ne produise les justifications établissant son exactitude, auxquels cas la formalité prend rang à la date de la remise du bordereau constatée au registre de dépôts, sans que jamais ce rang puisse avoir une date antérieure à celle de la publication du titre de propriété du débiteur ou du propriétaire, si le débiteur n'est pas propriétaire des immeubles grevés.

La formalité est également rejetée lorsque les bordereaux comportent un montant de créance garantie supérieur à celui figurant dans le titre pour l'hypothèque légale attachée aux jugements de condamnation et pour l'hypothèque judiciaire, ainsi que, dans l'hypothèse visée au premier alinéa de l'article 2433, si le requérant ne substitue pas un nouveau bordereau sur formule réglementaire au bordereau irrégulier en la forme.

Le décret prévu par l'article précédent détermine les modalités du refus du dépôt ou du rejet de la formalité.

[La dernière proposition de l'alinéa 2 est le corollaire de la transformation de privilèges spéciaux immobiliers en hypothèques légales.]

Article 2435

Pour les besoins de leur inscription, les hypothèques portant sur des lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sont réputés ne pas grever la quote-part de parties communes comprise dans ces lots.

Néanmoins, les créanciers inscrits exercent leurs droits sur ladite quote-part prise dans sa consistance au moment de la mutation dont le prix forme l'objet de la distribution ; cette quote-part est tenue pour grevée des mêmes sûretés que les parties privatives et de ces seules sûretés.

Article 2436

Sont publiées au fichier immobilier, sous forme de mentions en marge des inscriptions existantes toutes modifications, notamment dans la personne du créancier bénéficiaire de l'inscription, qui n'ont pas pour effet d'aggraver la situation du débiteur : ainsi, les mainlevées, les réductions, les subrogations, les cessions d'antériorité, les transferts, les prorogations de délais, les changements de domicile, et les dispositions par acte entre vifs ou testamentaires, à charge de restitution, portant sur des créances hypothécaires.

Sont semblablement publiées les conventions qui doivent l'être en application de l'article 2428.

Les actes et décisions judiciaires constatant ces différentes conventions ou dispositions et les copies, extraits ou expéditions déposés au service chargé de la publicité foncière en vue de l'exécution des mentions doivent contenir la désignation des parties conformément au premier alinéa des articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955. Cette désignation n'a pas à être certifiée.

En outre, au cas où la modification mentionnée ne porte que sur parties des immeubles grevés, lesdits immeubles doivent, sous peine de refus du dépôt, être individuellement désignés.

Article 2437

Le service chargé de la publicité foncière fait mention, sur le registre prescrit par l'article 2459, du dépôt des bordereaux, et remet au requérant, tant le titre ou l'expédition du titre, que l'un des bordereaux, au pied duquel il mentionne la date du dépôt, le volume et le numéro sous lesquels le bordereau destiné aux archives a été classé.

La date de l'inscription est déterminée par la mention portée sur le registre des dépôts.

Article 2438

Le créancier hypothécaire inscrit pour un capital produisant intérêt et arrérages, a le droit d'être colloqué, pour trois années seulement, au même rang que le principal, sans préjudice des inscriptions particulières à prendre, portant hypothèque à compter de leur date, pour les intérêts et arrérages autres que ceux conservés par l'inscription primitive.

Article 2439

Toutefois, le créancier a le droit d'être colloqué pour la totalité des intérêts, au même rang que le principal, lorsque l'hypothèque a été consentie en garantie du prêt viager défini au I de l'article L. 314-1 du code de la consommation.

Article 2440

Il est loisible à celui qui a requis une inscription ainsi qu'à ses représentants ou cessionnaires par acte authentique de changer au service chargé de la publicité foncière le domicile par lui élu dans cette inscription, à la charge d'en choisir et indiquer un autre situé en France métropolitaine, dans les départements d'outre-mer ou dans la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Article 2441

L'inscription conserve l'hypothèque jusqu'à la date que fixe le créancier, en se conformant aux dispositions qui suivent.

Si le principal de l'obligation garantie doit être acquitté à une ou plusieurs dates déterminées, la date extrême d'effet de l'inscription prise avant l'échéance ou la dernière échéance prévue est, au plus, postérieure de un an à cette échéance sans toutefois que la durée de l'inscription puisse excéder cinquante années.

Si l'échéance ou la dernière échéance est indéterminée, notamment dans le cas prévu par l'article 2439, ou si l'hypothèque est assortie de la clause visée à l'article 2428, la durée de l'inscription est au plus de cinquante années.

Si l'échéance ou la dernière échéance est antérieure ou concomitante à l'inscription, la durée de l'inscription est au plus de dix années.

Lorsque l'hypothèque garantit plusieurs créances et que celles-ci sont telles que plusieurs des trois alinéas précédents sont applicables, le créancier peut requérir soit, pour chacune d'elles, des inscriptions distinctes, soit, pour l'ensemble, une inscription unique jusqu'à la date la plus éloignée. Il en est de même lorsque, le premier de ces trois alinéas étant seul applicable, les différentes créances ne comportent pas les mêmes échéances ou dernières échéances.

Article 2442

L'inscription cesse de produire effet si elle n'a pas été renouvelée au plus tard à la date visée au premier alinéa de l'article 2441.

Chaque renouvellement est requis jusqu'à une date déterminée. Cette date est fixée comme il est dit à l'article 2441 en distinguant suivant que l'échéance ou la dernière échéance, même si elle résulte d'une prorogation de délai, est ou non déterminée et qu'elle est ou non postérieure au jour du renouvellement.

Le renouvellement est obligatoire, dans le cas où l'inscription a produit son effet légal, notamment en cas de réalisation de l'immeuble, jusqu'au paiement ou à la consignation du prix.

Article 2443

Si l'un des délais de un an, dix ans et cinquante ans visés aux articles 2441 et 2442 n'a pas été respecté, l'inscription n'a pas d'effet au-delà de la date d'expiration de ce délai.

Article 2444

Quand il a été pris inscription provisoire de l'hypothèque légale des époux ou de l'hypothèque judiciaire, les dispositions des articles 2441 à 2443 s'appliquent à l'inscription définitive et à son renouvellement. La date retenue pour point de départ des délais est celle de l'inscription définitive ou de son renouvellement.

Article 2445

S'il n'y a stipulation contraire, les frais des inscriptions, dont l'avance est faite par l'inscrivant, sont à la charge du débiteur, et les frais de la publicité de l'acte de vente, qui peut être requise par le vendeur en vue de l'inscription de son hypothèque légale, sont à la charge de l'acquéreur.

Article 2446

Les actions auxquelles les inscriptions peuvent donner lieu contre les créanciers seront intentées devant le tribunal compétent, par exploits faits à leur personne, ou au dernier des domiciles par eux élus sur les bordereaux d'inscription, et ce, nonobstant le décès, soit des créanciers, soit de ceux chez lesquels ils auront fait élection de domicile.

§ 2 : De la radiation et de la réduction des inscriptions

Article 2447

Les inscriptions sont rayées du consentement des parties intéressées et ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée.

La radiation est opposable au créancier qui n'a pas procédé à la publication prévue, sous forme de mention en marge, à l'article 2428.

Article 2448

La radiation est requise par le dépôt au service chargé de la publicité foncière d'une attestation notariée mentionnant le consentement des parties intéressées. Elle peut l'être aussi par le dépôt de l'expédition soit de l'acte authentique portant ce consentement, soit du jugement.

Aucune pièce justificative n'est exigée à l'appui de l'attestation notariée ou de l'expédition de l'acte authentique en ce qui concerne les énonciations établissant l'état, la capacité et la qualité des parties, lorsque ces énonciations sont certifiées exactes par le notaire ou l'autorité administrative.

Article 2449

La radiation non consentie est demandée au tribunal dans le ressort duquel l'inscription a été faite, si ce n'est lorsque cette inscription a eu lieu pour sûreté d'une condamnation éventuelle ou indéterminée, sur l'exécution ou liquidation de laquelle le débiteur et le créancier prétendu sont en instance ou doivent être jugés dans un autre tribunal ; auquel cas la demande en radiation doit y être portée ou renvoyée.

Cependant la convention faite par le créancier et le débiteur, de porter, en cas de contestation, la demande à un tribunal qu'ils auraient désigné, recevra son exécution entre eux.

Article 2450

La radiation doit être ordonnée par les tribunaux, lorsque l'inscription a été faite sans être fondée ni sur la loi, ni sur un titre, ou lorsqu'elle l'a été en vertu d'un titre soit irrégulier, soit éteint ou lorsque les droits d'hypothèque sont effacés par les voies légales.

Article 2451

Lorsque les inscriptions prises en vertu d'une hypothèque légale générale sont excessives, le débiteur peut demander leur réduction en se conformant aux règles de compétence établies dans l'article 2449.

Sont réputées excessives les inscriptions qui grèvent plusieurs immeubles lorsque la valeur disponible d'un seul ou de quelques-uns d'entre eux excède une somme égale au double du montant des créances en capital et accessoires légaux, augmenté du tiers de ce montant.

Article 2452

Quand l'hypothèque légale a été inscrite par application des articles 2407 ou 2408, et sauf clause expresse du contrat de mariage l'interdisant, l'époux bénéficiaire de l'inscription peut en donner mainlevée totale ou partielle.

Il en est ainsi même en ce qui concerne l'hypothèque légale, ou éventuellement l'hypothèque judiciaire, garantissant la pension alimentaire allouée ou susceptible d'être allouée à un époux, pour lui ou pour ses enfants.

Si l'époux bénéficiaire de l'inscription, en refusant de réduire son hypothèque ou d'en donner mainlevée, empêche l'autre époux de faire une constitution d'hypothèque ou une aliénation qu'exigerait l'intérêt de la famille ou s'il est hors d'état de manifester sa volonté, les juges pourront autoriser cette réduction ou cette mainlevée aux conditions qu'ils estimeront nécessaires à la sauvegarde des droits de l'époux intéressé. Ils ont les mêmes pouvoirs lorsque le contrat de mariage comporte la clause visée au premier alinéa.

Quand l'hypothèque a été inscrite par application de l'article 2409, l'inscription ne peut être rayée ou réduite, pendant la durée du transfert d'administration, qu'en vertu d'un jugement du tribunal qui a ordonné le transfert.

Dès la cessation du transfert d'administration, la radiation ou la réduction peut être faite dans les conditions prévues aux alinéas 1 et 3 ci-dessus.

Article 2453

Si la valeur des immeubles sur lesquels l'hypothèque du mineur ou du majeur en tutelle a été inscrite excède notablement ce qui est nécessaire pour garantir la gestion du tuteur, celui-ci peut demander au conseil de famille de réduire l'inscription aux immeubles suffisants.

Il peut pareillement lui demander de réduire l'évaluation qui avait été faite de ses obligations envers le pupille.

L'administrateur légal peut, dans les mêmes cas, lorsqu'une inscription a été prise sur ses immeubles en vertu de l'article 2414, demander au juge des tutelles de la réduire, soit quant aux immeubles grevés, soit quant aux sommes garanties.

Le tuteur et l'administrateur légal peuvent en outre, s'il y a lieu, sous l'observation des mêmes conditions, demander la mainlevée totale de l'hypothèque.

La radiation partielle ou totale de l'hypothèque sera faite au vu d'un acte de mainlevée signé par un membre du conseil de famille ayant reçu délégation à cet effet, en ce qui concerne les immeubles du tuteur, et au vu d'une décision du juge des tutelles, en ce qui concerne les immeubles de l'administrateur légal.

Article 2454

Les jugements sur les demandes d'un époux, d'un tuteur ou d'un administrateur légal dans les cas prévus aux articles précédents sont rendus dans les formes réglées au code de procédure civile.

Si le tribunal prononce la réduction de l'hypothèque à certains immeubles, les inscriptions prises sur tous les autres sont radiées.

§ 3 : De la publicité des registres et de la responsabilité en matière de publicité foncière

Article 2455

Les services chargés de la publicité foncière sont tenus de délivrer, à tous ceux qui le requièrent, copie ou extrait des documents, autres que les bordereaux d'inscription, qui y sont déposés dans la limite des cinquante années précédant celle de la réquisition, et copie ou extrait des inscriptions subsistantes ou certificat qu'il n'existe aucun document ou inscription entrant dans le cadre de la réquisition.

Ils sont également tenus de délivrer sur réquisition, dans un délai de dix jours, des copies ou extraits du fichier immobilier ou certificat qu'il n'existe aucune fiche entrant dans le cadre de la réquisition.

Article 2456

I. - L'Etat est responsable du préjudice résultant des fautes commises par chaque service chargé de la publicité foncière dans l'exécution de ses attributions, notamment :

1° Du défaut de publication des actes et décisions judiciaires déposés dans les services chargés de la publicité foncière et des inscriptions requises, toutes les fois que ce défaut de publication ne résulte pas d'une décision de refus ou de rejet ;

2° De l'omission, dans les certificats délivrés par les services chargés de la publicité foncière, d'une ou plusieurs des inscriptions existantes, à moins dans ce dernier cas que l'erreur ne provienne de désignations insuffisantes ou inexacts qui ne pourraient leur être imputées.

II. - L'action en responsabilité de l'Etat pour les fautes commises par chaque service chargé de la publicité foncière est exercée devant le juge judiciaire et, sous peine de forclusion, dans le délai de dix ans suivant le jour où la faute a été commise.

[Actuel article 2450]

Article 2457

Lorsque le service de la publicité foncière, délivrant un certificat au tiers acquéreur visé à l'article 2479, omet une inscription d'hypothèque, le droit demeure dans les mains du nouveau titulaire, affranchi de l'hypothèque non révélée, pourvu que la délivrance du certificat ait été requise par l'intéressé en conséquence de la publication de son titre. Sans préjudice de son recours éventuel contre l'Etat, le créancier bénéficiaire de l'inscription omise ne perd pas le droit de se prévaloir du rang que cette inscription lui confère tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur ou que l'intervention dans l'ordre ouvert entre les autres créanciers est autorisée.

Article 2458

En dehors des cas où ils sont fondés à refuser le dépôt ou à rejeter une formalité, conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, sur la publicité foncière, les services chargés de la publicité foncière ne peuvent refuser ni retarder l'exécution d'une formalité ni la délivrance des documents régulièrement requis, sous peine des dommages et intérêts des parties ; à l'effet de quoi, procès-verbaux des refus ou retardements seront, à la diligence des requérants, dressés sur-le-champ, soit par un juge du tribunal d'instance, soit par un huissier audiencier du tribunal, soit par un autre huissier ou un notaire assisté de deux témoins.

Article 2459

Les services chargés de la publicité foncière seront tenus d'avoir un registre sur lequel ils inscriront, jour par jour, et par ordre numérique, les remises qui leur seront faites d'actes, décisions judiciaires, bordereaux et, généralement, de documents déposés en vue de l'exécution d'une formalité de publicité.

Ils ne pourront exécuter les formalités qu'à la date et dans l'ordre des remises qui leur auront été faites.

Chaque année, une reproduction des registres clôturés pendant l'année précédente sera déposée sans frais au greffe d'un tribunal de grande instance ou d'un tribunal d'instance situés dans un arrondissement autre que celui où réside le service chargé de la publicité foncière.

Le tribunal au greffe duquel sera déposée la reproduction sera désigné par arrêté du ministre de la justice. Un décret déterminera les modalités d'application du présent article et, notamment, les procédés techniques susceptibles d'être employés pour l'établissement de la reproduction à déposer au greffe.

Article 2460

Le registre tenu en exécution de l'article précédent est coté et paraphé à chaque page, par première et dernière, par le juge d'instance dans le ressort duquel le bureau est établi. Il est arrêté chaque jour.

Par dérogation à l'alinéa précédent, un document informatique écrit peut tenir lieu de registre ; dans ce cas, il doit être identifié, numéroté et daté dès son établissement par des moyens offrant toute garantie en matière de preuve.

Article 2463

Dans les services chargés de la publicité foncière dont le registre est tenu conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 2460, il est délivré un certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements. Un décret en Conseil d'État précise le contenu de ce certificat.

Section VI : De l'effet des hypothèques

§ 1 : Du droit de préférence et du droit de suite

Article 2464

Le créancier hypothécaire impayé peut poursuivre la vente du bien hypothéqué selon les modalités prévues par les lois sur les procédures civiles d'exécution, auxquelles la convention d'hypothèque ne peut déroger.

Sur le prix de vente, il est payé par préférence aux créanciers chirographaires. S'il est en concours avec d'autres créanciers hypothécaires, il est payé au rang que lui assignent les articles 2430 et 2430-1.

Article 2465

Le créancier hypothécaire peut aussi demander en justice que l'immeuble, s'il ne constitue pas la résidence principale du débiteur, lui demeure en paiement.

Article 2466

Il peut être convenu dans la convention d'hypothèque que le créancier deviendra propriétaire de l'immeuble hypothéqué ; mais cette convention est sans effet sur l'immeuble qui constitue la résidence principale du débiteur.

Article 2467

Dans les cas visés aux deux articles précédents, l'immeuble doit être estimé par expert.

Si sa valeur excède le montant de la dette garantie, le créancier doit au débiteur une somme égale à la différence ; s'il existe d'autres créanciers hypothécaires, il la consigne.

Article 2469

Au cas d'aliénation de l'immeuble, l'hypothèque le suit entre les mains du tiers acquéreur.

Le tiers acquéreur est ainsi, par l'effet seul des inscriptions, obligé comme détenteur, à toute la dette garantie, en capital et intérêts, quel qu'en soit le montant.

S'il reste impayé, le créancier hypothécaire peut poursuivre en justice la vente de l'immeuble hypothéqué, trente jours après commandement fait au débiteur originaire et sommation faite au tiers détenteur de payer la dette.

Article 2470

Le tiers acquéreur qui n'est pas personnellement obligé à la dette peut s'opposer à la vente de l'immeuble s'il demeure d'autres immeubles, hypothéqués à la même dette, en la possession du débiteur principal, et en requérir la discussion préalable selon la forme réglée au titre Du cautionnement. Pendant cette discussion, il est sursis à la vente de l'immeuble hypothéqué.

Ce tiers acquéreur peut encore, comme le pourrait une caution, opposer au créancier les exceptions relatives à la créance garantie.

[Le dernier alinéa brise une jurisprudence unanimement critiquée]

Article 2471

Une fois sommé de payer, et sauf le bénéfice de discussion prévu à l'article précédent, le tiers acquéreur peut :

- soit payer,
- soit purger l'immeuble suivant les règles prévues ci-dessous,
- soit se laisser saisir.

Dans ce dernier cas, et s'il n'est pas personnellement obligé à la dette, il peut délaisser l'immeuble.

Il s'ensuit : 1° que la poursuite est dirigée, non plus contre lui, mais contre un curateur désigné sur la demande du plus diligent des créanciers inscrits ; 2° que l'immeuble passe sous la détention du curateur, chargé de sa conservation.

Le délaissement se fait par une déclaration au greffe du tribunal de la situation de l'immeuble, qui en donne acte. Le tiers acquéreur peut y renoncer jusqu'au jugement d'adjudication, en payant la dette garantie.

Article 2472

Le tiers acquéreur doit les fruits de l'immeuble à compter du jour de la sommation de payer, et, si les poursuites commencées ont été abandonnées pendant trois ans, à compter du jour de la nouvelle sommation.

Article 2473

Le tiers acquéreur doit indemniser le créancier hypothécaire du préjudice résultant des dégradations qui ont diminué la valeur de l'immeuble par son fait ou par sa faute. Mais il peut répéter, par prélèvement sur le prix d'adjudication, le montant de ses dépenses, ainsi que celui des améliorations à concurrence de la plus-value qui en est résultée.

Article 2474

Si le prix d'adjudication excède la dette hypothécaire, la différence est pour le tiers acquéreur, sauf les droits de ses créanciers inscrits sur l'immeuble.

Article 2475

Après l'adjudication, le tiers acquéreur retrouve les droits réels, notamment les servitudes, qu'il avait sur l'immeuble avant qu'il ne l'acquière. Il peut même, s'il y a lieu, les exercer dès le délaissement.

Article 2476

Le tiers acquéreur qui a payé la dette hypothécaire ou subi la saisie de l'immeuble hypothéqué a un recours en garantie, tel que de droit, et un recours subrogatoire contre le débiteur principal. Il a aussi, le cas échéant, un recours subrogatoire contre les tiers détenteurs d'autres immeubles hypothéqués à la même dette.

§ 2 : De la purge

Article 2477

L'immeuble est, de plein droit, purgé du droit de suite attaché à l'hypothèque dans les cas d'adjudication, sur saisie ou sur surenchère, d'expropriation pour cause d'utilité publique, ainsi que dans les cas prévus par les lois instituant une procédure collective d'insolvabilité.

Article 2478

Lorsque, à l'occasion de la vente de l'immeuble hypothéqué, tous les créanciers inscrits conviennent avec le débiteur que le prix en sera affecté au paiement, total ou partiel, de leurs créances ou de certaines d'entre elles, ils exercent leur droit de préférence sur le prix, et ils peuvent l'opposer à tout cessionnaire comme à tout créancier saisissant de la créance de prix.

Par l'effet de ce paiement, l'immeuble est purgé du droit de suite attaché à l'hypothèque.

Article 2479

À défaut de l'accord prévu par l'article précédent, le tiers acquéreur peut, la vente une fois publiée, purger l'immeuble du droit de suite attaché à l'hypothèque.

Il doit, soit avant les poursuites, soit dans le mois de la première sommation, notifier aux créanciers inscrits un acte où il dit être prêt à acquitter sur-le-champ les dettes hypothécaires, exigibles ou non exigibles, mais jusqu'à concurrence seulement du prix stipulé dans l'acte d'acquisition, ou, s'il a reçu l'immeuble par donation, de la valeur qu'il déclare.

Il annexe à cet acte :

1° Un extrait de son titre, contenant la date et la nature de l'acte, l'identité du vendeur ou du donateur, la nature et la situation de l'immeuble vendu ou donné, le prix de la vente, ou, s'il y eu donation, l'évaluation de l'immeuble ;

2° Un extrait de la publication de l'acte de vente ou de l'acte de donation ;

3° Un état hypothécaire sommaire sur formalités faisant apparaître les charges réelles qui grèvent l'immeuble.

Il notifie l'acte aux créanciers, aux domiciles par eux élus dans leurs inscriptions.

Article 2480

Tout créancier inscrit peut alors requérir la vente de l'immeuble aux enchères publiques, pourvu qu'il surenchérisse d'un dixième sur le prix stipulé ou sur la valeur déclarée, et qu'il fournisse caution à due concurrence.

Cette réquisition est faite en la forme d'un acte d'huissier, qui contient sa surenchère et son offre de caution, et qu'il doit signifier au débiteur principal et au tiers acquéreur dans les quarante jours suivant la notification qui lui a été faite.

Article 2481

Le créancier requérant ne peut par son désistement, et même s'il offre de payer la surenchère, empêcher l'adjudication publique, sauf si tous les autres créanciers inscrits y consentent.

Article 2482

Si aucun créancier ne requiert la mise aux enchères dans le délai et les formes prescrites, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé ou à la valeur déclarée. L'immeuble est, en conséquence, libéré de toute hypothèque par le paiement de cette somme aux créanciers en ordre de recevoir, ou par sa consignation.

Article 2483

La vente aux enchères, s'il y a lieu, se fait selon les formes établies pour les ventes sur saisie immobilière, à la diligence soit du créancier qui l'a requise, soit encore du tiers acquéreur.

Article 2484

L'adjudicataire est tenu, au-delà du prix de son adjudication, de restituer au tiers acquéreur les coûts de son contrat, y compris de sa publication, ainsi que ceux de la notification et tous les autres frais exposés en vue de la purge.

Article 2485

Le tiers acquéreur qui se rend adjudicataire, et conserve ainsi la propriété de l'immeuble, n'est pas tenu de faire publier le jugement d'adjudication.

Il dispose d'un recours contre son vendeur, pour le remboursement de ce qui excède le prix stipulé, et pour l'intérêt de cet excédent à compter du jour de son paiement.

Article 2486

Dans le cas où le tiers acquéreur aurait acquis par le même acte, pour un prix global ou à des prix distincts, des immeubles et des meubles, ou plusieurs immeubles dont certains seuls sont hypothéqués, et qui forment ou non une même exploitation, le prix de chaque immeuble frappé d'inscription sera déclaré dans la notification prévue par l'article 2479, par ventilation, s'il y a lieu, du prix global.

Le créancier surenchérisseur ne peut, en aucun cas, être contraint d'étendre sa soumission au mobilier ou à d'autres immeubles que ceux qui sont hypothéqués ; sauf le recours du tiers acquéreur contre ses auteurs, pour l'indemnité du dommage qu'il éprouverait, soit de la division des objets de son acquisition, soit de celle des exploitations.

Section VII : De la transmission et de l'extinction des hypothèques

[Il est ici proposé : 1°/ de consacrer certains modes de transmission de l'hypothèque dont la validité n'est pas douteuse mais que le Code civil ne mentionne pas : la subrogation à l'hypothèque, par laquelle le créancier cède la sûreté mais conserve sa créance ; la cession d'antériorité, par laquelle il cède son rang d'inscription à un créancier de rang postérieur, dont il prend la place (article 2487) ; 2°/ de clarifier les modes d'extinction de l'hypothèque, en supprimant la prescription de la liste qu'en donne le texte actuel ; car cette mention est à la fois obscure et inutile.]

Article 2487

L'hypothèque est transmise de plein droit avec la créance garantie, y compris lorsque celle-ci est attribuée par l'effet d'une mesure d'exécution forcée.

Le créancier hypothécaire peut subroger un autre créancier dans l'hypothèque, et conserver sa créance.

Il peut aussi, par une cession d'antériorité, céder son rang d'inscription à un créancier de rang postérieur, dont il prend la place.

Article 2488

Les droits d'hypothèque s'éteignent notamment :

1° Par l'extinction de la créance, sous réserve du cas prévu à l'article 2428 ;

2° Par la renonciation à l'hypothèque, sous la même réserve ;

3° Par la purge ;

4° Par la résiliation permise à l'article 2429, et dans la mesure prévue par ce texte.

Chapitre III : De la propriété cédée à titre de garantie

Articles 2488-1 à 2488-5 : *Reprise des textes actuels moyennant les modifications proposées en matière de fiducie-sûreté mobilière, qui valent pareillement en matière de fiducie-sûreté immobilière.*

Article 2488-1

La propriété d'un bien immobilier peut être cédée à titre de garantie d'une obligation en vertu d'un contrat de fiducie conclu en application des articles 2011 à 2030.

Par dérogation à l'article 2029, le décès du constituant personne physique ne met pas fin au contrat de fiducie constitué en application du présent chapitre.

Article 2488-2

En cas de fiducie conclue à titre de garantie, le contrat mentionne à peine de nullité, outre les dispositions prévues à l'article 2018, la **dette créance** garantie ~~et la valeur estimée de l'immeuble transféré dans le patrimoine fiduciaire.~~

L'article 2019, alinéa 3, n'est pas applicable à la fiducie conclue à titre de garantie.

Article 2488-3

A défaut de paiement de la dette garantie et sauf stipulation contraire du contrat de fiducie, le fiduciaire, lorsqu'il est le créancier, acquiert la libre disposition du bien cédé à titre de garantie.

Lorsque le fiduciaire n'est pas le créancier, ce dernier peut exiger de lui la remise du bien, dont il peut alors librement disposer, ou, si la convention le prévoit, la vente du bien et la remise de tout ou partie du prix.

En cas d'attribution du bien au créancier, la valeur du bien ou du droit cédé en est déterminée par un expert désigné à l'amiable ou judiciairement. Toute clause contraire est réputée non écrite.

Si le fiduciaire procède à la vente du bien, il le fait soit au prix fixé par expert, soit, si le contrat de fiducie le prévoit, au prix qu'il estime, sous sa responsabilité, correspondre à la valeur du bien. Dans ce dernier cas, il justifie qu'il a vendu à un juste prix.

Article 2488-4

Si le bénéficiaire de la fiducie a acquis la libre disposition du bien en application de l'article 2488-3, il verse au constituant, lorsque la valeur mentionnée au dernier alinéa de cet article excède le montant de la dette garantie, une somme égale à la différence entre cette valeur et le montant de la dette, sous réserve du paiement préalable des dettes nées de la conservation ou de la gestion du patrimoine fiduciaire.

Sous la même réserve, si le fiduciaire procède à la vente du bien en application du contrat de fiducie, il restitue au constituant la part du produit de cette vente excédant, le cas échéant, la valeur de la dette garantie.

Article 2488-5

La propriété cédée en application de l'article 2488-1 peut être ultérieurement affectée à la garantie de dettes autres que celles mentionnées par l'acte constitutif pourvu que celui-ci le prévoie expressément.

Le constituant peut l'offrir en garantie, non seulement au créancier originaire, mais aussi à un nouveau créancier, encore que le premier n'ait pas été payé. Lorsque le constituant est une personne physique, le patrimoine fiduciaire ne peut alors être affecté en garantie d'une nouvelle dette que dans la limite de sa valeur estimée au jour de la recharge.

A peine de nullité, la convention de rechargement établie selon les dispositions de l'article 2488-2 est publiée sous la forme prévue à l'article 2019. La date de publication détermine, entre eux, le rang des créanciers.

Les dispositions du présent article sont d'ordre public et toute clause contraire à celles-ci est réputée non écrite.

TITRE III – DE L'AGENT DES SURETES

Articles 2488-6 à 2488-12

[Textes déjà transmis à la chancellerie cet été ; réforme adoptée par ordonnance du 4 mai 2017.]