

Секция «Юриспруденция»

L'objet d'hypothèque selon le droit civil français

Жангозин Дамир Кайратович

Студент

Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Юридический факультет, Москва, Россия

E-mail: augustcaesar1805@mail.ru

L'hypothèque est un institut du droit civil très important et très ancien. Elle donne au créancier une sûreté forte et permet au débiteur de prendre les créances qui seraient autrefois pour lui inaccessibles. On peut donc dire que la bonne organisation du régime hypothécaire est une question économique et sociale du premier ordre. Les juristes de nombreux pays étudient ce sujet dans leur travaux. Il y a quelques particularités en droit civil français, et c'est intéressant de les examiner, particulièrement concernant l'hypothèque.

Selon l'article 2393 du Code Civil, l'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'aquittement d'une obligation. Elle est, de sa nature, indivisible, et subsiste en entier sur tous les immeubles affectés, sur toutes leurs parties.

Selon la doctrine, l'hypothèque est une sûreté réelle qui, sans déposséder actuellement le propriétaire du bien hypothéqué, permet au créancier de s'en emparer à l'échéance pour le faire vendre, en quelques mains qu'il se trouve, et se faire payer sur le prix par préférence aux autres créanciers.

Il y a un nombre de problèmes concernant l'hypothèque. L'un des plus importantes est celle de l'objet. En générale, l'objet de l'hypothèque et un bien immobilier.

Conformément au droit civil français, les biens immeubles sont:

1. **Les immeubles par nature** comprennent le sol et tout ce qui est adhérent au sol, c'est-à-dire les bâtiments, ainsi que les arbres et récoltes non coupés.

2. **Les immeubles par destination** sont les objets qui, en fait, sont mobiles, mais que la loi range dans la catégorie des immeubles parce qu'ils constituent, en quelque sorte, l'accessoire définitif ou nécessaire d'un immeuble par nature. L'immeuble par destination suit, en principe, le sort de l'immeuble par nature auquel il se rattache. Par conséquent, si l'immeuble par nature est vendu, les immeubles par destination sont, sauf clause contraire, compris dans la vente. Dans ce cas, ils ne sont pas indépendants et si l'hypothèque est installée à la chose principale, ils la suivent. Les immeubles par destination se divisent en plusieurs groupes.

a. En matière **agricole**, ce sont tout ce que le propriétaire d'un domaine rural a affectées à son exploitation. Il s'agit des animaux de culture, du matériel agricole appelé cheptel mort, tel que chariots, pressoirs, faucheuses, semences, pailles et engrais nécessaires à la culture.

b. En matière **industrielle**, sont immeubles par destination les matières premières, l'outillage, ainsi que les chevaux et voitures nécessaires à l'industrie dont il s'agit.

c. En matière **commerciale**, le matériel, les tables, rayons, comptoirs, voitures de livraison sont réputés immeubles par destination, à condition que le commerçant qui a affecté ces biens à l'exploitation de son commerce soit propriétaire de l'immeuble où il exploite son fonds.

d. **Généralement**, sont immeubles par destination les choses que le propriétaire d'un immeuble par nature y a attachées à perpétuelle demeure. Il en est ainsi des objets qui ont été scellés dans les murs, tels qu'un coffre-fort, par exemple, et qu'on ne pourrait enlever

sans détériorer l'endroit où ils sont attachés. Mais cette règle vise également les statues placées dans une niche faite pour les recevoir, alors même qu'elles peuvent être enlevées sans dommage (art. 525 du Code Civil). Ce texte est applicable, par exemple, à des plaques de cheminée et à des vases non scellés et placés sur des socles dans un parc.

2. **Les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent** sont des droits incorporels que le Code civil range dans la catégorie des immeubles, parce qu'ils portent sur des biens immobiliers. Le bien incorporel qui est, en principe, un bien meuble, prend la nature juridique de la chose à laquelle il s'applique.

a. **Les droits réels** immobiliers d'usufruit, d'emphytéose et de servitude.

b. **Les droits réels** d'hypothèque et de privilège portant sur un immeuble affecté à la garantie d'une créance.

c. **Les créances** immobilières, cas rare en pratique, tel que la créance de mille mètres de terrain non encore déterminés à prendre dans un lotissement (ici, par exception, un immeuble est considéré comme une chose fongible, et non comme un corps certain).

d. **Les actions** qui sanctionnent devant les tribunaux les droits réels portant sur un immeuble, par exemple l'action en revendication qui appartient au propriétaire qui a été dépossédé de son domaine.

L'hypothèque s'étend à tous les accessoires immobiliers de l'immeuble par nature sur lequel elle porte, les servitudes et la mitoyenneté par exemple. Le règle s'applique également aux fruits non encore détachés et aux immeubles par destination.

Au XIX^e et XX^e siècle il existait un bien immobilier spécifique, créé spécialement pour l'hypothéquer. **Les actions de la Banque de France** pouvaient être l'objet d'hypothèque depuis 1808. Mais le décret-loi de 1936 a supprimé pour l'avenir la faculté d'immobiliser ces actions. La loi de 1945 a reporté les hypothèques antérieures sur les obligations qui ont remplacé les actions.

Les rédacteurs du Code Civil ont compris que l'hypothèque ne porte pas, en réalité, sur la chose elle-même, mais sur un droit, le droit de propriété notamment. En principe, tous les droits réels immobiliers sont susceptibles d'être hypothéqués: pleine propriété, nue-propriété, usufruit, droit de superficie, droit du preneur à construction, emphytéose, droit de concession sur une mine.

Cependant, échappent à l'hypothèque les droits d'usage et d'habitation, parce qu'ils ne peuvent être vendus; les servitudes réelles, parce que, étant attachées au fonds dominant, elles ne sont pas cessibles d'une façon isolée; le droit de mitoyenneté, pour la même raison. Mais l'hypothèque du fonds dominant porte, à titre accessoire, sur les servitudes ou la mitoyenneté qui bénéficie à ce fonds.

Aucune raison technique ne s'opposerait à l'hypothèque de l'hypothèque, mais l'article 775 du Code Civil interdit l'hypothèque de l'hypothèque; les sommes revenant au créancier hypothécaire sont considérés comme meubles et doivent être distribués à ses propres créanciers au marc le franc.

Nous avons déjà noté que l'objet de l'hypothèque est un bien immobilier. En principe, la loi française ne permet pas l'hypothèque des meubles, mais il y a des exceptions. Cette question est importante depuis que l'ancien droit avait supprimé l'hypothèque mobilière, parce que la sûreté réelle établie sur les meubles sans dépossession du débiteur ne lui paraissait pas constituer une garantie sérieuse, et qu'il était impossible de maintenir le droit de suite au créancier contre les tiers. Ces raisons subsistent toujours, mais il en a surgi

une nouvelle, plus décisive encore, et que l'ancien droit n'avait pas soupçonné: l'impossibilité d'organiser la publicité pour l'hypothèque des meubles. La publicité est devenue une nécessité dans les temps modernes. Or les meubles n'ont pas de situation fixe. Où seraient tenus les registres? Au domicile du débiteur? Mais ce domicile lui-même est variable.

En ce qui concerne ces exceptions, il s'agit de meubles importants, pour lesquels on a pu trouver un point fixe, servant de centre à la publicité de l'hypothèque, notamment des navires, bateaux, aéronefs et fonds de commerce. Il est à noter que ces biens meubles ont l'état spéciale en droit français; par exemple, en droit russe ils sont considérés comme les immeubles.

Les **navires** ont un port d'attache, lieu qui est pour eux quelque chose comme le domicile des personnes; ils y sont inscrit sur des registres d'immatriculation tenus par l'administration des douanes. D'autre part, il existe pour eux un procédé spécial de transmission. Gr#226;ce à ces deux circonstances, il est possible d'organiser pour eux un système d'hypothèque, selon les lois de 1874 et 1885.

La batellerie réclamait depuis longtemps un régime analogue à l'hypothèque maritime pour assurer le crédit à la construction et à l'exploitation des **bateaux** de rivière. La loi de 1917 a établi l'immatriculation obligatoire de bateaux de rivière de 20 tonnes et au-dessus et permis l'hypothèque des bateaux immatriculés.

L'hypothèque des **aéronefs** immatriculés est possible depuis la loi de 1924.

Le nantissement des **fonds de commerce** est possible depuis la loi de 1898. Malgré le nom différent, c'est un type d'hypothèque.

Certains travaux de recherche sur le droit civil notent telles hypothèques mobilières que les **warrants** agricoles et hôteliers. Le warrant est le titre représentant un lot de marchandises placées dans un entrepôt public dit magasin général. Cette opération est destinée à permettre la mise en gage des marchandises dans le cadre d'un contrat de crédit. Le dépôt dans un magasin général donne lieu à la délivrance d'un récépissé qui est remis au déposant et d'un warrant. Les récépissés et les warrants sont des documents commerciaux endossables. A l'échéance du crédit, à défaut de paiement de la créance gagée, le porteur du warrant peut faire réaliser son gage. Les warrants sont réglés par les lois de 1906, 1913 et 1932. Ils sont utilisés très rarement de nos jours.

Nous avons examiné les biens qui peuvent être les objets de l'hypothèque. Il est intéressant de noter les particularités du droit civil français: il est possible d'hypothéquer les biens immeubles par nature, immeubles par destination, les droit réels immobiliers et même les choses meubles tels que les navires, bateaux et aéronefs. Je vais étudier les autres question du droit civil dans mes recherches à venir.

Литература

1. Code Civil. 111e édition. Paris. Editions Dalloz, 2012.
2. Cabrillac M., Mouly C. Droit des sûretés. Paris. Editions Litec, 1997.
3. Mazeaud H. et L., Mazeaud J. Leçons de droit civil. Tome troisième, volume premier. Sûretés — publicité foncière. Paris. Editions Montchrestien, 1977.
4. Planiol M. Traité élémentaire de droit civil. Tome deuxième. Douzième édition. Paris. Librairie générale de droit & de jurisprudence, 1932.

5. Théry P. Sûretés et publicité foncière. Paris. Presse universitaire de France, 1998.