

## Commentaire de l'article 2393 du code civil

Par juriste master 1, le 05/12/2016 à 00:23

Bonsoir, pourriez vous me dire si mon plan détaillé est bon svp ?

L'hypothèque a souvent été qualifiée de « reine des suretés ». Cette sureté réelle, plutôt efficace, permet l'affectation d'un immeuble déterminé au paiement d'une dette, conformément à la définition prévue à l'article 2393 du code civil. Il s'agit donc d'une sureté réelle immobilière puisqu'elle affecte au bénéfice d'un créancier un bien immobilier, un ensemble de bien immobilier par l'adjonction d'un droit d'action accessoire au droit de créance. Classiquement, les établissements financiers exigent d'un emprunteur qu'il affecte certains de ses biens immeubles pour l'obligation de restitution des fonds empruntés. La technique de cette sureté ne s'est révélée qu'au moyen âge sous la forme de l'obligatio bonorum, une sureté conventionnelle qui permettait de garantir ses dettes par tout ou partie de ses biens. Le terme d'hypothèque n'est apparu qu'au XVI siècle, cette technique permettant de grever les immeubles du débiteur par acte notarié ou à la suite d'une condamnation judiciaire. C'est le décret du 4 janvier 1955 qui va marquer l'évolution la plus importante. Ce texte modernise le régime de la publicité foncière tout en systématisant la publicité. Désormais, le mécanisme de la publicité foncière s'est imposé en droit interne comme condition d'opposabilité de la sureté à l'égard des tiers. Depuis l'ordonnance du 23 mars 2006 relative aux suretés, les dispositions spécifiques à l'hypothèque sont placées au sein du Livre IV du code civil, aux articles 2393 et suivants. L'article à commenter se trouve dans la Section 1 consacrée aux dispositions générales, elle-même insérée dans un chapitre 1 intitulé Des hypothèques. Ce chapitre figurant dans le sous-titre 3 (Des suretés sur les immeubles) du Titre II (Des suretés réelles) permet d'ores et déjà d'appréhender le domaine quant à la nature des biens consacrés par l'article 2393 du code civil. Son emplacement s'en trouve par la même justifié. L'article se décompose en 3 alinéas qui semblent clairs dont le 1er et le dernier sont plus concis que le second. A priori, l'article se suffit à lui-même quant à la définition de l'hypothèque. Les éléments fondamentaux qui la caractérisent s'y retrouvant. Néanmoins, il sera nécessaire de se reporter aux articles périphériques pour pouvoir appréhender son régime ou encore des précisions complémentaires - mais non fondamentales - quant à sa définition. Cette sureté a le mérite de disposer d'un effet psychologique important en raison notamment de la mesure d'expulsion qui pèse sur le débiteur. C'est sans doute cette caractéristique qui fait que l'hypothèque est maintenue face à d'autres suretés pourtant réputées plus simple d'utilisation et ponctuellement privilégiée comme le privilège du prêteur de deniers notamment. Lors de diverses crises économiques, le caractère inadapté de l'hypothèque a toutefois été ponctuellement souligné. Son formalisme, mais également son cout et les délais qu'elle impose font d'elle une sureté parfois délicate à mettre en œuvre, d'autant que le législateur a encouragé des techniques de suretés plus simples et sécurisantes. La réforme opérée par l'ordonnance du 23 mars 2006, complétée par l'ordonnance du 21 avril 2006 sur la saisie immobilière a justement eu pour objectif de moderniser l'hypothèque.

Il convient donc de se demander si l'article 2393 du code civil est un frein à l'efficacité de l'hypothèque ? L'article 2393 du code civil est-il un frein à l'efficacité de l'hypothèque ?

I) L'hypothèque, un droit réel sur des immeubles.

A) La nécessité d'une obligation préexistante.

- L'hypothèque n'échappe pas au principe du droit des sûretés selon lequel une garantie ne peut être octroyée indépendamment, c'est-à-dire sans l'existence d'une obligation entre un créancier et un constituant.
- Le mot acquittement pourrait être entendu au sens d'un acquittement en droit pénal par les justiciables. Donc frein à l'accessibilité du droit.
- La JP considère qu'elle exige que cette obligation soit valable.

B) La nécessité de la nature immeuble du bien, objet du contrat d'hypothèque.

- L'article commenté dispose que « l'hypothèque est un droit réel sur les immeubles ». Le créancier hypothécaire aura un droit direct sur la chose.
- La nature immeuble du bien s'impose lors de la conclusion d'un contrat d'hypothèque et plus généralement pour tout recours à cette sûreté. Il s'agit d'un droit réel sur les immeubles du constituant. De plus, l'article 2398 dispose énoncé à ce titre que « les meubles n'ont pas de suite par hypothèque ».
- Cette exigence ne pose pas de difficultés pour les immeubles par nature, mais aussi pour les fonds de terre ou les bâtiments, qui sont susceptibles d'être hypothéqués. Pour le cas particulier des immeubles par destination, l'hypothèque ne peut être envisagée indépendamment du fond auquel ils sont attachés. Cependant, le législateur a admis le terme d'hypothèque pour certains meubles soumis à publicité et susceptibles d'une localisation aisée. Il en est ainsi en matière d'hypothèque maritime, la loi du 3 janvier 1967 ayant précisé les modalités de cette sûreté réelle à l'égard de navires et bâtiments de mers mais aussi pour l'hypothèque fluviale, relative aux bateaux de navigation intérieure.

II) Les effets de l'hypothèque.

A) Le caractère indivisible de l'hypothèque.

B) Le droit de suite conféré au créancier hypothécaire.