

BIBLIOTHÈQUE HISTORIQUE VAUDOISE
COLLECTION DIRIGÉE PAR COLIN MARTIN
N° 99

CHRISTOPHE REYMOND

LE RÉGIME HYPOTHÉCAIRE
VAUDOIS SOUS LL. EE. DE BERNE
ET SELON LE DROIT CANTONAL
(XVI^e - XIX^e SIÈCLE)



349
.47
VD
.1

1NH 1700/99+1

LAUSANNE
1990

TABLE DES MATIÈRES

ABRÉVIATIONS	9
BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES	11
1. Ouvrages cités et consultés	11
a) Oeuvres imprimées	11
b) Oeuvres manuscrites	17
2. Sources législatives	19
a) Coutumiers	19
b) Mandats bernois	19
c) Lois vaudoises	20
d) Autres droits	20
3. Travaux préparatoires	21
a) Code civil vaudois et lois dont les travaux préparatoires ne figurent pas dans les BGC, Archives cantonales vaudoises	21
b) Autres travaux préparatoires vaudois	23
c) Travaux préparatoires du Code civil suisse	23
4. Jurisprudence	23
a) Archives du Tribunal cantonal vaudois	23
b) Revues et périodiques	23
5. Actes de la pratique	24
a) Registres hypothécaires	24
b) Registres de notaires	25
c) Divers	25
INTRODUCTION	27

PREMIÈRE PARTIE GÉNÉRALITÉS. LES PRIVILÈGES

Chapitre I

La naissance du régime hypothécaire moderne	33
Paragraphe 1 : L'obligation générale et l'obligation spéciale	33
Paragraphe 2 : L'apparition de l'hypothèque	34
Paragraphe 3 : Les caractéristiques d'un régime hypothécaire moderne	35

Chapitre II

Fondements et élaboration du Code civil vaudois	37
Paragraphe 1 : Les sources législatives sous la domination bernoise	37
Section 1 : Les coutumiers	37
Section 2 : Les mandats bernois	41
Paragraphe 2 : La promulgation du Code civil vaudois	47

Chapitre III

La sytématique des dispositions du Code civil vaudois relatives aux sûretés réelles immobilières. Les privilèges.	51
Paragraphe 1 : Les principes de base de la responsabilité pour dettes ..	51
Paragraphe 2 : La préférence attachée aux titres authentiques	52
Paragraphe 3 : Généralités concernant les privilèges	55
Paragraphe 4 : La division et la nature des privilèges	56
Section 1 : Les différents privilèges du Code civil vaudois et leurs rapports entre eux	56
Section 2 : La nature juridique des privilèges	58
a) Les privilèges généraux	58
b) Les privilèges spéciaux sur les meubles	61
c) Les privilèges spéciaux sur les immeubles	62

Paragraphe 3 : Indivisibilité de l'hypothèque	87
Paragraphe 4 : Hypothèque et nantissement.....	89
Section 1 : Le contrat d'antichrèse et sa prohibition en droit vaudois	89
Section 2 : Brèves indications sur le contrat d'antichrèse en droit français	94

Chapitre VI

Objet de l'hypothèque	97
Paragraphe 1 : Les immeubles.....	97
Section 1 : Généralités.....	97
Section 2 : Les diverses catégories d'immeubles.....	99
Section 3 : Les droits réels immobiliers peuvent-ils être hypothéqués ?.....	100
Paragraphe 2 : La prohibition de l'hypothèque mobilière.....	102
Section 1 : L'hypothèque mobilière de l'ancien droit vaudois..	102
Section 2 : La réglementation du Code	105
Paragraphe 3 : L'assiette de l'hypothèque	106
Section 1 : Accessoires et fruits de l'immeuble grevé	106
Section 2 : Améliorations de l'immeuble grevé.....	107
Section 3 : Perte ou dégradation de l'immeuble grevé	108
Paragraphe 4 : Spécialité de l'immeuble grevé	111
Section 1 : Le principe.....	111
Section 2 : Prohibition de l'hypothèque sur biens futurs	113
Section 3 : Les mutations d'hypothèques	114

TROISIÈME PARTIE

CONSTITUTION ET EXTINCTION DE L'HYPOTHÈQUE

Chapitre VII

Les conditions de fond.....	119
Paragraphe 1 : Propriété du constituant.....	119
Section 1 : Règle générale	119

Section 2 : Le cas de l'indivision	120
Paragraphe 2 : Capacité d'aliéner	122
Section 1 : Les mineurs, les interdits et les absents	122
Section 2 : La femme, mariée ou non	124
Section 3 : Autres cas particuliers	125

Chapitre VIII

Les conditions de forme	127
Paragraphe 1 : Exigence d'un acte authentique	127
Section 1 : Les règles de l'ancien régime	127
Section 2 : Les règles en vigueur au XIX ^e siècle	129
Paragraphe 2 : Contrats passés en pays étranger ou par des étrangers	131
Section 1 : Les contrats instrumentés à l'étranger	131
Section 2 : Les hypothèques constituées en faveur d'étrangers	133
Paragraphe 3 : <i>Numerus clausus</i> des actes constitutifs d'hypothèques	136
Section 1 : La période bernoise	136
Section 2 : La réglementation du Code	141

Chapitre IX

Les actes constitutifs d'hypothèques	145
Paragraphe 1 : L'assignal	145
Section 1 : Evolution historique	145
Section 2 : L'influence des ordonnances bernoises	147
Section 3 : La réglementation du Code	149
a) Obligation d'assurer	149
b) Les mesures de sûreté et leurs exigences de forme	151
c) Effets de l'assignat	153
Paragraphe 2 : La lettre de rente	156
Section 1 : La réglementation de l'ancien régime	156
a) La cause de l'emprunt	157
b) L'acte de nécessité	161
c) Le caractère perpétuel de la lettre de rente et ses exceptions	162

d) L'immeuble grevé.....	164
e) Les dispositions prévenant l'usure	166
f) La cession de la lettre de rente	168
Section 2 : La réglementation du Code	170
a) La cause de l'emprunt	170
b) L'intérêt	172
c) L'immeuble grevé	174
d) Le caractère perpétuel de la lettre de rente et ses exceptions	175
e) Le remboursement par le débiteur	180
f) La cession de la lettre de rente (et des actes hypothécaires en général)	182
g) Conclusions	184
Paragraphe 3 : Le contrat de rente viagère	186
Section 1 : La période bernoise	186
Section 2 : La réglementation du Code	187
Paragraphe 4 : L'acte de revers	191
Section 1 : La réglementation de l'ancien régime	191
Section 2 : La réglementation au XIX ^e siècle	193
a) La créance garantie	193
b) Les prescriptions de forme et l'immeuble grevé	194
Paragraphe 5 : L'acte de gardance de dams	197
Section 1 : La réglementation de l'ancien régime	197
Section 2 : La réglementation au XIX ^e siècle	199
a) Remarques préliminaires et instrumentation ..	199
b) La gardance de dams en faveur d'une caution	200
c) Les autres cas de gardances de dams	201
Paragraphe 6 : L'obligation hypothécaire	204
Section 1 : La loi du 4 juin 1806	204
Section 2 : Le décret du 1 ^{er} décembre 1858 sur une caisse hypothécaire d'amortissement	206
a) Genèse de l'institution	206

b) Fonctionnement de l'institution et réglementation de l'obligation hypothécaire ..	208
Section 3 : Genèse de la loi de 1874 sur les obligations hypothécaires à terme	211
a) Les tentatives infructueuses	211
b) Le changement de cap du gouvernement	216
Section 4 : L'obligation hypothécaire à terme	218
a) La loi du 18 février 1874	218
b) La Caisse hypothécaire cantonale vaudoise ...	221
Paragraphe 7 : Les délégations hypothécaires	224
Section 1 : La loi du 14 septembre 1897	224
Section 2 : La loi du 15 mai 1906	226
Paragraphe 8 : Les actes hypothécaires dans la pratique	227
Section 1 : L'ancien régime	227
Section 2 : La seconde moitié du XIX ^e siècle	231

Chapitre X

Extinction de l'hypothèque	237
Paragraphe 1 : Les causes d'extinction de l'article 1610 CCV	237
Section 1 : Extinction de l'obligation principale	237
Section 2 : Renonciation du créancier à l'hypothèque	239
Section 3 : L'aliénation en discussion (<i>i.e.</i> dans le cadre d'une faillite)	240
Section 4 : La prescription	241
Paragraphe 2 : Autres causes d'extinction de l'hypothèque	242
Section 1 : Réunion des qualités de créancier hypothécaire et de propriétaire de l'immeuble grevé	242
Section 2 : Perte de l'immeuble grevé	243
Section 3 : Résolution du droit de propriété du constituant	244

QUATRIÈME PARTIE PUBLICITÉ DE L'HYPOTHÈQUE

Chapitre XI

Introduction	247
Paragraphe 1 : De l'utilité et des modalités de la publicité foncière	247
Paragraphe 2 : La publicité hypothécaire en droit français	249
Section 1 : Les lois de la période révolutionnaire (droit intermédiaire)	249
Section 2 : La réglementation du Code civil	251

Chapitre XII

La publicité sous le régime bernois	255
Paragraphe 1 : Les premières tentatives	255
Paragraphe 2 : Les mandats de 1758 et de 1789	257
Section 1 : Avènement de la publicité pour tous les actes hypothécaires	257
Section 2 : Introduction de la double inscription	259
Paragraphe 3 : Persistance de la réglementation bernoise au XIX ^e siècle	261
Section 1 : Confirmation du système établi par LL. EE.	261
Section 2 : Les dispositions du Code	263
a) L'importance nouvelle donnée à l'inscription	263
b) Les projets de loi sur l'inscription des hypothèques	265

Chapitre XIII

Vers un système moderne de publicité	269
Paragraphe 1 : La loi du 24 décembre 1840	269
Section 1 : Organisation des registres et actes soumis à inscription	269
Section 2 : Procédures d'inscription et de radiation; publicité des registres	270
Section 3 : Effets de l'inscription	272
Section 4 : Conclusions	273

Paragraphe 2 : La loi du 20 janvier 1882	274
Section 1 : Aperçu du système de publicité des cantons romands	275
Section 2 : Les principes de la loi de 1882	277
Section 3 : La nouvelle organisation tabulaire	278
Section 4 : Procédures d'inscription et de radiation; publicité des registres	280
Section 5 : Conclusions	281
Paragraphe 3 : La loi du 11 mai 1897	282
Section 1 : Causes de cette nouvelle loi	282
Section 2 : Brèves indications sur le contenu de la loi	283
Section 3 : Conclusions générales	284

CINQUIÈME PARTIE

EFFETS DE L'HYPOTHÈQUE

Chapitre XIV

Le droit de réalisation	287
Paragraphe 1 : Introduction	287
Section 1 : Saisissabilité des immeubles	287
Section 2 : Les poursuites en réalisation de l'immeuble grevé en droit vaudois	289
Paragraphe 2 : La poursuite par voie de subhastation	292
Section 1 : La procédure sous l'ancien régime	292
a) Les coutumiers des XVI ^e et XVII ^e siècles	292
b) Les coutumiers du XVIII ^e siècle	296
Section 2 : La procédure au XIX ^e siècle	299
a) La loi du 9 juin 1804	299
b) Les réglementations entre 1824 et 1891	300
Paragraphe 3 : La poursuite par voie d'ôtage	303
Section 1 : La procédure sous l'ancien régime	303
Section 2 : La procédure au XIX ^e siècle	305
a) La loi du 9 juin 1804	305

b) Les réglementations entre 1824 et 1891	307
c) Effets de la revestiture	308
Paragraphe 4 : Le droit de réemption	310
Section 1 : La réglementation de l'époque bernoise	310
Section 2 : La réglementation du XIX ^e siècle	312
a) La loi du 9 juin 1804	312
b) La réglementation entre 1824 et 1891	313
Paragraphe 5 : Le droit de retrait des créanciers	316
Section 1 : La réglementation de l'époque bernoise	316
a) Introduction	316
b) Modalités du droit de retrait	317
Section 2 : La réglementation du XIX ^e siècle	321
a) La période intermédiaire	321
b) La réglementation entre 1819 et 1891	322

Chapitre XV

Le droit de préférence	329
Paragraphe 1 : Situation du créancier hypothécaire en regard des autres créanciers	329
Section 1 : La réglementation de l'époque bernoise	329
a) Le privilège d'antidate des coutumiers de Quisard et de Moudon	329
b) La collocation des créances dans les Loix et Statuts	330
c) Le droit de préférence octroyé aux actes hypothécaires par les coutumes particulières	333
d) Synthèse et conclusion	335
Section 2 : La réglementation du XIX ^e siècle	336
a) L'article 1622 CCV	336
b) Le nouvel article 1624 CCV	337
Paragraphe 2 : Le rang des hypothèques	339
Section 1 : La réglementation de l'époque bernoise	339
Section 2 : La réglementation du XIX ^e siècle	340
a) L'article 1593 CCV	340

b) Les lois sur l'inscription de 1882 et 1897	343
Paragraphe 3 : Etendue de la collocation par préférence	344
Section 1 : Remarques préliminaires	344
Section 2 : L'article 1595 CCV	345
 Chapitre XVI	
Le droit de suite	349
Paragraphe 1 : Notion et historique	349
Section 1 : Remarques préliminaires	349
Section 2 : Aperçu historique	350
Paragraphe 2 : L'exercice du droit de suite	353
Section 1 : Conditions	353
Section 2 : Mode d'exercice du droit de suite et possibilités offertes au tiers poursuivi	355
a) La réglementation du Code Napoléon	354
b) La réglementation du Code vaudois	356
Paragraphe 3 : Conséquences de l'exercice du droit de suite	358
Section 1 : Comptes à régler entre le créancier et le tiers détenteur en cas de poursuites exercées sur l'immeuble	358
a) Détériorations causées à l'immeuble	358
b) Améliorations apportées à l'immeuble	359
c) Sort des fruits	360
Section 2 : Effets de l'adjudication de l'immeuble vis-à-vis du tiers détenteur	361
Section 3 : Recours ouverts au tiers détenteur	362
a) Subrogation et action en garantie du chef d'éviction	362
b) Effets de la subrogation	363
Section 4 : Conclusions	365
 CONCLUSION	367
 ANNEXES	375
 TABLE DES MATIÈRES	385