

Si le propriétaire du fonds servant est chargé de faire ces ouvrages à ses frais, il a toujours la faculté de se libérer de cette charge en abandonnant le fonds servant, en totalité ou en partie, au propriétaire du fonds dominant.

Si les ouvrages profitent également au propriétaire du fonds servant, les frais d'entretien incombent aux deux parties en proportion du profit tiré par chacune d'elles.

Art. 875. — Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui puisse diminuer l'usage de la servitude ou la rendre plus incommode. Il ne peut, notamment, ni changer la condition actuelle des lieux, ni remplacer l'endroit désigné originairement pour l'usage de la servitude par un autre. Toutefois, si l'endroit originairement désigné devient tel qu'il en résulte une aggravation de la charge de la servitude ou tel que la servitude constitue un obstacle à la réalisation d'améliorations dans le fonds servant, le propriétaire de ce fonds peut demander que la servitude soit transportée sur une autre partie du fonds ou sur un autre fonds lui appartenant ou appartenant à un tiers avec le consentement de ce dernier, pourvu que l'usage de la servitude dans le nouvel endroit soit aussi commode au propriétaire du fonds dominant qu'il l'était dans l'endroit précédent.

Art. 876. — Si le fonds dominant est divisé, la servitude subsiste au profit de chaque parcelle, pourvu que les charges du fonds servant n'en soient pas aggravées.

Toutefois, si la servitude ne profite en fait qu'à l'une des parcelles, le propriétaire du fonds servant peut demander qu'elle soit éteinte relativement aux autres parcelles.

Art. 877. — Si le fonds servant est divisé, la servitude continue à en grever chaque parcelle.

Toutefois, si la servitude ne s'exerce pas et ne peut s'exercer en fait sur certaines parcelles, le propriétaire de chacune d'elles peut demander qu'elle soit éteinte quant à la parcelle qui lui appartient.

Art. 878. — Les droits de servitudes s'éteignent par l'expiration du terme fixé, par la perte totale du fonds servant ou la réunion du fonds servant et du fonds dominant entre les mains d'un même propriétaire ; toutefois, la servitude renaît si la réunion des deux fonds vient à cesser.

Art. 879. — Les servitudes s'éteignent par le non-usage pendant dix ans ; si la servitude est établie au profit d'un bien successoral d'une communauté de famille, elle s'éteint par le non-usage pendant trente-trois ans. Le mode d'exercice du droit de servitude peut être modifié par la prescription comme la servitude même.

L'exercice de la servitude par l'un des copropriétaires par indivis du fonds dominant interrompt la prescription au profit des autres copropriétaires ; de même, la suspension de la prescription au profit de l'un de ces copropriétaires la suspend au profit des autres.

Art. 880. — La servitude prend fin si l'état des choses se modifie de sorte qu'on ne peut plus user de ce droit.

Elle renaît si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user, à moins qu'elle ne soit éteinte par le non-usage.

Art. 881. — Le propriétaire du fonds servant peut se libérer totalement ou partiellement de la servitude si celle-ci a perdu toute utilité pour le fonds dominant ou si elle ne conserve qu'une utilité réduite hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant.

LIVRE IV

DES DROITS REELS ACCESSOIRES OU DES SURETES REELLES

TITRE I

DE L'HYPOTHEQUE

Art. 882. — Le contrat d'hypothèque est le contrat par lequel le créancier acquiert sur un immeuble affecté au paiement de sa créance, un droit réel qui lui permet de se faire rembourser par préférence aux créanciers inférieurs en rang, sur le prix de cet immeuble en quelque main qu'il passe.

Chapitre I

De la constitution de l'hypothèque

Art. 883. — L'hypothèque ne peut être constituée qu'en vertu d'un acte authentique, d'un jugement ou de la loi.

Sauf stipulation contraire, les frais de l'acte sont à la charge du constituant.

Art. 884. — Le constituant peut être le débiteur lui-même ou un tiers qui consent l'hypothèque dans l'intérêt du débiteur.

Dans les deux cas, le constituant doit être propriétaire de l'immeuble à hypothéquer et capable de l'aliéner.

Art. 885. — Demeure valable au profit du créancier hypothécaire, l'hypothèque consentie par un propriétaire dont le titre de propriété vient à être résolu, résilié ou aboli pour toute autre cause, s'il est établi que le créancier hypothécaire était de bonne foi lors de la conclusion de l'acte d'hypothèque.

Art. 886. — Sauf disposition contraire, l'hypothèque ne peut être constituée que sur des immeubles.

L'immeuble hypothéqué doit être dans le commerce et susceptible d'être vendu aux enchères publiques. En outre, l'immeuble à hypothéquer doit être spécifiquement désigné d'une manière précise, tant en ce qui concerne sa nature que par rapport à sa situation. La désignation doit, à peine de nullité de l'hypothèque, être portée soit dans l'acte constitutif même, soit dans un acte authentique subséquent.

Art. 887. — Sauf convention contraire et sans préjudice du privilège prévu par l'article 997, attaché aux sommes dues aux entrepreneurs et aux architectes, l'hypothèque s'étend aux accessoires du bien hypothéqué qui sont réputés immeubles, notamment, aux servitudes, aux immeubles par destination, et à toutes les améliorations et constructions qui profitent au propriétaire.

Art. 888. — A partir de la transcription du commandement immobilier, valant saisie immobilière, les fruits et revenus de l'immeuble hypothéqué, sont immobilisés et distribués au même titre que le prix de l'immeuble.

Art. 889. — Le propriétaire de constructions édifiées sur un terrain appartenant à autrui peut les hypothéquer. Dans ce cas, le créancier hypothécaire a un droit de préférence sur le prix des constructions démolies, ou sur l'indemnité payée par le propriétaire du terrain, si celui-ci conserve les constructions conformément aux règles de l'accession.

Art. 890. — L'hypothèque consentie par tous les copropriétaires sur un immeuble indivis, conserve son effet quel que soit ultérieurement le résultat du partage ou de la licitation. Si l'un des copropriétaires consent une hypothèque sur sa quote-part indivise ou sur une part divisée de l'immeuble, et qu'à la suite du partage les biens hypothéqués ne lui sont pas attribués, l'hypothèque est transportée, avec son rang, sur les biens à lui attribués dans les limites de la valeur des biens précédemment hypothéqués. Ces biens sont déterminés par une ordonnance sur requête. Le créancier hypothécaire est tenu, dans les 90 jours de la notification qui lui est faite par tout intéressé, de la publication du partage, de requérir une nouvelle inscription indiquant les biens sur lesquels l'hypothèque est transportée. L'hypothèque, ainsi transportée, ne doit porter aucun préjudice, ni à une hypothèque déjà consentie par tous les copropriétaires, ni au privilège du co-partageant.

Art. 891. — L'hypothèque peut être constituée pour garantir une créance conditionnelle, future, éventuelle, un crédit ouvert ou l'ouverture d'un compte courant, à condition que le montant de la créance garantie, ou le maximum qu'elle pourrait atteindre, soit déterminé dans l'acte constitutif.

Art. 892. — A défaut de disposition ou de convention contraire, chaque fraction de l'immeuble ou des immeubles hypothéqués répond de la totalité de la dette, et chaque portion de la dette est garantie par la totalité de l'immeuble ou des immeubles hypothéqués.

Art. 893. — Sauf disposition légale contraire, l'hypothèque est inséparable de la créance qu'elle garantit ; elle dépend de cette créance quant à sa validité et à son extinction.