Si le constituant de l'hypothèque est une personne autre que le débiteur, elle peut se prévaloir, en plus des exceptions qui lui sont personnelles, de celles, qui peuvent appartenir personnellement au débiteur, nonobstant la renonciation de ce dernier.

Chapitre II

Des effets de l'hypothèque

Section I

Des effets entre les parties

§ I — A l'égard du constituant.

Art. 894. — Le constituant peut disposer de l'immeuble hypothéqué; toutefois, l'acte de disposition ne préjudicie pas au droit du créancier hypothécaire.

Art. 895. — Le constituant de l'hypothèque peut faire tous les actes d'administration, à l'égard de l'immeuble hypothéqué, et en percevoir les fruits jusqu'au moment de leur immobilisation.

Art. 896. — Le bail conclu par le constituant de l'hypothèque n'est opposable au créancier hypothécaire que s'il a acquis date certaine antérieure à la publication du commandement immobilier. Le bail n'ayant pas date certaine avant cette publication ou conclu postérieurement, sans anticipation du prix, n'est opposable au créancier hypothécaire que s'il est considéré comme acte de bonne administration.

Si la durée du bail conclu avant la publication du commandement immobilier, dépasse neuf ans, le bail n'est opposable au créancier hypothécaire que pour neuf ans, à moins qu'il n'ait été publié avant l'inscription de l'hypothèque.

Art. 897. — La quittance et la cession du loyer anticipé, faites pour une durée ne dépassant pas trois ans, ne sont opposables au créancier hypothécaire que si elles ont date certaine antérieure à la transcription du commandement immobilier.

Si la quittance ou la cession sont faites pour une durée supérieure à trois ans, elles ne sont opposables au créancier hypothécaire que si elles ont été publiées avant l'inscription de l'hypothèque; à défaut de cette publication, la durée est réduite à trois ans, sous réserve de la disposition de l'alinéa précédent.

Art. 898. — Le constituant de l'hypothèque est garant de son efficacité. Le créancier hypothécaire peut s'opposer à tout acte et relever toute omission de nature à diminuer considérablement sa sûreté, et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires, aux frais du constituant de l'hypothèque.

Art. 899. — Si, par la faute du constituant de l'hypothèque, l'immeuble hypothéqué subit une perte ou une détérioration, le créancier hypothécaire peut, à son choix, demander une sûreté suffisante ou exiger le paiement immédiat de sa créance.

Si la perte ou la détérioration sont dues à une cause qui n'est pas imputable au débiteur, et que le créancier n'accepte pas de laisser sa créance sans sûreté, le débiteur a le choix de fournir une sûreté suffisante, ou de payer la dette avant l'échéance.

Dans tous les cas, si les actes accomplis sont de nature à occasionner la perte ou la détérioration de l'immeuble hypothéqué ou à le rendre insuffisant pour la sûreté de la créance, le créancier hypothécaire peut demander au juge de faire cesser ces actes et d'ordonner les mesures nécessaires pour éviter le dommage.

Art. 900. — En cas de perte ou de détérioration de l'immeuble hypothéqué pour quelque cause que ce soit, l'hypothèque est transportée, avec son rang, sur la créance qui résulte de la perte ou de la détérioration tels que le montant de la réparation du préjudice, les indemnités d'assurance ou d'expropriation pour cause d'utilité publique.

§ II — A l'égard du créancier hypothécaire.

Art. 901. — Si le constituant de l'hypothèque est une personne autre que le débiteur, seuls les biens hypothéqués, à l'exclusion des autres biens, peuvent être poursuivis; et, à défaut de convention contraire, il n'a pas le bénéfice de discussion.

Art. 902. — Le créancier peut, après commandement au débiteur, procéder, dans les délais et suivant les formes requises par le code de procédure civile, à l'expropriation et à la vente de l'immeuble hypothéqué.

Si le constituant de l'hypothèque est une personne autre que le débiteur, il peut éviter les poursuites en délaissant l'immeuble hypothéqué, selon les formes et les règles prescrites pour le délaissement par le tiers détenteur.

Art. 903. — Est nulle toute convention, même postérieure à la constitution de l'hypothèque, qui autorise le créancier, en cas de non-paiement à l'échéance, à s'approprier l'immeuble hypothéqué à un prix déterminé, quel que soit le prix, ou à le vendre sans observer les formalités requises par la loi.

Toutefois, il peut être convenu, après l'échéance de la dette ou de l'un de ses termes, que le débiteur cède au créancier l'immeuble hypothéqué en paiement de la dette.

Section II

Des effets à l'égard des tiers

Art. 904. — Le droit d'hypothèque n'est opposable aux tiers que si l'acte ou le jugement établissant l'hypothèque, a été inscrit avant que les tiers n'acquiescent des droits réels sur l'immeuble, et sans préjudice des dispositions établies en matière de faillite.

La cession d'un droit garanti par une inscription, la subrogation légale ou conventionnelle à ce droit et la cession du rang hypothécaire au profit d'un autre créancier, ne sont opposables aux tiers qu'après avoir fait l'objet d'une mention en marge de l'inscription originale.

Art. 905. — L'inscription, son renouvellement, sa radiation, l'annulation de la radiation et les effets y attachés, sont régis par les dispositions de la loi réglementant la publicité foncière.

Art. 906. — Sauf convention contraire, les frais de l'inscription, de son renouvellement et de sa radiation sont à la charge du constituant de l'hypothèque.

Section III

Du droit de préférence et du droit de suite

Art. 907. — Les créanciers hypothécaires seront payés avant les créanciers chirographaires, sur le prix de l'immeuble, ou sur la créance qui s'y est substituée, dans l'ordre de leur rang d'inscription, même s'ils ont été inscrits le même jour.

Art. 908. — L'hypothèque prend rang du jour de son inscription lors même qu'il s'agit d'une créance conditionnelle, future ou éventuelle.

Art. 909. — L'inscription de l'hypothèque sert à faire implicitement colloquer au même rang, les frais de l'acte de l'inscription et du renouvellement.

La publicité du commandement immobilier, par l'un des créanciers, profite à tous les autres.

Art. 910. — Le créancier hypothécaire peut, dans les limites de sa créance garantie, céder son rang au profit d'un autre créancier inscrit sur le même immeuble. Les exceptions opposables au cédant, à l'exclusion de celles relatives à l'extinction de sa créance, lorsque l'extinction est postérieure à la cession, peuvent être opposées aux cessionnaires.

Art. 911. — Le créancier hypothécaire peut, à l'échéance de la dette, poursuivre l'expropriation de l'immeuble hypothéqué à l'encontre du tiers détenteur, à moins que ce dernier ne préfère payer la dette, purger l'hypothèque ou délaisser l'immeuble.

Est réputé tiers détenteur toute personne qui, sans être tenue personnellement de la dette garantie, acquiert, par un mode quelconque, la propriété de l'immeuble hypothéqué ou un autre droit réel susceptible d'hypothèque.

Art. 912. — Le tiers détenteur peut, à l'échéance de la dette garantie par l'hypothèque et jusqu'à l'adjudication, payer la dette et ses accessoires y compris les frais des poursuites depuis la sommation. Dans ce cas, il a un recours, pour tout ce qu'il a payé, contre le débiteur et contre le précédent propriétaire de l'immeuble. Il peut également être subrogé au créancier remboursé dans tous ses droits, à l'exception de ceux relatifs aux sûretés fournies par une personne autre que le débiteur.