

Toutes ces bigarrures, toutes ces hésitations démontrent combien il est important de se rallier à un système bien assis et à des règles fixes sur l'interprétation de l'art. 2148. Pour moi, je crois marcher d'accord avec le texte de cet article, qui ne prononce pas de peine de nullité.

683. La quatrième formalité des bordereaux, et par conséquent de l'inscription, c'est la désignation du montant du capital des créances exprimées dans le titre ou évaluées par l'inscrivant, pour les rentes et prestations, ou droits éventuels, conditionnels ou indéterminés; du montant des accessoires de ces capitaux et de l'époque de l'exigibilité.

La déclaration des charges qui pèsent sur l'immeuble est vraiment substantielle. C'est précisément ce que l'on a intérêt à rechercher dans l'inscription. Combien doit déjà le débiteur? Cette question est la première que l'on adresse à l'inscription.

Pour que l'inscription réponde, il faut qu'elle fasse connaître : 1^o le montant des capitaux; 2^o celui de leurs accessoires.

1^o Lorsque le montant des capitaux n'est pas précisé dans l'acte, parce qu'il dépend de circonstances éventuelles, l'inscrivant doit en faire l'évaluation (1). — Il en est de même dans tous les cas où la créance est indéterminée, ou lorsqu'elle a lieu pour rentes et prestations (2).

Dans ce dernier cas, lorsqu'il s'agit d'une rente en grains, on prend pour base les mercuriales du temps où se fait l'inscription, et non pas celles du temps où

de représenter le titre s'applique uniquement au titre dans lequel l'hypothèque est consentie; elle ne s'étend pas à des titres antérieurs de la même créance, auxquels le titre qui contient la constitution de l'hypothèque aurait été substitué. Bordeaux, 6 mai 1848 (Sirey, 49, 2, 609).

(1) Pau, 16 juin 1832 (Sirey, 52, 2, 571; Dalloz, 53, 2, 95).

(2) Riom, 18 janvier 1844 (Sirey, 44, 2, 166).

l'ordre vient à s'ouvrir. Arrêt de la cour de Liège du 24 août 1809 (1).

Le créancier doit mettre de la prudence dans cette évaluation. Car si elle est moindre que la valeur réelle, il se préjudicie à l'égard des tiers d'une manière irréparable. Il se lie envers eux, comme je l'ai dit ci-dessus, n° 550 (2).

Que si l'évaluation est plus forte qu'il ne faut, elle doit être réduite à sa plus juste valeur. Mais l'inscription ne sera pas nulle. Seulement le débiteur et les tiers intéressés feront prononcer la réduction (3).

2° Il faut spécifier aussi dans l'inscription les accessoires de la créance ; car ils en augmentent l'importance, et ils diminuent d'autant le crédit du débiteur ; s'ils n'étaient pas inscrits, l'hypothèque n'aurait pas acquis sa perfection en ce qui les concerne. On ne pourrait les réclamer par les moyens hypothécaires.

Mais qu'entend notre article par les *accessoires* de la créance ? Ce sont les intérêts et les dépens faits en justice pour la liquidation de la créance (4). Du reste, on tomberait dans l'erreur si on comprenait dans l'étendue de cette expression *accessoires* les frais de justice dont

(1) Répert., t. 16, p. 425, col. 2.

(2) V. aussi M. Tarrible, Répert., Inscrit., p. 257. L'arrêt déjà cité de Liège, du 24 août 1809, décide, en effet, que le créancier d'une rente en grains ne peut être colloqué que pour la somme à laquelle il a évalué le capital dans son inscription, encore que depuis l'inscription, la valeur des denrées ait augmenté, et qu'au moyen de cette augmentation, le capital de la rente ait acquis une valeur plus considérable. Cependant, il a été jugé que l'évaluation, faite dans l'inscription, par le créancier d'une rente en grains, du capital de cette rente, n'est point irrévocable et définitive, et que le créancier est fondé, même vis-à-vis des tiers, à demander que le capital de rente soit fixé d'après le mode prescrit par la loi du 29 décembre 1790, bien que d'après ce mode, le capital soit supérieur à celui porté dans l'inscription. Orléans, 9 avril 1829 (Sirey, 29, 2, 204 ; Dalloz, 29, 2, 232).

(3) Idem.

(4) *Infra*, n° 702.

j'ai parlé n° 123 et suivants. Car les frais de justice jouissent d'un privilège qui n'a pas besoin d'inscription (1).

Mais quand je dis que l'inscription doit contenir la mention des intérêts, je distingue les intérêts échus des intérêts à échoir.

Quant aux intérêts échus, nul doute que le créancier inscrivant ne doive en faire mention dans l'inscription s'il prétend les conserver. Mais il est certain que si l'inscription n'en parlait pas, elle ne serait pas nulle pour le tout. Seulement le créancier en serait privé. Ce serait là la sanction pénale de la loi.

A l'égard des intérêts à échoir, il n'est pas nécessaire d'en parler dans l'inscription. L'art. 2151 règle ce qui concerne ces intérêts. L'inscription seule d'un capital produisant intérêt conserve deux années d'intérêt, et l'année courante. Je développerai *infra* cette disposition (2).

684. Mais on demande si l'on doit appliquer aux hypothèques judiciaires l'obligation imposée par notre article de porter dans l'inscription l'évaluation du capital indéterminé.

Cette question est diversement résolue.

Le doute vient de ce que notre article porte que l'évaluation des créances indéterminées ou éventuelles doit avoir lieu *dans les cas où cette évaluation est ordonnée*.

Or, dit M. Tarrible (3), l'art. 2153, n° 3, ne dispense de cette évaluation que les créances indéterminées ou éventuelles, accompagnées d'hypothèque légale au profit de l'État, des communes, des établissements publics, des mineurs, des interdits et des femmes mariées. Donc les droits éventuels résultant de jugements, n'étant pas exceptés, doivent être nécessairement évalués.

Je crois que M. Tarrible raisonne ici très-mal, contre

(1) M. Tarrible, *loc. cit.*, p. 257, col. 2.

(2) *Junge* M. Dalloz, p. 283.

(3) *Inscript.*, p. 257, col. 2.

son ordinaire. Il dit : *Dans tous les cas où il n'y a pas exemption formelle d'évaluer, il faudra le faire, à peine de nullité de l'inscription.* La loi dit au contraire : *Il ne faudra évaluer que dans les cas où cette évaluation est ordonnée.* L'une de ces propositions est le contre-pied de l'autre.

Attachons-nous donc à la volonté de la loi, *il faudra évaluer dans les cas où cela est ordonné!* Mais quand cela est-il ordonné? Dans un cas seulement, c'est-à-dire celui de créances résultant d'une convention (art. 2132 du Code Napoléon *suprà*). Pour tous les autres cas, de deux choses l'une : ou la loi prononce une exemption formelle, comme pour les hypothèques légales, ou elle garde le silence; puisque l'hypothèque judiciaire n'est pas un des cas où cette évaluation est ordonnée, il faut en conclure que cette évaluation n'est pas nécessaire.

C'est sur ces raisons décisives qu'est fondé un arrêt de la Cour de cassation, du 4 août 1825, qui juge qu'un créancier qui avait pris inscription en vertu d'un jugement portant reddition de compte, et qui avait déclaré dans l'inscription *qu'il ne pouvait évaluer sa créance quant à présent, mais qu'il jugeait qu'elle devait être considérable*, n'avait fait que se conformer au vœu de l'art. 2138, n° 4, du Code Napoléon (1). C'est aussi ce qu'avait jugé précédemment un arrêt de la cour de Paris du 16 mars 1822 (2), et ce qu'a jugé depuis un arrêt de la cour de Rouen du 19 février 1828 (3).

Il faut donc rejeter l'opinion de M. Tarrible, qui est aussi celle de M. Grenier (4).

685. Le § 4 de l'art. 2148 place la mention de l'époque

(1) Dal., 25, 1, 388.

(2) Dal., Hyp., p. 284 et 285.

(3) Dal., 29, 2, 52. *Junge* Limoges, 5 décembre 1839 (Sirey, 40, 2, 245; Dalloz, 40, 2, 149; J. P., 1840, t. 1, p. 539). Rouen, 8 février 1851 (Sirey, 51, 2, 715). V. aussi M. Duranton, t. 20, n° 117.

(4) T. 1, p. 425. *Junge* M. Zachariæ, t. 2, § 274, note 2.

de l'exigibilité de la créance à la suite de toutes les indications relatives à ce qui en constitue le montant. En effet, une créance s'apprécie non-seulement *ex quantitate*, mais encore *ex die solutionis*. Mais il faut convenir que cette mention de l'exigibilité n'est d'aucune utilité pour ceux qui consultent le registre des hypothèques, afin de savoir s'ils doivent prêter ou acheter.

En effet, s'ils veulent acheter, ils ne jouissent pas, comme sous la loi de brumaire an vii (1), des mêmes délais que le débiteur, pour acquitter les dettes inscrites; d'après l'art. 2148, l'acquéreur qui veut purger est obligé de payer, sans distinction *des dettes exigibles ou non exigibles* (2).

S'ils veulent prêter, on ne voit pas non plus en quoi la mention de l'exigibilité peut être utile.

En effet, il est bien vrai de dire, avec l'orateur du gouvernement qui exposait les motifs de la loi du 4 septembre 1807, *qu'il y a une extrême différence entre une somme de 100,000 fr. exigible dans le moment même et pareille somme exigible dans dix ans*, et que celui qui paye plus tard paye moins, *minus solvit qui tardius solvit*. Mais si l'inscription garde le silence sur l'exigibilité, ceux qui la consultent pour connaître la position du débiteur doivent croire que cette somme est actuellement exigible. *Quoties in obligationibus dies non ponitur, præsentì die pecunia debetur*, dit la loi 41, § 1, D. *De verbor. obligat.* Dès lors, ils ont dû considérer les charges du débiteur comme plus onéreuses. Si cependant, malgré cette perspective, ils n'ont pas hésité à confier leur argent au débiteur, de quoi donc pourraient-ils se plaindre, lorsqu'ils apprennent plus tard que la créance, loin d'être actuellement exigible, ne l'était que pour une époque plus reculée ! Ils trouvent que la condition de leur débiteur est meilleure qu'ils ne l'avaient espéré.

(1) Art. 30.

(2) M. Tarrille, Répert., Inscript., p. 238, col. 1. M. Grenier, t. 1, p. 161.

La mention de l'exigibilité est donc beaucoup trop indifférente, elle rentre trop peu dans le but que se propose la loi, pour être considérée comme substantielle.

Je dois convenir néanmoins que cette opinion ne trouve dans la jurisprudence que très-peu d'appui. Voici le tableau succinct des arrêts rendus sur cette matière. On y remarquera combien le principe sur lequel roulent ces arrêts est embarrassant pour ceux-là mêmes qui s'en font les défenseurs.

D'abord la nullité de l'inscription pour omission de l'époque de l'exigibilité de la créance, est prononcée par un arrêt de la cour de Rouen, du 1^{er} août 1809 (1); et veut-on savoir sur quel motif? « Parce que, dit la cour, la loi a voulu que l'acquéreur, sur le vu des inscriptions, connût parfaitement et avec certitude les sommes exigibles et l'époque de leur exigibilité! » Mais qui ne sait que la connaissance de l'exigibilité est tout à fait indifférente à l'acheteur, d'après l'art. 2184?

La Cour de cassation, par arrêt du 15 janvier 1817, a décidé qu'un arrêt de Rennes, qui avait annulé une inscription pour défaut de mention d'exigibilité, *n'avait contrevenu à aucune loi* (2). On est frappé de la timidité d'un pareil motif. Mais la Cour suprême a tranché plus vivement la question dans un arrêt de rejet du 9 août 1832 (3), qui déclare substantielle la mention de l'époque de l'exigibilité.

(1) Répert., t. 16, p. 436, col. 2. Dal., Hyp., p. 293, note 2.

(2) Dal., Hyp., p. 291. Cet arrêt décide, en conséquence, que la question de savoir si une inscription renferme la mention de l'exigibilité, est une question de fait, dont la solution est du domaine des juges du fond (Conf., cassation, 5 décembre 1814). Mais plus tard, par son arrêt, cité à la note suivante, du 28 mars 1848, la Cour de cassation a implicitement décidé que c'est là une question de droit plus que de fait, dont la solution peut offrir ouverture à cassation.

(3) Dal., 32, 1, 352. *Junge* cassation 28 mai 1838 (Sirey, 38, 1, 447); 19 avril 1840 (Sirey, 40, 1, 686). Conf., MM. Grenier, t. 1, n° 79; Persil, art. 2148, § 4, n° 6, 7 et 8; Zachariæ, 82, § 276, note 8; Duranton, t. 20, n° 126; Baudot, n° 285.

La nullité a été également prononcée par deux arrêts de la cour de Liège, des 24 août 1809 et 1^{er} juin 1821 (1).

Mais à côté de cette rigueur viennent se placer les arrêts qui, sans contester la nullité en droit, s'appliquent à l'éluder.

On doit placer au premier rang un arrêt de la Cour de cassation, du 3 janvier 1814 (2), qui décide qu'une erreur dans la mention de l'exigibilité de la créance, n'ayant causé aucun préjudice à personne, ne suffit pas pour annuler l'inscription. Mais quelle différence y a-t-il entre l'omission de l'exigibilité et l'erreur dans l'exigibilité (3)? Et si l'arrêt du 3 janvier 1814 est bien rendu, comme je le crois, que deviennent les arrêts de 1817 et 1832? Evidemment la Cour de cassation n'est pas d'accord avec elle-même : il n'est pas possible de concilier le système qui fait dépendre la validité de l'inscription du préjudice causé par l'omission de l'exigibilité, avec celui qui considère la mention de cette exigibilité comme substantielle. La Cour de cassation ne peut être à la fois pour nous et pour M. Merlin : pour nous dans l'arrêt de 1814 (4), pour M. Merlin dans les arrêts de 1816 et de 1832. On regrette de voir ces incertitudes affaiblir l'autorité, d'ailleurs si grave, de sa jurisprudence.

686. Puis viennent les arrêts qui admettent les équipollents, arrêts qui jouent un si grand rôle dans l'interprétation de l'art. 2148, et qui consistent à scruter péniblement le sens de chaque mot pour y trouver une indication virtuelle ou implicite de l'époque de l'exigibilité.

(1) *Idem.*, p. 291. *Junge* Nîmes, 28 novembre 1832 (*Sirey*, 33, 2, 198); Poitiers, 19 mars 1835 (*Sirey*, 35, 2, 239); Limoges, 8 mars 1844 (*Sirey*, 46, 2, 30).

(2) *Dal.*, *Hyp.*, p. 293.

(3) En effet, la Cour de cassation a jugé, par arrêt du 9 avril 1811, que l'erreur dans l'exigibilité annulait l'inscription (*Répert.*, t. 16, p. 440, et *Dal.*, *Hyp.*, p. 287); et cependant, comme le remarque M. Merlin, il n'y avait pas eu de préjudice causé.

(4) Aussi M. Merlin a-t-il critiqué l'arrêt de 1814. *Répert.*, t. 16, p. 440.

Par exemple, une inscription porte que la somme est *exigible* sans dire depuis quelle époque : sera-t-elle valable ? sera-t-elle nulle ?

La cour de Nîmes, entrant franchement dans le système des nullités substantielles, a décidé, par arrêt du 15 juillet 1808 (1), qu'une telle inscription est nulle ; car, en supposant que le mot *exigible* fût synonyme d'*échu*, il faudrait faire savoir encore *depuis quelle époque* elle était échue ; que cela est important pour les tiers qui veulent s'assurer si la créance a été payée, ou si elle n'a pas été prescrite depuis son échéance (2) ; qu'au surplus, l'article 2148 exige l'époque de l'exigibilité ; que la loi du 4 septembre 1807 fait entendre que cette mention est prescrite à peine de nullité ; qu'ainsi il n'y a pas moyen d'échapper à cette peine.

Voilà un véritable puritanisme en jurisprudence. Mais d'autres arrêts n'ont pas osé aller si loin, et ont décidé qu'il y avait, *par équipollence*, mention de l'exigibilité. Tels sont trois arrêts de la Cour de cassation des 9 juillet 1811 (3), 1^{er} février 1825 (4), 26 juillet 1825 (5), et plusieurs autres de cours impériales, rapportés par M. Merlin (6) et indiqués par M. Dalloz (7). La raison sur laquelle on s'est fondé, c'est qu'en disant qu'une dette est *exigible* ou *échue*, on fait entendre qu'elle est échue *actuellement*, ce qui emporte nécessairement en soi la désignation d'une époque d'échéance (8).

(1) Dal., Hyp., 289, 290.

(2) Comme si la date de l'exigibilité faisait connaître tout cela !!!

(3) Dal., Hyp., 289, 290.

(4) Dal., 25, 1, 93.

(5) Idem., 25, 1, 380.

(6) Répert., t. 16, p. 438.

(7) Hyp., p. 289.

(8) Comme conséquence de ce motif, il a été décidé qu'il y a mention suffisante de l'exigibilité lorsqu'il est dit que l'inscription est prise pour la conservation des droits dotaux de la femme. Lyon, 28 août 1821 (Sirey, 23, 2, 248) ; et que l'énonciation, que

M. Merlin approuve cette jurisprudence (1). J'avoue que j'en suis surpris. Car de deux choses l'une : ou la créance était échue *avant l'inscription*, et alors l'inscription, en laissant croire que l'échéance n'a eu lieu qu'*actuellement*, renferme une erreur, et M. Merlin a prouvé ailleurs que l'erreur en cette matière est une cause de nullité (2); ou bien l'échéance concorde de fait avec l'inscription. Mais l'inscription ne le dit pas positivement, et pour le savoir, il faut se livrer à des investigations que la loi (entendue comme elle l'est par M. Merlin) a voulu prévenir.

« Mais, dit M. Merlin, qu'importe aux tiers que la » créance qui est actuellement exigible le soit depuis » plus ou moins de temps? » Voilà donc M. Merlin qui, pour éluder la stricte application de la loi, se rallie à mon système, et consulte l'intérêt des tiers! Tant il est vrai qu'il est impossible d'échapper à cette nécessité! Mais ce que M. Merlin fait pour l'époque de l'exigibilité qui précède l'inscription, pourquoi ne serait-il défendu de le faire pour tous les autres cas où je trouve que l'intérêt des tiers n'est pas compromis? Pourquoi le non-préjudice des tiers fait-il passer M. Merlin sur une erreur dans la mention de l'époque d'exigibilité *antérieure* à l'inscription, et pourquoi le trouvons-nous si sévère pour les erreurs ou omissions dans la mention de l'époque d'exigibilité *postérieure* à l'inscription, lorsque les tiers n'en éprouvent pas plus de préjudice?

D'autres arrêts ont jugé d'autres questions d'équipol-

l'inscription est prise en vertu d'un jugement par défaut du tribunal de commerce prononçant la condamnation du débiteur, fait suffisamment connaître l'exigibilité actuelle de la dette. Cassation, 6 décembre 1844 (Sirey, 45, 1, 31); 8 mars 1853 (J. P., 1853, t. 1, p. 364); Rouen, 8 février 1851 (Sirey, 1851, 2, 715). Le contraire avait été jugé par les arrêts déjà cités du 9 août 1832 et du 28 mars 1838.

(1) T. 16, p. 436.

(2) T. 16, p. 440.

lence. Par décision du 3 août 1827 (1), la cour de Riom a déclaré valable une inscription prise à *défaut de paiement pour capital et intérêts échus*. Il a paru à cette cour que de ce qu'il était question d'un paiement qui se faisait attendre, et d'intérêts échus, il en résultait *textuellement* que la créance était *exigible*. Mais encore une fois, où était l'indication de l'époque depuis laquelle il y avait exigibilité (2).

Par arrêt de la Cour de cassation du 23 juillet 1812 (3), il a été jugé qu'une inscription, prise en vertu d'un jugement de condamnation pour *effets protestés*, contenait une mention suffisante de l'exigibilité. Mais j'y cherche en vain l'indication de l'époque de cette exigibilité; et si l'on me répond qu'elle est inutile ici, je demanderai à quoi bon alors tant d'efforts d'esprit pour échapper à la dure nécessité de prononcer des nullités rigoureuses, lorsqu'il est clair que la mention de l'exigibilité elle-même n'a rien d'utile pour les tiers (4).

Au surplus, ce système des équipollents aboutit d'une manière indirecte à faire triompher mon opinion. Je demande seulement qu'on l'applique sans restriction. Ainsi, par exemple, quel sera le sort d'une inscription prise pour une somme de 10,000 fr., mais sans mention de l'époque de l'exigibilité? Si l'on veut recourir aux

(1) Dal., 29, 2, 257.

(2) Et en effet, la Cour de cassation a jugé que la mention ne résulte pas de l'énonciation que l'inscription est prise pour soultue due aux termes d'un partage de telle date, avec intérêts du jour dudit partage. Cassation, 19 août 1840 (Sirey, 40, 1, 686).

(3) Dal., Hyp., p. 290.

(4) Un arrêt inédit de la cour de Nancy, en date du 10 août 1830, décide qu'une inscription prise sur une *succession abandonnée* contient mention virtuelle de l'exigibilité de la créance.

D'autres arrêts ont encore adopté ce système des équipollents, tout en considérant, pour l'honneur de prétendus principes auxquels on n'est pas fâché de pouvoir échapper, la mention de l'exigibilité comme formalité substantielle. Poitiers, 19 mars 1835 (D. 35, 2, 96. Sirey, 35, 2, 239). Liège, 15 avril 1833 (Dalloz, 37, 2, 24).

sous-entendus, aux énonciations virtuelles et implicites, point de doute qu'on ne doive la maintenir. D'après la loi 41, § 1, Dig., *De verb. oblig.* (1), la somme est due purement et simplement ; elle est due actuellement et sans terme. Donc, il y a tout ce qu'il faut pour exiger l'exigibilité de la créance à l'époque actuelle, et le vœu de la loi est rempli. Peut-être ne sera-t-il pas vrai que l'exigibilité soit actuelle ; mais qu'importe ! ce ne sera jamais là qu'une erreur, et la Cour de cassation a décidé que les erreurs non préjudiciables ne sont pas suffisantes pour annuler l'inscription.

Si l'on veut y faire attention, on se convaincra que la Cour de cassation, en consacrant le système des *équipolents* et des erreurs non préjudiciables, a détruit d'une main le système qu'elle a élevé de l'autre dans ses arrêts de 1817 et de 1832.

687. Dans tout ce qui précède, je n'ai pas voulu dire que la loi eût prescrit une formalité tout à fait inutile, en exigeant la mention de l'exigibilité de la créance : j'ai voulu seulement établir que cette indication n'est pas substantielle pour les tiers, c'est-à-dire pour ceux-là seuls qui ont action à l'effet de faire annuler l'inscription. Du reste, on conçoit que cette indication est dans l'intérêt du débiteur, à qui il importe qu'on ne diminue pas son crédit, en le représentant comme devant payer actuellement une somme qui n'est exigible que dans six mois, par exemple.

Cependant il peut se présenter un cas où une mention erronée de l'exigibilité est de nature à porter aux tiers quelque préjudice : c'est lorsque l'inscription recule l'époque de l'exigibilité, et qu'elle déclare exigible dans six ans une créance qui l'est dans six jours. Alors l'inscription a représenté le débiteur moins chargé qu'il ne l'était réellement (2), et cela a pu être la cause prédominante du prêt fait par le subséquent créancier.

(1) *Junge* loi 14, Dig., *De reg. juris.*

(2) Plus solvit qui citius solvit.

Mais qu'arrivera-t-il lorsque le créancier aura été trompé par l'indication erronée d'une exigibilité plus reculée que celle portée par le titre ?

Je crois que dans ce cas les tiers créanciers ne seront cependant pas fondés à demander la nullité de l'inscription, mais qu'ils pourront exiger que l'inscrivant s'en tienne à l'époque d'exigibilité énoncée dans l'inscription, et non pas à celle du titre (1). En effet, c'est la peine de tout créancier qui commet une erreur, dans l'énonciation de sa créance, de ne pouvoir prétendre à rien de plus que ce qu'il a déclaré (2). Telle est la doctrine de M. Tarrible à l'égard du créancier qui doit faire dans l'inscription l'évaluation d'une créance indéterminée. Or, la mention de l'exigibilité fait partie du *quantum* de la créance : *Minus solvit qui tardius solvit*. En reculant l'époque de l'exigibilité, le créancier s'est déclaré créancier d'une moindre somme que celle qui lui est réellement due. Donc, par identité de raison, il doit s'en tenir à l'époque d'exigibilité qu'il a exprimée.

Quant à la nullité, je ne saurais la comprendre. Pourquoi en effet l'erreur sur l'exigibilité produirait-elle une nullité, puisque c'est une des formalités énonciatives du *quantum* de la créance, et qu'il est reconnu que l'erreur dans le *chiffre* de la créance n'annule pas, mais réduit la créance au chiffre déclaré ?

Maintenant quelle sera la conséquence pour l'inscrivant de l'obligation de s'en tenir à l'époque de l'exigibilité qu'il a mentionnée dans son inscription ? Ce sera de renoncer à tous les intérêts qui courront depuis la véritable époque d'exigibilité énoncée dans le titre.

Par exemple, Pierre est créancier d'une somme de 50,000 fr. qu'il déclare exigible dans deux ans ; elle doit échoir dans six mois. Après avoir consulté cette in-

(1) C'est ce qu'a jugé la cour de Caen, par arrêt du 17 juin 1825 (Dal., 26, 2, 197), dans une espèce où l'inscrivant avait déclaré *non exigible* une rente exigible par le fait.

(2) *Suprà*, n° 683.

scription, Paul consent à prêter une somme d'argent. Il forcera Pierre à ne pas exiger d'intérêts depuis le sixième mois ; car, ayant trouvé dans l'inscription l'échéance à deux ans, il n'a pas dû compter sur les intérêts dont pourrait se grossir la créance de son prédécesseur depuis le sixième mois. Ces intérêts doivent donc être retranchés ; car il est de règle qu'entre les tiers, la quotité d'une créance se trouve fixée par la déclaration de l'inscription (1).

688. M. Merlin, toujours ferme dans le principe que l'inscription est nulle sans la mention de l'exigibilité, veut même qu'on aille jusqu'à énoncer l'époque de l'exigibilité des intérêts et arrérages à échoir d'un capital produisant intérêt. — Il se fonde sur une circulaire du ministre de la justice du 21 juin 1808, et sur une autre du ministre des finances du 5 juillet 1808 (2).

Mais cette extension ne peut pas se soutenir. En effet, il suffit que l'inscription fasse connaître que le capital inscrit produit intérêt, pour qu'aux termes de l'art. 2151, le créancier soit de plein droit admis à se faire colloquer, non-seulement pour les intérêts échus et déclarés, mais encore pour deux années d'intérêts à échoir et l'année courante, sans faire aucune déclaration à cet égard. Or, puisque la loi n'ordonne pas de déclarer les deux années d'intérêts à échoir, et qu'elle en dispense même formellement, comment serait-il possible qu'elle fît un devoir de parler de leur exigibilité ? C'est ce qu'a très-bien jugé la Cour de cassation par un arrêt du 2 avril 1811 (3).

(1) M. Merlin est contraire à cette opinion, t. 16, p. 441.

(2) T. 19, p. 437, 438.

(3) Dalloz, Hyp., p. 286, 287, et note. Persil, sur l'art. 2148. — Il a même été décidé que l'inscription, nulle pour défaut d'indication de l'époque d'exigibilité du capital, peut produire effet quant aux intérêts compris dans cette inscription, lorsqu'à leur égard il y a énonciation suffisante de leur échéance. Nîmes, 28 novembre 1832 (Dalloz, 33, 2, 201). Mais voyez, en sens contraire, Nîmes, 9 janvier 1833 (Dalloz, 33, 2, 202).

689. La cinquième et dernière formalité que le conservateur doit trouver dans les bordereaux afin d'en revêtir l'inscription, c'est la mention de l'espèce et de la situation des biens soumis à l'hypothèque.

Cette formalité est substantielle : si l'inscription ne faisait pas connaître les biens hypothéqués, elle manquerait son premier et principal objet.

Pour remplir rigoureusement l'objet de notre article, il faudrait que l'espèce de l'immeuble fût indiquée par sa superficie et son assolément, c'est-à-dire par la désignation de *bâtimens, terres labourables, prés, champs, bois taillis* ou de *haute futaie, jardins, terres incultes, etc.* Il faudrait, de plus, que la situation fût indiquée par le nom de l'arrondissement du bureau, du canton de justice de paix, de la commune, et, si c'est une maison située dans une ville, par la rue et le numéro.

Mais l'on conçoit que ce qui est scrupuleusement exact n'est pas toujours absolument nécessaire, et que, pour porter à la connaissance des tiers l'immeuble hypothéqué, il n'est pas indispensable de suivre ces indications minutieuses, *nimiam et miseram diligentiam*, comme il est dit dans la loi 88. § 17, D. *De legat.* 2°.

On trouve cependant d'anciens arrêts de la Cour de cassation qui ont impitoyablement considéré comme nulles des inscriptions dans lesquelles on ne s'était pas conformé d'une manière stricte et littérale à l'art. 2148, § 5 (1). M. Grenier en parle avec improbation (2), et je suis tout à fait de son avis.

Mais la Cour de cassation a reconnu plus tard qu'elle se laissait entraîner dans des voies de rigueur fâcheuses pour les intérêts des familles, et elle est revenue à des doctrines plus équitables.

(1) Cassation, 23 août 1808 et 20 février 1810 (Sirey, 10, 1, 178). V. aussi Répert., v° Hyp., sect. 2, § 3, n° 6. Inscript., Hyp., § 5, *ad notam*, et t. 16, p. 441, n° 12. V. *suprà*, n° 536 bis.

(2) T. 1, p. 149.

Ainsi, par un arrêt du 6 mars 1820 (1), elle a rejeté le pourvoi formé contre un arrêt de la cour de Grenoble, qui avait déclaré valable une inscription prise sur *tous les biens appartenant au sieur Allard, et situés dans la commune de la Côte-St-André*.

De même, par un arrêt du 28 août 1821, elle a rejeté le pourvoi formé contre un arrêt de la cour de Paris, qui avait déclaré valable une inscription prise sur *tous les biens situés dans la commune de Soigneules* et AUTRES ENVIRONNANTES, *canton de Brie* (2).

On voit que dans ces deux inscriptions on avait omis l'espèce de biens, et que dans la seconde la situation ne se trouvait pas indiquée avec une précision aussi rigoureuse que possible. Mais la Cour de cassation considéra qu'il n'y avait pas eu erreur, qu'aucun préjudice n'avait été souffert, et que par conséquent le vœu de la loi se trouvait rempli (3).

(1) Sirey, 20, 1, 173; Dall., Hyp., p. 298. — *Junge* Paris, 23 février 1821; Riom, 15 avril 1826 (Sirey, 28, 2, 38); Nancy, 30 mai 1843 (Sirey, 43, 2, 547); Paris, 21 février 1850 (*J. P.*, 1850, t. 1, p. 733). Mais par un retour subit à cette jurisprudence trop sévère que la Cour de cassation avait si raisonnablement abandonnée, cette Cour vient de juger qu'il n'y a pas désignation suffisante de la nature des biens hypothéqués, dans l'acte portant constitution d'hypothèque sur tous les biens que le débiteur possède dans plusieurs communes désignées, et qu'à cet égard, l'insuffisance de désignation des biens dans l'acte constitutif de l'hypothèque ne peut être réparée par les indications qui se trouveraient dans l'inscription. Cassation, 26 avril 1852 (Sirey, 52, 1, 515). Cette décision, qui peut s'expliquer par les circonstances, n'est pas le dernier mot de la jurisprudence; et je me plais à penser que la Cour suprême n'a pas entendu sortir de cette voie de l'équité dans laquelle elle est entrée par son arrêt du 6 mars 1820.

(2) Dall., Hyp., p. 298, note.

(3) Arrêts semblables, Poitiers, 6 avril 1827 (Dall., 29, 1, 155); Cassat., 15 août 1815 (Dall., Hyp., p. 297); 1^{er} avril 1817 (Sirey, 17, 1, 348); 15 février 1836 (Sirey, 36, 1, 471); 6 février 1821 (Sirey, 21, 1, 419); 14 juin 1831 (Sirey, 31, 1, 357); Grenoble, 27 juillet 1829 (Dall., 30, 2, 120); Besançon, 24 avril 1841 (Sirey, 41, 2, 585); Bordeaux, 6 mai 1848 (Sirey, 49, 2,

C'est encore sur cette raison qu'elle insiste dans un arrêt du 24 janvier 1825 (1), et je tiens d'autant plus à le faire remarquer, que c'est là le fondement de la théorie que j'ai développée sur l'intelligence de l'article 2148.

M. Merlin trouve cependant que ces décisions offrent quelque chose d'étonnant (2).

Mais une seule réflexion suffira sans doute pour lever tous les doutes. Cette réflexion n'a pas échappé à la sagacité des magistrats qui ont rendu l'arrêt de la cour de Grenoble, confirmé par la Cour de cassation du 6 mars 1820 (3).

S'il s'agit de constituer une hypothèque spéciale sur une partie des immeubles appartenant au débiteur dans telle commune, alors il faudrait plus de précision dans les indications, et il serait nécessaire d'individualiser toutes les parcelles hypothéquées, afin qu'on ne pût les confondre avec celles qui restent libres (4). C'est alors

609). — V. cependant Grenoble, 10 juillet 1823 (Sirey, 24, 2, 79); Cassation, 19 février 1828 (Dalloz, 28, 1, 158; Sirey, 28, 1, 354); Angers, 16 août 1826 (Sirey, 26, 2, 322). — Du reste, il a été décidé que la question de savoir s'il y a désignation suffisante de la nature et de l'espèce des biens hypothéqués, se résume en une simple appréciation de faits qui ne peut constituer une violation de la loi et donner ouverture à cassation. Cassation, 16 août 1815 (Sirey, 15, 1, 368); 24 février 1825 (Sirey, 26, 1, 38); 15 février 1836 (Sirey, 36, 1, 471).

(1) Dalloz, 1825. 1, 166.

(2) T. 16, p. 443, col. 1.

(3) V. aussi M. Grenier, t. 1, p. 148.

(4) Bruxelles, 28 janvier 1819 (Dall., Hyp., p. 297). — Dans cet ordre d'idées, il a été jugé que lorsqu'un créancier porteur de deux titres, dont l'un lui confère hypothèque spéciale et l'autre hypothèque générale, prend une seule inscription en vertu de ces deux titres à la fois, il doit, pour la conservation de l'hypothèque spéciale, indiquer expressément l'immeuble grevé; s'il se borne à exprimer qu'il prend inscription sur tous les biens présents et à venir du débiteur, l'inscription, valable quant au second titre, est sans effet quant au premier. Agen, 1^{er} juillet 1830 (Sirey, 33, 2, 108).

qu'on pourrait annuler l'inscription, et qu'on le devrait même, si l'omission de l'indication de l'espèce des biens pouvait jeter de la confusion.

Mais si l'hypothèque, quoique spéciale, embrasse une masse totale de biens situés dans telle commune, alors on a beaucoup plus de latitude; la confusion et l'erreur qui en est la suite ne sont pas à craindre, et ce serait montrer une rigueur injuste, *nimiam et miseram diligentiam*, que de prononcer la nullité d'une inscription qui ne parlerait pas de l'espèce des biens. Comme le dit M. Grenier, « l'indication des dépendances territoriales » dans lesquelles les objets hypothéqués sont situés, dé- » vient seule un régulateur suffisant pour ce qui est sou- » mis à l'hypothèque, abstraction faite de tout ce qui » peut tenir à la nature, à l'espèce et aux confins. »

En général, la jurisprudence favorise cette manière équitable d'interpréter l'art. 2148. C'est ainsi que la cour de Liège a décidé, par arrêt du 26 mai 1818, que l'erreur dans le numéro de la maison ne vicie pas l'hypothèque, si d'ailleurs la chose hypothéquée se trouve suffisamment individualisée (1). C'est ainsi encore que, par arrêt du 6 février 1821, la Cour de cassation a décidé que l'erreur dans l'indication de la commune ne pouvait à elle seule faire annuler une inscription (2). Cette même cour a été plus loin : par arrêt du 25 novembre 1813 (3), elle a décidé que le défaut d'indication de la commune ne devait pas faire annuler l'inscription, s'il y avait d'autres désignations suffisantes. C'est aussi ce qui a été jugé par arrêt de la cour de Nancy, du 28 avril 1826, rendu sur mes conclusions conformes (4).

Dans l'espèce de cet arrêt, un créancier avait omis de désigner la commune de la situation des biens ; mais il avait indiqué l'arrondissement du bureau et du canton

(1) Dal., Hyp., p. 297.

(2) Idem.

(3) Idem.

(4) Dal., 1827, 2, 45.

et le nom du territoire. La cour pensa que la désignation de la commune n'était pas prescrite par la loi, qui se contente de demander la *situation* des biens, laissant à la sagesse des parties le choix des moyens pour parvenir à une indication non équivoque de l'immeuble hypothéqué. Or, la situation d'un immeuble peut être indiquée d'une manière suffisante sans l'indication de la commune. Par exemple, si j'hypothèque ma maison place Vendôme, n° 18, vis-à-vis le ministère de la justice, il est clair qu'il n'y aura pas d'équivoque, quoique je ne dise pas que cette maison est située à Paris.

De plus (et c'est ici que les considérations de la cour impériale sont dignes de fixer les méditations des jurisconsultes), elle considéra que l'un des créanciers critiquant l'inscription se prévalait d'une hypothèque spéciale, qui grevait précisément les mêmes biens que ceux désignés dans l'inscription attaquée; que par conséquent il n'avait pu ignorer la situation des biens, et qu'il n'avait éprouvé aucun préjudice; que les autres créanciers étaient porteurs d'hypothèques judiciaires qui affectaient généralement tous les biens situés dans la circonscription du bureau, et qu'ainsi il leur avait suffi de savoir que les biens désignés dans l'inscription attaquée étaient situés dans l'arrondissement de ce bureau, pour avoir été sûrs qu'ils seraient primés par le créancier porteur de cette inscription, et pour n'avoir éprouvé aucun préjudice résultant d'une erreur.

Mais, s'il se présentait quelque cas dans lequel il y eût doute sur la situation ou sur l'espèce de l'immeuble hypothéqué, il ne faudrait pas hésiter à annuler l'inscription. C'est ce qu'a fait avec raison la cour de Paris, dans une espèce où l'inscription ne parlait que des biens composant *les fermes de la Gadelière*. La cour décida, par un arrêt du 6 mars 1815 (1), que ces expressions

(1) Dal., Hyp., p. 298. Et le pourvoi contre cette décision fut rejeté par arrêt de la Cour de cassation du 1^{er} avril 1817. Dal., Hyp., p. 298.

comprenaient sans doute les *maisons, prés, vignes, terres*, etc., mais que l'hypothèque ne pouvait s'étendre sur les *bois*, qui ordinairement ne sont pas compris dans la ferme.

Mais il nous semble que la cour de Bourges s'est montrée trop sévère dans l'espèce suivante. Un créancier prend inscription sur la *terre du Terrage*, qui comprend dans son enceinte un four à cuire de la poterie. Plus tard, un second créancier prend inscription spéciale sur ce four, et il soutient que le premier créancier n'a pas droit au prix provenant de cet objet, parce que son inscription n'en fait pas mention. Par arrêt du 14 mai 1825, la cour de Bourges (1) adopta son système, qui, à mon avis, n'était qu'une mauvaise difficulté. Car le four en question, étant une dépendance de la terre du Terrage, était par conséquent frappé de l'inscription prise sur cette terre. Qu'aurait fait la cour de Bourges, si le four n'eût été construit qu'après l'inscription du premier créancier? Cette construction eût été une amélioration (2), à laquelle l'hypothèque se serait étendue de plein droit (3), et sans inscription supplétive : car il n'y a pas de loi qui oblige de prendre inscription pour chacune des améliorations qui augmentent la valeur de l'immeuble. Le premier créancier aurait donc été fondé à repousser les prétentions du second. Pourquoi dès lors serait-il moins heureux parce que la construction du four aurait précédé son inscription? Est-ce que l'inscription prise sur le principal ne s'étend pas à l'accessoire (4)?

690. L'obligation de spécifier les immeubles soumis à l'hypothèque n'a pas lieu pour les inscriptions prises en vertu de titres conférant hypothèque générale. La

(1) Dal., 26, 2, 25.

(2) *Suprà*, n° 551, 552.

(3) Art. 2155.

(4) Voir d'autres espèces, *suprà*, n° 536 bis.

raison en est que, l'hypothèque générale comprenant les biens présents et à venir, il répugne à sa nature qu'on la spécialise par désignation de circonscription.

Notre article fait clairement entendre que cette exception n'a lieu qu'autant que l'hypothèque reste générale. Mais si on la restreint par une convention, et si on la fait porter sur tels et tels immeubles désignés, alors il faut appliquer les règles tracées au numéro précédent, et qui sont faites pour l'hypothèque spéciale. Car, au moyen de la restriction conventionnelle, l'hypothèque a cessé d'être générale, elle est devenue spéciale (1).

Il suit de ce que j'ai dit (que dans le cas d'inscription d'une hypothèque générale, on ne doit pas préciser l'espèce et la situation des biens) qu'une seule inscription frappe virtuellement tous les biens situés dans l'étendue du bureau. Et c'est aussi ce que porte la dernière disposition de l'art. 2148.

691. Mais on demande si l'inscription originale suffit pour frapper les biens à venir, ou bien si au fur et à mesure des acquisitions, le créancier muni d'une hypothèque générale doit prendre des inscriptions successives.

M. Tarrible pense qu'une seule inscription ne suffit pas pour atteindre les immeubles qui ne sont pas encore acquis par le débiteur, et que le rang de l'hypothèque générale sur ces biens à venir sera gradué selon la date des inscriptions (2).

Mais cette opinion est solidement réfutée par M. Merlin (3). Elle résiste d'ailleurs au texte de notre article, qui veut qu'une seule inscription frappe *tous les immeubles* situés dans l'arrondissement du bureau, ce qui ne peut s'entendre que des immeubles acquis et à acquérir. D'ailleurs, de nouvelles inscriptions successives n'apporteraient rien aux tiers intéressés, puisque l'inscrip-

(1) Persil, t. 2, p. 34. Grenier, t. 1, p. 85.

(2) Rép., Inscript., p. 240.

(3) T. 16, p. 445, n° 12. V. *suprà*, n° 436.

tion primitive, en leur annonçant que l'hypothèque était générale, leur a déjà dit suffisamment que tous les biens à venir en étaient frappés. Pourquoi donc tenir le créancier aux aguets de toutes les acquisitions que pourra faire son débiteur? Pourquoi lui imposer une surveillance aussi pénible? Ne serait-ce pas en quelque sorte rendre illusoire le bénéfice de l'hypothèque générale, et la convertir en hypothèque spéciale?

Au surplus, la question a été jugée contrairement à l'opinion de M. Tarrible, par un arrêt de la cour de Rouen du 22 mai 1816 (1), et par un arrêt de la Cour de cassation du 3 août 1819, portant cassation d'un arrêt de la cour de Rennes (2). Cet arrêt, motivé de manière à faire la plus vive impression, a fait penser à M. Grenier qu'on ne serait plus tenté d'élever la question (3). Mais c'était prendre trop bonne opinion de l'esprit de controverse. Elle a été soulevée avec de nouveaux efforts devant la cour de Lyon (4), qui l'a résolue dans le sens des vrais principes (5).

692. Je termine ce que j'avais à dire sur l'art. 2148, en faisant remarquer qu'il ne s'applique nullement aux hypothèques légales; car la forme des inscriptions de cette espèce d'hypothèque est déterminée par l'art. 2153 ci-après. L'art. 2148 doit donc être limité aux privilèges, aux hypothèques *conventionnelles* et *judiciaires*, et à l'hypothèque du légataire, qui, quoique légale, ne se trouve pas comprise dans la nomenclature de celles pour lesquelles l'art. 2153 forme une législation spéciale (6).

(1) Sirey, 18, 2, 230. Dal., Hyp., p. 180.

(2) Répert., t. 16, p. 447. Dal., Hyp., p. 181.

(3) T. 1, n° 193.

(4) Lyon, 18 février 1829. Dal., 1829, 2, 109.

On peut consulter aussi un arrêt de Paris du 23 février 1835 (Sirey, 35, 2, 209. Dalloz, 35, 2, 163).

(5) V. *suprà*, n° 540, un argument tiré de l'ancienne jurisprudence.

(6) Dal., Hyp., p. 294, n° 3.

ART. 2149.

Les inscriptions à faire sur les biens d'une personne décédée, pourront être faites sous la simple désignation du défunt, ainsi qu'il est dit au n° 2 de l'article précédent.

SOMMAIRE.

693. Renvoi.

COMMENTAIRE.

693. Je n'ai rien à ajouter sur cet article à ce que j'ai dit nos 680 et 681.

ART. 2150.

Le conservateur fait mention, sur son registre, du contenu aux bordereaux, et remet au requérant, tant le titre ou l'expédition du titre, que l'un des bordereaux, au pied duquel il certifie avoir fait l'inscription.

SOMMAIRE.

694. Opérations à la charge du conservateur après la remise des bordereaux.

695. Responsabilité de cet agent en cas d'omission. La nullité de l'inscription ne peut être suppléée par la régularité du bordereau.

695 bis. En cas d'irrégularité, il n'y a d'autre ressource que de prendre une nouvelle inscription.

COMMENTAIRE.

694. On a vu, dans le commentaire sur l'article précédent, ce qui doit être contenu dans les bordereaux destinés à servir de type à l'inscription.

Lorsque ces deux bordereaux ont été remis au conservateur, celui-ci porte sur son registre les énonciations qu'ils contiennent; puis il remet à l'inscrivant le titre en vertu duquel est prise l'inscription, et l'un des bordereaux, au pied duquel il certifie avoir fait l'inscription. Cette obligation imposée à l'inscrivant, de présenter *deux bordereaux*, s'explique, d'une part, par la nécessité de remettre au créancier intéressé la preuve que le conservateur a accompli les devoirs que la loi lui impose, ou qu'il devient responsable de leur omission; d'autre part, par la nécessité non moins impérieuse, que l'un des bordereaux reste entre les mains du conservateur, afin que, dans le cas où des difficultés s'élèveraient sur l'inscription, il fût à même de prouver que les erreurs intervenues ne sont pas de son fait, et que l'inscription est conforme au bordereau (1).

On voit, par cet exposé du procédé à suivre pour opérer l'inscription, que le conservateur n'a qu'un rôle passif à remplir. Tout son ministère se borne à reproduire fidèlement, sur les registres, les énonciations contenues dans le bordereau. Aussi, les décisions ministérielles défendent-elles aux conservateurs de rédiger eux-mêmes les inscriptions (2).

695. Si le conservateur omettait de faire l'inscription après avoir donné le certificat dont parle notre article, il serait soumis à la responsabilité dont je parlerai à l'arti-

(1) Ces motifs avaient fait maintenir le second bordereau dont on demandait la suppression, lors de la discussion de la réforme hypothécaire. V. *Suprà*, n° 678, à la note.

(2) Dal., Hyp., p. 248, n° 6, note 2.

de 2198. De même, si l'inscription n'était pas conforme au bordereau, et qu'elle contînt des omissions de nature à en procurer l'annulation, le conservateur encourrait l'obligation de dédommager le créancier lésé par sa négligence (1).

Du reste, il est certain que la nullité de l'inscription ne pourrait être suppléée par les bordereaux. Ce ne sont pas les bordereaux que consultent les tiers, c'est le registre du conservateur sur lequel est porté, d'après notre article, le contenu aux bordereaux, et qui est ouvert au public (2). Les bordereaux (3) sont établis pour faciliter l'inscription et servir de pièces probantes à l'inscrivant et au conservateur; ils sont dans l'intérêt de l'un et de l'autre. Mais les tiers n'ont aucun document à y puiser, et on ne peut les leur opposer, de même que les tiers ne pourraient se plaindre que le conservateur eût fait l'inscription, sans exiger la représentation des bordereaux. Je n'ignore pas que M. Tarrible a prétendu que la formalité de la représentation des bordereaux est substantielle (4). Mais je crois que ceux qui se feront des idées justes de l'utilité de cette formalité, penseront que sans doute le conservateur peut se refuser à l'inscription, tant que les bordereaux ne lui sont pas représentés, mais que les tiers ne peuvent être admis à critiquer ce qui se passe entre l'inscrivant et le conservateur pour parvenir à l'inscription (5).

(1) M. Grenier, t. 2, p. 475. Avis du conseil d'État cité à la note suivante. Mais les irrégularités commises par le conservateur dans la transcription des bordereaux peuvent être rectifiées par lui. De quelle manière devra-t-il opérer la rectification? V. *infra*, la note placée sous le n° 695 *bis*.

(2) MM. Grenier, n° 530. Dalloz, Hyp., p. 249, n° 8. Persil, art. 2150; Duranton, t. 20, n° 100. Cassat., arrêt du 22 avril 1807. Dalloz, p. 270. Avis du conseil d'État, du 22 avril 1807. Idem, p. 249, note. V. cependant Paris, 22 frimaire an XIII (Sirey, 5, 2, 591).

(3) V. le numéro précédent et le n° 678.

(4) Répert., Inscript., p. 225.

(5) *Suprà*, n° 678.

695 *bis*. Lorsque l'inscription a été opérée, si elle a été entachée de nullité, le conservateur ne peut plus corriger de son chef les irrégularités : elles sont acquises aux tiers. Il n'y a d'autre moyen que de prendre une nouvelle inscription (1).

ARTICLE 2151.

Le créancier inscrit pour un capital produisant intérêt ou arrérage, a droit d'être colloqué pour deux années seulement, et pour l'année courante, au même rang d'hypothèque que pour son capital; sans préjudice des inscriptions particulières à prendre, portant hypothèque à compter de leur date, pour les arrérages autres que ceux conservés par la première inscription.

SOMMAIRE.

- 696. Des intérêts des capitaux ayant hypothèque. Ancien droit. Variations.
- 697. Règles nouvelles posées par le Code Napoléon. *Quid* pour les intérêts échus? *Quid* pour les intérêts à échoir? Motif pour lequel on a restreint à deux années et à l'année courante le droit d'être colloqué avec le capital.
- 698. Quelles sont les deux années dont parle l'art. 2151? Sont-ce limitativement les deux années qui suivent l'inscription?

(1) Avis du conseil d'État précité. Ceci s'entend seulement des erreurs ou des irrégularités autres que celles commises par les conservateurs dans la transcription des bordereaux. Quant à celles-ci, les conservateurs peuvent eux-mêmes en opérer la rectification sans recourir aux tribunaux. A cet effet, ils doivent porter sur les registres, mais seulement à la date courante, une nouvelle inscription plus conforme aux bordereaux remis par les créanciers, en relatant l'inscription qu'ils veulent rectifier, pour obvier à tout double emploi. Mais la transcription ainsi rectifiée n'a d'effet que pour l'avenir. Avis du conseil d'État des 11 et 26 décembre 1810.

- 698 *bis*. Explication sur ce qu'on doit entendre par l'année courante. Modification de l'art. 2151 par l'art. 681 du Code de procédure civile.
- 698 *ter*. Est-ce une année *pleine*? Dissentiment avec M. Dalloz.
699. Les autres années doivent être conservées par des inscriptions spéciales.
- 699 *bis*. Lorsque la chose hypothéquée est vendue, et que l'adjudicataire doit les intérêts du prix, doit-on appliquer à ces intérêts la limitation de notre article?
700. Renvoi pour les intérêts du prix de vente, de soulte de partage, etc. Notre article s'applique aux arrérages de rente viagère.
- 700 *bis*. L'art. 2151 s'applique-t-il au cas où la convention défend au créancier de percevoir les intérêts avant le remboursement du capital? Récit du fait et position de la question.
- 700 *ter*. Arguments pour la négative empruntés au crédit particulier et au développement de combinaisons nouvelles imaginées par des compagnies de placements de fonds.
- 700 *quat*. Arguments pour l'affirmative puisés dans l'art. 2151. Réponse aux objections. L'art. 2151 contient une règle générale contre laquelle l'espèce particulière ne saurait prévaloir.
701. L'art. 2151 ne s'applique pas aux hypothèques légales non sujettes à l'inscription.
- 701 *bis*. Mais il s'applique aux hypothèques légales soumises à l'inscription. Critique d'un arrêt de la Cour de cassation.
702. Renvoi pour la question de savoir si l'art. 2151 du Code Napoléon peut être invoqué par le tiers détenteur.
- 702 *bis*. Rang des dépens.
703. Rang des dommages et intérêts adjugés par jugement ou stipulés par convention.

COMMENTAIRE.

696. Cet article règle le sort des intérêts que produit la créance hypothécaire (1).

Dans l'ancien droit, les intérêts, étant l'accessoire du principal, étaient de droit commun colloqués au même

(1) V. t. 1, n° 219.

rang d'hypothèque que la créance (1). Basnage (2) atteste que c'était la jurisprudence du parlement de Paris, et c'est aussi ce que nous apprennent Brodeau sur Louet (3) et Bouguier (4). Mais au parlement de Normandie, on suivait une jurisprudence contraire. On pensait que les intérêts, étant la peine de la contumace du débiteur, ne pouvaient avoir une hypothèque antérieure à leur existence, et que, par conséquent, l'hypothèque ne devait prendre date que du jour de la demande dirigée contre le débiteur retardataire.

A l'égard des arrérages de rente, on décidait uniformément qu'ils avaient le même rang d'hypothèque que le capital (5).

697. Le Code Napoléon a établi, sur la matière des intérêts, des règles nouvelles.

D'abord, il est bien certain que les intérêts échus participent au même rang d'hypothèque que la créance. C'est ce qui résulte de l'art. 2148, § 4.

Quant aux intérêts à échoir (6), notre article accorde le rang d'hypothèque dont jouit la créance à deux années d'intérêts et à l'année courante (7); l'inscription primitive suffit pour conserver ce rang de faveur à ces années d'intérêts. Mais pour les autres années d'intérêts, le créancier est dans l'obligation de prendre des inscriptions successives, et l'hypothèque de ces intérêts ne prend rang que du jour de l'inscription. Ainsi l'art. 2151 confirme

(1) L. 18 et 42, § *Sciendum*, Dig., *Qui potior*. L. 11, § *Si sortem*, Dig., *De pign. act.*

(2) Hyp., ch. 5, p. 16, col. 2.

(3) L. N. § 7.

(4) L. H., n° 6.

(5) Répert., Hyp., p. 801.

(6) Origine, loi du 11 brumaire an VII, art. 19. Elle ne parlait pas de l'année courante.

(7) Le créancier peut demander la capitalisation de ces intérêts conservés par son inscription; mais les intérêts de ces intérêts capitalisés ne sont point protégés par l'hypothèque, et ne peuvent être colloqués au même rang que le capital. Bourges, 30 avril 1853 (*J. P.*, 1853, t. 2, p. 228).

en partie la règle générale, suivie dans l'ancienne jurisprudence; mais il la modifie aussi en partie; il la limite à un certain nombre d'années d'intérêts (1).

(1) Du reste, la disposition de cet article avait été l'objet de modifications importantes dans les projets de la réforme hypothécaire. M. Pougeard, dans sa proposition, avait demandé que l'inscription conservât, sans qu'il fût besoin d'aucune énonciation, non-seulement des intérêts, mais encore des frais; seulement il ne voulait pas que ces accessoires de la créance fussent indéterminés, et il fixait, tant pour les intérêts que pour les frais, une quotité invariable qu'il déterminait au dixième du capital. Cependant la Commission instituée par le gouvernement, et après elle le Conseil d'État, rejetèrent cette proposition; ils reproduisirent dans leurs projets respectifs la disposition même du Code Napoléon, c'est-à-dire la conservation, en vertu de l'inscription primitive, du rang d'hypothèque dont jouit la créance, pour deux années d'intérêts à échoir et pour l'année courante. Mais devant l'Assemblée législative, la proposition de M. Pougeard fut accueillie avec faveur. La Commission faisait remarquer qu'il y a, dans l'état actuel de la législation, quelque chose de trop indéterminé dans les accessoires que l'inscription conserve au même rang que le principal; que l'indétermination résulte 1° de ce que l'année courante peut varier depuis 1 jour jusqu'à 11 mois et 29 jours; 2° de ce que le taux de l'intérêt ou des arrérages peut être plus ou moins élevé; 3° de ce que les frais ne sont pas exactement connus d'avance. La Commission ajoutait qu'il serait utile au crédit foncier de fixer une quotité invariable, de manière à ce que le prêteur qui contracterait avec le possesseur d'un immeuble déjà grevé d'hypothèque pût calculer exactement la somme par laquelle il serait primé, et que l'unique incertitude possible portât sur les frais de poursuite d'ordre. En conséquence, la Commission proposait un article en ces termes : « Les intérêts » ou arrérages de la créance qui auront couru depuis l'inscription, » et les frais, seront colloqués au même rang que le capital, mais » sans que lesdits intérêts et frais réunis puissent jamais excéder » le dixième du capital; sans préjudice des inscriptions particulières à prendre, portant hypothèque à compter de leur date, pour » les intérêts ou arrérages autres que ceux conservés par la première inscription. » (V. le rapport de M. de Vatimesnil, p. 43 et 193).

C'était en quelque sorte faire un retour à la loi de brumaire, qui n'accordait que deux années d'arrérages (v. la note 6 de la p. préc.), puisque le dixième du capital représente deux années d'intérêts, eu

Le motif de la loi pour établir cette classification des diverses années d'intérêts a été de se conformer au système de publicité, qui est la base du régime hypothécaire actuel. Si l'on eût permis à un créancier de se faire

égard au taux légal de l'intérêt civil; encore même fallait-il, pour trouver la position équivalente à celle qu'avait créée la loi de brumaire, faire abstraction des frais que le projet déclarait cependant réunir aux intérêts pour les faire conserver les uns et les autres, par l'inscription, au même rang que le capital. Aussi comprit-on bientôt qu'on ne faisait pas assez pour le créancier; et bien que le projet de la Commission eût été adopté dans la première délibération, on le modifia, et quand il reparut, lors de la seconde délibération, la proportion était changée: elle était portée du dixième au sixième.

Cette proportion était maintenue dans le dernier projet qui avait été préparé pour la troisième délibération. Mais ce projet contenait d'autres modifications. L'une était spéciale *aux frais*; la Commission avait pensé que les frais ne devaient jouir de l'avantage déterminé par la disposition dont il s'agit, qu'autant qu'ils étaient postérieurs à l'inscription, parce que, disait-elle, quant aux frais antérieurs qui étaient de nature à venir au même rang que le principal, le créancier avait à s'imputer de les avoir omis dans l'inscription. Les autres modifications avaient pour objet de mettre un terme aux difficultés qui se sont si souvent élevées devant les tribunaux sur la fixation de l'époque à partir de laquelle le créancier hypothécaire a droit aux intérêts, outre ceux qui lui sont alloués par l'art. 2151 (V. sur ces difficultés, *infra*, n° 698 *bis*). La Commission, à cet égard, posait en principe que les intérêts autres que ceux alloués par le n° 1 de l'article du projet, doivent être alloués au créancier à dater du moment où il a fait tout ce qu'il a pu pour être payé et où son paiement n'a été retardé que par les contestations, soit du débiteur, soit de l'acquéreur, soit des autres créanciers. Puis, déduisant les conséquences du principe, la Commission proposait de dire que les intérêts dont s'agit appartiendraient au créancier, savoir: en matière de saisie immobilière, depuis la transcription de la saisie; en matière de vente volontaire, depuis le jour où la surenchère aurait cessé d'être recevable; et en matière d'adjudication par suite de surenchère, depuis le jour de l'adjudication (V. l'art. 2156 du projet préparé pour la troisième délibération). On verra ci-après n° 698 *bis* et 718 et suiv., en quoi les dispositions qui avaient été ainsi projetées s'accordent avec les solutions que j'ai cru devoir admettre, dans l'état actuel de la législation.

colloquer pour tous les intérêts à échoir au même rang d'hypothèque que la créance, il y aurait eu une grande incertitude sur l'accroissement du capital par l'agglomération des intérêts, et les tiers eussent ignoré le montant exact des charges inscrites. On n'a pas voulu d'ailleurs que l'accroissement d'intérêts considérables privât les créanciers postérieurs du paiement de leurs capitaux. De plus, un débiteur aurait pu colluder avec un de ses créanciers pour simuler des intérêts non payés.

698. Ces deux années d'intérêts dont parle notre article sont-elles limitativement les deux années qui suivent l'inscription?

La cour impériale de Riom avait jugé l'affirmative par arrêt du 16 décembre 1813. Mais cet arrêt a été cassé, dans l'intérêt de la loi, par arrêt de la cour régulatrice, du 27 mai 1816 (1).

Il est important de rappeler les principes sur lesquels se fondait M. Mourre pour requérir l'annulation.

D'abord, le Code Napoléon, en disant que l'inscription conserve deux années d'intérêts et l'année courante, ne désigne point quelles sont ces deux années. Dès lors, il suffit qu'il soit dû deux années pour qu'on puisse requérir la collocation au même rang d'hypothèque que pour la créance. Peu importe que ces deux années suivent immédiatement l'inscription, ou qu'elles soient séparées par un grand nombre d'années d'intérêts payés. Si elles sont dues au moment de la distribution, elles jouissent de l'hypothèque.

Quelle a été l'intention de la loi? C'est de fixer la dette, autant que possible, à l'égard des tiers, d'empêcher les accumulations d'intérêts. Elle a donc voulu que toutes les années d'intérêts fussent réduites à deux et la courante.

Mais il lui importait peu de désigner ces deux années.

(1) Dal., Hyp., p. 409, 410. *Junge* Angers, 18 janv. 1827 (Sirey, 28, 2, 102).



Cela n'importait pas davantage aux autres créanciers hypothécaires. Car, l'inscription les avertissant qu'elle conservait deux années à échoir et l'année courante, il est assez indifférent que ces trois années soient précisément les trois premières années, ou bien des années subséquentes.

Si les trois premières années sont payées, le droit se reporte sur les suivantes. Ce déplacement est de droit : il se renouvelle si le paiement se renouvelle.

Sans doute, au delà de ces trois années, il n'y aura que la ressource des inscriptions spéciales ; c'est ce qui résulte de la disposition finale de l'art. 2151. Mais cela ne déroge en rien à la règle que les trois années dont parle cet article ne sont pas limitativement les trois premières années postérieures à l'inscription, mais bien les trois années qui suivent le dernier paiement des intérêts. En un mot, il y a toujours trois années attachées au capital. Peu importe aux tiers que ce soient les premières ou les dernières ; mais il importe beaucoup aux créanciers inscrivants que ce ne soient pas limitativement les premières.

Cette doctrine, fondée sur une simple interprétation de l'art. 2151, est celle de MM. Merlin (1) et Grenier (2). Elle se fortifie surtout de cette considération, que l'année courante ne pouvant être que celle qui a cours au moment où s'arrêtent les intérêts, comme on va le voir au numéro suivant, il est clair que, puisque l'inscription conserve deux années et la courante, les années conser-

(1) Quest. de Droit, v^o Inscript., p. 601.

(2) T. 1, n^o 100, p. 200. *Junge* Dalloz, Hyp., p. 403, n^o 30 ; Duranton, t. 20, n^o 149. — J'ajoute, au surplus, que cet article, en ce qu'il ne permet de colloquer le créancier inscrit que pour deux années d'intérêts et pour l'année courante, peut être invoqué non-seulement par les autres créanciers inscrits, mais encore par les créanciers chirographaires, lorsqu'il n'y a qu'un seul créancier inscrit. Cassation, 15 avril 1846 (Sirey, 46, 1, 818 ; J. P., 1846, t. 1, p. 647).

vées, loin d'être les premières, sont les dernières, savoir, celle où les intérêts s'arrêtent, et les deux autres immédiatement. C'est ce que disait le tribunal de Cusset, dont la décision fut annulée par la cour de Riom. La logique qui règne dans ce jugement me rappelle cette observation d'Ulpien, que quelquefois l'appel fait réformer en pis les sentences bien rendues : « licet benè latas sententias nonnunquàm in pejus reformet. » L. 1, D. *De appel.*

698 bis. Expliquons maintenant, avec plus de détail, quelle est l'année courante dont parle l'art. 2151.

Est-ce l'année où se fait l'inscription? Non. Car si l'inscription primitive est prise le jour même du contrat, il n'y a pas encore d'année courante. Si elle est prise quelques jours après, alors il y a bien une année courante, mais cette année courante précéderait les deux autres années conservées, tandis que, d'après l'ordre de rédaction de l'art. 2151, ces deux années doivent précéder la courante.

Est-ce l'année de la collocation, comme le veulent MM. Grenier (1) et Tarrible (2)? je ne le pense pas.

De deux choses l'une : ou il y a aliénation de l'immeuble par expropriation forcée, ou bien aliénation par vente volontaire suivie de purgement.

S'il y a eu vente de l'immeuble par expropriation, il est clair que lors de la collocation, il n'y a plus d'intérêts courants dans le sens de l'art. 2151. Sans doute il est toujours dû des intérêts jusqu'à parfait paiement, mais ce ne sont plus ceux que cet article a voulu restreindre pour forcer les créanciers à être diligents; un fait nouveau est venu modifier la position des parties; entre les créanciers et leur débiteur dont l'insolvabilité est suffisamment prouvée par l'expropriation, et contre lequel toute poursuite en paiement d'intérêts serait vaine, est

(1) Inscript., Hyp., p. 243, col. 1.

(2) T. 1, n° 100.

venus'interposer l'adjudicataire, qui est devenu débiteur personnel et utile des intérêts; alors, du chef de cet adjudicataire commence une nouvelle période d'intérêts, à laquelle nous verrons plus tard (1) que l'art. 2151 est inapplicable. Ainsi donc la période biennale à laquelle l'art. 2151 attache l'année courante se trouve rejetée en arrière, et séparée de la collocation par des combinaisons tellement graves, que l'hypothèque a atteint ses principaux effets et demeure convertie en un droit sur le prix.

Un fait analogue se manifeste, lorsqu'au lieu d'y avoir expropriation, il y a seulement ordre ouvert par suite des formalités du purgement remplies par le tiers acquéreur; la combinaison qui établit la solution de continuité entre la période biennale et la collocation, c'est l'intervention de l'acquéreur qui est devenu débiteur de la somme principale et des intérêts, depuis les offres qu'il a faites en vertu de l'art. 2183 du Code Napoléon, intervention qui a fait produire à l'hypothèque ses effets, et qui a métamorphosé le droit de suite en un droit sur une chose mobilière.

Il y a donc une autre époque dont l'art. 2151 a voulu parler. Reste à la déterminer avec précision. Les aperçus que j'ai présentés pour réfuter MM. Tarrible et Grenier, mettent sur la voie de la solution.

S'il y a un acquéreur qui procède au purgement de l'immeuble grevé, l'année courante est, dans ce cas, celle qui avait cours lors de la notification (aujourd'hui, la transcription de la saisie, v. p. 140, notes 2 et 3); la raison de cette solution est que dès ce moment l'hypothèque s'est mise en exercice, et qu'alors a commencé cette métamorphose dont je parlais tout à l'heure.

C'est ce qu'a jugé la cour de Nancy, par arrêt du 12 juin 1832, rendu sur les conclusions contraires de M. Poirel, avocat-général, qui pensa que l'année cou-

(1) N° 699 bis, *infra*.

rante était celle de la demande en collocation formée par le créancier (1).

Mais que devrait-on décider s'il y avait surenchère ?

Ce cas se présentait dans l'espèce jugée par la cour de Nancy ; la cour ne vit, dans l'existence de cette surenchère, « qu'un accident de procédure de nature seulement à produire une augmentation de deniers en faveur des créanciers, mais n'affectant en rien les conséquences qui découlent pour chacun d'eux des notifications et dénonciations. »

Je ne saurais adopter cet avis.

Comme on le verra plus tard (2), la surenchère résout le titre de l'acquéreur et fait crouler ses offres. Les choses sont remises, en ce qui le concerne, au même état que s'il n'avait pas contracté. La surenchère change donc complètement l'état des choses, et il me paraît évident que l'année courante n'est plus alors que celle de l'adjudication (3).

Venons au cas où l'immeuble est vendu par expropriation forcée. Dans cette hypothèse il semble, au premier coup d'œil, que l'année courante est celle qui a cours à l'époque de l'adjudication définitive, parce que l'adjudication opère novation dans l'hypothèque et substitue l'adjudicataire au débiteur originaire.

Mais en combinant l'art. 2151 avec l'art. 689 du Code de procédure civile, on acquiert la conviction que l'année courante est celle qui a cours au moment de la dénonciation faite au saisi, en vertu de l'art. 689 du Code de

(1) Il n'y a pas lieu d'examiner la difficulté à l'égard des hypothèques légales qui seraient purgées en vertu des art. 2193 et suiv., car l'art. 2151 ne les concerne pas.

(2) N^o 720, 726.

(3) V. préface, p. XIII, la disposition de l'édit piémontais sur les renouvellements d'inscription : la réquisition de surenchère y est considérée comme un fait très-grave. — On peut voir aussi, *suprà*, n^o 697, à la note, que c'est là ce qui était proposé dans le projet de réforme hypothécaire.

procédure civile. En effet, l'art. 2151 a été fait pour empêcher les accumulations *volontaires* d'intérêts. Mais il a été suivi de l'art. 689 du Code de procédure civile, qui, dérogeant à l'art. 8 de la loi 2^e du 11 brumaire an VII, en est revenu à l'ancienne jurisprudence (1), et a ordonné que les fruits seraient *immobilisés* depuis la dénonciation faite au saisi (2). Les conséquences de cette immobilisation sont que les fruits sont soustraits à l'action individuelle des créanciers, qu'ils sont placés sous la main de la justice, et que les créanciers n'ont plus aucun moyen de se faire payer leurs intérêts sur les fruits. Dès lors, l'accumulation des intérêts, depuis cette époque, est *forcée*, et ne peut être imputée aux créanciers. L'art. 689 du Code de procédure a donc donné naissance à un cas nouveau, qui sort de la pensée de l'art. 2151. C'est ce qu'a jugé la Cour de cassation par arrêt du 3 juillet 1827 (3), dans une espèce où un créancier avait été colloqué pour deux années d'intérêts et la courante, plus les intérêts échus depuis la dénonciation faite au saisi jusqu'à l'adjudication.

698 *ter*. L'année courante doit-elle être allouée en entier, quand il est dû trois ans ou plus d'intérêts ?

L'affirmative ne me paraît pas douteuse. Je l'ai toujours vue prévaloir dans la pratique. L'année courante est une année pleine (4). C'est dans ce sens que le légis-

(1) *Suprà*, n° 404.

(2) Depuis la loi du 2 juin 1841, il y a eu innovation à cet égard ; ce n'est plus la *dénonciation*, c'est la *transcription* de la saisie qui a maintenant pour effet d'immobiliser les fruits. (V. article 682 du Code de procédure.)

(3) Dall., 27, 1, 296 ; Sirey, 28, 1, 105. — C'est aussi ce qui était proposé dans le projet de réforme hypothécaire (voy. *suprà*, n° 697, à la note), avec cette seule différence que le projet, se rattachant au texte du Code de procédure modifié par la loi du 2 juin 1841, prenait pour point de départ la *transcription*, que cette loi a substituée à la *dénonciation* à laquelle l'ancien art. 689 du Code de procédure attribuait l'effet d'immobiliser les fruits.

(4) Persil, art. 2151, n° 3.