

lateur parle de l'année courante dans l'art. 2102 (1) ; quand le législateur dit que l'année courante sera allouée, il n'y a pas à équivoquer, et, malgré les scrupules de M. Dalloz (2), on doit dire que c'est l'année tout entière qui est accordée, et non pas une partie de l'année (3).

699. Quant aux autres années d'intérêts, il faut que des inscriptions particulières et successives les aient conservées. Elles ne prennent rang qu'à compter de la date de ces inscriptions.

699 bis. J'ai dit, au n° 698 bis, que l'adjudication définitive met à la charge de l'acquéreur les intérêts du prix. On demande si l'on doit appliquer à ces intérêts la restriction portée par l'article 2151.

Cette question a été examinée par M. Merlin (4). Cet auteur prouve, d'une manière fort claire, que l'art. 2151 doit être limité aux intérêts échus avant l'adjudication définitive (5).

En effet, il est de principe général que les intérêts ont les mêmes prérogatives que le principal. Le Code a cru à la vérité devoir modifier ce principe par l'art. 2151, afin de favoriser le système de la publicité. Mais on ne peut plus parler de publicité ni d'inscription après l'adjudication, c'est-à-dire lorsque le gage hypothécaire, seul susceptible d'inscription, a été converti en prix, en chose

(1) *Suprà*, t. 1, n° 155.

(2) *Hyp.*, p. 403, n° 31.

(3) Je dois avouer cependant que dans l'état actuel de la doctrine et de la jurisprudence, la solution contraire tend à prévaloir. V. un jugement du trib. de Lyon du 25 mars 1846, et un arrêt de la Cour de cassation du 1^{er} juillet 1850 (Sirey, 50, 1, 710). Voy. aussi MM. Duranton, t. 20, n° 151 ; Pont, *Revue de législation*, année 1846, t. 2, p. 337, et *Revue critique*, t. 1, p. 11 ; Nicias Gaillard, *Revue de législation*, année 1850, t. 2, p. 270.

(4) *Quest. de Droit*, v° *Inscript.*, p. 393.

(5) J'ai dit même, au n° 698, qu'il fallait arrêter son effet à la dénonciation au saisi (aujourd'hui à la transcription de la saisie). Mais M. Merlin n'avait pas à traiter cette question.

mobilière (1). C'est alors l'adjudicataire qui est un débiteur nouveau de ce prix, lequel doit produire des intérêts moratoires, puisque la chose produit des fruits que recueille l'acquéreur. On rentre donc dans le droit commun, et chaque créancier a droit de réclamer tous les intérêts courus pendant l'instance d'ordre suivant le rang du principal. C'est ce qui résulte bien clairement des art. 757, 767 et 770 du Code de procédure civile, et ce qui a été jugé *in terminis* par un arrêt de la cour de Paris du 26 décembre 1807, par un arrêt de la Cour de cassation du 22 novembre 1809, et enfin par un arrêt de la cour de Rouen du 26 juin 1810 (2). Toutes ces décisions sont rapportées aux *Questions de Droit* de M. Merlin (3). On y voit aussi les conclusions données par M. Fouquet, procureur-général à Rouen, dans l'arrêt que je viens de citer (4).

On sent que ce que je viens de dire pour le cas d'expropriation forcée, a lieu également pour le cas de vente volontaire suivie de transcription (5), et c'est ce que j'ai démontré au n° 698 *bis*.

700. L'article 2151 s'applique-t-il aux intérêts du prix

(1) Voyez, sur l'art. 2154, les époques auxquelles les inscriptions sont censées avoir réalisé leur effet.

(2) V. encore Cassation, 2 avril 1833 (Sirey, 33, 1, 378); idem, 5 juillet 1827 (Sirey, 28, 1, 105). Mais il a été jugé que dans le cas d'une nouvelle adjudication, faite par l'adjudicataire de payer les bordereaux de collocation, les créanciers colloqués au premier rang ne peuvent réclamer sur le prix de la seconde adjudication le paiement des intérêts de leurs créances courus depuis la clôture de l'ordre, en ce que cette prétention aurait pour effet d'enlever aux derniers colloqués le bénéfice de leur collocation, sauf tout recours contre le premier acquéreur. Douai, 10 juin 1843; Agen, 9 août 1843 (Sirey, 44, 2, 18).

(3) *Loc. cit.* V. aussi Dalloz, Hyp., p. 411, 412, note n° 3, et M. Grenier, t. 1, n° 102.

(4) En ce sens, arrêt du 14 novembre 1827 (Dall., 28, 1, 21). — *Junge* Lyon, 28 août 1821 (Sirey, 23, 2, 248); Cassation, 22 janvier 1840 (id., 40, 1, 275).

(5) M. Grenier, *loc. cit.*

de la vente réclamés par le vendeur, en vertu de son privilège? J'ai examiné cette question *suprà*, t. 1, n° 219 et suivant.

En ce qui touche 1° les intérêts pour soult de partage, voyez *suprà*, t. 1, n° 240 ; 2° les intérêts réclamés par les architectes, voyez n° 246.

L'art. 2151 doit-il être appliqué aux arrérages de rentes viagères? Cette question importante a été décidée pour la négative par arrêt de la cour de Bordeaux du 23 août 1826 (1).

La cour a considéré « que par la nature du contrat de » rente viagère, le capital aliéné n'existe plus, qu'ainsi » il ne peut produire ni intérêts ni arrérages ; que le » rentier n'a qu'une créance qui se renouvelle à chaque » échéance de la rente convenue ; que c'est pour la sû- » reté de ses créances successives, qu'il a hypothéqué à » la date de son titre ; que les créanciers postérieurs en » sont suffisamment avertis par l'inscription qui fait con- » naître la nature de la créance ; que si, après les trois » années, il était réduit à prendre des inscriptions par- » ticulières portant hypothèque à compter de leur date, » il se trouvait primé le plus souvent par des créanciers » intermédiaires ; mais que, n'ayant pas de *capital pro-* » *duisant intérêt ou arrérages*, l'art. 2151 ne lui est pas » applicable. »

Mais la question, s'étant présentée devant la Cour de cassation, y a été jugée dans un sens contraire par arrêt du 13 août 1828 (2), et la cour de Bordeaux a renoncé à sa première jurisprudence par arrêt du 3 février 1829 (3).

C'est à ces dernières décisions qu'il faut s'en tenir, l'art. 14 de la loi du 9 messidor an III limitant expressément le rang des intérêts *de rentes viagères*, et autres ca-

(1) Dalloz, 27, 2, 25.

(2) Dall., 28, 1, 381.

(3) Dall., 29, 2, 285. — Elle a persisté dans un arrêt du 15 février 1832, qui statuait sur un titre antérieur au Code Napoléon (Sirey, 33, 2, 59).

pitaux et rentes, à un an et au terme courant. L'art. 19 de la loi de brumaire an VII n'entra pas, comme la loi de l'an III, dans l'énumération des diverses espèces de rentes et capitaux : elle se servit de ces mots génériques : « le » créancier inscrit pour *un capital produisant intérêt* a » droit de venir pour deux années d'arrérages, etc. » Mais il est évident que son but était de faire, en moins de mots, ce que la loi de l'an III avait dit avec plus de développement. L'art. 2151 du Code Napoléon n'a fait que marcher sur les traces de l'art. 19 de la loi de l'an VII ; il est animé du même esprit. Le mot *arrérages*, dont il se sert à côté du mot *intérêt*, prouve bien haut qu'il a entendu comprendre, dans sa disposition, les arrérages de rentes, et par conséquent de rentes viagères (1). Il est inexact de dire que la rente viagère n'a pas de capital ; car l'article 1977 prévoit le cas où il y a lieu à faire rentrer le capital de cette rente. Dans la rente viagère, il y a une créance prescriptible par trente ans et essentiellement distincte des arrérages qui se prescrivent par cinq ans, d'après l'art. 2277 du Code Napoléon. Les arrérages ne sont que *des fruits* (2), et par cela même ils supposent un capital qui les produit. Il y a donc là un *capital* produisant *arrérages*, c'est-à-dire les deux conditions de l'article 2151.

700 bis. La question suivante a été agitée devant le tribunal de Nancy. Comme elle n'est traitée par aucun auteur, on m'a engagé à lui donner place dans mon ouvrage.

En 1813, Joseph Guillaume emprunte par contrat authentique, près du sieur Soyer, une somme de 1,300 fr. Le contrat porte cette clause remarquable, que le capital ne sera remboursable qu'après le décès de la dame Guillaume, mère de l'emprunteur, et que les intérêts, stipulés à 5,1°, ne pourront être exigés avant cette époque.

(1) V. les art. 1978, 1979, 2277 du Code Napoléon. V. aussi mes Comment. sur le *Prêt*, n° 420, et sur les *Contr. aléat.*, n° 215.

(2) Art. 588 et 1401, n° 2, C. N.

En vertu de ce contrat, Soyer prend inscription en 1813 :

1° Pour sûreté de son capital de 1,300 fr.;

2° Pour dix années d'intérêts à échoir.

Guillaume meurt en 1817. Sa succession est acceptée sous bénéfice d'inventaire par sa mère, ses frères et ses sœurs.

En 1823, Soyer renouvelle son inscription de 1813. Il prend en outre une nouvelle inscription : 1° pour les dix années d'intérêts échus ; 2° pour les dix années d'intérêts à échoir.

En 1832, la veuve Guillaume décède. On procède à la vente des immeubles dépendant de la succession de son fils, et dont elle avait l'usufruit. La vente produit 7,000 fr.

Distribution du prix. Soyer demande collocation, suivant son rang d'hypothèque (il est premier inscrit), non-seulement pour son capital, mais encore pour les intérêts échus depuis 1813. Un grand nombre de créanciers chirographaires contestent cette prétention ; invoquant l'art. 2151 du Code Napoléon, ils soutiennent que Soyer, n'ayant pas pris d'inscription particulière pour les intérêts, au fur et à mesure de leur échéance, ne peut exiger de collocation que pour deux années d'intérêts et la courante.

Suivant Soyer, l'inscription prise en 1813 pour dix années d'intérêts à échoir est valable ; car l'art. 2151 n'est pas applicable au cas où la convention elle-même met obstacle à la perception des intérêts. Qu'a voulu cet article ? Son but a été d'abord de prévenir toute incertitude sur la situation du débiteur (1). Mais ici, où est la possibilité du doute ? Tous ceux qui ont traité avec Guillaume ont su nettement qu'il était débiteur d'intérêts devant forcément s'accumuler jusqu'au remboursement du capital. L'art. 2151 a voulu, de plus, que le créancier veillât avec exactitude au recouvrement des intérêts an-

(1) *Suprà*, n° 697.

déterminent en général des époques fixes, mais éloignées, pour le remboursement partiel des sommes prêtées et pour la rentrée simultanée des intérêts ; si on leur enlève la certitude de recouvrer les intérêts au même rang que le capital, il faudra qu'elles renoncent à ce système de délais gradués, qui leur permet de soulager le débiteur pressé par le besoin. Les mesures acerbes se multiplieront, ou bien les risques seront plus menaçants, et les prêts seront environnés de difficultés et d'entraves qui, paralysant les opérations de ces compagnies, enleveront ce moyen de crédit à la petite propriété. Et cependant quel inconvénient ya-t-il à permettre le mode de placement dont je parle ? Le montant des charges inscrites pourra toujours être connu des tiers ; on n'aura pas à craindre la simulation d'intérêts fictifs. Le contrat original sera là pour éclairer tous les prêteurs subséquents et pour dessiner avec précision les droits de chacun. C'est par suite de ces considérations que, depuis quelque temps, on a vu les contrats de prêt, revêtus des mêmes clauses que celui du sieur Soyer, devenir assez fréquents (1), et tirer d'embarras les emprunteurs qui n'ont que des ressources éventuelles. Il est d'autant plus équitable de ne pas s'opposer à ce genre de transaction, que, l'art. 2151 se trouvant écarté comme inapplicable, on peut se placer sous la protection de l'art. 2132 du Code Napoléon, qui permet de constituer une hypothèque actuelle pour sûreté d'une créance conditionnelle (2) ; ici les intérêts forment une créance éventuelle ; les parties, par leurs stipulations, les ont transformées en un véritable capital exigible à des conditions autres que les intérêts proprement dits. Voilà quel est le langage qu'on peut tenir quand on se préoccupe avant tout de certaines exigences du crédit particulier.

(1) Il y en a à Nancy plus d'un exemple.

(2) *Suprà*, t. 2, n° 546.

700 *quat.* Mais si l'on veut placer la base de son argumentation dans le texte de la loi, ces scrupules s'évanouissent, et la question prend un caractère clair et simple.

Comme je l'ai dit ailleurs (1), l'art. 2151 n'a pas seulement travaillé dans l'intérêt de la publicité et de la sincérité des conventions relatives à des placements de fonds sur hypothèque; il a voulu encore que l'accumulation des intérêts ne privât pas les créanciers postérieurs de leurs capitaux. Car, quelque précieux que soient les intérêts, les capitaux ont quelque chose de plus favorable encore. Il ne suffit donc pas que la publicité soit satisfaite, et que la convention soit exempte de fraude; il faut de plus que les capitaux prêtés par les créanciers subséquents ne soient pas sacrifiés à des intérêts arréragés pendant un grand nombre d'années. Sans cela, l'art. 2151 restera toujours avec sa portée exempte d'exceptions et avec son texte inflexible et décisif. Tant qu'il s'agit d'intérêts à échoir, la loi est claire, l'inscription ne peut conserver que deux années et la courante. Tout le reste tombe dans la masse chirographaire, à moins qu'il n'y ait des inscriptions successives assurant hypothèque à compter de leur date. Qu'a fait cependant le sieur Soyer? il a pris une inscription unique pour dix années d'intérêt à échoir. Il a évidemment dépassé la faculté circonscrite que la loi lui donnait.

On croit échapper à l'art. 2151 en argumentant de la convention, qui sort des termes des stipulations ordinaires, et qui empêche le créancier de se faire payer des intérêts au fur et à mesure des échéances (2). Mais la

(1) N^{os} 697 et 701 *bis*.

(2) L'accumulation FORCÉE des intérêts est sans doute d'une grande influence sur la question de savoir si l'art. 2151 est applicable (*suprà*, n^o 698 *bis*, p. 146). Mais c'est seulement quand cette accumulation provient de la puissance de la loi ou d'une cause supérieure à la volonté de l'homme. Que si l'obstacle se fonde sur une convention des parties, il n'y a plus rien de forcé: tout émane d'un consentement libre.

volonté des parties ne saurait nuire aux droits que l'article 2151 crée en faveur des tiers, et le prêteur ne peut, aux dépens de ces derniers, se faire une position meilleure que celle que la loi lui donne. Ne serait-ce pas réduire l'art. 2151 à une vaine illusion que de permettre au créancier d'éluder, par une clause facile à obtenir, le système consacré par le Code en matière d'intérêts? D'ailleurs, quand le prêteur insiste sur ce qu'il ne pouvait se faire payer, puisque le contrat et l'insolvabilité du débiteur s'y opposaient à l'envi, il ne dit rien qui le place nécessairement en dehors de l'art. 2151, qui, dans sa rédaction compréhensive, prévoit précisément le cas où le créancier, ayant à faire recouvrer une série d'intérêts plus ou moins longue, n'est payé d'aucun arrérage à l'échéance, et doit aviser à la conservation de ses droits. Cet article, en effet, étant étudié dans ses détails, contient la réponse la plus directe à tout le système que je combats. Il commence par placer le créancier en face d'un débiteur qui ne doit pas encore d'intérêts parce qu'ils ne sont pas échus, mais qui les devra plus tard. L'inscription du capital conserve de plein droit deux ans à venir et l'année courante. Mais bientôt on arrive à l'expiration de ces trois ans, et le créancier n'est pas payé. Pourquoi ce paiement n'a-t-il pas lieu? C'est ce dont l'article 2151 ne s'inquiète pas. Force majeure provenant d'insolvabilité, convention spéciale qui accorde un délai de grâce pour le passé et pour l'avenir, il n'importe! Toutes ces hypothèses trouvent leur place dans l'art. 2151, et on ne peut se permettre d'en exclure aucune sans créer d'arbitraires distinctions. On peut donc supposer que le créancier n'a pu se faire payer, par une de ces impossibilités dont je viens de parler, et cette supposition amène tout juste à la difficulté que je discute, sans nous éloigner de l'art. 2151. Maintenant que fait le législateur? Frappé des difficultés qui environnent le créancier, ou même, si l'on veut, des obstacles volontaires qu'il a mis au recouvrement par suite de la détresse

du débiteur, lui permet-il de protéger par une inscription unique tous les intérêts à venir, afin de couper court à une foule d'intérêts ultérieurs, ou d'empêcher qu'il ne soit victime de sa complaisance? Non sans doute; il laisse le créancier avec ses trois années d'intérêts dûs, mais non payés, et il lui dit de prendre des inscriptions successives pour les intérêts à venir. La question proposée se trouve donc tout entière dans l'art. 2151, dont la disposition est l'unique loi de la matière.

Quant à l'art. 2132, qu'on met en jeu pour donner une couleur au système du créancier, un mot suffit pour le repousser. Cet article ne concerne pas les créances d'intérêts; car leur sort hypothécaire est fixé d'une manière complète par l'art. 2151. Il ne s'occupe que des créances capitales pour lesquelles le législateur n'a pas créé de principes exceptionnels. Le rapprochement de ces deux articles est la meilleure preuve que, toutes les fois qu'il s'agit d'intérêts à échoir, le droit commun ne saurait être invoqué.

Enfin, on fait parler le crédit particulier, qu'on considère comme blessé, si l'art. 2151 ne reçoit pas une exception, au moins dans l'espèce que j'examine. Mais, quelque spécieux que soit le langage qu'on lui prête, je crains bien qu'on ne se soit arrêté qu'à une de ses faces. Si en effet on veut reporter sur les tiers une partie de la faveur qu'on concentre trop exclusivement sur le premier prêteur, on verra que le crédit est également intéressé à ce que les créanciers postérieurs soient traités avec ménagement, et à ce que leurs capitaux, qui ont secouru le débiteur commun, ne soient pas sacrifiés à une masse d'intérêts accumulés pendant de longues années et absorbant une portion considérable de la fortune de ce débiteur. Un premier emprunt ne suffit pas toujours pour tirer le débiteur de la crise dans laquelle il se trouve. Souvent il faut qu'il fasse de nouveaux appels au crédit particulier. Mais les capitalistes resteraient sourds à sa voix si, par un sage tempérament, le législa-

teur n'avait favorisé leurs placements, en limitant avec réserve les prérogatives des intérêts de la créance précédente. En un mot, une règle de conciliation se trouve écrite dans l'art. 2151. Dicté pour l'avantage des tiers, il ne faut pas que des conventions auxquelles ils n'ont pas pris part, puissent prévaloir contre ses prévisions.

701. On ne doit pas étendre l'art. 2151 aux intérêts produits par les créances des femmes et des mineurs ayant hypothèque légale. En effet, il n'a été conçu que pour les créances dont l'hypothèque est soumise à l'inscription. C'est ce qui résulte des expressions « *le créancier inscrit pour le capital*. » On sait d'ailleurs que, de tout temps, les intérêts de la dot ont été colloqués au même rang que le principal. D'Olive (1) nous apprend que c'est ce qui se pratiquait au parlement de Toulouse, qui cependant, dans tous les autres cas, rejetait les intérêts après tous les capitaux (2). Il faudrait donc une disposition de loi, qui n'existe pas dans le Code Napoléon, pour changer cet état de choses (3).

701 bis. Mais l'art. 2151 s'applique-t-il aux hypothèques légales soumises à une inscription, comme celles de l'Etat, des communes, etc., et aux hypothèques judiciaires?

Un arrêt de la Cour de cassation, du 12 mai 1829 (4), a décidé que l'art. 2151 ne pouvait pas être étendu à l'hypothèque légale du trésor sur les biens des comptables, parce que, d'après l'art. 2153 (5), l'inscription prise par l'Etat porte sur des sommes déterminées, dont

(1) Liv. 4, ch. 21.

(2) *Suprà*, n° 249.

(3) MM. Tarrible, *Inscript.*, p. 244. Grenier, t. 1, n° 104. Duranton, t. 20, n° 133. Benoit, *Dot*, t. 2, n° 23. Nancy, 19 mars 1830 (*Dal.*, 30, 2, 189). Bordeaux, 3 février 1829 (*idem.*, 29, 2, 285). Paris, 5 mars 1834 (*Dalloz*, 34, 2, 218. *Sirey*, 34, 2, 178). Caen, 23 novembre 1842 (*Sirey*, 43, 2, 123),

(4) *Dal.*, 29, 1, 245.

(5) *Infra*, n° 707.

l'évaluation approximative n'est pas nécessaire; or, si la créance est indéterminée, comment est-il possible de préciser les intérêts (1)? « Attendu, dit la Cour de cassation, que les mots *droits et valeurs indéterminés* (dont se sert l'art. 2153) s'appliquent tout aussi bien aux intérêts du capital du débet présumé du comptable qu'à ce capital même; que les comptes des comptables du trésor se composant nécessairement du capital et des intérêts qui courent de plein droit en sa faveur, l'inscription prise pour la conservation des droits éventuels du trésor comprend conséquemment la somme capitale et les intérêts. »

Cette décision me paraît souffrir difficulté. L'art. 2153 doit être interprété par l'art. 2151 qui le précède et qui s'applique à tout capital (*nomen*) qui est inscrit. Vainement on objecte que, ce capital n'étant pas nécessairement évalué dans l'inscription, les tiers qui n'ont pas eu droit d'en connaître le montant, et qui ont par conséquent pu redouter qu'il s'élevât à des sommes exorbitantes, n'ont pas à se plaindre de l'accumulation des intérêts. Mais je réponds que ce n'est pas seulement dans un but de publicité que l'art. 2151 a été fait. Il a voulu aussi que l'accroissement des intérêts ne privât pas les créanciers postérieurs de leurs capitaux (2). C'est ainsi qu'au parlement de Toulouse, dans le ressort duquel l'hypothèque n'était pas publique, on décidait que les intérêts n'avaient rang qu'après tous les capitaux (3).

On oppose que les mots *droits et valeurs indéterminés* s'appliquent, dans l'art. 2153, aussi bien aux intérêts qu'au capital. Oui, sans doute, si l'on veut ne parler que des hypothèques dispensées d'inscription, parce qu'à leur égard il n'existe pas d'art. 2151. Mais si l'on parle des hypothèques sujettes à inscription, je dis que ces

(1) Dal., Hyp., p. 403, note 1.

(2) *Suprà*, n° 697.

(3) D'Olive, ch. 21, liv. 4.

mots doivent être restreints au capital et aux trois années qui y sont attachées de droit (1), parce que l'art. 2151 limite de cette manière tout capital inscrit et produisant intérêts.

Dira-t-on que l'expression *capital* inscrit ne peut s'appliquer aux droits du trésor qui sont indéterminés, car ce n'est pas un capital que le trésor public par l'inscription, mais bien une créance, le mot *capital* devant s'entendre d'une somme déterminée? Je réponds que c'est là une pure équivoque. L'art. 19 de la loi du 11 brumaire an VII se servait des mêmes termes que l'art. 2151. Cependant on n'a jamais douté qu'il ne s'appliquât aux *créances indéterminées* des femmes, des mineurs, parce qu'alors ces droits étaient sujets à l'inscription. Or, ce que la Cour de cassation jugeait (2) sous l'empire de cette loi pour des créances indéterminées, mais sujettes à l'inscription, pourquoi ne le juge-t-elle plus sous le Code Napoléon pour des hypothèques soumises aux mêmes conditions et gouvernées par des textes semblables?

702. J'examinerai plus bas (3) la question de savoir si notre article est aussi bien dans l'intérêt du tiers acquéreur que dans celui des créanciers que la loi a voulu préserver de trop grandes accumulations d'intérêts.

702 bis. Les dépens adjugés au créancier, en vertu d'un jugement pour la liquidation de la dette, forment une créance qui a son hypothèque à compter du jugement, de même que la créance principale dont le paiement est ordonné par le jugement. Ainsi l'hypothèque des dépens est la même que celle de la créance. Il suffit qu'on la conserve par une inscription commune (4).

(1) Sic M. Grenier, t. 1, n° 104.

(2) Arrêt de la Cour de cassation du 4 frimaire an XIV. Dal., Hyp., p. 11, note 2.

(3) N° 788.

(4) V. *suprà*, t. 2, n° 418 *ter* et 427, des exemples.

Mais si un créancier avait déjà une hypothèque inscrite, par exemple le 30 mars 1827, et que par la suite il fût obligé d'exposer des frais en justice pour l'utilité de cette hypothèque, le jugement intervenu, par exemple, le 25 janvier 1828, et qui adjugerait ces dépens, ne lui procurerait qu'une hypothèque prenant rang du jour de l'inscription à prendre, et non de la date de l'inscription du 30 mars 1827.

On demande ce qui devrait être décidé dans le cas suivant :

Un créancier prenant inscription hypothécaire pour un capital déterminé de 50,000 fr., déclare en même temps s'inscrire pour les dépens à faire, qu'il évalue à 5,000 fr. — Si par la suite les craintes de ce créancier viennent à se réaliser, et qu'il obtienne condamnation contre son débiteur pour 4,000 fr. de dépens exposés en justice à raison du paiement des 50,000 fr., dans ce cas l'hypothèque des dépens prendra-t-elle date du jour de l'inscription du jugement de condamnation, ou du jour de l'inscription primitive? Le créancier peut, je crois, soutenir que les dépens sont un accessoire du principal, qu'ils en suivent la condition, et que l'hypothèque de l'un est commune aux autres. A la vérité, ajouterait-il, ces dépens n'étaient pas encore dus, lors de l'inscription primitive; mais on peut prendre inscription pour une créance éventuelle, et c'est ce qui a été fait : lorsqu'on prend inscription pour une créance produisant intérêts, les intérêts à échoir ne sont pas encore dus, et cependant cette inscription conserve, au même rang que le capital, deux années d'intérêts et l'année courante.

Dans l'ancienne jurisprudence, l'opinion de beaucoup de personnes (1) était que les dépens devaient être colloqués au même rang d'hypothèque que le principal. C'est ce qui avait lieu au parlement de Paris (2), au

(1) Lamoignon, t. 2, p. 123. Favre, *suprà*, n° 427.

(2) Papon, liv. 11, t. 3, chap. 13. Louet, lett. D. § 42.

parlement de Provence (1), et au parlement de Grenoble (2). A la vérité, on suivait une opinion différente aux parlements de Toulouse, de Bordeaux et de Normandie (3). On jugeait que les dépens n'étaient dus que du jour de la condamnation.

Mais je pense que cette seconde opinion ne doit pas prédominer sous le Code Napoléon. La raison dit que les dépens doivent être considérés comme l'accessoire du principal. Sans eux, le créancier aurait peut-être été obligé de faire le sacrifice de ses droits. C'est par l'avance des dépens qu'il les a fait respecter. Il est vrai que le débiteur ne doit rien pour dépens tant qu'il n'est pas condamné. Mais on conçoit très-bien qu'une hypothèque conditionnelle puisse remonter à une époque antérieure à l'événement qui fixe la dette dont elle est la garantie. C'est ce qui a été jugé pour dépens relatifs à la demande en séparation de corps (4). Je dois dire cependant que, suivant quelques auteurs, les dépens doivent être considérés comme formant une créance capitale, et c'est l'opinion de M. Tarrible (5); mais M. Persil et M. Grenier sont d'un avis contraire, et mettent les dépens sur la même ligne d'hypothèque que le capital (6). Je crois cet avis préférable. On s'en convaincra si on lit avec attention les réflexions de Louet sur cette matière (7).

703. A l'égard des dommages et intérêts, il faut considérer que le débiteur peut être obligé à les payer au créancier soit par la convention, soit par un jugement. Ces deux cas doivent être distingués.

(1) Duperrier, t. 2.

(2) Basset, t. 1, liv. 2; t. 31, chap. 2 et 3; et t. 2, liv. 3; t. 11, ch. 2.

(3) D'Olive, liv. 4, chap. 21. Lapeyrière, lettre H, n° 653. Répert., Hyp., p. 801 et 802.

(4) *Suprà*, n° 418.

(5) Répert., Inscript., p. 257, col. 1.

(6) Rég. hyp., art. 2155, n° 1, Hyp., t. 1, p. 197, 198.

(7) Lettre D, § 42.

Par exemple, Pierre s'oblige le 1^{er} juin 1825, sous l'hypothèque de tous ses biens, à livrer à Caius une statue de Canova qu'il achètera en Italie, faute de quoi il lui payera 50,000 francs de dommages et intérêts. Le même jour Caius prend inscription sur les biens de Pierre.

Par la suite, Pierre refuse de satisfaire à l'obligation, et après avoir été mis en demeure, Caius fait procéder contre lui par voie exécutive.

On demande si Caius devra prendre rang d'hypothèque du jour de l'inscription, c'est-à-dire du 1^{er} juin 1825, ou seulement du jour où Pierre aura résisté à la convention.

Il n'y a pas de doute que l'hypothèque des dommages et intérêts conventionnels prendra rang du jour de l'inscription prise pour sûreté du contrat ; car ils sont l'effet d'une stipulation accessoire qui resserre le lien de droit de l'obligation principale. Quoique l'on pensât autrement au parlement de Toulouse, suivant d'Olive (1), néanmoins ce sont là les véritables principes. Ils étaient suivis au parlement de Bordeaux, au témoignage de Lapeyrière (2).

A l'égard des dommages et intérêts provenant d'un jugement de condamnation, s'ils sont alloués par la même décision qui condamne le débiteur au paiement du principal, il est certain qu'ils jouiront d'une seule et même hypothèque.

Mais si la créance hypothécaire était déjà inscrite, et que la condamnation aux dommages et intérêts fût postérieure, cette condamnation aurait une hypothèque à part, à la date du jugement de condamnation (3).

(1) Liv. 4, chap. 21.

(2) Lettre H, n° 653.

(3) M. Tarrible, Inscript., p. 257, col. 1, *in fine*.

ART. 2152.

Il est loisible à celui qui a requis une inscription, ainsi qu'à ses représentants, ou cessionnaires par acte authentique, de changer sur le registre des hypothèques le domicile par *lui élu*, à la charge d'en choisir et indiquer un autre dans le même arrondissement.

SOMMAIRE.

704. Objet de notre article. Raison pour laquelle le cessionnaire qui requiert un changement dans l'indication du domicile élu doit avoir une *cession authentique*.

COMMENTAIRE.

704. Notre article s'occupe du changement de domicile élu que le créancier pourrait avoir intérêt à réclamer. Ce dernier peut exiger que ce domicile soit changé sur les registres du conservateur. Mais il est nécessaire qu'il en choisisse un autre dans l'arrondissement.

Le même changement peut être requis par les successeurs et héritiers du créancier. Notre article ouvre aussi le même droit au cessionnaire du créancier. Mais il exige que ce cessionnaire se présente avec un *acte authentique* de transport.

La raison en est, si je ne me trompe, que, s'agissant d'opérer un changement sur un registre public, celui qui se présente pour le requérir doit offrir des garanties au conservateur, qu'un acte sous seing privé ne serait pas de nature à le rassurer, et qu'un acte authentique seul peut lui donner la certitude que le cessionnaire a véritablement qualité pour agir.

ART. 2153.

Les droits d'hypothèque purement légale de l'Etat, des communes et des établissements publics sur les biens des comptables, ceux des mineurs ou interdits sur les tuteurs, des femmes mariées sur leurs époux, seront inscrits sur la représentation de deux bordereaux, contenant seulement,

1° Les nom, prénom, profession et domicile réel du créancier, et le domicile qui sera par lui, ou pour lui, élu dans l'arrondissement ;

2° Les nom, prénom, profession, domicile, ou désignation précise du débiteur ;

3° La nature des droits à conserver, et le montant de leur valeur quant aux objets déterminés, sans être tenu de le fixer quant à ceux qui sont conditionnels, éventuels ou indéterminés.

SOMMAIRE.

- 705. Formalités d'inscription plus simples pour les hypothèques légales.
- 706. Pourquoi la représentation du titre n'est pas exigée.
- 707. Pourquoi on n'exige pas l'évaluation des chances indéterminées.
- 708. Pourquoi on n'exige pas la mention de l'exigibilité.
- 709. Ni la situation des biens.
- 710. Ce que doit faire connaître l'inscription.
- 711. Quelles personnes peuvent requérir l'inscription des hypothèques, surtout à l'égard du trésor.
- 712. Que signifient ces expressions, *purement légale*, de notre article.

COMMENTAIRE.

705. Nous avons vu dans l'art. 2148 les formalités constitutives de l'inscription des hypothèques conven-

tionnelles et judiciaires. — Notre article s'occupe de celles que l'on doit observer pour l'inscription des hypothèques légales de l'Etat, des établissements publics, des communes, des femmes et des mineurs (1).

Ici le législateur a simplifié les formes.

706. Il n'exige pas la représentation du titre au conservateur. Car il peut arriver que l'hypothèque légale de la femme ou du mineur ne soit pas fondée sur un titre écrit, par exemple, dans le cas où les époux ne font pas de contrat de mariage, ou lorsqu'il y a tutelle légale du père ou de la mère. Il n'est par conséquent pas nécessaire non plus d'énoncer la date et la nature du titre (2).

707. Notre article n'exige pas que l'inscrivant fasse l'évaluation des créances indéterminées (3); car cette évaluation approximative serait le plus souvent impossible. Comment fixer d'avance ce dont pourra être redevable envers l'Etat un comptable dont on n'a pas de raison de suspecter la fidélité? Comment déterminer le reliquat éventuel d'une gestion de tutelle?

On sait d'ailleurs que les inscriptions d'hypothèques légales peuvent être prises ou reprises d'office, soit par le conservateur (art. 7 de la loi du 5 septembre 1807), soit par le receveur de l'enregistrement (même article), soit par le procureur impérial (art. 2138), soit par des parents de la femme ou du mineur (art. 2139), soit par des amis du mineur (*ibid*). Ces différentes personnes manquent tout à fait de notions pour évaluer des droits dont l'étendue leur est cachée. Il aurait fallu renoncer à s'aider de leur vigilance, si l'on eût voulu, comme dans le cas d'hypothèque conventionnelle, l'indication de l'évaluation de la créance (4).

(1) Origine, art. 21, loi du 11 brumaire an vii.

(2) M. Grenier, n° 84.

(3) Art. 21, loi du 11 brumaire an vii. V. Inst. de la régie, du 22 juillet 1809.

(4) M. Grenier, t. 1, n° 290 et 84. Jugé que l'inscription prise par l'Etat sur les biens d'un entrepreneur de travaux publics à

Quant aux intérêts à échoir, et à l'influence de l'inscription sur ce qui les concerne, voyez ce que j'ai dit aux n^{os} 701 et 701 *bis*.

708. L'article que j'analyse n'exige pas la mention de l'époque de l'exigibilité de la créance. Car cette époque est le plus souvent ignorée : on ne peut savoir quand le mariage sera dissous, quand le comptable sera en debet, etc.

709. On n'exige pas non plus dans l'art. 2153 l'indication de la situation des biens. La raison en est que les hypothèques légales sont générales : elles embrassent tout le patrimoine du débiteur : spécialiser les choses hypothéquées, ce serait une chose tout à la fois inutile et gênante.

710. Mais l'inscription doit faire connaître le créancier (1) ainsi que son domicile élu. Si ce n'est pas lui qui inscrit, il faudra, dans son intérêt, faire pour lui une élection de domicile dans l'arrondissement (2). L'inscription indiquera de plus, d'une manière précise, le débiteur, la nature des droits à conserver et le montant de

raison de la créance éventuelle de l'État, pour le cas de non-exécution des travaux, est valable, bien qu'elle ne mentionne pas une évaluation de la créance, si elle indique d'ailleurs le montant de l'adjudication. Cassation, 12 janvier 1835 (Dalloz; 35, 1, 87; Sirey, 35, 1, 11). Mais on ne peut assimiler à cette inscription celle de l'hypothèque convenue par un adjudicataire de bois nationaux, en faveur de sa caution : celle-ci doit, à peine de nullité, comprendre le capital et les accessoires. Cassation, 5 septembre 1808 (Sirey, 8, 1, 556).

(1) Jugé qu'il y a lieu de valider l'inscription prise par un préfet, en son nom, pour la créance d'une commune, sur le fermier des octrois, et qu'il n'est pas nécessaire que l'inscription soit prise sous le nom du maire. Aix, 12 février 1806 (Sirey, 2, 6, 81; Dalloz, t. 9, p. 256).

(2) Mais il a été décidé que le défaut de mention du domicile de l'agent du trésor dans une inscription par lui prise au nom du trésor, ne vicie pas l'inscription. Rouen, 22 mai 1818 (Sirey, 18, 2, 230).

leur valeur, quand elle est déterminée. On trouvera, dans le commentaire sur l'art. 2148, de nombreuses explications qui s'appliquent à l'interprétation de l'article 2153 (1).

711. On a vu, dans les art. 2136 et suivants du Code Napoléon, quelles personnes ont qualité pour prendre inscription dans l'intérêt des mineurs et des femmes mariées.

La loi du 5 septembre 1807 appelle d'autres personnes à veiller à la conservation des droits du trésor.

D'abord, d'après l'art. 7, les receveurs généraux, les receveurs particuliers, les payeurs généraux ou divisionnaires, ceux de département, des ports, des armées, sont tenus d'énoncer leurs qualités et leurs titres dans les actes de vente, d'acquisition, d'échange, de partage, et tous autres translatifs de propriété.

A la vue de ces actes, les receveurs de l'enregistrement et les conservateurs des hypothèques sont tenus, à peine de destitution et de tous dommages et intérêts, de requérir ou de faire l'inscription au nom du trésor public, et d'envoyer, tant au procureur impérial du tribunal de première instance de l'arrondissement des biens qu'à l'agent du trésor public, à Paris, le bordereau prescrit par les art. 2148 et suivants du Code Napoléon.

712. Notre article dit qu'il ne s'applique qu'aux hypothèques *purement légales*. Quelle est la signification de ces expressions? Y aurait-il des hypothèques qui ne seraient pas *purement légales* et qui seraient d'un genre mixte.

(1) La mention, faite dans une inscription d'hypothèque conventionnelle, de l'antériorité consentie par la femme du débiteur dans l'effet de son hypothèque légale sur les biens de son mari, ne peut équivaloir à l'inscription de cette hypothèque légale, si elle ne contient pas les énonciations prescrites par l'art. 2153 du Code Napoléon, et notamment l'élection de domicile pour la femme, et l'indication des droits à conserver. Bourges, 30 avril 1853 (*J. P.*, 1853, t. 2, p. 228). *Quid* si la mention dont s'agit contenait les énonciations prescrites par l'art. 2153? V. Angers, 3 avril 1835, et Paris, 24 août 1840 (*J. P.*, 1840, t. 2, p. 687).

On sait que les hypothèques légales peuvent être restreintes par des conventions expresses. Alors les modifications qu'elles reçoivent, par suite de la convention, font qu'elles cessent d'être purement légales; elles perdent le principal attribut de l'hypothèque de ce genre, qui est la généralité: transformées en hypothèques *spéciales*, elles sont dès lors subordonnées aux formes de l'hypothèque spéciale, c'est-à-dire conventionnelle (1).

ARTICLE 2134.

Les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège pendant dix années, à compter du jour de leur date; leur effet cesse, si ces inscriptions n'ont été renouvelées avant l'expiration de ce délai.

SOMMAIRE.

- 713. L'inscription ne conserve le rang aux hypothèques que pendant dix ans. L'effet des inscriptions cesse si elles ne sont pas renouvelées. Motifs de cette disposition.
- 714. Manière de compter les dix ans. Quand ils commencent. Quand ils expirent.
- 715. L'inscription nouvelle doit-elle contenir toutes les énonciations de l'ancienne? Distinction à ce sujet. De la représentation du titre au conservateur.
- 716. On doit renouveler toutes inscriptions quelconques, soit pour hypothèque légale, judiciaire, ou pour privilège.
- 716 bis. Par qui peut être opposé le défaut de renouvellement. Effet du non-renouvellement en temps utile. Il ne fait perdre que le rang et pas l'hypothèque. Examen d'un cas où il fait perdre le droit de suite.
- 717. Des cas où il n'est plus nécessaire de renouveler l'inscription. Principes à cet égard.
- 718. Dans quelle phase de la saisie immobilière l'inscription a-t-elle produit son effet, de manière qu'il soit inutile de la renouveler? Erreurs réfutées, lorsqu'il y a dénonciation au saisi et transcription de la saisie.

(1) M. Grenier, t. 1, p. 166.

719. Autre erreur lorsqu'il y a notification des placards aux créanciers inscrits.
720. Examen de la question de savoir si l'adjudication définitive dispense du renouvellement. Nécessité d'examiner plusieurs hypothèses. Ces hypothèses embrassent tous les cas où l'adjudicataire paye son prix, soit par consignation, soit par paiement, au fur et à mesure de la délivrance des bordereaux. Conclusion au rejet des opinions de MM. Merlin, Dalloz et Sirey.
721. Autres hypothèses pour le cas où l'adjudicataire n'a pas payé, et où il faut procéder à la revente sur folle-enchère. Caractère de cette revente.
722. Autre hypothèse pour le cas où l'adjudicataire a revendu, et où il faut déposséder les sous-acquéreurs pour obtenir paiement. Dissentiment avec un arrêt de la cour de Toulouse.
- 722 bis. Résumé.
723. Examen de la question du renouvellement, au cas de vente volontaire. Distinctions nécessaires.
724. Dissentiment avec MM. Merlin et Dalloz. Quasi-contrat opéré par la notification.
725. *Quid* si la notification de la vente aux créanciers inscrits n'est pas suivie de paiement?
726. *Quid* s'il y a réquisition de mise aux enchères? Arrêt de la cour de Paris rejeté, et dissentiment avec un arrêt de la Cour de cassation.
- 726 bis. Le créancier qui prend en paiement la chose sur laquelle il a hypothèque n'est pas dispensé de renouvellement, tant que les hypothèques des autres créanciers ne sont pas purgées.
- 726 ter. Quand l'acquéreur qui avait délaissé déclare reprendre la chose, il n'est plus nécessaire de renouveler.
727. Mais le délaissement ne dispense pas de renouveler.
- 727 bis. Ni la vente suivie de transcription.
- 727 ter. Doit-on renouveler l'inscription en cas de faillite? - Renvoi.
728. Renvoi pour plusieurs autres questions déjà traitées.

COMMENTAIRE.

713. L'inscription ne conserve l'hypothèque ou le privilège que pendant dix ans, à compter du jour de sa



INVESTIGACIONES
JURIDICAS

date. A l'expiration de ces dix ans, il est nécessaire de la renouveler, sans quoi l'hypothèque *perd son rang*, de même que si elle n'avait jamais été inscrite (1). Mais si l'inscription est renouvelée en temps utile, l'hypothèque continue à conserver son rang, à la date de l'inscription primitive.

Le motif pour lequel cette péremption a été établie, est que si l'on n'eût pas annulé les inscriptions après dix ans, les recherches eussent été hérissées d'un grand nombre de difficultés à raison du laps de temps (2). La section de législation avait proposé de faire durer l'inscription aussi longtemps que l'action personnelle contre le débiteur, ou que l'action hypothécaire contre le tiers détenteur. Mais cette proposition fut rejetée : l'action personnelle peut durer cent ans peut-être, soit par des actes conservatoires, soit par une suite de minorités. Or, comment un conservateur pourrait-il se retrouver dans cette foule de registres qu'il serait forcé de consulter tous les jours, et chaque fois qu'on lui demanderait un certificat d'inscription? On a donc pensé qu'il était nécessaire de restreindre la durée de l'inscription, et qu'il valait mieux imposer aux intéressés la gêne du renouvellement (3).

(1) L'inscription non renouvelée en temps utile s'éteint tellement que le conservateur des hypothèques ne doit pas comprendre, dans les certificats qu'il délivre, les inscriptions périmées, et que s'il les y comprend, il est tenu de les supprimer et de restituer les droits perçus à cette occasion. Paris, 21 janvier 1814 (Sirey, 14, 2, 186).

(2) Conf., t. 7, p. 204, 205. Rép., t. 16, Inscrit., p. 467, col. 2.

(3) Avis du conseil d'Etat du 22 janvier 1808. On le trouve dans les éditions du Code Napoléon par Paillet, p. 521, *ad notam*. L'origine de l'art. 2154 est dans l'art. 23 de la loi de brumaire an vii. Mais l'art. 2154 ne comporte pas d'exceptions, tandis que la loi de brumaire an vii en avait apporté. Voyez au surplus mes objections contre l'utilité du renouvellement décennal, dans la préface, p. lxxi et suiv. Je signale là, en note, le système auquel on s'était arrêté lors de la discussion de la réforme hypothécaire,

714. La première question que fait naître notre article est de savoir de quelle manière doivent être comptées les dix années pendant lesquelles l'inscription conserve son effet.

Et d'abord, doit-on comprendre dans le délai le jour où a été prise l'inscription primitive, c'est-à-dire le jour *à quo*? Comme j'ai traité cette question à fond sur l'article 2109, je renvoie à ce que j'ai dit, notamment sous le n° 303; on y verra les arrêts qui ont décidé que le jour *à quo* n'est pas compris dans le terme, et la réfutation de l'opinion contraire de M. Merlin.

Ensuite, le jour du terme est-il compris dans le terme?

L'affirmative ne fait pas le plus léger doute. Pour qu'il en soit exclu, il faut une disposition expresse. C'est ainsi que l'art. 1033 du Code de procédure civile porte que le jour de l'échéance n'est jamais compté dans le délai général fixé pour les ajournements, les citations et autres actes faits à personne et domicile; c'est là une disposition spéciale qui déroge au droit commun. Car il est certain que le jour *ad quem* est toujours compris dans le terme. *Dies termini computatur in termino* (1).

La cour de Paris, par arrêt du 21 mai 1814 (2), a cru cependant pouvoir décider que, pour calculer la durée d'une inscription hypothécaire, il ne fallait compter ni

Du reste, l'inscription hypothécaire, prise en renouvellement d'inscriptions antérieures, ne conserve pas l'effet de ces inscriptions, s'il s'est écoulé plus de dix ans depuis la dernière inscription prise, lors même qu'en tenant compte des renouvellements successifs, il ne se serait pas écoulé autant de périodes décennales qu'il y a eu de renouvellements. Bourges, 30 avril 1853 (*J. Pal.*, 1853, t. 2, p. 228; Dalloz, 54, 2, 52).

(1) Répert., v° Appel, sect. 1, § 1, n° 14 du t. 15. Quest. de droit, Enregist., § 15.

(2) Rép., t. 17, p. 488, 449. Dalloz, Hyp., p. 306, n° 3. Conf. MM. Delvincourt, t. 3, p. 583; Persil, art. 2154, n° 8.

le jour *à quo* ni le jour *ad quem* (1). Mais cette décision n'est pas admissible en ce qui concerne le jour *ad quem*.

Que devrait-on décider si le jour *ad quem* était férié?

Les opinions sont partagées. M. Grenier (2) pense que, le bureau du conservateur étant fermé ce jour-là, l'inscription serait valablement prise le lendemain (3). Mais MM. Vazeille (4) et Toullier (5) sont d'avis contraire, par la raison que la loi, en fixant le délai, n'a pas dit que les jours fériés en seraient retranchés. S'il était permis de retrancher le dernier jour parce qu'il est férié, pourquoi ne pas en retrancher aussi tous les autres jours du délai qui seraient fériés? Car ils sont donnés pour agir. C'est donc le cas d'appliquer par analogie l'art. 134 du Code de commerce. Tel paraît être l'avis de M. Dalloz (6), et je pense aussi qu'il doit être suivi sans hésiter (7).

715. Maintenant, quelles sont les formes de l'inscription renouvelée? Le Code Napoléon ne le dit pas. Quelques personnes ont pensé qu'étant destinée à remplacer l'inscription primitive, elle doit contenir tout ce que

(1) D'autres arrêts décident qu'on doit au contraire comprendre dans le délai, et le jour de l'inscription et le dernier jour des dix ans, en sorte qu'une inscription prise le 2 mai, par exemple, doit être renouvelée le 1^{er}. Colmar, 30 juillet 1813. Toulouse, 2 janvier 1841 (Sirey, 41, 2, 465; Dalloz, 42, 2, 114). C'est la doctrine de M. Merlin que j'ai réfutée. *Loc., supra cit.*, n^{os} 303 et suiv.

(2) T. 1, n^o 107.

(3) Dal., Hyp., p. 305, col. 1, n^o 15.

(4) N^{os} 334, 335.

(5) T. 13, n^o 55.

(6) Prescript., p. 281, col. 1, n^o 4.

(7) V. comment. *de la Prescription*, t. 1, n^o 4. Cette doctrine a été consacrée par un arrêt de la cour de Riom, du 8 avril 1843 (*J. P.*, 1844, t. 1, p. 385; Dalloz, 44, 2, 14; Sirey, 43, 2, 370); et un autre arrêt décide même que les obstacles à la communication entre le domicile du créancier et le bureau de la situation des biens, à moins qu'ils ne soient invincibles, ne relèvent pas du défaut du renouvellement de l'inscription dans les dix ans. Bordeaux, 24 juin 1826 (Sirey, 26, 2, 306; Dalloz, 26, 2, 221).

contenait cette primitive inscription (1). Mais il faut faire une distinction : ou la nouvelle inscription se réfère à l'ancienne, ou elle ne s'y réfère pas. Si elle s'y réfère, dans ce cas la Cour de cassation a décidé par deux arrêts, l'un du 3 février 1819 (2), l'autre du 22 février 1825 (3), qu'il n'était pas nécessaire que le renouvellement d'inscription fût accompagné de toutes les formalités et énonciations exigées par l'art. 2148. Ainsi, est valable l'acte de renouvellement dans lequel le créancier s'est borné à exprimer qu'il entendait renouveler une inscription prise par lui tel jour, sur les biens d'un tel son débiteur, enregistrée dans tel volume et sous tel numéro. L'arrêt du 22 février 1825 casse un arrêt de la cour de Rouen qui avait décidé que le renouvellement devait être accompagné des formalités voulues par l'art. 2148 (4).

Mais si l'inscription nouvelle ne se réfère pas à l'ancienne, alors elle doit contenir toutes les énonciations exigées par l'art. 2148. En effet, c'est cette inscription seule que consultent les tiers. Elle doit donc les éclairer sur tout ce que l'inscription tend à rendre public.

Je dois faire remarquer ici qu'il semblerait résulter d'un arrêt de la Cour de cassation du 14 juin 1831, que l'inscription nouvelle ne faisant qu'un avec l'inscription primitive, il est nécessaire, à peine de nullité, de rappeler la date de cette inscription primitive, afin que l'on puisse s'assurer si elle existe réellement, ou si elle a la date qu'on lui assigne, ou si elle a été régulièrement opérée (5).

(1) M. Grenier, t. 1, n° 117. M. Merlin, t. 16, p. 477.

(2) Dalloz, Hyp., p. 275.

(3) Dal., 25, 1, 55.

(4) Dans le même sens, Grenoble, 9 janvier 1827 (Dalloz, 28, 1, 99). Bourges, 25 mai 1827 (Dal., 259, 2, 29). La Cour de cassation avait décidé le contraire par arrêt du 14 janvier 1818. Dal., Hyp., p. 307.

(5) Dal., 31, 1, 230 et suiv. Un autre arrêt de la Cour de cassation a jugé de même que l'inscription prise en renouvellement doit contenir l'indication de l'inscription renouvelée, sous peine

Mais cet arrêt de rejet peut s'expliquer par les observations suivantes. Le sieur Romieu avait pris inscription le 18 janvier 1805; il avait renouvelé cette inscription le 11 mai 1807, sans que l'arrestographe en fasse connaître les motifs. Le renouvellement décennal n'avait eu lieu que le 10 mars 1817. Les adversaires du sieur Romieu, qui s'étaient inscrits dans l'intervalle de 1805 à 1807, prétendaient que l'inscription de 1805 était comme non avenue; et l'arrêt d'Aix, contre lequel le pourvoi avait été formé, avait décidé que Romieu lui-même avait *reconnu la caducité de cette inscription*. Toute la question devant la Cour de cassation était donc de savoir s'il y avait eu renonciation à l'inscription de 1805, ou bien si l'inscription de 1807, quoique ne mentionnant pas celle de 1805, devait être considérée comme en ayant prorogé les effets. On sent que cette question était dominée tout entière par le point de fait déclaré constant par la cour d'Aix.

Mais si l'on se place en dehors de toute circonstance spéciale, je ne crois pas qu'il soit indispensable de déclarer que l'inscription renouvelée est prise pour continuer les effets de l'inscription primitive. L'omission de cette énonciation ne porte préjudice à personne, et d'ailleurs on ne voit pas que la loi exige cette formalité. Je dis qu'elle ne porte préjudice à personne. Par exemple : je prends inscription le 3 mai 1807, et je renouvelle le 4 mai 1817, sans dire que c'est par continuation de la première inscription. Mais tous ceux qui ont pris inscription après 1807, et avant les dix ans, ont su que je les primais. Quant à ceux qui ont pris inscription après 1817, que leur importe que je les prime par mon inscription de 1817 ou par mon inscription de 1807? La même con-

de ne valoir qu'à sa propre date. Cassation, 25 janvier 1853 (*J. P.*, 1853, t. 1, p. 696). *Junge* Cassat., 29 août 1838 (*J. P.*, 1838, t. 2, p. 242) et Lyon, 10 janvier 1844 (*J. P.*, 1848, t. 2, p. 538). V. aussi MM. Merlin, Rép., v° Hyp., § 8 bis, n° 11; Zachariæ, t. 2, § 280, note 15; Baudot, n° 813.

clusion aurait lieu si je me trouvais en présence d'un tiers détenteur (1).

On a demandé si le conservateur des hypothèques peut se refuser à renouveler l'inscription, alors qu'on ne lui présente pas le titre originaire. Il faut répondre que non. Car si la loi exige la représentation du titre, lorsqu'il s'agit de prendre une première inscription, c'est pour que le conservateur soit pleinement assuré que l'individu qui requiert inscription n'est pas sans qualité. Mais lorsque l'hypothèque a déjà été inscrite, le conservateur n'a plus les mêmes craintes à avoir. Il ne peut pas douter que la réquisition à fin de renouvellement ne soit fondée sur un titre (2).

716. L'obligation de renouveler l'inscription est commune à toutes les inscriptions hypothécaires quelconques, même à celles qui sont prises d'office, ou en faveur des femmes mariées, des mineurs, du Trésor, etc.

Notre article, en effet, ne distingue pas. La nécessité de faciliter les recherches existe pour les inscriptions d'office, de même que pour les autres. L'époux et le tuteur doivent renouveler l'inscription de la femme, à peine d'être poursuivis comme stellionataires, conformément à l'art. 2136 du Code Napoléon (3). A l'égard

(1) La cour de Limoges a pleinement consacré mon appréciation par arrêt du 14 avril 1848 (*J. Pal.*, 1848, t. 2, p. 537). Conf. Montpellier, 26 février 1852 (Sirey, 52, 2, 686).

(2) Rép., t. 16, p. 482, col. 1, *in fine*. Cass., 14 avril 1817. Dal., Hyp., p. 307. *Junge* Paris, 27 décembre 1831 (Sirey, 32, 2, 49); Inst. de la régie de l'enregistr., 2 avril 1834 (34, 2, 373).

(3) Néanmoins, la jurisprudence ne considère pas comme soumise à la formalité du renouvellement l'inscription prise pour sûreté de l'hypothèque légale du mineur. Cassation 1^{re} décembre 1824 (Dall., 27, 1, 480) et 21 août 1833 (Sirey, 33, 1, 612). Conf., M. Baudot, n° 823. Comme aussi il a été décidé que l'inscription prise sous la loi de brumaire an VII, par une femme, sur les biens de son mari, n'a pas été soumise par le Code Napoléon à la nécessité du renouvellement dans les dix ans, l'art. 2154 lui étant inapplicable. Cassation, 14 juillet 1831 (Sirey, 31, 1, 357).

du Trésor, la loi du 11 brumaire an VII portait que les inscriptions prises à son profit auraient leur effet jusqu'à l'apurement définitif des comptes et six mois au delà. Mais cette disposition n'a pas été répétée dans le Code Napoléon. On a voulu soumettre toutes les inscriptions à une règle générale, et l'on a pensé qu'il convenait d'autant moins de faire une exception en faveur du Trésor, que l'administration a partout des agents qu'on doit supposer assez vigilants pour s'occuper, avec plus de soin peut-être que les particuliers, des intérêts qui leur sont confiés.

Quant à l'inscription d'office prise pour le vendeur, les mêmes motifs militent pour que le renouvellement en soit indispensable; mais l'on sent que ce n'est pas au conservateur qu'est imposé le soin de ce renouvellement, et qu'il incombe tout entier au vendeur, qui seul peut savoir s'il a été ou non payé (1). Tous ces principes sont développés d'une manière lumineuse dans un avis du conseil d'État, du 22 janvier 1808 (2).

716 bis. Le non-renouvellement peut être opposé par les créanciers entre eux et par les tiers acquéreurs, en un mot par tous ceux qui, fondant leur sécurité sur la publicité des hypothèques, ont intérêt à soutenir qu'ils ont eu juste sujet de croire que l'inscription non renouvelée était périmée (3).

Du reste, la péremption de l'inscription ne fait perdre que le *rang*, et nullement le *fond du droit*, à moins qu'il n'y ait purgement.

Voici cependant un cas où le défaut de renouvellement en temps utile éteint le droit de suite.

(1) *Suprà*, n° 286. J'y cite, en note, les arrêts qui consacrent cette doctrine.

(2) *Suprà*, n° 713, note.

(3) V. Cass., 29 juillet 1828 (Sirey 28, 1, 327) et 3 février 1824 (Sirey, 24, 1, 190). Rouen, 1^{er} février 1825 (Sirey, 25, 2, 271). Grenoble, 12 mai 1824 (Sirey, 25, 2, 184). Bordeaux, 17 mars 1828 (Sirey, 28, 2, 179).

Le sieur Lecamus constitue une rente au profit de la dame Dumont, avec affectation hypothécaire. La dame Dumont prend inscription le 2 mars 1812. Le 28 août, vente des immeubles hypothéqués à la dame de Bournissien, qui fait transcrire son contrat le 1^{er} septembre. Le 28 janvier 1815, la dame Dumont cède sa créance inscrite au sieur Capron. Ce dernier ne renouvelle l'inscription que plusieurs jours après l'expiration des dix ans, c'est-à-dire le 25 mars 1822. La dame Bournissien prétend que, le renouvellement de l'inscription étant fait après la péremption de l'inscription, l'hypothèque a cessé à son égard de grever les biens. Jugement qui accueille cette prétention. Sur l'appel, arrêt de la cour de Rouen, du 1^{er} février 1825 (1), qui confirme. Cet arrêt, rendu contre les conclusions de M. Bergasse, avocat général, me paraît conforme aux principes, et se justifie par les considérations suivantes :

Pour exercer le droit de suite, il faut être inscrit. C'est ce qui résulte des art. 2166 et 2167, et ce qu'on ne saurait contester sérieusement. Or, d'après les art. 834 et 836 du Code de procédure civile, toutes les fois qu'on ne s'inscrit pas dans la quinzaine de la transcription, l'immeuble est purgé. Mais si une inscription existe au moment de la transcription et que le créancier la laisse périmé, c'est comme si elle n'avait jamais existé. Dans l'instant où elle a cessé d'être, l'immeuble s'en trouve virtuellement purgé, comme il l'est de toutes les hypothèques qui n'ont jamais été inscrites. L'inscription prise après la péremption de la première ne peut se greffer sur celle-ci. C'est donc une manifestation naissante et un acte nouveau, qui ne peut militer contre le tiers acquéreur qui a transcrit, et au profit duquel le délai de quinzaine est écoulé.

On peut objecter que la dame Bournissien avait reçu l'immeuble à la charge d'une hypothèque inscrite lors de la

(1) Dalloz, 25, 1, 122.

transcription ; que, cette hypothèque ayant été imprimée sur l'immeuble, et le droit de suite ayant été conservé lors de la transcription, la péremption de l'inscription n'avait pu faire perdre que le rang, mais n'avait pas atteint le droit de suite. Mais on répond, ce me semble, avec avantage, que le droit de suite était subordonné à l'inscription, que c'était elle qui le conservait, et qu'en devenant caduque, elle a entraîné nécessairement le droit de suite qui était lié à son sort et à son existence (1). La question a été jugée une seconde fois en ce sens, par arrêt de la Cour de cassation, du 15 décembre 1820, dans une espèce où le sieur Wischer, inscrit lors de la quinzaine de la transcription, n'avait renouvelé son inscription qu'après qu'elle était déjà périmée (2).

717. Après avoir fait connaître l'objet et les formes de l'inscription renouvelée, je dois examiner quels sont les cas où ce renouvellement n'est plus nécessaire, parce que l'inscription a produit son effet.

Lorsque l'immeuble se trouve converti en argent, et que le droit des créanciers n'est plus qu'un droit sur le prix, on conçoit aisément que l'inscription a produit tout son effet, et qu'il n'est plus nécessaire de la renouveler, il n'y a plus de chose soumise à l'hypothèque : *pignus luitur*.

Mais cette vérité, si claire lorsqu'elle est exposée d'une manière abstraite, rencontre cependant des difficultés sérieuses, quand on en fait l'application aux cas que fait naître la pratique. Je vais essayer de parcourir le cercle de ces difficultés (3).

(1) V. t. 1. n° 286 *ter*.

(2) Dal., 30, 1, 6 et 7.

(3) Voyez, dans la préface, ce que je dis des dispositions du Code piémontais sur ce point. Je dois ajouter ici, qu'à l'exemple du législateur piémontais, l'Assemblée législative se proposait de trancher ces difficultés par une disposition expresse : c'était du moins le projet de la Commission qui avait été formée dans le sein de l'Assemblée. La Commission pensait qu'il est en général

718. *Des différents cas en matière de saisie immobilière.* — La saisie immobilière est le moyen principal de faire produire à l'hypothèque les effets qu'elle a pour but d'atteindre. Mais quel est le point fixe où il faut s'arrêter pour considérer comme définitifs les droits de tous les créanciers inscrits ?

On a d'abord pensé que lorsque la saisie immobilière était dénoncée au saisi, et qu'elle était transcrite au bureau du conservateur, conformément aux art. 677 et 678 du Code de procédure civile, il n'était plus nécessaire de renouveler les inscriptions périmées. La dénonciation et la transcription produisent plus d'effet, disait-on (1), et remplissent mieux le but du législateur qu'un

très-dangereux de dispenser une inscription de renouvellement, sous prétexte qu'elle a *produit tout son effet*. Tant qu'un créancier hypothécaire n'est pas payé, disait-elle, la péremption doit courir ; et, en thèse ordinaire, il ne faut pas admettre en sa faveur de dispense de renouvellement : autrement, les tiers peuvent être induits en erreur. Un homme veut contracter avec l'acquéreur ou acheter une des créances inscrites ; il lève un état des inscriptions ; le conservateur n'y comprend pas les inscriptions qui ont plus de trente années de date (j'ai dit, dans ma préface, que le projet donnait à l'inscription une durée de trente ans). Si la dispense de renouvellement était admise en faveur de ces inscriptions, celui qui aurait traité sur le vu de l'état ainsi délivré se trouverait trompé. L'obligation du renouvellement dans les trente ans doit donc, en général, être absolue. Néanmoins, le projet proposait d'établir une fin de non-recevoir relative vis-à-vis de ceux qui auraient été parties dans un ordre et de leurs successeurs à titre universel. Telle était, sur ce point, l'économie du projet ; la formule s'en trouve dans l'art. 2160 de la rédaction préparée pour la troisième délibération, lequel article était ainsi conçu : « Le délai de la péremption, faute de renouvellement, » court dans tous les cas, tant que le créancier n'a pas touché le » montant de la collocation. Néanmoins, après l'ouverture de » l'ordre, lorsqu'une inscription alors existante est comprise dans » l'état annexé au procès-verbal du juge-commissaire, le défaut » de renouvellement postérieur ne peut plus être opposé par les » autres créanciers, qui ont été parties dans l'ordre ou y ont été » appelés, ni par leurs successeurs à titre universel. »

(1) M. Persil, art. 2154, n° 6.

simple renouvellement, qui devient dès lors inutile. C'est ce qu'avait jugé la cour de Paris par arrêt du 23 avril 1818 ; mais sur le pourvoi cet arrêt fut cassé par arrêt du 31 janvier 1821 (1). En effet, ni la saisie immobilière, ni la dénonciation au saisi, ni la transcription sur les registres du greffe ne donnent aux inscriptions une publicité capable de remplir le but du renouvellement. J'ai montré ailleurs (2) que le saisi peut, même après la dénonciation de la saisie (aujourd'hui la transcription de la saisie), hypothéquer l'immeuble dont on poursuit l'expropriation. Or, les créanciers qui contracteraient avec le saisi, sous la foi de la péremption des inscriptions, seraient induits en erreur, et pourraient devenir victimes de leur confiance.

719. *Quid juris*, si l'on a fait aux créanciers inscrits la notification du placard, conformément à l'art. 692 du Code de procédure civile ?

Un arrêt de la cour de Bruxelles, du 20 février 1811 (3), et un arrêt de la cour de Rouen, du 20 mars 1817 (4), ont décidé que la notification du placard fixe les rangs des créanciers inscrits, et que par conséquent le renouvellement de l'inscription n'est plus nécessaire. En effet, disait-on, par la notification du placard, les créanciers inscrits deviennent partie dans la poursuite. La saisie ne peut plus être rayée que de leur consentement : ils ont donc un droit acquis qu'ils ne peuvent plus perdre. Objectera-t-on que des tiers peuvent contracter avec le saisi, postérieurement à la dénonciation, et recevoir de lui une hypothèque ? Cela est vrai. Mais ils trouvent dans la publicité de la saisie, dans la dénonciation qui en a été faite au débiteur, dans l'enregistrement de cette dénonciation en marge de la saisie même, et dans

(1) Dal., Hyp., p. 310, n° 1, Sirey, 21, 1, 180.

(2) T. 2, n° 413 bis.

(3) Rép., t. 16, p. 463. Dal., Hyp., p. 310, note n° 2.

(4) Sirey, 17, 2, 239. M. Dalloz ne fait que donner la date de cet arrêt. Hyp., p. 310, note n° 2.

la notification des placards aux créanciers inscrits, tous les renseignements qu'ils peuvent désirer.

Ces raisonnements viennent se briser contre des principes plus forts et plus puissants.

La notification des placards ne peut fixer l'état des inscriptions d'une manière invariable entre les créanciers alors inscrits. Car cette notification ne présuppose que l'existence d'inscriptions matérielles dont il n'est pas encore temps de discuter le mérite, et qui ne seront examinées que dans le jugement d'ordre. Ni la saisie immobilière, ni la dénonciation au saisi, ni les autres formalités dont on parle n'empêchent la propriété de l'immeuble de résider sur la tête du saisi; ce dernier peut hypothéquer, il peut même aliéner valablement, si avant l'adjudication l'acquéreur consigne, conformément à l'art. 687 du Code de procédure civile, une somme suffisante pour payer les créanciers inscrits. Les inscriptions n'ont donc pas encore produit leur effet légal, puisque l'immeuble n'est pas purgé.

Les tiers créanciers étrangers à la saisie ne sont obligés de consulter que l'état des inscriptions sur le registre des hypothèques; rien ne peut remplacer pour eux le défaut de ces inscriptions. Ce n'est pas dans des actes de procédure, auxquels il n'ont pas pris part, qu'ils peuvent aller chercher la connaissance des inscriptions; sans quoi, la loi qui leur dit de puiser dans les registres des inscriptions les notions relatives à la position du débiteur, serait pour eux une déception; et, se fiant sur la péremption d'inscriptions non renouvelées, ils seraient victimes de fausses promesses.

C'est ce dernier système qui a prévalu dans un arrêt de la cour de Bruxelles, du 26 mai 1813 (1), et dans un arrêt de la Cour de cassation du 9 août 1821 (2).

(1) Dalloz, Hyp., p. 309, cite seulement la date de cet arrêt,

(2) Dal., Hyp., p. 309.