

c'est alors une *renonciation* qui met l'acquéreur à l'abri des poursuites hypothécaires que la femme pourrait exercer.

Cette troisième hypothèse, celle d'une **renonciation au profit de l'acquéreur d'un immeuble aliéné par le mari**, a donné lieu à de nombreuses difficultés qu'une loi du 13 janvier 1889 a essayé de trancher en ajoutant un certain nombre de paragraphes à l'article 9 de la loi du 23 mars 1855. Cette loi examine deux points principaux : Comment peut se faire la renonciation ; quels en sont les effets ; accessoirement elle règle les conditions de publicité auxquelles la renonciation est soumise.

1° Comment peut se faire la renonciation de la femme à son hypothèque, dans l'intérêt de l'acquéreur d'un immeuble aliéné par le mari. Elle peut se faire expressément ou tacitement.

La *renonciation expresse* résulte d'une déclaration formelle de la femme dans un acte authentique, qui peut être, soit l'acte d'aliénation lui-même, soit un acte distinct constatant spécialement la renonciation.

La *renonciation tacite* résulte d'un certain concours de la femme à l'acte d'aliénation ; mais la loi prend soin de déterminer quel doit être ce concours.

Il ne suffit pas que la femme ait été présente au contrat, qu'elle l'ait même signé. Elle aurait pu ne pas comprendre les conséquences de cette coopération à l'acte de son mari. Il faut, d'après le texte du 3^e paragraphe ajouté à l'article 9, que la femme ait nettement manifesté qu'elle s'obligeait. Trois hypothèses sont prévues : 1^o la femme est coven-deresse avec le mari, ce qui arrivera fréquemment pour les biens de communauté ; 2^o la femme garantit à l'acheteur la propriété de l'immeuble ; 3^o elle cautionne son mari. Dans ces trois cas, la femme obligée envers l'acquéreur ne peut pas invoquer contre lui son droit d'hypothèque ; parce que, garante de l'éviction, elle ne saurait évincer.

Observation. — La renonciation tacite n'est valable que si le contrat auquel la femme s'est associée est constaté par un acte authentique.

Effets de la renonciation au profit d'un acquéreur. — Les effets se produisent : 1^o par rapport à l'acquéreur, 2^o par rapport à la femme ; 3^o par rapport aux tiers.

Effets par rapport à l'acquéreur — La renonciation éteint l'hypothèque de la femme, celle-ci ne pouvant pas agir hypothécairement contre ce nouveau propriétaire ; le texte accentue cette idée en ajoutant : la renonciation vaut purge.

Cet effet extinctif de la renonciation suffit à garantir complètement l'acquéreur quand la femme est seule créancière hypothécaire sur l'immeuble aliéné; mais dans l'hypothèse probable où il existera d'autres créanciers primés par la femme, la situation de l'acquéreur n'est pas entièrement protégée par l'extinction du droit de celle-ci. Il pourrait, en effet, arriver que l'acheteur eût payé tout ou partie du prix au mari vendeur, et que, les créanciers agissant hypothécairement contre lui, il fût exposé à payer deux fois ou à laisser vendre l'immeuble. Le 5^e paragraphe ajouté à l'article 9 vient au secours de l'acquéreur, en établissant que le concours ou le consentement de la femme soit à un acte d'aliénation contenant quittance totale ou partielle du prix, soit à une quittance distincte de l'acte de vente, vaut subrogation à l'hypothèque légale et donne, par conséquent, à la renonciation un effet translatif au lieu du simple effet extinctif. L'acquéreur, prenant les droits de la femme, sera payé sur le prix de revente de l'immeuble avant les créanciers dont le rang est postérieur à celui de l'hypothèque légale.

Observation. — Les quittances équivalant à des actes de subrogation dans l'hypothèque doivent, d'après l'article 9 de la loi de 1885, être rédigées

en forme authentique ou contenues dans un acte authentique d'aliénation.

Effets par rapport à la femme. — Elle perd le droit de poursuivre hypothécairement l'acquéreur et ses ayants cause à titre universel ou particulier. Elle est dépouillée du *droit de suite*, mais elle n'abandonne pas le *droit de préférence*. Ce droit, en effet, ne s'exerce pas contre l'acquéreur; il s'exerce contre les autres créanciers ayant hypothèque sur le même immeuble, et ne doit pas être anéanti par une convention à laquelle ces créanciers ont été étrangers. La décision de la loi sur ce point rappelle celle de la loi de 1858 (art 772, C. pr.) sur l'effet de la purge faite par l'acquéreur contre la femme mariée (V. p. 281).

Lors donc qu'il y aura lieu à distribuer aux créanciers hypothécaires le prix de l'immeuble vendu, la femme sera colloquée à son rang comme si elle n'avait pas renoncé à son hypothèque. Il faudra toutefois tenir compte de ce qui a été dit plus haut sur les conséquences des paiements faits au mari du consentement de la femme. L'acquéreur étant subrogé dans l'hypothèque légale pour les sommes ainsi payées, la femme ne pourrait prétendre à une hypothèque de ce chef, et ne pourrait produire dans l'ordre que

pour le montant de ses créances diminué du montant du prix ou de la partie du prix payée au mari de son consentement.

Si on suppose au contraire que le prix a été payé en tout ou en partie sans le consentement authentique de la femme, la survie du droit de préférence lui permettra d'inquiéter l'acquéreur comme les autres créanciers et de se faire colloquer sur le prix total, en s'appuyant, non pas précisément sur son droit d'hypothèque, mais sur le préjudice causé par l'acheteur qui a payé imprudemment sans tenir compte du droit de préférence conservé par la femme.

Effets de la renonciation par rapport aux tiers.

— Les tiers dont les intérêts peuvent être contraires à ceux de la femme sont les créanciers ayant hypothèque soit sur l'immeuble aliéné, soit sur les autres immeubles du mari. En principe, l'acte de la femme ne peut pas leur porter préjudice, c'est *res inter alios acta* ; et la loi de 1889 a réservé leurs droits dans les deux hypothèses suivantes :

D'abord, quand cette loi a établi que la femme conserve son droit de préférence sur le prix de l'immeuble vendu (§ 5) elle a ajouté : sans préjudice des droits des autres créanciers hypothécaires ; d'où il résulte : 1° qu'elle ne sera pas préférée aux

créanciers dont le rang est antérieur au sien ; et, 2° que les créanciers postérieurs ne pourront perdre leur droit qu'à la suite d'une procédure de purge qui leur donnera le droit de surenchérir.

Les droits de ces créanciers sont encore ménagés par la décision donnée plus haut pour le cas où la femme a autorisé des paiements partiels, dont le montant doit être déduit du chiffre total de ses créances, au point de vue de l'exercice de son droit de préférence.

Une autre catégorie de tiers comprend les cessionnaires ultérieurs de l'hypothèque de la femme. Celle-ci qui a conservé son hypothèque peut la transmettre à un cessionnaire ; mais elle ne peut céder ce qu'elle a déjà cédé à l'acquéreur ; par conséquent, elle donne seulement des droits sur les immeubles qui n'ont pas été l'objet du contrat fait avec cet acquéreur. Bien plus, il ne lui aurait pas été impossible de céder à l'acquéreur du premier immeuble son hypothèque tout entière, frappant les immeubles mêmes qui n'avaient pas été vendus. En pareil cas l'acquéreur ne tiendra pas ses droits de la loi de 1889, qui le subroge à l'hypothèque sur l'objet vendu, il les aura acquis par un contrat spécial de cession, valable en vertu de l'ancien article 9 (L. de 1855), et soumis par conséquent

aux conditions de publicité imposées par cette disposition. C'est la décision des dernières lignes du § 6 de la loi de 1889.

Conditions de la cession ou de la renonciation. — Ces actes supposent la *capacité* de la femme; par conséquent si la femme est mariée sous le régime dotal, elle ne peut céder son hypothèque ou y renoncer si elle garantit des créances dotales inaliénables. Sa capacité, quant à l'hypothèque, dépend donc du parti qu'on prend sur l'inaliénabilité de la dot mobilière.

Ces actes doivent être faits en la forme authentique, la présence du notaire étant pour la femme une garantie contre les abus d'influence et les extorsions de signature. (Art. 9, loi du 23 mars 1855.)

Ils sont assujettis à des conditions de publicité. (V. p. 249.)

II. Hypothèque des mineurs et des interdits sur les biens de leur tuteur.

III. Hypothèque de l'État, des communes et des établissements publics sur les biens des comptables.

Exemples : Les trésoriers-payeurs généraux et les receveurs particuliers sont soumis à l'hypothèque légale.

Mais les ministres, les préfets, les maires qui ordonnent les dépenses, sans manie les deniers publics, ne sont pas atteints par l'hypothèque légale.

Observation. — Cette hypothèque légale est soumise à l'inscription, tandis que celles des mineurs et des femmes mariées sont, jusqu'à un certain point, dispensées d'inscription.

IV. **Autres hypothèques légales.** — 1° Hypothèque des **légataires** sur les immeubles de la succession. (Art. 1017.)

2° Hypothèque des **créanciers d'un failli** sur les immeubles de celui-ci. (Art. 490 et 517 du Code de commerce.)

3° Privilèges **dégénérés en hypothèques.** (Art. 2113.)

Hypothèques judiciaires.

Art. 2112, 2113.

Hypothèque judiciaire. — Celle qui résulte des *jugements* ou des *actes judiciaires*.

Cette hypothèque est générale; elle frappe tous les biens présents et à venir du débiteur.

Jugements. — Tout jugement qui impose

une obligation ou qui reconnaît l'existence d'une obligation préexistante emporte hypothèque de *plein droit*, c'est-à-dire sans qu'il soit nécessaire que les juges aient déclaré constituer l'hypothèque.

L'hypothèque est générale; elle porte sur tous les biens présents et à venir de la partie condamnée.

Parmi les jugements il faut ranger les *sentences arbitrales*. Seulement, comme ces sentences sont rendues par des particuliers choisis par les parties, elles n'emportent hypothèque que si elles ont été déclarées exécutoires par le président du tribunal dans une ordonnance qu'on appelle ordonnance d'*exequatur*.

Les *jugements rendus par des tribunaux étrangers* emportent hypothèque judiciaire en France, mais à la condition que leur régularité ait été examinée par un tribunal français, qui les a déclarés *exécutoires*.

C'est une question de savoir si le tribunal français peut juger l'affaire au fond ou doit seulement apprécier la régularité du jugement étranger, au point de vue de sa forme et de la compétence du tribunal qui l'a rendu.

La jurisprudence admet que le tribunal français peut reviser le jugement au fond, sinon les tribunaux étrangers feraient acte d'autorité sur les juges français, forcés de sanctionner une décision qu'ils

ne vérifieraient pas. L'article 2123 n'impose pas, du reste, aux tribunaux français l'obligation de déclarer exécutoires tous les jugements étrangers.

Une ordonnance de Louis XIII (janvier 1629), aujourd'hui abrogée, faisait sur ce point une distinction : si le jugement était rendu *contre* un Français, le tribunal français devait reviser le fond; si le jugement était *favorable* au Français, il devait être déclaré exécutoire, sans examen du fond.

Actes judiciaires. — On entend par acte judiciaire la constatation par un tribunal d'un fait qui n'est pas contesté entre les parties. Ce n'est pas un jugement, puisque le tribunal ne statue pas sur un différend.

Le Code civil ne cite qu'un seul acte judiciaire emportant hypothèque : c'est la **reconnaissance d'écriture en justice**.

Hypothèse dans laquelle cette reconnaissance a lieu. — Un prétendu créancier présente comme preuve de sa créance un acte sous seing privé. Comme l'acte sous seing privé n'a pas en sa faveur la présomption de sincérité qui s'attache à l'acte authentique, il assigne le prétendu signataire de l'acte en reconnaissance ou en vérification d'écriture.

Si la partie assignée avoue qu'elle a signé l'acte, il y a une *reconnaissance d'écriture* que la justice

constate; c'est un acte judiciaire, puisqu'il n'y a pas eu contestation.

Si la partie nie sa signature, il y a lieu à une *vérification* d'écriture, qui sera terminée par une décision statuant sur un litige, c'est-à-dire par un jugement.

Ces deux décisions entraînent également l'hypothèque judiciaire pour garantir la créance prouvée par le billet.

La procédure de reconnaissance, ou vérification d'écriture, peut être commencée en tout temps, même avant l'échéance du billet. C'est, en effet, une mesure de précaution urgente, car le débiteur peut mourir avant l'échéance, et ses héritiers pourraient être plus mal disposés que lui à reconnaître l'écrit; en outre, les témoins qui attesteraient que l'écrit n'est pas faux pourraient aussi mourir avant l'échéance.

Inconvénient de la règle. — Quand la reconnaissance ou la vérification a lieu avant l'échéance de la dette, les biens du débiteur sont frappés d'une hypothèque, bien que ce débiteur n'ait pas voulu faire un emprunt hypothécaire, et alors qu'il n'est pas en faute de ne pas payer.

Loi du 3 septembre 1807; elle a amendé la disposition du Code civil et paré à l'inconvénient signalé.

D'après cette loi, on peut toujours agir ayant l'échéance, et les décisions intervenues emportent toujours hypothèque; mais cette hypothèque *ne peut pas être inscrite avant l'échéance*. Par ce moyen, le crédit du débiteur est ménagé tant que le terme n'est pas arrivé, car une hypothèque non inscrite ne produit pas d'effet; mais une fois la dette échue, l'inscription peut être prise sans que le débiteur ait droit de se plaindre, car il est alors en faute de ne pas payer.

Remarque. — La loi de 1807 autorise une convention insérée dans le billet, et qui permettrait l'inscription à prendre avant l'échéance.

Hypothèques conventionnelles.

Art. 2117, 2124-2133.

Hypothèque conventionnelle. — Celle qui résulte des conventions et de la **forme extérieure** des actes et contrats.

Ces derniers mots signifient que la convention doit être, à peine de nullité, constatée par acte notarié.

Les contrats passés à l'étranger ne peuvent pas conférer l'hypothèque sur les immeubles situés en France, contrairement à la règle *locus regit actum*.

Capacité pour constituer l'hypothèque. — Elle appartient à ceux qui ont la capacité d'aliéner.

Exception : Le mineur commerçant peut hypothéquer, bien qu'il ne puisse pas aliéner. (Art 6, Cod. comm.)

Remarque. — Le pouvoir d'hypothéquer dérive aussi du pouvoir d'aliéner.

Cependant le mari commun en biens peut, dans le cas d'ameublement jusqu'à concurrence d'une certaine somme, hypothéquer l'immeuble, mais non l'aliéner.

A l'inverse, l'héritier sujet au rapport peut aliéner l'immeuble d'une façon définitive, mais l'hypothèque par lui constituée est résolue s'il vient à la succession.

Spécialité de l'hypothèque conventionnelle. — Caractère particulier de cette hypothèque qui consiste en ce que l'hypothèque doit être constituée sur un immeuble ou sur plusieurs immeubles désignés distinctement, mais non pas sur une masse de biens désignés en bloc.

Le but de cette exigence est 1° d'éviter les constitutions d'hypothèques faites à la légère sur un ensemble de biens dont le constituant pourrait ne pas bien apprécier l'importance.

2° De faciliter les procédures d'*ordre*, c'est-à-dire de distribution aux créanciers hypothécaires.

Exception à la règle sur la spécialité. — L'hypothèque devant être spéciale ne peut pas être constituée sur les biens à venir.

Néanmoins la loi permet cette hypothèque des biens à venir au cas d'insuffisance des biens présents, et moyennant que le débiteur déclare cette insuffisance.

Les biens à venir sont alors affectés au fur et à mesure des acquisitions.

Hypothèque garantissant une créance indéterminée. — *Exemple :* Un débiteur de rente viagère crée une hypothèque pour en assurer le paiement.

Le chiffre de la dette est incertain, car il dépend du nombre d'années pendant lequel existera le droit; néanmoins la convention est licite.

Mais pour que cette hypothèque reçoive une publicité sérieuse qui ne nuise pas trop au crédit du débiteur, le créancier doit évaluer la créance dans son inscription. Cette inscription ne garantit que le chiffre de l'évaluation, et si ce chiffre a été fixé trop haut par le créancier, le débiteur peut en obtenir la *réduction* en s'adressant aux tribunaux

Rang des hypothèques entre elles.

Art. 2134-2136.

Le **rang** des hypothèques dépend de la **date des inscriptions**. — La plus anciennement inscrite prime celle qui est inscrite après elle.

Exception. — Il existe deux hypothèques dont le rang est indépendant de l'inscription.

1° Hypothèque légale des mineurs ou interdits.

2° Hypothèque légale des femmes mariées.

Leur rang est fixé par la loi pour que ces incapables ne souffrent pas de la négligence des personnes qui sont chargées de les protéger.

C'est une innovation, car la loi du 11 brumaire an VII soumettait ces hypothèques comme les autres à l'inscription.

Rang de l'hypothèque des mineurs et interdits. — Il dépend de la date du *commencement de la tutelle*. Toutes les créances du mineur ou de l'interdit contre son tuteur seront *colloquées*, c'est-à-dire placées dans le règlement par voie d'*ordre* à cette date, parce que l'obligation générale de bien gérer a commencé pour le tuteur à cette époque.

Rang de l'hypothèque des femmes mariées. — Elle n'a pas une date unique comme celle des mineurs, parce que si toutes les créances de la femme étaient colloquées à la date du mariage, le crédit des maris en serait trop altéré, ce qui pourrait détourner du mariage.

La loi a fait des distinctions et fixé à diverses dates le rang de l'hypothèque des femmes mariées.

Ces distinctions sont fondées sur les causes des créances de la femme.

Créances qui prennent rang à la date du mariage. — La dot et les conventions matrimoniales.

La *dot*, c'est-à-dire tout ce que la femme a apporté au mari pour l'aider à subvenir aux charges du ménage, quel que soit le régime matrimonial. La restitution en est garantie par l'hypothèque.

La femme est également créancière à titre de dot des indemnités que son mari peut lui devoir à raison de fautes dans l'administration des biens qu'elle a conservés propres.

Les *conventions matrimoniales*, c'est-à-dire les créances qui sont nées directement des stipulations du contrat et qui ne dérivent pas de faits postérieurs que la femme aurait pu empêcher.

Exemple : gains de survie, donations faites par contrat de mariage.

Créances qui ont rang à une date postérieure à celle du mariage.

Ce sont des créances nées depuis le mariage, pour lesquelles la règle est qu'elles prennent rang du jour de leur naissance.

Sommes dotales provenant de donations ou successions échues pendant le ménage. — Par le mot *sommes dotales* la loi entend des sommes qui sont propres à la femme, et dont par conséquent le mari doit la restitution.

Exemples : Sous le régime de communauté, une somme donnée sous la condition qu'elle restera propre.

Une somme faisant partie d'une succession mobilière sous le régime de la communauté d'acquêts.

Dettes contractées par la femme avec son mari. — La femme est alors réputée caution du mari (art. 1431), donc elle a un recours contre lui pour ce qu'elle paie au créancier. Ce recours est garanti par l'hypothèque.

Le droit au recours naissant le jour où la femme s'oblige, l'hypothèque est colloquée à cette date.

Aliénation de propres. — Si le prix n'a pas été employé, le mari en est débiteur. L'hypothèque frappe ses biens depuis le jour où la femme a consenti à un acte qui devait mettre le mari en possession du prix de l'immeuble.

Toutes les créances de la femme ne sont pas comprises dans cette énumération ; on réglera par analogie le rang de celles dont la loi n'a pas parlé. *Exemple :* Le mari aura administré les paraphernaux de sa femme sous le régime dotal, ou encaissé le montant des créances paraphernales : l'hypothèque aura rang du jour où il aura pris l'administration ou encaissé la somme, comme s'il s'agissait de biens ou de créances dotales advenues à la femme par succession pendant le mariage.

Règles de la loi du 23 mars 1855 sur l'inscription des hypothèques légales des femmes et des mineurs. — Le Code civil avait dispensé ces hypothèques de l'inscription sans limiter la durée de cette dispense.

Après le décès du mineur ou de la femme, la majorité du mineur ou le veuvage de la femme, la dispense subsistait encore, bien que l'incapable fût devenu capable, ou fût remplacé par des héritiers ; ce qui ôtait à la dispense sa raison d'être.

L'article 8 de la loi de 1855 fait cesser la dispense quand l'incapacité a cessé, et impose la nécessité de prendre inscription dans le délai d'un an.

Prise dans ce délai, l'inscription conserve à l'hypothèque le rang qui lui est attribué par l'arti-

de 2135. Prise plus tard, elle n'a plus d'effet qu'à sa date.

Publicité des cessions de l'hypothèque légale de la femme. — Le Code civil étendait aux cessionnaires la dispense d'inscription qui n'était plus motivée par la protection due à un incapable.

L'article 9 de la loi de 1855 impose aux cessionnaires la nécessité de publier l'hypothèque de la femme et la cession faite à leur profit.

La publicité de l'hypothèque a lieu dans l'intérêt des tiers qui traiteraient avec le mari, et la publicité de la cession, dans l'intérêt de ceux qui traiteraient avec la femme, comme des cessionnaires de la même hypothèque qui pourraient être primés par la première cession.

La publicité résulte, ou d'une **inscription**, ou d'une **mention**.

Si l'hypothèque de la femme n'a pas été inscrite avant la cession, le cessionnaire prend une *inscription* qui annonce d'abord l'existence de l'hypothèque et qui signale en outre que l'hypothèque a été cédée à telle personne.

Si l'inscription a été prise avant la cession, il n'y a plus à annoncer que la cession elle-même; ce qui a lieu par une *mention* en marge de l'inscription.

Il résulte du système qu'entre les différents cessionnaires de la même hypothèque, la préférence

appartient à celui qui le premier a fait faire l'inscription ou la mention.

Publicité de la renonciation à l'hypothèque de la femme faite au profit de l'acquéreur d'un immeuble aliéné par le mari (loi du 13 février 1889). Quand la renonciation est faite soit expressément, soit tacitement, dans l'acte même d'aliénation, elle est rendue publique par la **transcription** de cet acte.

Si elle est contenue dans un acte authentique distinct, elle est annoncée par une **mention** en marge de la transcription de l'acte d'aliénation.

Les quittances totales ou partielles du prix payé au mari avec le consentement de la femme doivent aussi être publiées, puisqu'elles emportent subrogation de l'acquéreur dans l'hypothèque de la femme jusqu'à concurrence des sommes payées. La publicité résultera de la transcription du contrat, quand la quittance aura été donnée dans l'acte même de vente, et si d'une mention en marge de cette transcription, les paiements ont été postérieurs à l'aliénation.

MODE D'INSCRIPTION DES PRIVILÈGES
ET HYPOTHÈQUES.

Formalités de l'inscription.

Art. 2148-2150.

Celui qui requiert l'inscription justifie du droit du créancier en présentant l'expédition du titre authentique donnant naissance à l'hypothèque.

Dans quelques cas rares le titre peut n'être pas authentique. *Exemples* : Un testament olographe (art. 1017), un acte de partage (2103), un titre sous seing privé autorisant l'inscription du privilège résultant de la séparation des patrimoines (art. 2111).

L'inscrivant doit rédiger un *bordereau*, acte sommaire qui énumère, sous une forme brève, toutes les *mentions* que doit contenir l'inscription.

Ce bordereau est rédigé en *double*. L'inscrivant remet les deux exemplaires au conservateur des hypothèques.

Le conservateur copie le bordereau sur son registre ; il garde un des exemplaires qui lui servira à prouver que sa copie est fidèle, et il rend l'autre à l'inscrivant, en certifiant sur cet exemplaire qu'il a pris l'inscription, ce qui engage sa responsabilité s'il ne l'a pas prise.

Mentions que doit contenir le bordereau et par

conséquent l'inscription (art. 2148). — 1° Désignation de la personne du créancier.

2° Désignation du débiteur, et de la personne qui a constitué l'hypothèque, si ce n'est pas le débiteur.

3° Date et nature du titre d'où résulte l'hypothèque.

4° Montant de la dette en principal et accessoires.

5° Désignation des immeubles grevés, sauf le cas où il s'agit d'hypothèque générale ; pour ces dernières hypothèques, l'inscription prise dans un bureau conserve l'hypothèque sur tous les immeubles du débiteur situés dans le ressort du bureau.

6° Date de l'exigibilité de la créance.

7° Élection de domicile dans le ressort du bureau d'hypothèques ; cette élection facilite les procédures hypothécaires.

Exemples : Radiation, purge, parce que les exploits dans ces hypothèses seront signifiés au créancier à son domicile élu.

Sanction des règles sur le contenu de l'inscription. — Il résulte des articles 2115 et 2134 que l'inscription n'est pas valable si elle n'a pas été prise dans les formes voulues, ce qui implique qu'elle est nulle si elle ne contient pas, au moins *en substance*, les diverses mentions exigées.

On n'annulera pas pour une erreur ou une omission dans les noms et prénoms des personnes, mais

on considère comme condition *substantielle* de l'inscription, au moins une désignation suffisante des personnes, de la dette, et des immeubles grevés.

On peut attacher moins d'importance à l'indication de l'exigibilité et à l'élection de domicile, parce que l'omission de ces mentions ne diminue en rien la publicité de l'hypothèque.

Événements qui empêchent les créanciers de prendre inscription.

Art. 2146.

1° **L'aliénation** entre-vifs de l'immeuble suivie de la **transcription** de l'acte d'aliénation.

L'inscription qui complète l'acquisition du droit de préférence ne peut plus frapper l'immeuble, quand celui du chef de qui l'hypothèque est née ne peut plus la constituer valablement.

Historique. — D'après la loi du 11 brumaire an VII, l'inscription pouvait être prise jusqu'à la transcription de l'acte d'aliénation.

Le Code civil n'ayant pas maintenu les règles de la loi de brumaire sur la transcription, l'inscription ne pouvait plus être prise à partir de l'acte d'aliénation, qui dépouillait l'aliénateur *erga omnes*.

Le Code de procédure (art. 834) permettait l'in-

scription jusqu'à la transcription, et dans la quinzaine qui suit.

La loi du 23 mars 1855 (art. 6) a fait revivre le système de la loi de brumaire et abrogé l'article 834 du Code de procédure. L'inscription peut être prise jusqu'à la transcription, mais pas plus tard.

Motif de la règle. — La transcription prévient le public que l'aliénateur a cessé d'être propriétaire, et ceux qui traitent ensuite avec lui doivent savoir qu'il ne peut pas leur donner des droits réels sur l'immeuble. Ils seraient donc imprudents s'ils prêtaient et livraient de l'argent sans avoir pris leur inscription, après s'être assurés qu'il n'a pas été fait transcription d'un acte d'aliénation par leur emprunteur.

2° **Le décès du débiteur**, suivi d'une **acceptation bénéficiaire de la succession**.

Comme l'héritier ne pourrait pas, à moins de perdre sa qualité d'héritier bénéficiaire, constituer une hypothèque, le créancier est dans l'impossibilité de *confirmer* par une inscription son droit d'hypothèque.

La disposition de la loi ne distingue pas, par conséquent elle s'applique même quand l'acceptation bénéficiaire n'est pas spontanée, comme lorsqu'elle est faite par un tuteur au nom d'un mineur.

La renonciation de l'héritier n'aurait pas le même effet, car le renonçant est censé n'avoir jamais été héritier, et tout doit dépendre du parti que choisit l'héritier qui prend la place du renonçant.

Si la *succession est vacante*, la situation, au point de vue de l'hypothèque et de l'inscription, est la même qu'au cas d'acceptation bénéficiaire. Le curateur à la succession vacante peut encore moins que l'héritier bénéficiaire constituer des hypothèques. L'article 2146 s'appliquera en vertu d'un argument *à fortiori*.

3° La **faillite du débiteur**. — D'après le Code civil, les inscriptions étaient *nulles* quand elles étaient prises dans le délai pendant lequel les actes faits avant l'ouverture de la faillite sont déclarés nuls.

Ce délai commençait alors dix jours avant celui de la *faillite publiquement connue*.

Le Code de commerce, amendé en 1838, contient sur ce point une distinction.

1° Les inscriptions ne peuvent plus être prises après le jugement déclaratif de faillite. Elles seraient nulles. (Art. 448 Code comm.)

2° Quand elles ont été prises avant cette époque, elles peuvent être annulées si elles ont été prises depuis la cessation des paiements, ou dans les dix jours qui précèdent cette cessation; à une condi-

tion toutefois, c'est qu'il se soit écoulé plus de quinze jours entre la naissance de l'hypothèque et l'inscription. (Art. 448 Code comm.)

Explication. — Les inscriptions prises depuis la cessation des paiements, ou dans les dix jours qui précèdent, sont suspectes de fraude.

On craint que l'inscription prise à cette époque ne protège une créance fictive, dont le prétendu créancier s'entendrait avec le futur failli pour soustraire à la masse de la faillite une partie de son gage.

Cette crainte est confirmée par la lenteur extraordinaire que le créancier a mise à prendre inscription, alors qu'il a laissé passer quinze jours depuis la naissance de l'hypothèque.

C'est là une circonstance aggravante qui rend plus sérieuse la cause de suspicion résultant du fait que l'inscription a été prise depuis la cessation des paiements, ou dans les dix jours qui précèdent.

Observation. — Les règles sur la nullité des inscriptions supposent que l'hypothèque a été valablement constituée, sinon il n'y aurait pas à s'inquiéter de la validité des inscriptions.

Les effets de la faillite sur la *naissance* même de l'hypothèque sont régis par le Code de commerce. (Art. 446.)

Inscriptions auxquelles ne s'applique pas l'article 2146. — Les inscriptions qui sont destinées, non pas à donner un rang aux créanciers, mais à confirmer un rang précédemment acquis.

Exemples : Les inscriptions prises en renouvellement d'inscriptions préexistantes. (Art. 2154.)

L'inscription d'une hypothèque légale de mineur ou de femme mariée, prise dans l'année qui suit la cessation de l'incapacité.

Effet des inscriptions.

Art. 2151, 2154.

Durée de l'effet des inscriptions. — Renouvellement. — L'inscription ne produit son effet que pendant dix ans ; passé ce délai, elle perd sa force.

L'hypothèque *n'est pas éteinte*, mais le rang est perdu ; le créancier peut prendre une nouvelle inscription, qui donne à l'hypothèque un rang d'après cette nouvelle date.

Si le créancier ne laisse pas passer les dix ans, et si, *avant* cette époque, il *renouvelle* son inscription, il conserve son rang à l'ancienne date, et ainsi de suite en renouvelant avant l'expiration de chaque période de dix ans.

Effets de l'inscription quant aux intérêts (art. 2151). — L'inscription d'une hypothèque pour le capital conserve au même rang l'hypothèque pour les intérêts à venir, quand on a mentionné dans l'inscription que le capital produit des intérêts, et à quel taux.

Seulement l'inscription ne conserve pas l'hypothèque pour tous les intérêts à venir, parce que le public, consultant le registre, serait effrayé par une hypothèque dont le chiffre serait susceptible d'un accroissement illimité, et que le crédit du débiteur en serait trop altéré.

L'inscription ne conserve avec le capital que *trois années d'intérêts* (l'année courante et deux autres années).

Les deux autres années ne sont pas déterminées par la loi, en sorte que le créancier les déterminera au mieux de son intérêt.

Exemple : Après deux ans écoulés depuis l'inscription du principal produisant intérêt, le créancier prudent prendra une inscription pour ces deux années échues, inscription valable à sa date, et conservera son inscription ancienne qui conserve deux années à venir à la même date que le capital. Tous les deux ans il inscrira les deux années échues et aura toujours l'avenir garanti pour deux années par l'inscription du capital.

Il ne s'arrêtera que le jour où la valeur de l'immeuble lui paraîtra insuffisante pour garantir encore deux années; alors il fera des poursuites contre le débiteur.

RADIATION, RESTRICTION, RÉDUCTION.

Radiation des inscriptions.

Art. 2157-2160.

Radiation. — Annulation de l'inscription, qui s'opère par une mention en marge annonçant que l'inscription est désormais non avenue, et qui relate, en outre, l'acte en vertu duquel la radiation a lieu.

L'inscription n'est pas matériellement *effacée* ou *biffée*.

La radiation a lieu quand l'hypothèque a cessé d'exister pour une cause quelconque. Elle ne peut être faite que du *consentement* du créancier, constaté par acte authentique, ou en vertu d'un *jugement* ayant force de chose jugée.

Le consentement exprès du créancier, ou le jugement, est nécessaire, parce que le conservateur des hypothèques ne peut pas être constitué juge des causes d'extinction de la dette ou de l'hypothèque; ainsi, alors même qu'on lui présenterait une quittance, il ne pourrait pas être certain que cette

quittance s'applique à la créance hypothécaire.

L'intervention de la justice protège le propriétaire de l'immeuble contre la mauvaise volonté de l'ancien créancier qui refuserait de consentir à la radiation.

Restriction des hypothèques.

Art. 2140-2145. — 2161-2162. 2165.

Restriction. — Diminution du nombre des immeubles grevés d'hypothèque pour une même dette.

La loi dit quelquefois *réduction*, mais il peut en résulter une confusion avec une autre opération : la réduction des inscriptions.

La restriction n'est possible qu'à propos des hypothèques légales ou judiciaires ayant le caractère d'hypothèques générales.

Le respect des conventions ne permet pas la restriction des hypothèques conventionnelles, alors même qu'elles portent sur plusieurs immeubles.

La restriction peut avoir lieu :

- 1° Pour l'hypothèque des femmes, par leur contrat de mariage;
- 2° Pour l'hypothèque des mineurs, par délibération du conseil de famille au commencement de la tutelle;

3° Pendant le mariage ou la tutelle, en vertu des jugements à la requête des maris ou tuteurs ;

4° Pour les autres hypothèques générales, par des jugements.

Dans les cas où la justice *restreint l'hypothèque* garantissant des créances dont on peut estimer le chiffre, il faut que l'immeuble ou les immeubles qui resteront affectés à l'hypothèque représentent une valeur excédant d'un tiers le montant de la créance.

Réduction des inscriptions.

Art. 2161-2162.

Réduction de l'inscription. — Diminution du chiffre indiqué comme montant de la créance, quand l'inscription est prise pour une créance *indéterminée*.

Exemple : Le créancier d'une rente viagère (créance indéterminée quant à son chiffre, puisqu'il dépend de la durée de la vie d'une personne) est obligé, par l'article 2132, d'évaluer dans l'inscription le montant de la créance. Si le débiteur prétend que son évaluation est excessive, il peut s'adresser aux *tribunaux*, qui réduiront l'évaluation s'ils la jugent trop élevée

EFFETS DES PRIVILÈGES ET DES HYPOTHÈQUES CONTRE LES TIERS DÉTENTEURS

OU

DROIT DE SUITE.

Le **droit de suite** suppose une aliénation de l'immeuble hypothéqué ou grevé de privilège. Le créancier poursuit l'immeuble entre les mains de son nouveau propriétaire, qu'on appelle le **tiers détenteur**.

La condition de l'exercice de ce droit, c'est que l'hypothèque ou le privilège ait été annoncé au public par une inscription (sauf l'exception en faveur de l'hypothèque légale des femmes, des mineurs et des interdits).

Quand l'inscription doit-elle avoir été prise?

Art. 2166. Art. 6, loi du 23 mars 1855.

D'après le Code civil, il fallait que l'inscription eût été prise avant l'acte d'aliénation, parce que la convention transférait immédiatement la propriété. L'hypothèque n'aurait jamais frappé l'immeuble si elle n'avait été inscrite qu'après cette convention.

L'article 834 du Code de procédure exigeait seu-

lement que l'inscription fût prise avant la transcription de l'acte d'aliénation, ou bien dans la quinzaine de cette transcription.

La loi de 1855 (art. 6) permet l'inscription jusqu'à la transcription, mais pas plus tard.

Cette règle générale s'applique aux privilèges, et même aux privilèges généraux, qui ne sont dispensés de l'inscription par l'article 2107 qu'au point de vue du droit de préférence.

Exceptions : Deux créanciers privilégiés jouissent exceptionnellement d'un délai d'après la loi de 1855 :

Le vendeur,
Et le copartageant.

Ils peuvent s'inscrire même après la transcription de l'acte d'aliénation faite par l'acheteur ou l'autre copartageant, pourvu qu'il ne se soit pas écoulé quarante-cinq jours depuis la vente ou le partage sur lequel se fonde leur privilège.

Exemples : Pierre vend sa maison à Paul; Paul la revend à Jean, qui fait faire la transcription du contrat d'acquisition. Malgré cette transcription, Pierre peut inscrire son privilège tant qu'il ne s'est pas écoulé quarante-cinq jours depuis la première vente (la vente faite par Pierre à Paul).

Pierre a vendu le 1^{er} janvier à Paul; Paul, qui n'a pas payé, revend le 15 janvier à Jean. Jean

transcrit le 1^{er} février; Pierre peut inscrire son privilège le 5 ou le 6 février, car il ne s'est pas écoulé quarante-cinq jours depuis le 1^{er} janvier.

Autre exemple : Pierre partage une succession avec Paul; Paul vend un immeuble de son lot à Jean, qui fait transcrire son titre. Pierre peut encore faire inscrire sur cet immeuble le privilège qu'il a comme créancier de Paul à raison du partage, tant qu'il ne s'est pas écoulé quarante-cinq jours depuis le partage.

Motif de la règle. — La loi n'a pas voulu qu'un vendeur ou un copartageant fût privé de son droit par une aliénation subite, suivie d'une transcription rapidement faite.

Exception à la disposition de l'article 6 (loi de 1855). Au cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les créanciers de l'ancien propriétaire peuvent s'inscrire dans la quinzaine qui suit la transcription du jugement d'expropriation. Les articles 16 et 17 de la loi de 1841 sur l'expropriation, qui leur accordent ce délai en s'inspirant, il est vrai, de l'article 834 du Code de procédure, n'ont pas été abrogés comme ce dernier article par la loi de 1855.

Observation. La loi de 1855 statue sur le droit de suite; et les articles 2106 et suivants du Code civil, réglant le droit de préférence, ne sont pas abrogés;

il en résulte quelquefois que le droit de *préférence survit au droit de suite*.

Exemples : Le copartageant perd son droit de suite, après une aliénation suivie de transcription, lorsqu'il s'est écoulé quarante-cinq jours depuis le partage ; mais il peut s'inscrire utilement *au point de vue du droit de préférence*, avant l'expiration du délai de soixante jours depuis le partage (art. 2109).

Les créanciers qui ont un privilège général, dispensé d'inscription quant au droit de préférence (art. 2107), perdent leur droit de suite par la transcription d'une aliénation, mais peuvent se faire colloquer sur le prix du bien aliéné, tant qu'il est dû par l'acquéreur.

Situation du tiers détenteur exposé au droit de suite.

Art. 2167-2179.

Le détenteur *tenu hypothécairement* est, en principe, contraint à abandonner l'immeuble, à moins qu'il n'aime mieux payer la dette.

Il peut néanmoins prendre d'autres partis qui sont indiqués dans les articles 2167-2179.

Divers partis que peut prendre le tiers détenteur. — 1° Il peut **purger**. (V. p. 273.)

2° Il peut **payer** le créancier qui le poursuit ; il arrête ainsi les poursuites, et il est subrogé dans les droits du créancier (art. 1251, 3°).

3° Il peut **payer** toutes les dettes hypothécaires **jusqu'à concurrence de son prix d'acquisition**. — Alors, il est vrai, il reste exposé aux poursuites des créanciers qu'il n'a pas payés parce que son prix d'acquisition était insuffisant, mais il ne perd pas les sommes qu'il a déboursées, car il est subrogé dans les droits des créanciers qu'il a payés (art. 1251, 1°).

4° Il peut opposer le **bénéfice de discussion**.

5° Il peut abandonner l'immeuble (**délaisser**).

6° Il peut se laisser exproprier (**subir la saisie**).

Bénéfice de discussion. — Il n'appartient qu'au détenteur poursuivi en vertu d'une *hypothèque générale*.

Il consiste à exiger que le créancier poursuive préalablement les immeubles grevés de la même hypothèque, qui sont possédés par le débiteur.

Le tiers détenteur doit indiquer les immeubles et avancer les frais de la discussion.

Délaissement. — Abandon de la *possession* de

l'immeuble hypothéqué en vue de faciliter la vente.

L'utilité du délaissement pour le tiers détenteur consiste en ce que : 1° Le détenteur se débarrasse de la responsabilité de l'administration qui est confiée à un curateur.

2° Il évite d'être considéré par le public comme un *saisi*, ce qui nuirait à son crédit.

3° Il conserve le droit d'acheter l'immeuble quand il sera mis aux enchères, droit dont il serait privé par l'article 711 du Code de procédure, si on le traitait comme un *saisi*.

Le délaissant reste propriétaire jusqu'à l'adjudication, d'où il résulte : 1° Qu'il profiterait de l'excédent du prix d'adjudication sur le montant des créances hypothécaires.

2° Qu'il peut, tant que l'immeuble n'est pas adjugé, rétracter son acte de délaissement et reprendre le bien en payant le créancier qui l'a poursuivi.

Saisie. — Le créancier doit avertir le détenteur par une sommation, et le vrai débiteur par un commandement. Trente jours après la signification de ces deux actes, il peut saisir et faire vendre, en observant les règles du Code de procédure sur la saisie immobilière.

Effets de l'adjudication sur saisie ou après délaissement. — Les deux adjudica-

tions ont cela de commun qu'elles dépouillent le tiers détenteur.

Elles engendrent par suite un *double recours* :

1° Contre le vendeur à raison de l'éviction subie.

2° Contre le véritable débiteur qui n'est peut-être pas le vendeur, à raison de ce que le détenteur a payé sa dette ; ce recours est garanti par la subrogation légale (art. 1251, 3°).

Quand le tiers détenteur est ainsi dépouillé, il recouvre de plein droit les servitudes et droits réels qu'il avait sur l'immeuble avant de l'avoir acquis et qui s'étaient éteints par confusion.

Exemple : Pierre a un droit de passage sur le fonds de Paul ; il achète ce fonds, la servitude s'éteint par confusion ; mais si un créancier hypothécaire de Paul dépouille Pierre en faisant adjuger l'immeuble après délaissement ou après saisie, la loi détruit l'effet de la confusion et fait revivre la servitude.

EXTINCTION DES PRIVILÈGES ET DES HYPOTHÈQUES.

Art. 2180.

Les hypothèques et les privilèges s'éteignent : 1° par l'**extinction de l'obligation** dont ils garantissent le paiement. La dette s'éteignant, l'hypothèque perd son utilité.

Exceptions. — L'hypothèque survit quelquefois à l'obligation principale. *Exemple* : Au cas de nova-