

N° I. FORMALITÉS GÉNÉRALES.

I. Désignation du créancier.

45. La publicité des privilèges et des hypothèques est établie dans l'intérêt des tiers. De là suit que les inscriptions hypothécaires doivent contenir tous les renseignements que les tiers ont intérêt à connaître. Généralement la désignation du créancier leur est indifférente; elle est prescrite dans l'intérêt du créancier lui-même. Quand le tiers acquéreur veut purger, il doit faire des notifications aux créanciers inscrits; il doit donc trouver dans les inscriptions dont le conservateur lui délivre copie, une désignation exacte des créanciers. Si la désignation était inexacte, il en résulterait que le certificat du conservateur serait incomplet; par suite, les notifications ne pourraient être faites au créancier omis, il resterait étranger à la purge et il perdrait son droit hypothécaire que la purge, quoique faite sans lui, a pour effet d'effacer. Il en est de même en cas d'expropriation forcée; des notifications sont faites aux créanciers inscrits afin qu'ils produisent leurs titres et qu'ils soient colloqués, s'il y a lieu; si la désignation qui se trouve dans l'inscription est insuffisante, le droit des créanciers menacera de périr. Aussi les tiers qui font les notifications en cas d'expropriation et de purge ne supportent pas les conséquences de l'omission qui résulterait d'une indication incomplète du créancier dans l'inscription, elles retombent sur le créancier. C'est donc dans son intérêt que cette première mention est requise. Il y a cependant un cas où la désignation du créancier concerne les tiers; les parties intéressées peuvent demander la radiation de l'inscription dans les cas prévus par la loi; l'action est intentée contre le créancier, et elle ne peut l'être que si l'inscription fait connaître le créancier.

46. Il y a des cas où la désignation du véritable créancier n'est pas requise, au moins dans l'opinion généralement suivie. En cas de cession d'une créance hypothécaire, on admet que l'inscription peut être faite au nom du cédant, bien que, par l'effet de la vente, il cesse d'être créancier.

De même, quand la créance dépend d'une succession, on admet que l'inscription peut se faire au nom du défunt, bien que la créance passe de plein droit aux héritiers. Nous renvoyons à ce qui a été dit plus haut (n^{os} 8 et 4) (1).

47. La loi veut que l'inscription contienne les nom, prénom, domicile et profession du créancier. Il y a un cas dans lequel cette désignation est impossible, c'est quand la créance appartient à une société de commerce jouissant de la personnalité civile; il suffit d'indiquer la raison sociale; il n'est pas nécessaire de faire connaître les associés, car les associés ne sont pas créanciers, c'est l'être moral personnifiant la société auquel la créance appartient (2).

48. La loi exige l'indication du domicile réel, et elle veut de plus que le créancier fasse élection d'un domicile dans un lieu quelconque de l'arrondissement du bureau (art. 83; code civil, art. 2148). Pourquoi, outre le domicile réel, faut-il un domicile élu? Le domicile réel est d'ordinaire prescrit pour mieux faire connaître la personne dont on doit indiquer le nom. Il y a un cas dans lequel l'indication du domicile réel est nécessaire dans l'intérêt des tiers et du créancier; d'après le code de procédure (art. 548), les jugements qui prononcent une mainlevée ou une radiation d'inscription hypothécaire doivent être signifiés au domicile de la partie condamnée, c'est-à-dire au domicile réel. Quant au domicile élu, il est nécessaire parce que, d'après l'article 94 (code civil, art. 2156), les actions auxquelles les inscriptions peuvent donner lieu contre les créanciers sont intentées par exploits faits à leur personne, ou au domicile élu. C'est également au domicile élu que se font les notifications en matière de purge (art. 2183; loi hyp., art. 110), et d'expropriation forcée (code de proc., art. 692 et 753). Il suit de là que le domicile d'élection est requis, alors même que le créancier serait domicilié dans l'arrondissement. On a donc raison de dire que le domi-

(1) Pont, t. II, p. 363, n° 963. Rapport de la commission spéciale (Parent, p. 45).

(2) Martou, t. III, p. 159, n° 1068. Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire de Dalloz*, au mot *Privilèges*, n^{os} 1484 et 1485.

cile réel est surtout exigé pour individualiser le créancier (1).

49. L'article 83 ajoute : « A défaut d'élection de domicile, toutes significations et notifications relatives à l'inscription pourront être faites au procureur du roi. » Cette disposition décide une difficulté qui s'était présentée sous l'empire du code civil. On prétendait que l'inscription était nulle quand elle ne contenait pas une élection de domicile. Cette opinion ne pouvait se concilier avec le principe de la loi nouvelle, laquelle n'admet la nullité que dans le cas où l'irrégularité cause un préjudice aux tiers; or, dans l'espèce, le seul intérêt qu'aient les tiers à ce qu'un domicile soit élu par le créancier, c'est qu'ils puissent y faire les significations et notifications (n° 48) requises pour certains actes; la conséquence la plus naturelle du défaut d'élection de domicile doit donc être d'autoriser les tiers à faire leurs significations et notifications au procureur du roi. Si le créancier reste dans l'ignorance des actes qu'il lui importe de connaître, il doit s'en prendre à sa négligence (2).

50. Le domicile élu est un domicile fictif, et il est de principe que les fictions ne peuvent pas avoir d'effet en dehors des cas pour lesquels elles ont été établies. Il a été jugé, en conséquence, que les offres de paiement qu'un tiers fait au créancier pour être subrogé à ses droits doivent être signifiées, non au domicile élu, mais au domicile réel. En effet, ces offres n'ont rien de commun avec les significations qui doivent être faites en matière d'inscriptions hypothécaires; or, dès que l'on n'est pas dans les termes de la fiction, on rentre dans le droit commun (3).

51. « Il est loisible à celui au profit duquel une inscription existe de changer sur le registre des hypothèques le domicile par lui élu » (art. 88; code civil, art. 2152). Quand un domicile est élu en vertu d'un contrat, il ne peut pas être changé par la volonté de l'une des parties, parce que, dans ce cas, la clause est un élément de la con-

(1) Tarrille, dans Merlin, *Répertoire*, au mot *Inscription hypothécaire*, § V, n° VIII, et le réquisitoire de Merlin (t. XV, p. 61 et 72).

(2) Martou, t. III, p. 159, n° 1070. Pont, t. II, p. 366, n° 970.

(3) Rejet, chambre civile, 5 décembre 1854 (Dalloz, 1855, 1, 72).

vention; et les conventions ne peuvent être révoquées, en tout ou en partie, que du consentement mutuel des parties contractantes (art. 1134). Il n'en est pas de même quand l'élection de domicile est commandée par la loi, c'est alors un acte unilatéral; tout ce que la loi veut, c'est qu'il y ait un domicile élu dans l'inscription hypothécaire; rien n'empêche donc le créancier de le changer.

La loi ajoute que les *représentants* du créancier peuvent aussi élire un autre domicile. Ces représentants sont ou les héritiers du créancier ou ses cessionnaires. L'article 2152, que la loi belge a reproduit, ajoutait : « ou cessionnaires par *acte authentique* ». De ce que cette partie de l'article n'a pas été reproduite, il ne faudrait pas conclure qu'un cessionnaire par acte sous seing privé aurait le droit de changer le domicile élu par le cédant; l'article 5 de la loi hypothécaire établit comme principe que la cession d'une créance hypothécaire doit être constatée par acte authentique pour que le cessionnaire puisse l'inscrire; il suit de là qu'il ne peut pas faire de changement à l'inscription si la cession n'est pas authentique, car celui qui ne peut pas inscrire ne peut pas non plus modifier l'inscription (1).

52. Le code civil et la loi hypothécaire portent que le créancier peut changer le domicile par lui élu, « à la charge d'en choisir et indiquer un autre dans le même arrondissement ». La règle est que l'inscription doit contenir une élection de domicile; donc si un domicile est élu, on ne peut pas demander que cette mention soit rayée, la loi permet seulement de la remplacer par une autre élection. On enseigne cependant que le conservateur n'aurait pas le droit de refuser la mention d'une révocation pure et simple sur les registres (2). C'est dépasser la loi. Si le conservateur consentait à constater la révocation, il n'en résulterait pas que l'inscription fût nulle; les tiers auraient le droit de faire leurs significations et notifications au procureur du roi. La loi aurait donc pu autoriser le conservateur à mentionner la révocation du domicile élu sans indi-

(1) Martou, t. III, p. 203, n° 1133.

(2) Martou, t. III, p. 202, n° 1132. Comparez Pont, t. II, p. 365, n° 967.

cation d'un nouveau domicile ; mais elle ne l'a pas fait, et il est de principe que le conservateur, comme tout dépositaire d'un registre public, n'y peut rien insérer ni changer qu'en vertu de la loi.

53. Les §§ 2 et 3 de l'article 88 déterminent les formes d'après lesquelles doit se faire le changement de domicile ; ce sont des dispositions nouvelles qui simplifient la marche que l'on suivait sous l'empire du code civil. Le créancier peut, comme on l'exigeait autrefois, remettre au conservateur un acte authentique constatant sa volonté. La loi lui permet aussi d'éviter ces frais en se présentant lui-même au bureau des hypothèques ; il signera sur les registres une déclaration portant changement de domicile. Reste une difficulté. Le conservateur peut ne pas connaître le créancier ou son représentant ; dans ce cas, son identité sera, si le conservateur l'exige, certifiée par un notaire qui signera avec le requérant la déclaration consignée sur le registre (1).

II. Désignation du débiteur.

54. La désignation du débiteur est une des mentions les plus essentielles de l'inscription hypothécaire. C'est pour que les tiers sachent que la personne avec laquelle ils vont traiter est grevée d'hypothèques, que la loi prescrit la publicité des charges hypothécaires. C'est aussi sur le débiteur que l'inscription est prise, en ce sens que les registres aux inscriptions contiennent les noms des débiteurs, il n'y a pas de registre spécial contenant les immeubles hypothéqués. Il fallait donc prescrire la désignation la plus exacte du débiteur, afin que les tiers ne fussent pas trompés, en croyant traiter avec une autre personne que celle qui est réellement grevée d'hypothèques.

55. L'inscription doit contenir « les nom, prénoms, profession et domicile du débiteur, ou une désignation individuelle et spéciale, telle que le conservateur puisse reconnaître et distinguer, dans tous les cas, l'individu grevé

(1) Rapport de la commission spéciale (Parent, p. 48).

d'hypothèque. » Cette disposition reproduit l'article 2148 avec une légère modification. Le code civil veut que l'inscription indique les nom, prénoms, domicile du débiteur, *la profession s'il en a une connue, ou une désignation individuelle et spéciale*. D'après cette rédaction, on pouvait croire, comme Tarrible l'enseignait, que *la désignation individuelle et spéciale* ne se rapportait qu'à la profession. C'était mal interpréter la loi ; en effet, l'article 2153, qui contient une disposition tout à fait analogue, dit que l'inscription doit contenir « les nom, prénoms, profession, domicile, ou une *désignation précise du débiteur* » ; cette rédaction rendait mieux la pensée du législateur. Il se peut que le créancier qui requiert l'inscription ne connaisse point les mentions que la loi exige, telles que les prénoms et le domicile ; le domicile surtout est souvent très-incertain, et, en tout cas, il est plus difficile à connaître que la profession. Voilà pourquoi la loi a dû se contenter, pour le débiteur, d'une désignation individuelle et spéciale qui remplace les mentions particulières qu'elle exige en règle générale. La rédaction de la loi belge fait disparaître tout doute (1).

Il y a, sous ce rapport, une différence entre la désignation du débiteur et celle du créancier. La loi ne se contente pas d'une désignation spéciale pour le créancier ; ce qui est très-naturel, car le créancier ne peut pas ignorer ses nom, prénoms, profession et domicile. Toutefois la différence n'est que de théorie. Déjà, sous l'empire du code civil, on admettait qu'il n'y avait rien de sacramentel dans les mentions que la loi prescrit (2). Cela est d'évidence, d'après notre loi hypothécaire : dès que l'inscription fait connaître le créancier, le but de la loi est atteint. Il y a plus, quand même elle ne le ferait pas connaître, l'inscription n'en serait pas moins valable, puisque la désignation du créancier n'intéresse pas les tiers (n° 45).

56. Il se présente une difficulté dans le cas où l'hypothèque a été constituée par un tiers et dans le cas où, lors

(1) Rapport de la commission spéciale (Parent, p. 46).

(2) Pont, t. II, p. 368, n° 972.