

de l'inscription, l'immeuble hypothéqué a été aliéné : faut-il prendre l'inscription sur le tiers acquéreur, ou sur le débiteur ? ou l'inscription prise sur le débiteur doit-elle faire connaître l'acquéreur ? Nous avons examiné la question plus haut (n° 11).

**57.** Sur qui l'inscription sera-t-elle prise si le débiteur vient à mourir ? Nous renvoyons également à ce qui a déjà été dit sur ce point (n° 12).

### III. Indication de l'acte.

**58.** L'inscription doit contenir, en troisième lieu, « l'indication spéciale de l'acte qui confère le privilège ou l'hypothèque ». On a dit que cette mention est étrangère à la publicité des charges hypothécaires. La commission spéciale répond à l'objection : « Les tiers ont intérêt à consulter les clauses du titre qui peuvent aggraver la condition du débiteur ; ils ont intérêt aussi à vérifier la validité de l'inscription qui a été prise. » Or, cette validité dépend de la validité du titre en vertu duquel le créancier a requis l'inscription. Ainsi, il ne suffit pas que l'inscription soit spéciale, il faut que l'acte qui constitue l'hypothèque, ou d'où résulte le privilège, spécialise la créance et les immeubles qui sont affectés à la garantie du créancier. S'il s'agit d'actes soumis à la transcription, les tiers intéressés peuvent consulter le registre aux transcriptions ; s'il s'agit d'autres actes, l'inscription les leur fera connaître, et ils pourront en demander la représentation au débiteur avec lequel ils contractent (1).

Reste à savoir quel est le titre qui doit être rendu public. Le code civil disait la *nature du titre*. Était-ce le titre qui constate la créance ? ou le titre qui établit l'hypothèque, et d'où résulte le privilège ? C'est en ce dernier sens que la loi était généralement interprétée ; l'article 83 ne laisse plus aucun doute sur ce point. Que fallait-il entendre par la *nature du titre* ? Suffisait-il d'indiquer si le titre était authentique ? ou fallait-il déterminer d'une manière plus

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

spéciale en vertu de quel acte l'inscription était prise ? La loi belge a consacré cette dernière interprétation et avec raison. Il importe aux tiers de savoir si l'inscription est prise en vertu d'un privilège ou en vertu d'une hypothèque, car autres sont les conditions requises pour l'existence et la conservation des privilèges, autres sont celles que la loi exige pour les divers titres qui établissent ou spécialisent l'hypothèque. Les tiers ont intérêt à savoir si l'hypothèque est légale, conventionnelle ou testamentaire. Les conditions de validité diffèrent d'après les diverses hypothèques. C'est pour prévenir tout doute que le législateur belge, au lieu de dire la *nature* du titre, a prescrit l'indication *spéciale* de l'acte qui confère l'hypothèque ou le privilège.

**59.** L'article 83 exige encore la mention de la *date* de l'acte. Il s'agit toujours du titre qui constitue l'hypothèque, ou d'où résulte le privilège. La validité de l'inscription peut dépendre de la date du titre en vertu duquel elle est faite. Telle serait, par exemple, l'inscription prise en vertu d'une hypothèque consentie par un failli : tout dépend, dans ce cas, de l'époque à laquelle l'hypothèque a été constituée. D'un autre côté, les hypothèques s'éteignent par la prescription ; il importe donc aux tiers de savoir à quelle époque l'hypothèque a pris naissance.

**60.** Quand une créance est cédée, quel est le titre qui doit être indiqué dans l'inscription ? Sous l'empire du code, il a été jugé que l'inscription devait indiquer, non l'acte de cession, mais l'acte qui avait donné naissance au privilège ou à l'hypothèque (1). La loi nouvelle tranche la difficulté en disant que l'inscription doit contenir l'indication spéciale de l'acte qui confère l'hypothèque ou le privilège ; or, ce n'est pas l'acte de cession qui a établi le droit hypothécaire, c'est l'acte qui a conféré le droit au cédant ; c'est donc cet acte que l'inscription doit faire connaître.

**61.** On demande si l'inscription doit indiquer l'acte confirmatif, quand l'acte constitutif de l'hypothèque était nul

(1) Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 1557. Comparez Pont, t. 11, p. 374, n° 982.



et a été confirmé? La question est décidée par le texte et par les principes qui régissent la confirmation. Est-ce l'acte confirmatif qui confère l'hypothèque ou le privilège? Non, car la confirmation n'ajoute rien au titre, elle le purge seulement du vice qui l'entachait; c'est donc toujours l'ancien titre qui reste la source unique du droit hypothécaire; par conséquent l'indication de ce titre suffit. On dira que la confirmation du titre intéresse les tiers, puisque, en validant le titre, elle valide l'inscription. Sans doute, mais le vice qui infecte le titre ne l'empêche pas d'être valable, en ce sens qu'il produit tous ses effets jusqu'à ce qu'il ait été annulé; l'inscription peut donc être prise en vertu d'un titre nul (n° 28). Quand ensuite l'acte est confirmé, cette confirmation devrait aussi être rendue publique, afin de prévenir les tiers qu'ils ne peuvent pas se prévaloir de la nullité du titre et de l'inscription. Mais la loi ne l'exige pas, et l'interprète ne peut pas ajouter à la loi. Par la même raison il faut décider que si, lors de l'inscription, l'acte était déjà confirmé, il n'est pas nécessaire d'y indiquer l'acte confirmatif (1).

IV. *Indication de la créance.*

**62.** L'indication de la créance est tout aussi essentielle que celle du débiteur; il ne suffit point que les tiers sachent que les biens de la personne avec laquelle ils se proposent de traiter sont grevés d'hypothèques, il faut qu'ils connaissent le montant des charges hypothécaires, afin qu'ils puissent s'assurer si elle possède encore des garanties de solvabilité. Dans le système de la loi belge, la créance doit être spécialisée par l'acte même qui produit le privilège ou l'hypothèque; il n'y a ni privilège ni hypothèque sans spécialisation. Quand la créance est indéterminée de sa nature, les parties en doivent évaluer le montant: l'inscription n'est, sous ce rapport, que la reproduction de l'acte qui a donné naissance au privilège ou à l'hypothèque.

(1) En sens contraire, Martou, t. III, p. 164, n° 1077.

**63.** La loi veut que l'inscription indique d'abord le capital, tel qu'il a été spécialisé dans l'acte. Il se peut qu'il y ait une différence entre la somme indiquée dans l'acte et la somme indiquée dans l'inscription. Il s'agit d'une dette indéterminée que les parties avaient évaluée à un chiffre trop élevé; la dette a été liquidée avant que le créancier prenne inscription; il y énonce le capital réel, inférieur à celui qui est porté à l'acte; l'inscription sera valable, puisqu'elle fait connaître le chiffre réel de la dette. Si l'inscription avait été prise avant la liquidation, le créancier pourrait-il exercer son droit hypothécaire pour toute la somme? Non, car l'inscription ne donne aucun droit au créancier; elle rend seulement public le droit qui lui appartient. Le débiteur pourra, dans ce cas, demander que l'inscription soit réduite, puisque l'inscription ne peut jamais dépasser le droit réel; mais il ne peut pas requérir cette réduction sans le consentement du créancier, ou à défaut de ce consentement, sans une sentence judiciaire, car l'évaluation ayant été faite par convention, l'une des parties ne peut la révoquer ni la modifier par sa seule volonté (1).

**64.** L'inscription doit encore indiquer le montant des accessoires des créances pour lesquelles l'inscription est requise. Quels sont ces accessoires? Les plus importants sont les intérêts; nous en traiterons à part, à raison de l'importance de la matière. On comprend encore sous le nom d'accessoires les frais de l'acte d'où procède le privilège ou l'hypothèque; ces frais sont à la charge du débiteur, mais le créancier peut en faire l'avance; dans ce cas, le remboursement des frais constitue une créance accessoire. Il en est de même du coût des bordereaux et de l'inscription.

Faut-il que l'acte constitutif du privilège ou de l'hypothèque mentionne ces frais et en évalue le montant? La loi ne l'exige pas; elle prescrit seulement que l'acte détermine la somme pour laquelle l'hypothèque est consentie. Rien n'empêche, sans doute, les parties intéressées de stipuler

(1) Rapport de la commission spéciale (Parent, p. 47). Pent, t. II, p. 378, n° 937.