

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.

que l'hypothèque garantira les accessoires; dans ce cas, il faut aussi que l'acte les évalue. Mais la loi ne fait pas de cette évaluation dans l'acte une condition requise pour que le créancier ait une hypothèque de ce chef; elle part du principe que l'hypothèque établie pour la garantie de la créance principale garantit par cela seul les accessoires de la créance. Seulement le principe de publicité exige que les accessoires soient rendus publics par la voie de l'inscription; la loi suppose que lors de l'inscription ces accessoires sont liquides; rien n'empêche donc le créancier de les indiquer. S'ils n'étaient pas liquides, le créancier ne pourrait pas les mentionner dans l'inscription, car il ne peut pas y avoir d'inscription sans créance; la loi déroge à ce principe pour les intérêts, comme nous allons le dire, mais elle n'y déroge point pour les autres accessoires; ceux-ci restent donc sous l'empire de la règle. Cela résulte du texte même de la loi; l'article 83 met les accessoires sur la même ligne que le capital; ce qui implique que les accessoires sont dus.

65. Les frais ordinaires sont liquides au moment où le créancier prend inscription. Il n'en est pas de même des dépens que le créancier a dû faire en justice. S'agit-il de frais faits pour la réalisation du gage hypothécaire, le créancier n'a pas besoin de les inscrire, puisque ces frais sont privilégiés. Mais les frais et dépens qu'un créancier fait en justice pour faire reconnaître son droit contre le débiteur qui le conteste ne sont pas privilégiés. Sont-ils compris dans les accessoires pour lesquels le créancier peut prendre inscription? L'affirmative est admise par la doctrine et par la jurisprudence, bien que, en principe, cela soit très-contestable. La cour de cassation formule la règle en termes absolus : « L'accessoire suit la nature du principal; par suite, les frais dûment faits pour obtenir le paiement d'une créance ont droit aux mêmes garanties que la créance (1). » Le créancier jouit donc de son hypothèque pour la garantie de ces frais, mais à la condition de prendre inscription après qu'ils ont été liquidés, à moins qu'il n'ait

(1) Cassation, 4 février 1868 (Daloz, 1868, 1, 57).

stipulé dans l'acte constitutif que l'hypothèque assurerait les frais éventuels, en déterminant une somme approximative pour laquelle inscription pourra être prise en même temps que pour le capital (1).

V. Des intérêts de la créance.

66. Les intérêts sont l'accessoire naturel de la créance; il en résulte que l'hypothèque qui garantit la créance principale garantit aussi les intérêts, sans qu'il soit besoin d'une stipulation dans l'acte d'où procède le privilège ou l'hypothèque. Est-ce à dire que l'inscription prise pour le capital vaille aussi pour les intérêts? Non, car il ne suffit pas que l'hypothèque existe, il faut aussi qu'elle soit rendue publique pour avoir effet à l'égard des tiers. Or, l'inscription prise pour le capital ne ferait pas connaître le montant des intérêts auxquels le créancier aura droit : les tiers contracteraient, par conséquent, dans l'ignorance du montant réel de la créance hypothéquée; ce qui serait contraire au principe de publicité. Pour que la publicité soit réelle, il faut que les tiers connaissent le montant des intérêts qui sont dus au créancier, et garantis par l'hypothèque au moment où ils traitent avec le débiteur.

67. Pour l'application du principe, il faut distinguer les intérêts échus lors de l'inscription et les intérêts qui écherront postérieurement. L'article 87 (code civil, art. 2151) parle des intérêts à échoir; quant aux intérêts échus, au moment où le créancier prend inscription pour le capital, ils sont régis par le droit commun applicable à tous les accessoires. Ces intérêts sont garantis par l'hypothèque, mais pour que le créancier puisse faire valoir son droit hypothécaire, il doit rendre sa créance publique, les intérêts aussi bien que le capital; s'il indiquait seulement le capital, sans mentionner les intérêts, il ne serait pas colloqué pour les intérêts échus, sauf à prendre une inscription à part pour les intérêts, mais cette inscription ne lui donnerait rang qu'à partir de sa date. Si le créancier ne prenait

(1) Aubry et Rau et les auteurs qu'ils citent, t. III, p. 426 et note 30.