

Il en est de même en cas de faillite. La situation respective des créanciers est fixée par le jugement qui déclare la faillite du débiteur. Après cette époque, l'un des créanciers ne peut plus inscrire son hypothèque, puisque ce serait altérer une situation devenue immuable. Ce motif ne reçoit pas d'application aux inscriptions qu'un créancier prend pour les intérêts. Le créancier ne change pas sa situation, il était hypothécaire, il avait conservé son droit en prenant inscription; il conserve donc sa position acquise, seulement il la détermine et la fixe en faisant connaître les intérêts auxquels il a droit. L'article 451 de la loi sur les faillites prouve que tel est l'esprit de la loi; les intérêts des créances privilégiées et hypothécaires continuent à courir malgré la déclaration de faillite; la loi se borne à limiter l'exercice de ce droit quant aux immeubles qui sont grevés du privilège ou de l'hypothèque. Pour que le créancier puisse exercer ce droit, il faut qu'il prenne inscription des intérêts non conservés par l'inscription du capital; la loi lui permet donc implicitement de prendre inscription pour ces intérêts dans le cours de la faillite. La doctrine (1) et la jurisprudence (2) sont en ce sens.

79. Nous avons dit que la cession de biens ne peut être assimilée à la faillite, pas plus que la déconfiture. Il en résulte que le créancier peut toujours prendre inscription pour le capital sur le débiteur; à plus forte raison le peut-il pour les intérêts. La cour de Limoges est allée plus loin; elle a décidé que le créancier avait droit aux intérêts sans nouvelle inscription, à partir de la cession, par la raison que la cession avait pour effet d'immobiliser les fruits des immeubles, comme ils sont immobilisés par la saisie réelle dénoncée au débiteur. Cela nous paraît très-douteux; comment peut-on assimiler la cession à une saisie, alors qu'elle a pour but de prévenir l'expropriation forcée? La cession n'est qu'un mandat de vendre; dès lors les parties restent sous l'empire du droit commun en ce qui concerne les

(1) Martou, t. III, p. 200, n° 1129 et 1130. Pont, t. II, p. 414, n° 1024. Aubry et Rau, t. III, p. 425, note 17, § 285.

(2) Rejet, 20 février 1850 (Daloz, 1850, 1, 102). Comparez Rejet, 24 février 1852 (Daloz, 1852, 1, 46).

inscriptions à prendre pour assurer l'effet de l'hypothèque; partant, l'article 87 (code civil, art. 2151) reste applicable.

Autre est la question de savoir si les créanciers, en consentant la cession, peuvent stipuler qu'ils auront droit aux intérêts sans être tenus de prendre une inscription supplémentaire. L'affirmative n'est pas douteuse; les créanciers peuvent régler leurs droits entre eux comme ils l'entendent, sans être liés par la disposition de l'article 87. Bien entendu que leurs conventions n'auront d'effet qu'à l'égard de ceux qui ont consenti la cession; ceux qui n'ont pas consenti devront prendre une inscription supplémentaire pour conserver leurs droits (1).

80. Qui peut se prévaloir de la disposition de l'article 87 (code civil, art. 2151)? Tous ceux dans l'intérêt desquels la loi exige l'inscription, puisque la loi veut une inscription particulière pour les intérêts à échoir. Or, dans l'opinion générale, la publicité des hypothèques est prescrite dans l'intérêt des créanciers chirographaires aussi bien que dans l'intérêt des créanciers hypothécaires. Cela décide la question. On a soutenu le contraire, et le débat a été porté jusque devant la chambre civile. A notre avis, le principe même est douteux (t. XXX, n° 551) et, partant, la conséquence que l'on en déduit. L'arrêt de la cour de cassation n'apporte pas de nouvelles lumières dans la discussion (2); de sorte qu'il est inutile de renouveler le débat.

VI. De l'époque de l'exigibilité.

81. L'article 83, 4° (code civil, art. 2148), exige encore que l'inscription fasse connaître le terme assigné au paiement du capital et des accessoires. Quel est le motif de cette formalité? D'après notre nouvelle loi, elle a pour le tiers acquéreur une utilité qu'elle n'avait point sous l'empire du code civil; en effet, l'acquéreur qui veut purger

(1) Limoges, 13 mars 1869 et Rejet, chambre civile, 30 mars 1870 (Daloz, 1870, 1, 217).

(2) Rejet, chambre civile, 15 avril 1846 (Daloz, 1852, 1, 119). C'est aussi l'opinion des auteurs (Aubry et Rau, t. III, p. 420, note 11, § 285).

jouit du terme que le contrat stipulait en faveur du débiteur (art. 113); tandis que, d'après le code civil, il devait payer, jusqu'à concurrence de son prix, toutes les créances exigibles ou non exigibles (1). Quant aux créanciers qui traitent avec le débiteur, alors que ses biens sont grevés d'inscriptions, ils sont intéressés à savoir s'il jouit d'un terme pour l'acquittement de ses obligations, ou si les dettes sont déjà exigibles; dans le premier cas, ils pourront lui donner un crédit que, dans le second cas, il serait imprudent de lui accorder.

82. On voit que l'indication du terme est une des formalités les moins importantes au point de vue de l'intérêt des tiers; il en était surtout ainsi sous l'empire du code civil. Néanmoins on soutenait que l'omission de cette formalité entraînait la nullité de l'inscription (2); ce qui entraînait régulièrement la perte de la créance. La loi du 4 septembre 1807 consacra cette opinion rigoureuse. Il va sans dire que cette loi est abrogée par notre loi hypothécaire, qui n'admet la nullité de l'inscription que dans le cas où l'omission d'une formalité a causé un préjudice aux tiers (art. 85). Voici quelle sera la conséquence très-simple de l'observation de la loi en ce qui concerne l'époque de l'exigibilité. Si l'inscription n'indique aucun terme, la créance sera considérée comme exigible à l'égard des tiers qui auront intérêt à se prévaloir du défaut du terme. Ainsi l'acquéreur qui purge aura le droit de payer les dettes dont le terme n'aura pas été indiqué, bien que ce terme ait été stipulé en faveur du créancier; le créancier ne peut pas opposer aux tiers une clause du contrat qu'il ne leur a pas fait connaître par l'inscription. Si l'inscription indique un terme qui ne se trouve pas dans le contrat, les tiers intéressés pourront opposer au créancier la mention qui se trouve dans l'inscription; car, en l'insérant, il les a induits en erreur, c'est à lui de supporter les conséquences de son fait (3).

(1) Marton, t. III, p. 166, n° 1083. Comparez Grenier, t. I, n° 79, et Troplong, n° 685.

(2) Voyez, sur cette loi, Pont, t. II, p. 383, n° 993.

(3) Marton, t. III, p. 166, n° 1084 et 1085.

83. La mention de l'époque de l'exigibilité doit-elle se trouver dans l'inscription des hypothèques légales? Non, l'époque légale, les tiers la connaissent; tout le monde sait que le mineur n'a d'action contre son tuteur que lorsque la tutelle prend fin, et que la femme ne peut agir contre son mari que lorsque le régime sous lequel les époux sont mariés vient à cesser. Ce n'est pas là ce que la loi entend par le terme assigné au paiement; elle suppose que la créance a un terme fixe, c'est cette époque que l'inscription doit faire connaître. Or, pour les hypothèques légales, cela est impossible; on ne peut prévoir ni le jour où la tutelle finira, puisqu'elle peut cesser avant la majorité, ni le jour de la dissolution du régime, lequel est tout à fait éventuel.

84. L'article 83 ne parle pas de la condition; elle doit être indiquée dans l'inscription en vertu de l'article 80, auquel nous renvoyons (t. XXX, n° 526).

VII. De la nature et de la situation des immeubles.

85. L'inscription doit contenir « l'indication spéciale de la nature et de la situation de chacun des immeubles sur lesquels l'inscrivant entend conserver son privilège ou son hypothèque ». C'est l'élément le plus essentiel de l'inscription hypothécaire, car celui qui traite avec une personne en stipulant une garantie réelle a surtout intérêt à connaître les charges qui grèvent l'immeuble; et le tiers acheteur doit savoir si l'immeuble est grevé ou s'il est libre.

86. Il y a une différence de rédaction entre l'article 83, n° 5, et l'article 2148, que notre loi hypothécaire ne fait que reproduire. Le code civil se contentait de l'indication de l'espèce et de la situation des immeubles. On en concluait, à tort, que l'article 2148, n° 5, interprétait l'article 2129 relatif à la spécialité de l'hypothèque; et on en concluait, encore à tort, que la condition de spécialité était remplie lorsque le titre contenait une énumération générale des biens situés dans une commune. Les auteurs de la loi belge ont été plus rigoureux, et, afin que l'on ne pût pas se prévaloir de la mention concernant les immeubles que l'inscription doit contenir, pour mal interpréter la condition