

est contraire à la loi (1). L'interprète ne peut pas dépasser le terme légal. Dans l'espèce, l'interprétation rigoureuse du texte est en harmonie avec l'esprit de la loi. C'est dans l'intérêt de la publicité que la loi limite à quinze années l'effet de l'inscription; donc le conservateur ne doit pas consulter des registres qui remontent à plus de quinze ans, ces registres contiennent des inscriptions légalement périmées. Si le législateur avait prévu la difficulté, il l'aurait certainement décidée contre le créancier.

N° 3. PAR QUI ET DANS QUELLES FORMES LE RENOUVELLEMENT DOIT-IL SE FAIRE ?

113. Renouveler une inscription, c'est prendre une seconde inscription; il faut donc appliquer à l'inscription renouvelée ce que nous avons dit de la première inscription, en ce qui concerne le droit ou l'obligation de la requérir (2). Par application de ce principe, il a été jugé que les liquidateurs d'une faillite sont tenus de prendre inscription au nom du failli et de la renouveler, et que, s'ils ne le font pas, ils ne peuvent pas agir en dommages-intérêts contre les héritiers d'un liquidateur pour avoir pris une inscription nulle. Si la première inscription était nulle, dit la cour de cassation, les demandeurs avaient à se reprocher de n'avoir pas pris en temps utile une inscription nouvelle; et si elle était valable, ils auraient dû la renouveler (3).

Le créancier remet à un avoué la grosse du titre constatant sa créance, avec le mandat d'en poursuivre le recouvrement. Il a été jugé que ce mandat implique virtuellement l'obligation de faire tous actes conservatoires de la créance et, partant, de renouveler l'inscription de l'hypothèque qui en garantissait le paiement. En effet, pour recouvrer une créance, il faut avant tout la conserver; le mandat de recouvrer serait tout à fait inutile s'il n'imposait le devoir de conserver (4).

(1) Bourges, 30 avril 1853 (Daloz, 1854, 2, 52). Pont, t. II, p. 439, n° 1064.

(2) Martou, t. III, p. 216, n° 1142. Aubry et Rau, t. III, p. 382, 4^e. § 280.

(3) Rejet, 3 février 1874, après délibéré en chambre du conseil (Daloz, 1874, 1, 103).

(4) Toulouse, 15 mai 1875 (Daloz, 1876, 2, 155).

114. On a prétendu que les conservateurs des hypothèques devaient renouveler les inscriptions qu'ils sont tenus de faire d'office. Telles sont les inscriptions pour les privilèges résultant d'actes soumis à la transcription; telle est encore l'inscription prise en vertu de la loi du 5 septembre 1807 (art. 7) pour la conservation des droits du trésor. La question a été soumise au conseil d'Etat; à notre avis, elle ne méritait pas cet honneur. L'inscription d'office est une exception, la règle étant que le conservateur n'agit que sur réquisition; donc, dès qu'il n'est pas dans le cas de l'exception, on doit appliquer la règle; c'est au créancier de veiller à la conservation de ses droits. Vainement dirait-on que celui qui est chargé de prendre une inscription doit aussi la renouveler. Le conseil d'Etat dit très-bien que grande est la différence entre l'inscription d'office et son renouvellement. Quand le conservateur doit transcrire un acte qui donne naissance à un privilège, son attention est nécessairement appelée sur le privilège pour lequel il est chargé de prendre une inscription d'office; encore cette inscription n'est-elle pas nécessaire pour la conservation du privilège. Mais, après dix ou quinze ans écoulés depuis que l'inscription a été faite, le conservateur ne pourrait se rappeler les inscriptions dont le renouvellement est devenu nécessaire, sans tenir des écritures très-complicquées; le défaut de renouvellement le soumettrait à une responsabilité très-onéreuse, et cela contrairement à tout principe. C'est au créancier de veiller à ses intérêts, et non au conservateur de sauvegarder les intérêts des particuliers. Quant à l'administration du trésor public, il lui est très-facile de tenir un registre des bordereaux constatant l'inscription d'office que le conservateur doit lui envoyer, et, par conséquent, de renouveler ces inscriptions dans les délais prescrits par la loi: il n'y avait aucun motif de l'exempter de la règle générale; on doit supposer, au contraire, que les intérêts du trésor sont mieux gérés que les affaires des particuliers (1).

(1) Avis du conseil d'Etat, du 22 décembre 1807, approuvé le 22 janvier 1808 (Loché, t. VIII, p. 292).

115. Si, au moment où le renouvellement doit se faire, la créance est cédée, le cessionnaire peut renouveler l'inscription; cela n'est pas douteux, puisqu'il est créancier. On admet qu'il peut aussi faire renouveler l'inscription au nom du cédant, alors même que celui-ci serait mort. Cela n'est pas régulier; le cédant n'est plus créancier, et comment celui qui est mort pourrait-il être censé prendre une inscription? La cour de cassation a néanmoins validé ces inscriptions, par le motif que la désignation du cédant, au lieu du cessionnaire, ne pouvait causer un préjudice aux tiers (1). D'après notre loi, cette considération serait décisive, puisqu'il n'y a plus de nullité sans grief (n° 95).

116. Le renouvellement de l'inscription est-il soumis aux mêmes formalités que l'inscription primitive? On demande d'abord si le créancier doit présenter au conservateur une expédition authentique de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque. La jurisprudence s'est prononcée pour la négative; ce qui ne nous paraît pas douteux. C'est l'inscription qui doit être renouvelée; mais la loi ne prescrit pas de répéter les formalités qui la précèdent, à moins qu'elles ne soient nécessaires pour le renouvellement. Ainsi, bien que la loi ne dise pas que le requérant doit présenter des bordereaux, le conservateur ne peut être tenu de faire une seconde inscription pas plus qu'une première sans un bordereau; car, dans le système du code civil et de la loi hypothécaire, il ne fait que mentionner dans l'inscription le contenu aux bordereaux (article 83; code civil, art. 2148); donc il peut exiger un bordereau dans tous les cas où il est requis d'opérer une inscription. Il n'en est pas de même de la représentation de l'acte d'où procède le privilège ou l'hypothèque. C'est une garantie pour le conservateur; or, elle lui a été fournie, puisqu'il y a une première inscription prise sur la représentation du titre; le fait seul qu'il s'agit d'une seconde inscription rend donc inutile la production du titre en vertu duquel la première a été prise (2).

(1) Rejet, 11 août 1819 et 16 novembre 1840 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 1641, 1^o et 4^o). Aubry et Rau, t. III, p. 382, § 280.

(2) Cassation, 14 avril 1817; Paris, 27 décembre 1831 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 1667).

117. Quelles sont les indications que doivent contenir les bordereaux et, par suite, l'inscription? On demande d'abord si l'inscription renouvelée doit être en tout conforme aux prescriptions de l'article 83 (code civil, art. 2148). La question est controversée, et il y a quelque doute (1). Merlin dit que renouveler une inscription, c'est prendre une *inscription* nouvelle. Dès lors nul doute, d'après lui, que le renouvellement de l'inscription ne doive être fait dans les mêmes formes et contenir les mêmes indications que l'inscription première. Telle est aussi l'opinion de Grenier, de Battur et de Martou. Elle est rigoureuse, mais elle nous paraît conforme aux principes. Une inscription renouvelée est une inscription; or, il n'y a pas deux espèces d'inscriptions; d'après nos textes, il n'y en a qu'une seule, et l'article 83 (code civil, art. 2148) détermine les formes qui doivent être observées.

La cour de cassation s'est prononcée pour une interprétation plus indulgente. Elle dit que l'article 2254 (loi hyp., art. 90) n'exige point que le renouvellement soit accompagné de la répétition de *toutes* les énonciations prescrites par l'article 2148 (loi hyp., art. 83) pour la validité de l'inscription primitive. La cour ajoute qu'il eût été inutile de l'exiger, puisque les énonciations sont déjà consignées sur les registres du conservateur, et qu'il est toujours indispensable de recourir à l'inscription qui est dite renouvelée, afin de s'assurer si elle existe réellement, si elle a la date qu'on lui assigne et si elle est régulière (2). Il est certain que tel aurait pu être le système de la loi, et on peut ajouter qu'il eût été très-rationnel; mais il ne s'agit pas de ce que la loi aurait pu ou dû faire, il s'agit de ce qu'elle a fait. Or, dans le système de la jurisprudence, il y a deux espèces d'inscriptions; tandis que le code civil ne connaît qu'une inscription prise dans les formes établies par l'article 2148, et renouvelée, par conséquent, dans les mêmes formes. Il y a plus; dans le système de la jurisprudence, on ne sait pas quelles sont les formes de l'inscription re-

(1) Voyez les sources dans Aubry et Rau, t. III, p. 383, note 34, § 280.

(2) Cassation, 22 février 1825 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 1658, 3^o). Comparez les arrêts cités par Dalloz, nos 1657-1659.

nouvelée; la cour de cassation dit que l'inscription nouvelle ne doit pas reproduire *toutes* les indications de l'inscription primitive. Il y a donc des indications qu'elle doit contenir. Quelles sont ces mentions? On ne le sait. Logiquement il faudrait dire qu'il n'y a pas de formes prescrites pour le renouvellement, sauf celles qui résultent du texte de l'article 90 (code civil, art. 2154), c'est-à-dire que l'inscription nouvelle doit seulement contenir la mention qu'elle a été prise en renouvellement de l'inscription faite sur le registre du conservateur, à telle date (1). Mais pourrait-on dire d'une pareille mention que c'est une inscription? Nous n'insistons pas, parce que, d'après notre loi, la question n'a guère d'importance pratique. L'inscription ne serait pas nulle par cela seul qu'elle ne reproduirait pas les formalités de l'article 83 (code civil, art. 2148); il faudrait qu'il y eût préjudice, et l'on ne voit pas quel préjudice l'irrégularité de la seconde inscription peut causer aux tiers, puisque c'est la première inscription qui les intéresse; or, nous supposons que la première est rappelée dans la seconde; ce qui suffit pour avertir les tiers qu'il y a une première inscription par laquelle ils seront primés. Il y a un cas dans lequel la nouvelle inscription est, en réalité, une première inscription. Si le conservateur ne prend pas l'inscription d'office pour les privilèges qui se conservent par la transcription, le créancier devra, avant l'expiration des quinze ans à partir de la transcription, renouveler la publicité; ce qui se fera, non en transcrivant de nouveau, mais en prenant inscription; comme cette inscription est la première qui se trouvera dans le registre aux inscriptions, elle devra contenir toutes les indications prescrites par l'article 83 (code civil, art. 2148).

118. Il y a une mention qui est essentielle pour que la nouvelle inscription conserve les effets de la première. Aux termes du § 3 de l'article 90, l'inscription en renouvellement ne vaudra que comme inscription première, si elle ne contient pas l'indication précise de l'inscription renouvelée; mais il n'est pas nécessaire d'y rappeler les inscriptions

(1) Pont, t. II, p. 429, n° 1052.

précédentes. Pourquoi la nouvelle inscription doit-elle contenir l'indication précise de l'inscription renouvelée? Afin que les tiers sachent que l'inscription nouvelle ne fait que renouveler une première inscription, et que l'hypothèque a rang à partir de l'inscription primitive. Si l'inscription ne mentionnait pas qu'elle est prise en renouvellement d'une ancienne inscription, les tiers seraient induits en erreur, puisqu'ils ne sauraient pas quel est le vrai rang de l'inscription; or, l'inscription a pour objet de fixer le rang entre les créanciers (art. 81; code civil, art. 2134) et de faire connaître ce rang aux tiers.

Le code civil n'exigeait point la mention formelle que notre loi hypothécaire prescrit : de là controverse sur le point de savoir si cette mention était nécessaire. Troplong prétendait qu'elle était inutile, en ce sens que les tiers n'y avaient aucun intérêt. Cela n'est pas exact. Troplong donne l'exemple suivant : « Je prends inscription le 5 mai 1807, et je la renouvelle le 4 mai 1817, sans dire que c'est par continuation de la première inscription. Tous ceux qui ont pris inscription après 1807 et avant l'expiration de dix ans ont su que je les primais; quant à ceux qui ont pris inscription après 1817, que leur importe que je les prime par mon inscription de 1817, ou par celle de 1807? La même conclusion aurait lieu si je me trouvais en présence d'un tiers détenteur (1). » On a répondu, et la réponse est péremptoire, qu'il y a des cas où les tiers ont intérêt à savoir si l'inscription portée sur les registres est une première inscription, ou si c'est une inscription prise en renouvellement d'une inscription plus ancienne qui donne rang au créancier à compter de sa date. Une créance est inscrite au mois de mai 1876 et une autre au mois de juin de la même année; cette dernière est prise en renouvellement d'une première inscription, mais ne contient pas la mention de celle-ci. J'achète la créance inscrite en mai 1876, comptant qu'elle a un rang antérieur à celle du mois de juin : je serai trompé et lésé, car je me verrai primé par l'in-

(1) Troplong, t. III, n° 715. Comparez Aubry et Rau, t. III, p. 383, § 280.

scription du mois de juin, qui est une inscription en renouvellement. L'erreur et le préjudice viennent de ce que la seconde inscription, celle du mois de juin, ne fait pas connaître le fait du renouvellement; le législateur a donc bien fait d'exiger la mention du renouvellement, pour empêcher que les tiers ne fussent induits en erreur.

Voici une autre hypothèse dans laquelle un tiers acquéreur sera trompé et lésé si l'inscription prise en renouvellement ne fait pas connaître la première inscription. J'achète un immeuble avec charge de payer mon prix aux créanciers inscrits dans l'ordre de leurs inscriptions. Il y a des inscriptions de 1870, de 1871 et de 1873; les deux premières absorbent le prix; je le paye entre les mains des créanciers; puis vient le troisième, qui me poursuit en vertu de son hypothèque dont le rang est antérieur à celles des années 1870 et 1871, parce que son inscription était prise en renouvellement d'une inscription de 1869; il était le premier en rang, et je l'ignorais; j'ai été induit en erreur par l'inscription qui ne mentionnait point le renouvellement; donc le législateur a dû exiger cette mention (1).

L'article 90 dit que si une inscription est plusieurs fois renouvelée, il suffit que l'on mentionne la dernière inscription; il est inutile de mentionner celles qui précèdent, parce que les tiers, en consultant les registres, verront que la seconde inscription est elle-même le renouvellement d'une première.

119. Si l'inscription nouvelle ne contient pas l'indication de l'inscription renouvelée, elle ne vaudra que comme inscription première. C'est dire que le créancier perd le rang attaché à son hypothèque, bien qu'il ait fait le renouvellement dans les quinze ans. Mais les tiers ont dû croire que c'était une première inscription; ils seraient trompés si le créancier pouvait réclamer contre eux un rang que l'inscription ne faisait pas connaître. Dans le système de publicité, le créancier ne peut avoir d'autres droits que ceux que l'inscription fait connaître aux tiers.

(1) Martou, t. III, p. 219 n° 1144.

S'il s'agit d'un privilège dont l'inscription doit être renouvelée, quelle sera la conséquence du défaut de mention? Le créancier privilégié ne pourra pas réclamer son rang primitif. Sera-t-il aussi déchu de son privilège? L'affirmative est enseignée; elle nous paraît douteuse. Il est vrai que si le créancier ne renouvelle pas l'inscription dans le délai de quinze ans, il perd son privilège, comme nous le dirons plus loin; mais on ne peut pas dire du créancier qui a pris une seconde inscription avant l'expiration des quinze ans qu'il n'a pas renouvelé l'inscription; il n'a pas observé les formes prescrites pour le renouvellement, il faut donc se borner à appliquer la sanction que la loi prononce. Or, tout ce qu'elle dit, c'est que le créancier perd son rang; le créancier privilégié sera donc primé par les créanciers inscrits après lui, mais sa créance conservera sa qualité de privilège. Dira-t-on qu'un privilège qui perd son rang n'est plus un privilège? Il est vrai que le créancier perdra un droit attaché à son privilège, mais sa créance ne changera pas de nature; ainsi il primera les créanciers hypothécaires inscrits le même jour que lui; tandis que, s'il était simple créancier hypothécaire, il viendrait en concurrence et il serait payé par contribution.

N° 4. DE L'EFFET DU RENOUVELLEMENT ET DE LA PÉREMPTION.

120. Si le créancier renouvelle l'inscription dans le délai de quinze ans, il conserve son hypothèque ou son privilège avec le rang et les droits que lui donnait sa première inscription; rien n'est changé dans sa situation, ses droits restent entiers, il les conserve comme si la première inscription continuait à produire tous ses effets. Toutefois la seconde inscription n'a qu'un effet temporaire, comme la première; son effet cesse à l'expiration de la seconde période de quinze ans; le créancier doit avoir soin de la renouveler avant que ce délai soit écoulé; il peut ainsi, en renouvelant successivement l'inscription, en perpétuer les effets, c'est-à-dire qu'il conservera tous les droits attachés à l'inscription aussi longtemps que l'hypothèque ou le privilège existeront (n° 105).