

prise. La doctrine et la jurisprudence sont d'accord sur tous ces points (1).

127. Les parties intéressées peuvent-elles déroger aux principes qui régissent le renouvellement des inscriptions et la péremption? L'affirmative n'est pas douteuse; elle a été consacrée par la cour de cassation dans une espèce où un créancier hypothécaire avait consenti à être primé par une autre hypothèque, quand même l'inscription ne serait pas renouvelée. C'est une convention d'intérêt privé qui ne touche en rien à l'ordre public; donc elle doit être exécutée entre parties contractantes. Cela ne fut pas même contesté, dans l'espèce; le seul point douteux consistait à savoir si le créancier hypothécaire au profit duquel la stipulation avait été faite pouvait en profiter, bien qu'il n'eût pas été partie au contrat. La chambre civile décida qu'il en pouvait profiter, par application des principes qui régissent les conventions; elle cassa néanmoins l'arrêt attaqué, mais pour un autre motif (2).

NO 5. QUAND LES INSCRIPTIONS NE DOIVENT-ELLES PLUS ÊTRE
RENOUVELÉES?

128. L'inscription doit être renouvelée pour conserver les effets que la loi y attache, c'est-à-dire le droit de préférence et le droit de suite. Tant que le créancier n'a pas exercé ses droits, il doit renouveler l'inscription, sinon il ne jouira pas des droits qui résultent de l'hypothèque et qui sont sauvegardés par l'inscription. Mais si l'hypothèque a produit les effets qu'elle est destinée à produire, l'inscription devient inutile, et, par conséquent, le créancier ne doit plus la renouveler. Quand peut-on dire que les effets de l'hypothèque sont produits? Tant que le créancier doit exercer son action contre l'immeuble, l'hypothèque n'a pas produit son effet; l'action tend, au contraire, à réaliser le but de l'hypothèque, en faisant vendre l'immeuble hypothéqué et en colloquant le créancier sur le prix. Faut-il que

(1) Martou, t. III, p. 224, n° 1154. Pont, t. II, p. 421, n° 1036. Verviers, 22 mai 1872 (*Pasicrisie*, 1872, 3, 319).

(2) Cassation, 1^{er} juillet 1850 (*Dalloz*, 1850, 1, 222).

le créancier ait touché le prix ou la partie du prix pour laquelle il a été colloqué, pour que l'hypothèque ait produit son effet et que l'inscription ne doive plus être renouvelée? Non, il suffit que le créancier ait acquis un droit au prix, car celui qui a un droit sur le prix est censé avoir le prix même. Une fois qu'il a un droit sur le prix, le but de l'hypothèque est atteint; partant, le créancier n'est plus tenu de renouveler l'inscription en ce qui concerne le droit de préférence. Mais, tant qu'il n'a pas touché le prix, il peut avoir intérêt à renouveler l'inscription pour conserver le droit de suite. C'est avec cette restriction qu'il faut entendre le principe que le droit sur le prix acquis au créancier réalise l'hypothèque et rend inutile le renouvellement de l'inscription (1).

Tout le monde est d'accord sur le principe. Les auteurs de la loi belge l'ont formulé dans les rapports des commissions, en l'appliquant aux diverses hypothèses dans lesquelles il s'était présenté des difficultés sous l'empire du code civil (2). Pourquoi, au lieu d'exposer les règles dans les rapports, ne les ont-ils pas écrites dans la loi? La commission spéciale répond à la question en citant un avis que la cour de Limoges donna à l'occasion des projets de loi sur les hypothèques. Il eût été facile de formuler un principe, puisque la commission le fait dans son rapport. On pouvait encore trancher les difficultés qui s'étaient présentées dans la pratique; la commission le fait. Mais il était difficile, pour ne pas dire impossible, de prévoir les faits et les circonstances qui viendraient modifier ces décisions, ainsi que les difficultés nouvelles qui pourraient surgir; le législateur préféra s'en rapporter à la prudence des juges. Nous le regrettons. Sans doute, le législateur ne peut jamais prévoir les circonstances si variées de la vie réelle qui viennent modifier l'application des lois et qui la rendent si difficile; mais cela n'empêche pas que la loi pose des principes et décide les questions controversées, sauf au juge à appliquer les principes aux cas non prévus, en

(1) Martou (t. III, p. 224, n° 1155. Pont, t. II, p. 433, n° 1055.

(2) Rapport de la commission spéciale (Parent, p. 50 et suiv.).

s'aidant au besoin de l'argumentation analogique. Dans le silence de la loi, les questions discutées dans les rapports resteront douteuses; nous prendrons appui sur l'avis des commissions, mais on ne peut se dissimuler que ce n'est qu'une autorité morale.

129. Tant que les immeubles hypothéqués restent entre les mains du débiteur, les inscriptions doivent être renouvelées. En effet, le seul droit du créancier est de poursuivre le débiteur par l'action personnelle qui naît de l'obligation principale, puis par la saisie des biens, qui sont le gage spécial du créancier. Mais l'action personnelle et la saisie ne réalisent pas l'hypothèque, c'est seulement un moyen d'arriver à cette réalisation; il ne peut pas être question d'un droit du créancier sur le prix tant qu'il n'y a point de prix, et il n'y a de prix que lorsque l'immeuble hypothéqué est vendu. La vente peut être forcée ou volontaire. Dans ce cas, naît la question de savoir à quel moment le créancier acquiert un droit sur le prix et est dispensé, en conséquence, de renouveler l'inscription.

I. *Vente forcée.*

130. On a soutenu que le fait seul de la saisie donnait au créancier un droit au prix pour lequel l'immeuble sera adjugé. L'erreur est certaine. En effet, la saisie peut ne pas être continuée, la poursuite peut se périmier, ce qui remet les choses au même état que s'il n'y avait pas eu de saisie; dans ce cas, il n'y a ni vente ni prix; il ne peut donc pas s'agir d'un droit du créancier sur le prix; partant, le créancier doit renouveler son inscription pour qu'il conserve son droit de préférence. A plus forte raison en est-il ainsi du droit de suite. La loi sur l'expropriation forcée permet au saisi d'aliéner sous certaines conditions imposées à l'acquéreur; elle réserve les droits des créanciers, mais seulement s'ils sont inscrits; par suite, il est de leur intérêt de renouveler l'inscription hypothécaire (1).

(1) Liège, 21 juillet 1817 (*Pasicrisie*, 1817, p. 467). Bruxelles, 31 mars 1852 (*Pasicrisie*, 1852, 1, 301). Martou, t. III, p. 225 n° 1156 Aubry et Rau, t. III, p. 375, note 13, § 280

131. Si la saisie ne réalise pas le droit du créancier, elle tend cependant à le réaliser, puisque d'ordinaire elle aboutit à la vente forcée et, par suite, à la distribution du prix entre les créanciers hypothécaires. La question est de savoir à quel moment les créanciers inscrits acquièrent un droit au prix et sont dispensés, par conséquent, de renouveler leur inscription. Il y a controverse sur ce point; nous nous rangeons à l'avis de la commission spéciale qui a été confirmé par un arrêt de la cour de cassation de Belgique. Un premier point est certain, d'après ce que nous venons de dire. Il ne peut s'agir d'un droit au prix avant l'adjudication, puisque jusque-là il n'y a point de vente et pas de prix; c'est contre l'immeuble que le saisissant agit, et cet immeuble reste la propriété du saisi jusqu'à l'adjudication; jusque-là donc les créanciers doivent renouveler leur inscription. L'adjudication est la vente forcée de l'immeuble; l'adjudicataire est acheteur, il est débiteur du prix. Reste à savoir si les créanciers hypothécaires ont un droit sur ce prix. Telle est la question que la cour de cassation a décidée affirmativement, ainsi que la commission spéciale qui a rédigé le projet de loi sur le régime hypothécaire (1).

La cour de cassation commence par poser le principe que l'inscription ne doit plus être renouvelée dès que le droit au prix est acquis; de sorte que la péremption de l'inscription qui survient postérieurement n'empêche pas le créancier d'exercer son droit sur le prix. La question, si vivement controversée, se réduit donc à savoir quand le créancier a un droit acquis sur le prix des biens expropriés. Or, au moment de l'adjudication, il intervient un contrat judiciaire entre l'adjudicataire et tous les créanciers inscrits. En effet, quoique la saisie ne soit poursuivie que par l'un des créanciers, les autres deviennent parties dans le procès en expropriation à compter de la notification que le saisissant doit leur faire, d'après le code de procédure (art. 695 et 696; loi du 15 août 1854, art. 33 et 35). Quel est ce contrat et quel droit donne-t-il aux créanciers? « Le con-

(1) Rapport de la commission spéciale (Parent, p. 50, 2°). Rejet, 14 juillet 1853, au rapport de Peteau, et sur les conclusions conformes du procureur général, M. Leclercq (*Pasicrisie*, 1853, 1, 362).