

dette s'éteint par compensation, de même que sa créance : doit-il néanmoins renouveler son inscription ? Au premier abord, on serait tenté de croire qu'il ne peut plus être question d'hypothèque ni d'inscription. L'acquéreur n'est plus créancier, il a payé sa dette avec sa créance ; donc son droit hypothécaire est complètement réalisé, il a plus qu'un droit au prix, il est payé par voie de compensation : à quoi bon dès lors renouveler l'inscription hypothécaire ? On dit encore, en faveur du créancier devenu acquéreur de l'immeuble hypothéqué, qu'il est dans l'impossibilité légale de renouveler son inscription : peut-on avoir une hypothèque et prendre une inscription sur ses propres biens ? Ces arguments sont très-spécieux ; néanmoins la jurisprudence constante de la cour de cassation s'est prononcée contre le créancier qui, après avoir acheté l'immeuble, laisse périmer son inscription. Il faut d'abord écarter la compensation, elle concerne exclusivement les rapports du créancier et du débiteur, et elle ne change pas de nature lorsque le créancier stipule, comme cela se fait d'ordinaire, que sa créance se compensera avec le prix. La compensation qui se fait entre les parties ne porte aucune atteinte aux droits des autres créanciers inscrits après l'acquéreur. Si celui-ci ne purge pas, il est soumis à l'action hypothécaire des créanciers. Sur cette action, un ordre s'ouvre ; pour que l'acquéreur puisse s'y présenter comme créancier hypothécaire, il faut qu'il soit inscrit et qu'il ait renouvelé son inscription. Vainement dirait-il qu'il ne pouvait prendre inscription sur lui-même ; la cour de cassation répond qu'il réunit deux qualités qui, à l'égard des tiers, ne se confondent pas, celle de créancier et celle d'acquéreur ; comme créancier, il doit renouveler son inscription s'il veut se prévaloir de son droit hypothécaire ; si l'inscription est périmée, il cesse d'être créancier hypothécaire et il reste assujéti, comme détenteur d'un immeuble hypothéqué, à l'action des créanciers inscrits. Vainement encore opposerait-il aux créanciers que son droit hypothécaire s'est réalisé par la compensation ; il ne peut pas opposer la compensation aux créanciers ; à leur égard, le droit hypothécaire ne se réalise que par voie d'ordre, soit sur adjudication, soit comme

conséquence de la purge ; tant qu'il n'y a pas eu de règlement d'ordre entre les créanciers, le droit d'aucun d'eux n'est réalisé ; donc tous doivent le conserver, le créancier acquéreur de l'immeuble, aussi bien que les autres (1).

### III. Faillite.

**145.** On a soutenu et il a été jugé que l'état de faillite dispensait les créanciers du failli de renouveler leurs inscriptions. Cette doctrine n'a pas trouvé faveur ; elle confond le dessaisissement, qui est la conséquence de la déclaration de faillite, et la conservation des droits appartenant aux créanciers. Le jugement déclaratif de faillite dessaisit le failli et fixe la situation des créanciers. A partir de ce moment, aucun créancier ne peut plus acquérir un droit de préférence sur les biens de la masse ; la loi ne permet pas même aux créanciers hypothécaires qui auraient négligé de s'inscrire de prendre inscription sur les biens du failli. Mais cela n'a rien de commun avec la conservation du droit hypothécaire des créanciers inscrits avant la déclaration de faillite. Si l'on s'en était tenu au principe qui gouverne la matière (n° 128), il n'y aurait jamais eu de doute sur ce point. Le créancier doit renouveler son inscription tant que son hypothèque n'est pas réalisée par le droit qu'il acquiert sur le prix. Est-ce que la faillite donne aux créanciers hypothécaires un droit sur le prix ? La question n'a point de sens ; il ne peut pas y avoir de droit sur le prix tant qu'il n'y a point de vente ; donc, malgré la faillite, les créanciers doivent renouveler leurs inscriptions jusqu'à la vente de l'immeuble hypothéqué et la fixation définitive du prix. Nous croyons inutile d'insister, la doctrine et la jurisprudence s'étant prononcées en ce sens (2).

**146.** A plus forte raison en est-il ainsi quand une succession est acceptée sous bénéfice d'inventaire, ou qu'elle

(1) Rejet, 5 février et 1<sup>er</sup> mai 1828 (Daloz, au mot *Privilèges*, n° 1692, et les autres arrêts qui y sont rapportés). Troplong, t. III, p. 726 bis. Martou, t. III, p. 234, n° 1169.

(2) Voyez les sources dans Aubry et Rau, t. III, p. 375, note 13, § 280 ; Daloz, *Répertoire*, au mot *Privilèges*, nos 1670 et 1671. Il faut ajouter Bruxelles, 11 août 1854 (*Pasicrisie*, 1855, 2, 124).

est vacante. L'acceptation bénéficiaire et la vacance d'une hérédité ne donnent aucun droit aux créanciers hypothécaires sur le prix de l'immeuble, leur droit ne se réalise que lors de la vente; jusque-là ils doivent renouveler leur inscription. Il n'y a aucun doute sur ce point (1).

---

## CHAPITRE V.

### DE LA RADIATION ET RÉDUCTION DES INSCRIPTIONS.

#### SECTION I. — De la radiation.

##### § 1<sup>er</sup>. *Notions générales.*

**147.** La radiation consiste dans l'annotation que le conservateur fait en marge de l'inscription prise sur ses registres que cette inscription est radiée ou rayée en vertu de la mainlevée consentie par le créancier ou en vertu d'un jugement qui ordonne la radiation. Ainsi l'inscription n'est pas effacée ou bâtonnée; les registres doivent toujours rester intacts. Il se peut que l'inscription rayée soit rétablie; elle doit donc être maintenue, sauf au conservateur à marquer qu'elle est rayée, ou qu'elle est rétablie après avoir été radiée.

**148.** On conçoit l'intérêt qu'a le propriétaire de l'immeuble à ce que les inscriptions qui le grèvent soient radiées. L'inscription est la manifestation de la charge hypothécaire qui démembre la propriété et diminue le crédit du propriétaire; les immeubles grevés d'inscriptions se vendent difficilement et ils ne donnent aucun crédit au possesseur, à moins que la valeur du bien ne dépasse le montant des charges. Quand il y a plusieurs créanciers inscrits, celui qui est primé par des inscriptions antérieures

(1) Aubry et Rau, t. III, p. 275, note 13. § 280, et les autorités qu'ils citent. Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Privileges*, n° 1671. Il faut ajouter Liège, 9 mars 1818 (*Pasicrisie*, 1818, p. 56).

est intéressé à les voir disparaître, puisque, en acquérant un rang plus favorable, sa créance sera d'autant plus avantageuse et se vendra plus facilement. Il peut encore y avoir un autre intérêt à ce que les inscriptions soient radiées; nous y reviendrons.

**149.** Reste à savoir comment les parties intéressées peuvent obtenir la radiation de l'inscription qu'ils voudraient effacer. Aux termes de l'article 92 (code civil, art. 2157), les inscriptions sont rayées ou du consentement des parties, ou en vertu d'un jugement. La radiation est donc volontaire ou forcée. Régulièrement l'inscription doit subsister aussi longtemps que le privilège ou l'hypothèque subsistent, puisque l'inscription n'est que la manifestation du droit hypothécaire et la condition de son efficacité. On ne conçoit donc pas que le créancier consente à ce que l'inscription soit radiée avant qu'elle ait produit son effet, c'est-à-dire avant qu'il ait acquis un droit sur le prix de l'immeuble, ou qu'il ait reçu son paiement. Toutefois le créancier peut consentir à la radiation sans que l'hypothèque ait produit son effet. C'est un service qu'il rend au débiteur; il faut voir quel en est l'objet. Celui qui fait remise de la dette au débiteur renonce implicitement à l'hypothèque et consent à la radiation de l'inscription; c'est une libéralité qui a pour cause les sentiments qui inspirent toute donation. Le créancier peut encore renoncer à son hypothèque sans faire remise de la dette; la renonciation à l'hypothèque entraîne également la radiation de l'inscription, puisqu'il ne peut pas y avoir d'inscription sans hypothèque. Cette renonciation est aussi une libéralité, si elle a lieu à titre gratuit; en effet, par suite de l'extinction de l'hypothèque, la propriété du débiteur cesse d'être démembrée; il acquiert donc un droit à titre gratuit. Enfin le créancier peut consentir à la radiation de l'inscription tout en ne faisant remise ni de la dette ni de l'hypothèque; il conserve, dans ce cas, son droit hypothécaire, seulement il ne peut plus le faire valoir contre les tiers jusqu'à ce qu'il ait pris une nouvelle inscription. Quel est, dans ce cas, le but de la radiation que le créancier consent? Il faut voir ce qui se passe entre les parties. Si le créancier con-