

tion, qui ne laisse pas de doute sur l'identité de l'immeuble.

Il faut convenir cependant que les arrêts ne se sont pas toujours montrés fidèles à cet esprit d'interprétation large et équitable.

Un arrêt de la Cour de cassation du 15 août 1808 a déclaré nulle une constitution d'hypothèque frappant sur *tous les biens que le débiteur possède dans une commune* déterminée, par la raison qu'il n'y avait pas indication de la *nature* des biens affectés. Un autre arrêt de la cour d'Aix, du 30 août 1819, a aussi jugé que la constitution d'hypothèque faite sur *tous les biens ruraux que le débiteur possède dans telle commune* est nulle comme manquant de spécialité (1). Un troisième arrêt émané de la Cour de cassation, et en date du 20 février 1810, exige que l'acte fasse connaître *l'état de la superficie des immeubles hypothéqués, c'est-à-dire le mode de leur exploitation, s'ils sont bâtiments, cours, jardins, incultes, etc.* On peut voir dans le recueil de M. Dalloz plusieurs arrêts rédigés dans cet esprit de rigueur (2).

Mais plus tard la jurisprudence commença à tourner vers des idées plus douces, et à prendre une tendance plus raisonnable. Il faut consulter un arrêt de la Cour de cassation du 15 juin 1815, un arrêt de Riom du 24 février 1816 (3), un autre de la même cour du 15 février 1826 (4), un arrêt de Grenoble du 27 juillet 1829, qui décident qu'une constitution d'hypothèque sur *tous les immeubles possédés dans la commune de Succieu*, est valable (5), enfin un arrêt de la Cour de cassation du 10 février de la même année (6), portant que la désignation voulue par la loi est remplie par ces mots, sur

(1) Dal., Hyp., p. 207.

(2) *Loc. cit.*

(3) D., *loc. cit.*

(4) Dal., 28, 2, 55.

(5) Dal., 30, 2, 120.

(6) *Idem*, 29, 1, 144.

tous les biens situés dans la commune de Saint-Sardis, département de Lot-et-Garonne (1).

Dans cette matière, c'est le préjudice de celui qui attaque l'hypothèque qu'il faut considérer. S'il a été induit en erreur, on ne doit pas hésiter à invalider l'hypothèque; mais s'il n'a pas été trompé, s'il a connu la position du débiteur et les charges dont les biens étaient grevés, il sera plus juste de repousser des moyens de nullité fondés sur un esprit de pointille et favorables à la chicane. Je sais que cette opinion est combattue par M. Merlin (2), par M. Delvincourt et autres (3), qui sont beaucoup plus rigoureux que moi. Mais comme notre article ne me paraît prononcer aucune nullité d'ordre public, je persiste dans le parti le plus humain (4).

(1) Plus récemment il a été jugé qu'une inscription prise sur des biens situés dans la commune de..., tels qu'ils sont désignés et confrontés dans le cadastre, est valable: Pau, 25 août 1854 (Dalloz, 55, 2, 29; Sirey, 55, 2, 120), Nancy, 30 mai 1843 (Sirey, 43, 2, 547), Limoges, 11 décembre 1845 (*J. P.*, 1846, t. 2, p. 717); qu'une inscription sur les maisons, vignes et autres immeubles appartenant au débiteur, dans l'arrondissement de..., peut être déclarée valable. Arrêt de Bourges du 9 avril 1852, contre lequel on s'est en vain pourvu en cassation. La Cour suprême a même décidé par l'arrêt de rejet, en date du 15 fév. 1856 (Dalloz, 56, 1, 81. Sirey, 56, 1, 471), que la question de savoir si une inscription contient une désignation suffisante de la nature et de la situation des biens hypothéqués, est une simple question de fait dont la solution est abandonnée par la loi aux juges du fond. V. encore Bourges, 22 avril 1841 (*J. P.*, 1841, t. 2, p. 627). Paris, 21 février 1850 (*J. P.*, 1850, t. 1, p. 755). Néanmoins, la Cour de cassation a décidé récemment qu'il n'y a pas désignation suffisante de la nature des biens hypothéqués, dans l'acte portant constitution d'hypothèque sur tous les biens que le débiteur possède dans plusieurs communes désignées. Cassation, 26 avril 1852 (Sirey, 52, 1, 515, *J. P.*, 1852, t. 2, p. 510). Mais la décision peut s'expliquer par les circonstances. V. ce que je dis en terminant ce numéro.

(2) Dal., Hyp., t. 16, p. 411.

(3) Dal., Hyp., p. 202.

(4) *Suprà*, n° 514.

Je crois pouvoir ajouter d'ailleurs que ces auteurs sont dans une grande erreur s'ils s'imaginent lutter pour l'observation de la loi. La pratique m'a prouvé que tout ce luxe de nullités n'aboutit qu'à surcharger les actes notariés de quelques formules vaines, qui n'ajoutent aucune garantie à la sûreté des prêts. Que font en effet les notaires familiarisés avec les difficultés de leur ministère ? Dans la crainte qu'une omission ne compromette les droits de leurs clients, ils épuisent au hasard la nomenclature de toutes les natures d'immeubles, bâtiments, prés, chenevières, bois, terres, friches, etc., etc., quoique souvent l'emprunteur soit loin de posséder des biens de ces diverses espèces ; mais comme il faut nécessairement que les propriétés qu'il hypothèque rentrent dans l'une ou l'autre de ces catégories, la formule supplée à tout, et en ayant l'air de se soumettre à cette spécialité minutieuse qu'on voudrait faire prévaloir, elle s'en rit et la réduit à une simagrée puérile.

ART. 2130.

Néanmoins, si les biens présents et libres du débiteur sont insuffisants pour la sûreté de la créance, il peut, en exposant cette insuffisance, consentir que chacun des biens qu'il acquerra par la suite y demeure affecté à mesure des acquisitions.

SOMMAIRE.

537. L'art. 2130 fait exception au principe, qu'on ne peut hypothéquer les biens à venir sous le Code Napoléon.
 538. Pour quels motifs cette modification a été introduite.
 538 bis. Examen de la question si celui qui ne possède pas d'immeubles actuels peut hypothéquer ses biens à venir. Opi-

nions diverses. Réfutation de l'opinion de MM. Persil, Dalloz, Delvincourt, et d'un arrêt inédit de Nancy. Résolu que le débiteur peut hypothéquer. Raisons.

539. S'il y a des biens suffisants, les tiers créanciers et le débiteur lui-même peuvent faire annuler la stipulation d'hypothèque sur les biens à venir.
 540. Quand faut-il prendre inscription sur les biens à venir ? Quel est l'ordre à suivre entre les créanciers qui ont droit sur les biens à venir ?
 540 bis. On ne peut hypothéquer normalement les biens d'une succession future. Mais quand il y a stipulation vague d'hypothèque sur les *biens à venir*, les biens échus par succession en sont frappés.
 540 ter. De la réduction des hypothèques sur les biens à venir. Renvoi.

COMMENTAIRE.

* 537. Notre article contient l'exception que j'ai annoncée ci-dessus au principe du Code Napoléon, qu'on ne peut hypothéquer les biens à venir.

Il permet que, dans le cas d'insuffisance des biens présents, le débiteur hypothèque les biens qu'il acquerra par la suite, au fur et à mesure des acquisitions.

538. Cette modification a été introduite dans l'intérêt du débiteur et du créancier : dans l'intérêt du débiteur, parce que l'espérance de lui voir acquérir des biens capables de suppléer à l'insuffisance de ceux qu'il possède actuellement encourage les capitalistes à lui confier leurs fonds ; dans l'intérêt du créancier, parce qu'elle lui assure une garantie de plus. La loi a voulu favoriser les prêts d'argent et par conséquent les affectations d'hypothèque qui en font la sûreté. Elle a permis que le cercle de ces affectations s'étendit autant que possible, toutes les fois que les bases du nouveau système n'avaient pas à en souffrir.

Ainsi, celui qui aujourd'hui n'a qu'un patrimoine exigü, mais qui exerce une industrie ou un état lucratif, trouvera dans la possibilité d'hypothéquer ses biens à