

qu'on pourrait annuler l'inscription, et qu'on le devrait même, si l'omission de l'indication de l'espèce des biens pouvait jeter de la confusion.

Mais si l'hypothèque, quoique spéciale, embrasse une masse totale de biens situés dans telle commune, alors on a beaucoup plus de latitude; la confusion et l'erreur qui en est la suite ne sont pas à craindre, et ce serait montrer une rigueur injuste, *nimiam et miseram diligentiam*, que de prononcer la nullité d'une inscription qui ne parlerait pas de l'espèce des biens. Comme le dit M. Grenier, « l'indication des dépendances territoriales » dans lesquelles les objets hypothéqués sont situés, « vient seule un régulateur suffisant pour ce qui est soumis à l'hypothèque, abstraction faite de tout ce qui peut tenir à la nature, à l'espèce et aux confins. »

En général, la jurisprudence favorise cette manière équitable d'interpréter l'art. 2148. C'est ainsi que la cour de Liège a décidé, par arrêt du 26 mai 1818, que l'erreur dans le numéro de la maison ne vicie pas l'hypothèque, si d'ailleurs la chose hypothéquée se trouve suffisamment individualisée (1). C'est ainsi encore que, par arrêt du 6 février 1821, la Cour de cassation a décidé que l'erreur dans l'indication de la commune ne pouvait à elle seule faire annuler une inscription (2). Cette même cour a été plus loin : par arrêt du 25 novembre 1813 (3), elle a décidé que le défaut d'indication de la commune ne devait pas faire annuler l'inscription, s'il y avait d'autres désignations suffisantes. C'est aussi ce qui a été jugé par arrêt de la cour de Nancy, du 28 avril 1826, rendu sur mes conclusions conformes (4).

Dans l'espèce de cet arrêt, un créancier avait omis de désigner la commune de la situation des biens; mais il avait indiqué l'arrondissement du bureau et du canton

(1) Dal., Hyp., p. 297.

(2) Idem.

(3) Idem.

(4) Dal., 1827, 2, 45.

et le nom du territoire. La cour pensa que la désignation de la commune n'était pas prescrite par la loi, qui se contente de demander la *situation* des biens, laissant à la sagesse des parties le choix des moyens pour parvenir à une indication non équivoque de l'immeuble hypothéqué. Or, la situation d'un immeuble peut être indiquée d'une manière suffisante sans l'indication de la commune. Par exemple, si j'hypothèque ma maison place Vendôme, n° 18, vis-à-vis le ministère de la justice, il est clair qu'il n'y aura pas d'équivoque, quoique je ne dise pas que cette maison est située à Paris.

De plus (et c'est ici que les considérations de la cour impériale sont dignes de fixer les méditations des jurisconsultes), elle considéra que l'un des créanciers critiquant l'inscription se prévalait d'une hypothèque spéciale, qui grevait précisément les mêmes biens que ceux désignés dans l'inscription attaquée; que par conséquent il n'avait pu ignorer la situation des biens, et qu'il n'avait éprouvé aucun préjudice; que les autres créanciers étaient porteurs d'hypothèques judiciaires qui affectaient généralement tous les biens situés dans la circonscription du bureau, et qu'ainsi il leur avait suffi de savoir que les biens désignés dans l'inscription attaquée étaient situés dans l'arrondissement de ce bureau, pour avoir été sûrs qu'ils seraient primés par le créancier porteur de cette inscription, et pour n'avoir éprouvé aucun préjudice résultant d'une erreur.

Mais, s'il se présentait quelque cas dans lequel il y eût doute sur la situation ou sur l'espèce de l'immeuble hypothéqué, il ne faudrait pas hésiter à annuler l'inscription. C'est ce qu'a fait avec raison la cour de Paris, dans une espèce où l'inscription ne parlait que des biens composant *les fermes de la Gadelière*. La cour décida, par un arrêt du 6 mars 1815 (1), que ces expressions

(1) Dal., Hyp., p. 298. Et le pourvoi contre cette décision fut rejeté par arrêt de la Cour de cassation du 1^{er} avril 1817, Dal., Hyp., p. 298.

comprenaient sans doute les *maisons, prés, vignes, terres, etc.*, mais que l'hypothèque ne pouvait s'étendre sur les *bois*, qui ordinairement ne sont pas compris dans la ferme.

Mais il nous semble que la cour de Bourges s'est montrée trop sévère dans l'espèce suivante. Un créancier prend inscription sur la *terre du Terrage*, qui comprend dans son enceinte un four à cuire de la poterie. Plus tard, un second créancier prend inscription spéciale sur ce four, et il soutient que le premier créancier n'a pas droit au prix provenant de cet objet, parce que son inscription n'en fait pas mention. Par arrêt du 14 mai 1825, la cour de Bourges (1) adopta son système, qui, à mon avis, n'était qu'une mauvaise difficulté. Car le four en question, étant une dépendance de la terre du Terrage, était par conséquent frappé de l'inscription prise sur cette terre. Qu'aurait fait la cour de Bourges, si le four n'eût été construit qu'après l'inscription du premier créancier? Cette construction eût été une amélioration (2), à laquelle l'hypothèque se serait étendue de plein droit (3), et sans inscription supplétive : car il n'y a pas de loi qui oblige de prendre inscription pour chacune des améliorations qui augmentent la valeur de l'immeuble. Le premier créancier aurait donc été fondé à repousser les prétentions du second. Pourquoi dès lors serait-il moins heureux parce que la construction du four aurait précédé son inscription? Est-ce que l'inscription prise sur le principal ne s'étend pas à l'accessoire (4)?

690. L'obligation de spécifier les immeubles soumis à l'hypothèque n'a pas lieu pour les inscriptions prises en vertu de titres conférant hypothèque générale. La

(1) Dal., 26, 2, 25.

(2) *Suprà*, n° 531, 552.

(3) Art. 2135.

(4) Voir d'autres espèces, *suprà*, n° 536 bis.

raison en est que, l'hypothèque générale comprenant les biens présents et à venir, il répugne à sa nature qu'on la spécialise par désignation de circonscription.

Notre article fait clairement entendre que cette exception n'a lieu qu'autant que l'hypothèque reste générale. Mais si on la restreint par une convention, et si on la fait porter sur tels et tels immeubles désignés, alors il faut appliquer les règles tracées au numéro précédent, et qui sont faites pour l'hypothèque spéciale. Car, au moyen de la restriction conventionnelle, l'hypothèque a cessé d'être générale, elle est devenue spéciale (1).

Il suit de ce que j'ai dit (que dans le cas d'inscription d'une hypothèque générale, on ne doit pas préciser l'espèce et la situation des biens) qu'une seule inscription frappe virtuellement tous les biens situés dans l'étendue du bureau. Et c'est aussi ce que porte la dernière disposition de l'art. 2148.

691. Mais on demande si l'inscription originale suffit pour frapper les biens à venir, ou bien si au fur et à mesure des acquisitions, le créancier muni d'une hypothèque générale doit prendre des inscriptions successives.

M. Tarrille pense qu'une seule inscription ne suffit pas pour atteindre les immeubles qui ne sont pas encore acquis par le débiteur, et que le rang de l'hypothèque générale sur ces biens à venir sera gradué selon la date des inscriptions (2).

Mais cette opinion est solidement réfutée par M. Merlin (3). Elle résiste d'ailleurs au texte de notre article, qui veut qu'une seule inscription frappe *tous les immeubles* situés dans l'arrondissement du bureau, ce qui ne peut s'entendre que des immeubles acquis et à acquérir. D'ailleurs, de nouvelles inscriptions successives n'apporteraient rien aux tiers intéressés, puisque l'inscrip-

(1) Persil, t. 2, p. 34. Grenier, t. 1, p. 83.

(2) Rép., Inscript., p. 240.

(3) T. 16, p. 445, n° 12. V. *suprà*, n° 436.

tion primitive, en leur annonçant que l'hypothèque était générale, leur a déjà dit suffisamment que tous les biens à venir en étaient frappés. Pourquoi donc tenir le créancier aux aguets de toutes les acquisitions que pourra faire son débiteur? Pourquoi lui imposer une surveillance aussi pénible? Ne serait-ce pas en quelque sorte rendre illusoire le bénéfice de l'hypothèque générale, et la convertir en hypothèque spéciale?

Au surplus, la question a été jugée contrairement à l'opinion de M. Tarrible, par un arrêt de la cour de Rouen du 22 mai 1816 (1), et par un arrêt de la Cour de cassation du 3 août 1819, portant cassation d'un arrêt de la cour de Rennes (2). Cet arrêt, motivé de manière à faire la plus vive impression, a fait penser à M. Grenier qu'on ne serait plus tenté d'élever la question (3). Mais c'était prendre trop bonne opinion de l'esprit de controverse. Elle a été soulevée avec de nouveaux efforts devant la cour de Lyon (4), qui l'a résolue dans le sens des vrais principes (5).

692. Je termine ce que j'avais à dire sur l'art. 2148, en faisant remarquer qu'il ne s'applique nullement aux hypothèques légales; car la forme des inscriptions de cette espèce d'hypothèque est déterminée par l'art. 2153 ci-après. L'art. 2148 doit donc être limité aux privilèges, aux hypothèques *conventionnelles* et *judiciaires*, et à l'hypothèque du légataire, qui, quoique légale, ne se trouve pas comprise dans la nomenclature de celles pour lesquelles l'art. 2153 forme une législation spéciale (6).

(1) Sirey, 18, 2, 250. Dal., Hyp., p. 180.

(2) Répert., t. 16, p. 447. Dal., Hyp., p. 181.

(3) T. 1, n° 193.

(4) Lyon, 18 février 1829. Dal., 1829, 2, 109.

On peut consulter aussi un arrêt de Paris du 23 février 1833 (Sirey, 33, 2, 209. Dalloz, 33, 2, 163).

(5) V. *suprà*, n° 540, un argument tiré de l'ancienne jurisprudence.

(6) Dal., Hyp., p. 294, n° 3.

ART. 2149.

Les inscriptions à faire sur les biens d'une personne décédée, pourront être faites sous la simple désignation du défunt, ainsi qu'il est dit au n° 2 de l'article précédent.

SOMMAIRE.

693. Renvoi.

COMMENTAIRE.

693. Je n'ai rien à ajouter sur cet article à ce que j'ai dit n° 680 et 681.

ART. 2150.

Le conservateur fait mention, sur son registre, du contenu aux bordereaux, et remet au requérant, tant le titre ou l'expédition du titre, que l'un des bordereaux, au pied duquel il certifie avoir fait l'inscription.

SOMMAIRE.

694. Opérations à la charge du conservateur après la remise des bordereaux.

695. Responsabilité de cet agent en cas d'omission. La nullité de l'inscription ne peut être suppléée par la régularité du bordereau.

695 bis. En cas d'irrégularité, il n'y a d'autre ressource que de prendre une nouvelle inscription.