

Par exemple, Pierre s'oblige le 1<sup>er</sup> juin 1825, sous l'hypothèque de tous ses biens, à livrer à Caius une statue de Canova qu'il achètera en Italie, faute de quoi il lui payera 50,000 francs de dommages et intérêts. Le même jour Caius prend inscription sur les biens de Pierre.

Par la suite, Pierre refuse de satisfaire à l'obligation, et après avoir été mis en demeure, Caius fait procéder contre lui par voie exécutive.

On demande si Caius devra prendre rang d'hypothèque du jour de l'inscription, c'est-à-dire du 1<sup>er</sup> juin 1825, ou seulement du jour où Pierre aura résisté à la convention.

Il n'y a pas de doute que l'hypothèque des dommages et intérêts conventionnels prendra rang du jour de l'inscription prise pour sûreté du contrat ; car ils sont l'effet d'une stipulation accessoire qui resserre le lien de droit de l'obligation principale. Quoique l'on pensât autrement au parlement de Toulouse, suivant d'Olive (1), néanmoins ce sont là les véritables principes. Ils étaient suivis au parlement de Bordeaux, au témoignage de Lapeyrière (2).

A l'égard des dommages et intérêts provenant d'un jugement de condamnation, s'ils sont alloués par la même décision qui condamne le débiteur au paiement du principal, il est certain qu'ils jouiront d'une seule et même hypothèque.

Mais si la créance hypothécaire était déjà inscrite, et que la condamnation aux dommages et intérêts fût postérieure, cette condamnation aurait une hypothèque à part, à la date du jugement de condamnation (3).

(1) Liv. 4, chap. 21.

(2) Lettre H, n° 653.

(3) M. Tarrible, Inscript., p. 257, col. 1, *in fine*.

## ART. 2152.

Il est loisible à celui qui a requis une inscription, ainsi qu'à ses représentants, ou cessionnaires par acte authentique, de changer sur le registre des hypothèques le domicile par *lui élu*, à la charge d'en choisir et indiquer un autre dans le même arrondissement.

## SOMMAIRE.

704. Objet de notre article. Raison pour laquelle le cessionnaire qui requiert un changement dans l'indication du domicile élu doit avoir une *cession authentique*.

## COMMENTAIRE.

704. Notre article s'occupe du changement de domicile élu que le créancier pourrait avoir intérêt à réclamer. Ce dernier peut exiger que ce domicile soit changé sur les registres du conservateur. Mais il est nécessaire qu'il en choisisse un autre dans l'arrondissement.

Le même changement peut être requis par les successeurs et héritiers du créancier. Notre article ouvre aussi le même droit au cessionnaire du créancier. Mais il exige que ce cessionnaire se présente avec un *acte authentique* de transport.

La raison en est, si je ne me trompe, que, s'agissant d'opérer un changement sur un registre public, celui qui se présente pour le requérir doit offrir des garanties au conservateur, qu'un acte sous seing privé ne serait pas de nature à le rassurer, et qu'un acte authentique seul peut lui donner la certitude que le cessionnaire a véritablement qualité pour agir.

## ART. 2153.

Les droits d'hypothèque purement légale de l'Etat, des communes et des établissements publics sur les biens des comptables, ceux des mineurs ou interdits sur les tuteurs, des femmes mariées sur leurs époux, seront inscrits sur la représentation de deux bordereaux, contenant seulement,

1° Les nom, prénom, profession et domicile réel du créancier, et le domicile qui sera par lui, ou pour lui, élu dans l'arrondissement ;

2° Les nom, prénom, profession, domicile, ou désignation précise du débiteur ;

3° La nature des droits à conserver, et le montant de leur valeur quant aux objets déterminés, sans être tenu de le fixer quant à ceux qui sont conditionnels, éventuels ou indéterminés.

## SOMMAIRE.

705. Formalités d'inscription plus simples pour les hypothèques légales.  
 706. Pourquoi la représentation du titre n'est pas exigée.  
 707. Pourquoi on n'exige pas l'évaluation des chances indéterminées.  
 708. Pourquoi on n'exige pas la mention de l'exigibilité.  
 709. Ni la situation des biens.  
 710. Ce que doit faire connaître l'inscription.  
 711. Quelles personnes peuvent requérir l'inscription des hypothèques, surtout à l'égard du trésor.  
 712. Que signifient ces expressions, *purement légale*, de notre article.

## COMMENTAIRE.

705. Nous avons vu dans l'art. 2148 les formalités constitutives de l'inscription des hypothèques conven-

tionnelles et judiciaires. — Notre article s'occupe de celles que l'on doit observer pour l'inscription des hypothèques légales de l'Etat, des établissements publics, des communes, des femmes et des mineurs (1).

Ici le législateur a simplifié les formes.

706. Il n'exige pas la représentation du titre au conservateur. Car il peut arriver que l'hypothèque légale de la femme ou du mineur ne soit pas fondée sur un titre écrit, par exemple, dans le cas où les époux ne font pas de contrat de mariage, ou lorsqu'il y a tutelle légale du père ou de la mère. Il n'est par conséquent pas nécessaire non plus d'énoncer la date et la nature du titre (2).

707. Notre article n'exige pas que l'inscrivant fasse l'évaluation des créances indéterminées (3) ; car cette évaluation approximative serait le plus souvent impossible. Comment fixer d'avance ce dont pourra être redevable envers l'Etat un comptable dont on n'a pas de raison de suspecter la fidélité ? Comment déterminer le reliquat éventuel d'une gestion de tutelle ?

On sait d'ailleurs que les inscriptions d'hypothèques légales peuvent être prises ou reprises d'office, soit par le conservateur (art. 7 de la loi du 5 septembre 1807), soit par le receveur de l'enregistrement (même article), soit par le procureur impérial (art. 2158), soit par des parents de la femme ou du mineur (art. 2159), soit par des amis du mineur (*ibid*). Ces différentes personnes manquent tout à fait de notions pour évaluer des droits dont l'étendue leur est cachée. Il aurait fallu renoncer à s'aider de leur vigilance, si l'on eût voulu, comme dans le cas d'hypothèque conventionnelle, l'indication de l'évaluation de la créance (4).

(1) Origine, art. 21, loi du 11 brumaire an vii.

(2) M. Grenier, n° 84.

(3) Art. 21, loi du 11 brumaire an vii. V. Inst. de la régie, du 22 juillet 1809.

(4) M. Grenier, t. 1, n° 290 et 84. Jugé que l'inscription prise par l'Etat sur les biens d'un entrepreneur de travaux publics à

Quant aux intérêts à échoir, et à l'influence de l'inscription sur ce qui les concerne, voyez ce que j'ai dit aux n<sup>os</sup> 701 et 701 bis.

708. L'article que j'analyse n'exige pas la mention de l'époque de l'exigibilité de la créance. Car cette époque est le plus souvent ignorée : on ne peut savoir quand le mariage sera dissous, quand le comptable sera en debet, etc.

709. On n'exige pas non plus dans l'art. 2153 l'indication de la situation des biens. La raison en est que les hypothèques légales sont générales : elles embrassent tout le patrimoine du débiteur : spécialiser les choses hypothéquées, ce serait une chose tout à la fois inutile et gênante.

710. Mais l'inscription doit faire connaître le créancier (1) ainsi que son domicile élu. Si ce n'est pas lui qui inscrit, il faudra, dans son intérêt, faire pour lui une élection de domicile dans l'arrondissement (2). L'inscription indiquera de plus, d'une manière précise, le débiteur, la nature des droits à conserver et le montant de

raison de la créance éventuelle de l'État, pour le cas de non-exécution des travaux, est valable, bien qu'elle ne mentionne pas une évaluation de la créance, si elle indique d'ailleurs le montant de l'adjudication. Cassation, 12 janvier 1835 (Dalloz, 35, 1, 87; Sirey, 35, 1, 11). Mais on ne peut assimiler à cette inscription celle de l'hypothèque convenue par un adjudicataire de bois nationaux, en faveur de sa caution : celle-ci doit, à peine de nullité, comprendre le capital et les accessoires. Cassation, 5 septembre 1808 (Sirey, 8, 1, 556).

(1) Jugé qu'il y a lieu de valider l'inscription prise par un préfet, en son nom, pour la créance d'une commune, sur le fermier des octrois, et qu'il n'est pas nécessaire que l'inscription soit prise sous le nom du maire. Aix, 12 février 1806 (Sirey, 2, 6, 81; Dalloz, t. 9, p. 256).

(2) Mais il a été décidé que le défaut de mention du domicile de l'agent du trésor dans une inscription par lui prise au nom du trésor, ne vicie pas l'inscription. Rouen, 22 mai 1818 (Sirey, 18, 2, 230).

leur valeur, quand elle est déterminée. On trouvera, dans le commentaire sur l'art. 2148, de nombreuses explications qui s'appliquent à l'interprétation de l'article 2153 (1).

711. On a vu, dans les art. 2136 et suivants du Code Napoléon, quelles personnes ont qualité pour prendre inscription dans l'intérêt des mineurs et des femmes mariées.

La loi du 5 septembre 1807 appelle d'autres personnes à veiller à la conservation des droits du trésor.

D'abord, d'après l'art. 7, les receveurs généraux, les receveurs particuliers, les payeurs généraux ou divisionnaires, ceux de département, des ports, des armées, sont tenus d'énoncer leurs qualités et leurs titres dans les actes de vente, d'acquisition, d'échange, de partage, et tous autres translatifs de propriété.

A la vue de ces actes, les receveurs de l'enregistrement et les conservateurs des hypothèques sont tenus, à peine de destitution et de tous dommages et intérêts, de requérir ou de faire l'inscription au nom du trésor public, et d'envoyer, tant au procureur impérial du tribunal de première instance de l'arrondissement des biens qu'à l'agent du trésor public, à Paris, le bordereau prescrit par les art. 2148 et suivants du Code Napoléon.

712. Notre article dit qu'il ne s'applique qu'aux hypothèques *purement légales*. Quelle est la signification de ces expressions? Y aurait-il des hypothèques qui ne seraient pas *purement légales* et qui seraient d'un genre mixte.

(1) La mention, faite dans une inscription d'hypothèque conventionnelle, de l'antériorité consentie par la femme du débiteur dans l'effet de son hypothèque légale sur les biens de son mari, ne peut équivaloir à l'inscription de cette hypothèque légale, si elle ne contient pas les énonciations prescrites par l'art. 2153 du Code Napoléon, et notamment l'élection de domicile pour la femme, et l'indication des droits à conserver. Bourges, 30 avril 1853 (J. P., 1853, t. 2, p. 228). *Quid* si la mention dont s'agit contenait les énonciations prescrites par l'art. 2153? V. Angers, 5 avril 1835, et Paris, 24 août 1840 (J. P., 1840, t. 2, p. 687).

On sait que les hypothèques légales peuvent être restreintes par des conventions expresses. Alors les modifications qu'elles reçoivent, par suite de la convention, font qu'elles cessent d'être purement légales; elles perdent le principal attribut de l'hypothèque de ce genre, qui est la généralité: transformées en hypothèques *spéciales*, elles sont dès lors subordonnées aux formes de l'hypothèque spéciale, c'est-à-dire conventionnelle (1).

## ARTICLE 2154.

Les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège pendant dix années, à compter du jour de leur date; leur effet cesse, si ces inscriptions n'ont été renouvelées avant l'expiration de ce délai.

## SOMMAIRE.

713. L'inscription ne conserve le rang aux hypothèques que pendant dix ans. L'effet des inscriptions cesse si elles ne sont pas renouvelées. Motifs de cette disposition.
714. Manière de compter les dix ans. Quand ils commencent. Quand ils expirent.
715. L'inscription nouvelle doit-elle contenir toutes les énonciations de l'ancienne? Distinction à ce sujet. De la représentation du titre au conservateur.
716. On doit renouveler toutes inscriptions quelconques, soit pour hypothèque légale, judiciaire, ou pour privilège.
- 716 bis. Par qui peut être opposé le défaut de renouvellement. Effet du non-renouvellement en temps utile. Il ne fait perdre que le rang et pas l'hypothèque. Examen d'un cas où il fait perdre le droit de suite.
717. Des cas où il n'est plus nécessaire de renouveler l'inscription. Principes à cet égard.
718. Dans quelle phase de la saisie immobilière l'inscription a-t-elle produit son effet, de manière qu'il soit inutile de la renouveler? Erreurs réfutées, lorsqu'il y a dénonciation au saisi et transcription de la saisie.

(1) M. Grenier, t. 1, p. 166.

719. Autre erreur lorsqu'il y a notification des placards aux créanciers inscrits.
720. Examen de la question de savoir si l'adjudication définitive dispense du renouvellement. Nécessité d'examiner plusieurs hypothèses. Ces hypothèses embrassent tous les cas où l'adjudicataire paye son prix, soit par consignation, soit par paiement, au fur et à mesure de la délivrance des bordereaux. Conclusion au rejet des opinions de MM. Merlin, Dalloz et Sirey.
721. Autres hypothèses pour le cas où l'adjudicataire n'a pas payé, et où il faut procéder à la revente sur folle-enchère. Caractère de cette revente.
722. Autre hypothèse pour le cas où l'adjudicataire a revendu, et où il faut déposséder les sous-acquéreurs pour obtenir paiement. Dissentiment avec un arrêt de la cour de Toulouse.
- 722 bis. Résumé.
723. Examen de la question du renouvellement, au cas de vente volontaire. Distinctions nécessaires.
724. Dissentiment avec MM. Merlin et Dalloz. Quasi-contrat opéré par la notification.
725. *Quid* si la notification de la vente aux créanciers inscrits n'est pas suivie de paiement?
726. *Quid* s'il y a réquisition de mise aux enchères? Arrêt de la cour de Paris rejeté, et dissentiment avec un arrêt de la Cour de cassation.
- 726 bis. Le créancier qui prend en paiement la chose sur laquelle il a hypothèque n'est pas dispensé de renouvellement, tant que les hypothèques des autres créanciers ne sont pas purgées.
- 726 ter. Quand l'acquéreur qui avait délaissé déclare reprendre la chose, il n'est plus nécessaire de renouveler.
727. Mais le délaissement ne dispense pas de renouveler.
- 727 bis. Ni la vente suivie de transcription.
- 727 ter. Doit-on renouveler l'inscription en cas de faillite? Renvoi.
728. Renvoi pour plusieurs autres questions déjà traitées.

## COMMENTAIRE.

713. L'inscription ne conserve l'hypothèque ou le privilège que pendant dix ans, à compter du jour de sa