

sation. Il est clair que Froidefond, obligé personnel des créanciers légalement inscrits au moment de la reprise, était sans droit pour critiquer ce qui avait pu altérer *ex post facto* l'existence de leurs inscriptions. Ce n'est pas sur une inscription qu'un créancier *personnel* a besoin de s'appuyer. Ce n'est pas d'une inscription que dépend l'obligation d'un débiteur *personnel*.

Mais si l'inscription produit tout son effet à l'égard du tiers détenteur, l'a-t-elle produit aussi sur le prix promis entre créanciers ?

L'affirmative me paraît certaine. Les rangs assis sur l'immeuble ont été reportés sur la somme offerte, et l'hypothèque a été mobilisée. Y ayant une promesse de paiement faite à la masse des créanciers sous la condition implicite que chaque paiement irait trouver les inscriptions suivant les rangs existants lors des offres, il n'a plus été nécessaire de renouveler ces inscriptions.

Mais si le paiement n'était pas effectué, et s'il fallait recommencer des poursuites hypothécaires et donner à l'hypothèque un nouvel essor, soit pour aller chercher l'immeuble en mains tierces, soit pour en dessaisir celui qui aurait manqué à sa parole, je ne crois pas qu'on pût dire que, sous ce rapport, l'inscription a produit son effet.

727. Le délaissement fait par l'acquéreur est-il une cause qui dispense du renouvellement des inscriptions ?

La négative me paraît incontestable.

Le délaissement, comme nous le verrons plus bas (1), ne dépouille pas l'acquéreur de la propriété, il ne lui fait perdre que la possession. Par lui-même, il n'opère pas la mobilisation de l'hypothèque ou la conversion en prix. Pour obtenir ce dénouement des charges hypothécaires, il faut ou faire vendre la chose dans la forme des expropriations forcées (art. 2174), ou bien obtenir du tiers détenteur qu'il reprenne la chose en offrant de payer le prix.

(1) N° 785, 786, 825.

Il est donc indispensable de renouveler les inscriptions, soit jusqu'à l'adjudication définitive, soit jusqu'à l'offre autorisée par l'art. 2173 du Code Napoléon.

727 *bis*. On a agité la question de savoir si, en cas de vente volontaire, la transcription suivie du délai de quinzaine dispense du renouvellement des inscriptions. Mais je m'étonne qu'on ait saisi la Cour de cassation d'un pareil doute. Il est bien manifeste qu'il n'y a rien dans la transcription suivie de quinzaine qui fasse produire aux inscriptions le moindre de leurs effets (1).

727 *ter*. J'ai dit ci-dessus (2) que ni la faillite ni l'ouverture de la succession, qui devient bénéficiaire ou vacante, ne dispensent du renouvellement de l'inscription.

728. On demande si l'inscription prise d'*office* par le conservateur dans l'intérêt du vendeur, dispense celui de ses créanciers à qui il a délégué le prix de renouveler son inscription hypothécaire. J'ai traité cette question avec ses distinctions et ses limitations au t. 1^{er}, n° 286 *ter*.

Je renvoie aussi à ce que j'ai dit, au n° 364, sur la question de savoir si le cessionnaire en vertu d'un acte sous seing privé, peut renouveler en son nom l'inscription hypothécaire de son cédant (3).

ARTICLE 2155.

Les frais des inscriptions sont à la charge du débiteur, *s'il n'y a stipulation contraire*; l'avance en est faite par l'inscrivant, si ce n'est quant aux hypothèques légales, pour l'inscription desquelles le

(1) Arrêt du 15 décembre 1829. Dal., 30, 1, 7 et 8.

(2) N° 660 *bis*.

(3) Ajoutez aux autorités que je cite dans le sens de l'affirmative, qui est l'opinion à laquelle je me range, un arrêt de la Cour de cassation du 16 novembre 1840 (Daloz, 40, 1, 8; *J. Pal.*, 1840, t. 2, p. 674; Sirey, 40, 1, 961).

conservateur a son recours contre le débiteur. Les frais de la transcription, qui peut être requise par le vendeur, sont à la charge de l'acquéreur.

SOMMAIRE.

729. Des frais d'inscription. A la charge de qui? Par qui avancés?
730. Les frais d'inscription ont le même rang que le capital inscrit, lorsqu'on les mentionne dans l'inscription.
- 730 bis. Le tuteur n'a pas de recours contre le mineur pour les frais de l'inscription qu'il prend sur lui-même.
- 730 ter. Tarif des frais d'inscription.

COMMENTAIRE.

729. Notre article décide quel est celui du débiteur ou des créanciers qui doit les frais d'inscription. La justice veut que ce soit sur le débiteur qu'ils retombent, à moins de stipulations contraires. C'est toujours lui qui est la cause que le créancier se trouve dans la nécessité de prendre inscription. En droit, il est de principe que les frais sont à la charge de ceux qui les occasionnent (1).

Quant aux frais de transcription, ils sont à la charge de l'acquéreur, d'après notre article; car l'acquéreur est le débiteur du vendeur. D'ailleurs, la transcription a un avantage direct pour l'acquéreur, puisque c'est d'elle qu'il se sert pour faire appel aux inscriptions, et parvenir au purgement de son immeuble.

Mais le conservateur n'est pas obligé d'exercer une action contre le débiteur pour recouvrer des frais d'inscription qui lui sont dus. Il faut que ce soit le créancier qui en fasse l'avance entre ses mains. Seulement celui-ci a son recours contre le débiteur. Dans cette grada-

(1) Origine de notre article, loi du 11 brumaire an VII, art. 24.

tion, la loi a suivi l'échelle des intérêts. Le débiteur, cause première de l'inscription, doit les frais au créancier inscrivant. Mais le créancier inscrivant a plus d'intérêt à l'inscription que le conservateur, qui agit, non pas dans un intérêt privé, mais pour l'accomplissement des devoirs de sa charge. Ainsi l'inscrivant lui doit l'avance des frais.

Néanmoins cette gradation se trouve renversée quand il s'agit d'hypothèques légales. C'est bien sur le débiteur que retombent toujours les frais en définitive. Mais celui qui requiert l'inscription de l'hypothèque légale n'est pas obligé d'en faire l'avance au conservateur; car il agit souvent d'une manière désintéressée, et dans la seule vue de la publicité. Ce sont tantôt des parents ou des amis, tantôt le procureur impérial ou le receveur de l'enregistrement, qui requièrent l'inscription. Il n'eût pas été juste de les forcer à faire les avances des frais (1).

730. Lorsque l'inscrivant prend le soin de faire porter dans l'inscription le montant des frais d'inscription, il me paraît certain que, comme accessoire nécessaire, ils jouissent de la même hypothèque que le capital inscrit.

M. Persil va même jusqu'à décider que la mention de ces frais n'est pas nécessaire dans l'inscription pour qu'ils obtiennent le même rang que le capital (2). Mais cette opinion est détruite par l'art. 2148, qui exige que l'inscription énonce le montant des accessoires (3).

730 bis. L'art. 24 de la loi du 11 brumaire an VII autorisait les tuteurs des mineurs, des interdits, etc., à porter en dépense dans leur compte de gestion les frais des inscriptions prises sur eux au profit de ceux dont ils administrent les intérêts.

M. Persil pense que cette disposition doit continuer à être appliquée sous le Code Napoléon (4).

(1) Orig., loi du 21 ventôse an VII, art. 23.

(2) Art. 2155, n° 1, et Quest., t. 1, p. 361.

(3) M. Dalloz, Hyp., 404, n° 32.

(4) Art. 2155, n° 4.

Je suis au contraire d'avis qu'elle a été abrogée par notre article, qui, en ne répétant pas cette partie de l'article 24 de la loi du 11 brumaire an VII, a laissé le tuteur sous l'empire de la règle que les frais d'inscription sont dus par le débiteur (1). Mais cette innovation ne me semble pas heureuse.

730 *ter*. Quant au tarif des droits d'inscription et de transcription, on peut consulter l'excellent article *Enregistrement*, publié dans le Répert. de M. Dalloz (2).

ARTICLE 2156.

Les actions auxquelles les inscriptions peuvent donner lieu contre les créanciers, seront intentées devant le tribunal compétent, par exploits faits à leur personne, ou au dernier des domiciles élus sur le registre ; et ce, nonobstant le décès soit des créanciers, soit de ceux chez lesquels ils auront fait élection de domicile.

SOMMAIRE.

- 731. Des actions contre les créanciers à raison de l'inscription. Elles ont pour objet la radiation de l'inscription ou sa réduction.
- 732. Du tribunal compétent. Caractère de l'action en radiation. Conciliation de deux opinions qui semblent contraires.
- 733. Compétence lorsqu'il y a contestation près d'un autre tribunal pour l'exécution ou liquidation d'une condamnation indéterminée.
- 734. Compétence pour l'action en réduction.
- 735. Forme de la demande en réduction ou radiation.

(1) Dall., Hyp., p. 249.

(2) Nos 5910 et suiv.

COMMENTAIRE.

731. Notre article s'occupe des actions à intenter contre les créanciers pour raison de leurs inscriptions (1). Pour en développer l'esprit, je dois indiquer quel est le but de ces actions, le tribunal compétent pour en connaître, et la forme dans laquelle elles sont intentées.

Les actions dont parle ici notre article sont celles qui ont pour objet d'obtenir la main-levée ou la radiation des inscriptions hypothécaires. Elles peuvent être fondées sur plusieurs causes différentes. L'inscription peut contenir des vices radicaux de forme, et l'action tend à prouver seulement la nullité, et à obtenir, par voie de conséquence, la radiation. L'inscription peut avoir été prise sans titre et hors les cas prévus par la loi ; ou bien le titre qui a servi de base à l'inscription est nul ou irrégulier, alors l'objet principal est de démontrer cette nullité ; ou bien le titre est éteint et soldé, et la main-levée est la conséquence de la libération ; ou bien enfin l'hypothèque se trouve effacée par les voies légales, comme par jugement, prescription ou purgement (2).

L'inscription peut encore donner lieu à une demande en réduction, lorsqu'elle est excessive. Par exemple, si la créance est indéterminée, et que l'inscrivant fasse une évaluation démesurée, le débiteur peut demander la réduction, car son crédit y est intéressé.

732. Mais quel est le tribunal compétent pour connaître de ces contestations ?

Notre article ne s'explique pas à cet égard. Il élude la difficulté en disant que les actions dont il s'agit seront portées devant le tribunal compétent. Il laisse à décider, suivant les circonstances, quel peut être le tribunal à qui il faut recourir. Cette réserve est prudente ; en effet, il

(1) Par qui peuvent-elles être intentées ? *Infrà*, n° 745.

(2) Disp. de l'art. 2160 du Code Napoléon.