ARTICLE 2148.

Pour opérer l'inscription, le créancier représente, soit par lui-même, soit par un tiers, au conservateur des hypothèques, l'original en brevet ou une expédition authentique du jugement ou de l'acte qui donne naissance au privilége ou à l'hypothèque.

Il y joint deux bordereaux écrits sur papier timbré, dont l'un peut être porté sur l'expédition du titre. Ils contiennent :

1° Les noms, prénoms, domicile du débiteur, sa profession s'il en a une, et l'élection d'un domicile pour lui dans un lieu quelconque de l'arrondissement du bureau ;

2° Les noms, prénoms, domicile du créancier, sa profession s'il en a une connue, ou une désignation individuelle et spéciale, telle que le conservateur puisse reconnaître et distinguer dans tous les cas l'individu grevé d'hypothèque ;

3° La date et la nature du titre ;

4° Le montant du capital des créances exprimées dans le titre ou évaluées par l'inscrivant, pour les rentes et prestations ou pour les droits éventuels, conditionnés ou indéterminés, dans les cas où cette évaluation est ordonnée, comme aussi le montant des accessoires de ces capitaux et l'époque de l'exigibilité.

5° L'indication de l'espèce et de la situation des biens sur lesquels il entend conserver son privilége ou son hypothèque.

Cette dernière disposition n'est pas nécessaire dans le cas des hypothèques légales ou judiciaires. A défaut de convention, une seule inscription pour les hypothèques frappe tous les immeubles compris dans l'arrondissement du bureau.

SOMMAIRE.

665. Esprit et but de l'art. 2148.

666. De l'omission des formalités qu'il prescrit. Système de sévérité adopté dans l'origine par la cour de cassation. Il trouve des censeurs.

667. Nouveau système. Tout n'est pas de rigueur dans l'article 2148. S'il y a des formalités substantielles, il y en a d'autres qui sont accidentelles.

668. Mais quelles sont les formalités substantielles, et celles qui ne sont qu'accidentelles? Diversité d'opinions.

668 *bis*. Définition de ce qui est substantiel, et indication de ce qui, dans l'art. 2148, est substantiel ou accidentel.

669. En matière de nullité d'inscription, tout dépend de la question de savoir si le créancier postérieur a été induit dans une erreur préjudiciable. Contradiction dans la jurisprudence de la cour de cassation : elle manque de

principes fixes. Elle invente le système des équipollens, système sans vérité. Exemple.

670. Efforts de M. Merlin pour combattre à la fois la théorie que nous adoptons et les ménagemens par lesquels la cour de cassation cherche à s'en rapprocher.

671. Argument qu'il tire de la loi du 4 septembre 1807. Réponse.

671 *bis*. Détails des formalités de l'inscription. Elle se fait au bureau du conservateur de la situation des biens.

672. Qui peut requérir inscription.

673. Du mandataire. Du *negotiorum gestor*.

674. Un créancier peut prendre inscription pour le débiteur.

675. L'usufruitier peut prendre inscription au nom du propriétaire d'une créance hypothécaire.

676. Du cessionnaire. Du subrogé. Du créancier délégué. Renvoi.

677. Présentation au conservateur du titre, en vertu duquel on prend inscription.

678. Remise de deux bordereaux. Utilité de cette remise.

679. Du contenu aux bordereaux. 1° *Désignation du créancier*. Détails sur cette formalité. Son utilité et son but. L'inscription n'est pas nulle pour omission de l'indication du créancier. Arrêts contraires. Examen critique de la jurisprudence et d'un arrêt relatif au domicile élu.

680. 2° *Désignation du débiteur*. C'est une formalité substantielle.

681. Du cas où le débiteur est décédé.

681 *bis*. Équipollens dans la désignation du débiteur.

681 *ter*. Quoique l'immeuble ait changé de mains, l'inscription doit contenir le nom du débiteur originaire.

682. 3° *De l'indication, de la date* et *de la nature du titre*. Examen critique de la jurisprudence.

683. 4° *Du montant du capital et des accessoires et de l'exigibilité*. De l'évaluation du capital indéterminé.

684. L'inscription prise en vertu d'un jugement, ne doit pas nécessairement contenir l'évaluation du capital indéterminé. Dissentiment avec M. Tarrible et M. Grenier.

685. De la mention de l'exigibilité. De quelle utilité elle peut être pour les tiers. Contradictions dans les arrêts.

686. Système des équipollens en cette matière. Son peu de franchise. Conséquences où il mène.

687. Le débiteur est intéressé à une mention exacte de l'exigibilité. Dans quel cas une mention inexacte peut nuire aux tiers. Conséquences de cette inexactitude.

688. De l'exigibilité à l'égard des intérêts et arrérages.

689. 5° *Mention de l'espèce et situation des biens*. Rigueur justement mitigée. Critique d'un arrêt de Bourges.

690. L'obligation de mentionner l'espèce et la situation des biens n'a pas lieu pour les hypothèques judiciaires.

691. Dans le cas d'hypothèque judiciaire, l'inscription *primitive* saisit les biens à venir. Erreur de M. Tarrible.

692. Notre article n'est pas applicable aux hypothèques légales.

COMMENTAIRE.

665. L'art. 2148 du Code civil a donné lieu à tant de controverses lors de sa promulgation et depuis sa mise à exécution, il soulève tant de difficultés dans la pratique et même dans la théorie, que je dois nécessairement entrer dans des détails développés pour en donner une intelligence complète.

D'abord, je ferai quelques observations sur l'esprit de l'art. 2148. C'est à lui qu'il faut recourir, comme l'on voit, pour les formalités de l'inscription des priviléges et hypothèques; il les détaille avec soin, et l'on voit que le législateur, toujours fidèle

au système de la publicité et de la spécialité, a voulu que les créanciers trouvassent dans l'inscription tous les documens qui pouvaient être de nature à les éclairer sur la position du débiteur. Pour parvenir à ce but, l'inscription doit donc principalement publier trois indications importantes; 1° celle de l'immeuble hypothéqué; 2° celle de la personne du débiteur; 3° la quotité de la somme dont il est redevable (1). Car ces trois choses sont précisément celles qu'a le plus grand intérêt à connaître celui qui hésite à prêter son argent ou à acheter. Autour de ces trois solennités fondamentales, il en est d'autres qui viennent se grouper pour compléter tous les genres de renseignemens, qui peuvent écarter la fraude et assurer la bonne foi dans les contrats. J'en parlerai avec détail dans l'analyse des formes nécessaires pour l'inscription. Pour le moment, je me borne à exprimer cette idée, que toutes les solennités indiquées par le législateur dans notre article ne sont que les moyens dont il se sert pour assurer les droits individuels des divers créanciers entre eux, et empêcher qu'ils n'éprouvent un préjudice par ignorance de la position du débiteur (2).

666. Mais ici se présente une question; l'article 2148 ne prononce pas la peine de nullité contre les inscriptions non revêtues des formalités

(1) Tarrible, v° Inscript., p. 226, col. 2.

(2) V. dans Sirey. t. 7. 1. 238, les conclusions du savant M. Daniels, l'une des illustrations de l'ancienne cour de cassation.

qu'il prescrit. Est-ce à dire pour cela qu'il ne faut pas la prononcer? Le législateur a-t-il voulu donner un précepte sans sanction? Est-il permis d'éluder les sages combinaisons de sa prudence? Ou bien la peine de nullité doit-elle être supléée? Mais alors dans quel cas faut-il la prononcer? La moindre omission entraînera-t-elle la déchéance du créancier? Ou bien faut-il faire un choix de formalités dont les unes seront considérées comme *substantielles*, et les autres comme *secondaires?*

Sous l'empire de la loi de brumaire an VII (1), qui, en prescrivant la formalité de l'inscription, portait à peu près les mêmes dispositions que l'article 2148 du Code civil, on avait pensé que toutes les solennités exigées devaient être suivies à la rigueur. L'observation de la loi dégénérait en une servilité, que la loi 88, § 17, *Dig. de leg.* 2°. appele très-bien « *nimiam et miseram diligentiam.* » La cour de cassation se montra aussi sevère pour la forme de l'inscription, que pour la forme des testamens, et l'on ne peut dire combien de particuliers furent ruinés par cette jurisprudence pleine d'âpreté.

Les mêmes idées de rigueur se soutinrent encore sous le Code civil. Le système de la publicité des hypothèques était encore trop nouveau, pour que l'expérience eût éclairé tous les esprits sur le véritable but de la loi en traçant les formalités de l'art. 2148.

M. Daniels fut, je crois, le premier à élever la

(1) Art. 17.

voix contre cette sévérité brutale, qui compromettait tant d'engagemens contractés sous le sceau de la bonne foi. Mais ses paroles, quoique remplies de sagesse, furent méconnues. La cour de cassation persista dans les voies erronées où elle était entrée (1). On était imbu de l'idée que *toutes* les formalités prescrites par la loi de brumaire, et par l'art. 2148, étaient substantielles; que par conséquent la nullité était sous-entendue dans la loi, d'après la loi 5, C. *De legib.* L'hypothèque, disait-on, est du droit civil: la loi ne l'accorde que sous la condition de certaines formalités. Ces formalités doivent donc être observées à peine de nullité (2).

667. Mais on aperçut plus tard que ce système funeste dépassait le but que s'était proposé le législateur; on l'abandonna presque généralement pour embrasser un autre système, qui consistait à distinguer dans l'art. 2148 des formalités *substantielles*, et des formalités *accidentelles et secondaires*. Proposé par M. Merlin en 1809, il fut adopté par la cour de cassation dans un arrêt du 15 mai de la même année (3).

(1) Sirey. 7. 1. 238, donne les conclusions de ce magistrat, et l'arrêt du 22 avril 1807, rendu contre son avis. V. aussi cet arrêt dans Dal., Hyp., p. 270; mais on n'y trouve pas le résumé des conclusions de M. Daniels.

(2) M. Toullier, t. 7, n° 511, p. 602, 603, 604, et M. Grenier, t. 1, n° 70, p. 144. Ils blâment l'un et l'autre cette sévérité outrée, qui appliquait la peine de nullité à l'omission des formalités *les plus minutieuses* de l'inscription, les considérant comme substantielles.

(3) Rép., Inscript., p. 233, req. note. Dal., Hyp., p. 2, p. 257 à 260.

Voici ce que disait M. Merlin à cette occasion : « Sur la première difficulté, il est une maxime que » la cour a proclamée par plusieurs de ses arrêts, » et que la loi du 4 septembre 1807 a consacrée » de la manière la moins équivoque. C'est que l'o- » mission de celles des formalités prescrites par la » loi qui tiennent à la substance des inscriptions » hypothécaires, emporte de plein droit la peine » de nullité..... Cette peine de nullité, la loi se » garde bien de la prononcer. Et pourquoi? Parce » que, mettant toute sa confiance dans le principe » général qui veut que la peine de nullité soit sup- » pléée de plein droit dans toutes les formalités qui » prescrivent des formes substantielles, et qu'elle » ne le soit jamais dans celles qui ne prescrivent » que des formes secondaires, elle se repose sur les » juges du soin de distinguer quelles sont, parmi » les formes qu'elle prescrit pour l'inscription, » celles qui tiennent ou ne tiennent pas à la sub- » stance de ces actes, c'est-à-dire, celles qui ne » sont pas indispensables pour faire connaître » la créance, le débiteur, le créancier et les biens » sur lesquels il s'agit d'acquérir hypothèque. »

Ce système est aussi celui de M. Tarrible (1). Il se corrobore d'une foule d'arrêts qui ont décidé, les uns que l'omission du *prénom* de l'inscrivant, les autres que l'omission de sa *profession*, ceux-ci que l'omission de *son domicile*, ceux-là que l'omis-

(1) Rép., Inscript., Hyp., p. 221, col. 2, *in fine*. Dalloz, Hyp., p. 250.

sion de *l'élection de domicile* n'entraînent pas la nullité de l'inscription (1).

Voilà donc un grand pas fait vers un état de choses réclamé par tous les bons esprits, et seul capable de déjouer les projets de la cupidité et de la mauvaise foi, trop favorisés par la première jurisprudence de la cour suprême.

668. Mais quelles sont dans l'art. 2148 les formalités substantielles et celles qui ne sont qu'accidentelles?

C'est ici que commencent les dissentimens entre les auteurs et les arrêts. Le legislateur ayant en effet gardé le silence, et juxta-posé dans l'article 2148 des formalités substantielles et accidentelles, il est devenu difficile de s'entendre, par ce que la distinction des solennités en substantielles et accidentelles est extrêmement subtile, et que de tout temps elle a embarrassé les hommes les plus éclairés (2).

Suivant M. Merlin, ce sont celles qui désignent le créancier et le débiteur, l'immeuble hypothéqué, la date et nature du titre, et la quotité et l'exigibilité de la dette (1).

(1) *Prénom.* Cassat., 15 février 1810 (S. 10. 1. 179). Bordeaux, 8 février 1811 (S. 11. 2. 252). Cassat., 2 mars 1812 (S. 12. 1. 257).

Profession. Cass., 1er octob. 1810 (S. 10. 1. 383). Bruxelles, 20 février 1811 (S. 11. 2. 375).

Domicile de l'inscrivant. Paris, 29 août 1811 (S. 12. 2. 3). Cassat., 2 mars 1812 (S. 12. 1. 257).

Election de domicile. Metz, 2 juillet 1812 (S. 12. 1. 388).

(2) M. Toullier, t. 7, nos 500 et 502.

M. Tarrible est du même avis (2). — De plus ces deux auteurs pensent que quels que soient les moyens dont on se sert pour parvenir à cette désignation, pourvu qu'elle soit opérée d'une manière suffisante, il n'y a pas de nullité, quand même on ne se serait pas servi précisément des moyens d'indication dont parle la loi.

Mais d'autres auteurs se sont effrayés de donner à l'art. 2148 une si grande extension : ils ont calculé le degré d'utilité de chacune des formalités prescrites par cet article, et, considérant comme accessoire la désignation du créancier et du débiteur, de la date et nature du titre, de l'exigibilité de la créance, ils ont été amenés à ne considérer comme formes substantielles que celles qui indiquent dans l'inscription le montant des charges hypothécaires et les biens qui en sont grevés (3).

668 *bis.* Si l'on pouvait s'accorder sur une bonne définition des formalités *substantielles*, peut-être serait-il facile de conduire les esprits à un point de ralliement commun.

Or, que doit-on entendre par formalités substantielles? Ce sont celles qui sont indispensables pour remplir le but pour lequel l'acte a été institué. Introduites par l'équité naturelle pour protéger des

(1) *Loc. cit.*, et t. 16, p. 397.

(2) Répert., Inscript., Hyp.

(3) Toullier, t. 7, no 510, p. 601. Hua, moyen d'améliorer le régime hyp.

droits, elles sont violées toutes les fois que par leur omission ce but n'a pas été atteint. Alors l'acte se trouve vicié dans sa substance, et il est réduit *ad non esse* (1).

En appliquant cette définition aux inscriptions hypothécaires, il est possible, ce me semble, d'arriver à un résultat certain.

Comme le disait M. Daniels, dans les conclusions de 1807, que je citais tout-à-l'heure et que les préjugés du moment empêchèrent d'admettre, l'objet de la loi, en traçant les formalités de l'inscription, a été de donner des moyens assez efficaces pour empêcher que celui qui va prêter son argent ou qui veut acheter un immeuble, ne tombe dans un piége par l'ignorance des charges qui pèsent sur le débiteur. Ce qu'il y a donc de substantiel dans l'art. 2148, c'est ce qui éclaire le prêteur de fonds ou l'acquéreur sur la position du débiteur; ce sont les formalités qui étant omises peuvent induire en erreur ceux qui veulent contracter avec ce même débiteur. Les autres formalités ne sont qu'*accidentelles* ou *précautionnelles*, et l'on ne voit pas de raison pour dire que leur omission doit produire une nullité; car cette nullité n'est ni *prononcée par la loi*, ni *conseillée par l'équité:* je me sers des termes de M. Daniels.

Hé bien! quelles sont les choses que doit nécessairement connaître celui qui veut contracter avec le débiteur? Quelles sont les omissions préjudiciables qui l'induiront en erreur et ne rempliront pas le vœu de la loi? — La raison dit qu'il n'y en a que trois. — D'abord, il doit trouver dans l'inscription la désignation de celui des immeubles appartenant au débiteur qui est déjà hypothéqué; ensuite l'indication des sommes pour lesquelles cet immeuble est grevé; enfin l'indication du débiteur.

(1) M. Toullier (d'après Suarez de Legib.), t. 7, nos 501 et 507.

Il doit connaître l'immeuble hypothéqué! car s'il y avait du vague à cet égard, il se trouverait dans la perplexité fâcheuse d'ignorer sur quel immeuble porte précisément l'hypothèque, et il pourrait prendre comme libre, l'immeuble déjà chargé d'hypothèques.

Il doit connaître le montant des charges hypothécaires, parce que c'est par elles qu'il peut juger du degré de solvabilité du débiteur comparativement à la fortune immobilière qu'il possède, et savoir si l'argent qu'il prête sera bien ou mal placé (1).

Il doit connaître le débiteur! et en effet plusieurs immeubles peuvent porter le même nom. Alors c'est le nom du propriétaire qui les distingue les uns des autres. Celui qui cherche sur le registre des hypothèques les charges pesant sur tel fonds de terre appartenant à Paul, et qui trouve dans l'inscription qui le grève, la désignation de Jacques comme propriétaire, est autorisé à croire que ce fonds n'est pas celui sur lequel Paul lui offre une hypothèque; et, voyant qu'il n'y a pas d'inscription

(1) M. Toullier, t. 7, n° 510.

qui s'applique à celui-ci, il se persuade qu'il sera le premier en hypothèque, tandis que par le fait il ne sera que le second. On voit dans quelles erreurs fâcheuses peut faire tomber l'indication vicieuse du propriétaire; cette indication est donc une formalité substantielle de l'inscription hypothécaire. C'est à tort que M. Toullier enseigne le contraire.

A l'égard des autres formalités dont parle l'article 2148, on ne voit pas que, dans aucun cas, elles soient de la substance de l'inscription; elles sont d'une utilité purement relative. Passons-les rapidement en revue.

Et d'abord, à quoi peut servir aux créanciers la connaissance du créancier premier inscrit? Que ce soit Pierre, que ce soit Paul, peu leur importe. Le tiers-acquéreur peut avoir quelque intérêt à cette connaissance, afin de faire les notifications prescrites par l'art. 2183. Mais si le créancier ne s'est pas fait connaître, il ne lui sera pas fait de notification, et l'inscription sera sans effet à l'égard du tiers-acquéreur. Voilà la sanction de la loi (1). De plus, celui qui, avant de contracter, consulte les inscriptions existantes, a fort peu d'intérêt à savoir de quels titres procèdent les inscriptions prises; il ne pourrait consulter et examiner ces titres chez le notaire. Car, n'étant ni partie contractante, ni héritier, ni ayant-cause (puisqu'il n'a pas encore traité avec le débiteur), le notaire ne pourrait lui en donner connaissance d'après l'art. 23 de la loi du 25 ventôse an XI; et

(1) N° 679, *infrà*.

puis, pourquoi cette recherche? pour spéculer sur une nullité, sur un procès à venir? Est-il probable qu'il ait été dans l'intention de la loi de favoriser ces odieuses combinaisons? Qu'importent aussi la nature et la date du titre constitutif de l'hypothèque? le créancier fera connaître ce titre, s'il veut s'en aider (1). Enfin l'époque de l'exigibilité de la somme n'est que d'une utilité fort minime, pourvu que le montant de la créance soit connu. Car on sait que l'acquéreur qui veut purger, doit offrir de payer les sommes *exigibles* ou non, et s'il arrive qu'une indication inexacte de l'exigibilité trompe celui qui prête des fonds, le créancier négligent sera assez puni par la perte des intérêts dont il n'a pas annoncé aux tiers la future existence (2); le préjudice qu'il aura causé se trouvera ainsi réparé. Toutes ces formalités n'ont donc rien que d'accessoire et de secondaire, et leur omission ne peut entraîner une nullité radicale.

669. C'est vers ce système qu'incline avec plus ou moins de modifications la majorité des auteurs (3). Quant à la jurisprudence, elle est pleine d'incertitudes. On voit que le système qui multiplie dans l'art. 2148 les solennités substantielles, l'effraie le plus souvent; mais elle l'élude beaucoup plus qu'elle ne le condamne. Tantôt elle pose pour

(1) M. Toullier, t. 7, p. 603. *Infrà*, n° 682.

(2) *Infrà*, n° 685 et 687.

(3) M. Grenier, t. 1, p. 144. M. Toullier, t. 7, n° 510. M. Delvincourt, Cours de droit civil. M. Hua, Moyens d'améliorer le régime hypothécaire. Consult. de Sirey. t. 13. 2. 180. Dalloz, Hyp., p. 250.

principe que l'omission d'une formalité, qui n'a pas porté préjudice, ne vicie pas l'inscription; tantôt elle annule des inscriptions, qui sont privées de formalités indifférentes pour les tiers qui se plaignent de leur omission. Voyons quelques exemples de ces tiraillemens.

Par arrêt du 17 août 1813, la cour de cassation a décidé qu'une erreur dans la date du titre de créance ne pouvait vicier l'inscription, parce qu'il n'en résultait pas de méprise dommageable (1).

Par arrêt du 9 novembre 1815, la même cour a décidé la même question dans le même sens, toujours par le motif que le créancier n'en avait pas éprouvé de préjudice (2).

Par arrêt du 3 janvier 1814, cette cour a encore décidé que l'erreur dans l'exigibilité de la créance n'avait pas pour effet d'annuler une inscription, sur le fondement que cette erreur n'avait pu nuire au créancier (3).

Ce n'est pas tout. La cour de cassation, par arrêt du 2 août 1820, a cassé un arrêt de la cour d'Amiens, qui avait annulé une inscription qui, sans faire mention de la date d'un des titres constitutifs de l'hypothèque, se référait à un autre acte qui contenait l'indication de la date de ce titre.

La cour dit, dans son premier considérant, qu'une inscription hypothécaire ne peut être annulée sous prétexte qu'elle ne fait pas mention de

(1) Répert., t. 16, p. 394, 395. Dal., Hyp., p. 273.
(2) Répert., t. 16, p. 395, col. 2. Dal., Hyp., p. 338, 339.
(3) Répert., t. 16, p. 441, col. 2. Dal., Hyp., p. 293.

la date du titre, ou à défaut du titre, de l'époque à laquelle l'hypothèque a pris naissance, lorsqu'elle contient l'une ou l'autre de ces énonciations, de manière que personne n'a pu raisonnablement en prétendre cause d'ignorance, ni être induit en erreur (1).

Je pourrai citer également un arrêt de la cour de Nanci du 28 avril 1826, rendu sur mes conclusions conformes, qui déclare valable une inscription dans laquelle on avait omis de désigner la commune de la situation des biens. La cour donne pour l'une de ses raisons, que l'omission n'avait pu entraîner le subséquent prêteur de fonds dans une erreur qui aurait déterminé sa confiance (2).

En présence de ces monumens de la jurisprudence, qui ne serait persuadé que c'est désormais un point établi, qu'il n'y a de nullité résultant de l'art. 2148 qu'autant qu'il y a préjudice? qui ne serait convaincu que c'est là le *criterium* auquel la cour de cassation ramène toutes les difficultés auxquelles donne lieu l'art. 2148?

Eh bien! l'on se tromperait! car, il faut le dire, rien n'est plus variable que la jurisprudence de cette cour. En cette matière, elle n'a aucun système arrêté : elle donne, tour à tour, raison aux doctrines les plus contradictoires : il n'y a pas d'opinion qui ne puisse s'étayer de quelques uns de ses arrêts, en sorte que celui qui se laisserait guider par

(1) Répert., t. 16, p. 397. Dal., Hyp., p. 276 et 277.
(2) Dal., 1827, 2, 45, v° *infra*, n° 689 un autre arrêt de la cour de cassation fondé sur l'absence de préjudice.