On doit, autant que possible, se conformer à ces dispositions : elles évitent les difficultés et les procès. Cependant, on ne peut pas dire qu'elles soient prescrites à peine de nullité, car la loi ne prononce pas cette peine. De plus, il est évident, d'après ce que j'ai dit ci-dessus, que les formalités indicatives du créancier ne sont pas substantielles de l'inscription; car les tiers n'ont pas un grand intérêt à connaître le créancier qui les précède. *Tros Rutulusve fuat nullo discrimine habebo.*

Pourquoi donc l'indication du créancier est-elle exigée? Ce n'est pas seulement parce qu'une dette suppose un créancier, ou qu'une dette sans désignation de créancier est une dérision, comme le dit M. Tarrible (1); car ces raisons ne sont pas bien décisives. C'est seulement parce que lorsqu'un tiers acquéreur veut purger, il doit faire aux créanciers inscrits des notifications dont j'aurai à parler ultérieurement, et qu'il est donc nécessaire qu'il trouve dans l'inscription la désignation des créanciers inscrits. C'est également afin que le créancier inscrit puisse être appelé lorsque la radiation de l'hypothèque est demandée (Art. 2156 du Code civil). C'est aussi pour qu'on lui fasse, dans le cas d'expropriation forcée, les notifications prescrites par l'art. 695 du Code de procédure civile, et que le poursuivant puisse se mettre en présence avec lui dans tous les cas où, d'après le même Code de procéd. civ., les créanciers inscrits doivent recevoir des avertissemens et des significations (Art. 693

(1) Répert., Inscript., p. 226 et 227.

et autres). Mais il est évident que la désignation du créancier est uniquement, sauf une seule exception, dans l'intérêt de ceux qui s'inscrivent. S'ils ne sont pas désignés, le tiers acquéreur ne leur fera pas les notifications voulues par la loi; ils courront risque de ne pas arriver à temps pour surenchérir, de rester étrangers à la poursuite en expropriation, et même d'être forclos dans la distribution du prix (1). Mais ce sera là la seule peine de leur négligence, et il paraît difficile de croire que les autres créanciers puissent s'en autoriser pour demander la nullité des inscriptions.

J'ai dit qu'il y avait une exception au principe, que la désignation du créancier est toute dans son intérêt. C'est lorsqu'il s'agit de poursuivre contre lui la main-levée ou la radiation de l'inscription hypothécaire. On sait que pour l'obtenir judiciairement, le débiteur ou le tiers détenteur doivent intenter une action devant les tribunaux. Dans ce cas, il est utile qu'ils connaissent le créancier, et qu'ils trouvent dans l'inscription un domicile élu, afin de n'être pas obligés d'aller chercher le créancier à son domicile réel, ce qui occasionerait des frais.

Mais si le créancier omet de faire cette élection de domicile, quoiqu'il en résulte un certain préjudice pour le débiteur ou le tiers débiteur, néanmoins ils ne pourront pas demander la nullité de l'inscription pour ce seul chef; car ils ne sentent ce préjudice qu'au moment même où l'inscription,

(1) *Suprà*, n° 669.

ne pouvant plus subsister pour d'autres causes, il s'agit de la faire disparaître, et où elle est, par conséquent, inutile. D'ailleurs, le débiteur n'est jamais recevable à critiquer l'inscription pour un vice de forme (1).

Le créancier négligent devra donc être assigné à son domicile réel. Mais dans la taxe des frais, on lui fera supporter toutes les dépenses résultant du défaut d'élection de domicile (2). Ce sera là la sanction de la loi, qui, du reste, comme on peut s'en assurer par l'art. 422 du Code de procédure civile, ne prononce pas nécessairement, et toujours, la peine de nullité pour omission de l'élection de domicile (3).

Quelle que soit l'évidence de ces raisons, il faut néanmoins convenir que la jurisprudence est loin d'y être conforme. En voici la statistique.

Un arrêt de la cour de cassation, du 8 septembre 1807, décide qu'une inscription est nulle lorsqu'elle ne mentionne pas les *noms*, *prénoms*, *profession et domicile* de l'inscrivant (4). Même arrêt émané de la cour de Poitiers (5).

Mais une simple erreur ne vicierait pas, si d'ail-

(1) M. Grenier, t. 1, p. 196. *Infrà*, nos 731 et 745.

(2) Arrêt de Riom, 7 mars 1825 (Sirey. 28. 2. 78. Dal., 27, 2, 188), rendu dans une espèce analogue. Cet arrêt a été cassé. V. à la fin de ce numéro.

(3) Grenier, t. 1, p. 196, 197. *Infrà*, n. 735.

(4) Dall., Hyp., p. 256. Arrêt de rejet.

(5) Dall., 30, 2, 125.

leurs des équipollens y suppléaient d'une manière suffisante (1).

La désignation de la profession n'est pas substantielle : ainsi son omission n'entraîne pas de nullité (2). Néanmoins il existe en sens contraire un arrêt de la cour de Bruxelles, du 16 avril 1808 (3).

Quant au domicile *réel* du créancier, son indication constitue, suivant la cour de cassation, une formalité substantielle (4). Cependant cette cour a décidé, par un arrêt du 26 juillet 1825 (5), que cette désignation n'est qu'un moyen de parvenir à la connaissance du créancier, et qu'ainsi son omission n'annule pas l'inscription, s'il n'y a pas de doute sur la personne du créancier. C'est aussi ce qu'a jugé la cour de Paris, par arrêt du 9 juin 1814 (6).

En ce qui concerne le domicile *élu*, il a été décidé par un arrêt remarquable de la cour de Metz, en date du 2 juillet 1812, que l'omission de cette formalité, purement dans l'intérêt du créancier inscrivant, ne pouvait entraîner la nullité de l'ins-

(1) Cassat., 15 février 1810 (Dal., Hyp., p. 259). Idem, 3 juin 1811 (id., p. 262). Liége, 4 août 1810 (id., p. 262).

(2) Cassat., 1er octobre 1810 (Dal., Hyp., p. 260). Idem, 17 mars 1813 (id., p. 260, note 3). Liége, 29 janvier 1811 (id., p. 260). Bruxelles, 20 février 1811 (id.).

(3) Dal., Hyp., p. 260.

(4) Arrêt du 6 juin 1810 (Répert., Inscript., p. 256. Dal., Hyp., p. 266). Autre du 1er avril 1824 (Dal., Hyp., p. 267).

(5) Dal., 25, 1, 380.

(6) Dal., Hyp., p. 267.

cription à l'égard des tiers (1). C'est aussi ce qu'a jugé la cour de Riom (2), par arrêt du 7 mars 1825. Mais cet arrêt a été cassé par arrêt de la cour de cassation, du 27 août 1828. Un autre arrêt de la cour de cassation, du 2 mai 1816 (3), a rejetté un pourvoi formé contre un arrêt de la cour d'Agen, du 31 janvier 1816, qui avait décidé que l'élection de domicile est une formalité substantielle de l'inscription et qu'il y avait nullité dans une inscription privée de cette formalité. Même décision de la cour de Douai, en date du 7 janvier 1819 (4).

Les auteurs ont en général une opinion qui incline vers le maintien de l'inscription. M. Tarrible dit que *les prénoms du créancier*, *son domicile réel* (5), *son domicile élu*, *sa profession* ne sont jamais indispensables. C'est aussi l'opinion de M. Grenier (6) et celle de M. Merlin (7). M. Persil me paraît être le seul qui considère la désignation du domicile réel et celle du domicile élu comme substantielle (8).

Pour moi, je vais plus loin encore que M. Tarrible, et je soutiens par les raisons que j'ai données

(1) Rép., t. 16, p. 436. Dal., Hyp., p. 268.
(2) Dal., 27, 2, 188.
(3) Dal., Hyp., p. 267.
(4) Dal., Hyp., p. 266.
(5) Répert., v° Inscript., p. 226, 227.
(6) T. 1, p. 196, 197.
(7) T. 16, p. 430, 431.
(8) Art. 2148, § 1, n° 7.

tout-à-l'heure, qu'il n'y a rien de substantiel dans la désignation du créancier. A plus forte raison, suis-je disposé à désapprouver les décisions qui attachent une si singulière importance aux désignations accessoires de la profession, des prénoms et du domicile réel ou élu. Dans tous ces arrêts, il n'y a pas une seule raison qu'on ne puisse réfuter. Pour le prouver, je m'attacherai à l'arrêt du 27 août 1828, rendu par la cour de cassation, à la surprise générale, parce qu'on la croyait portée à revenir de ce système de rigueur, qui avait marqué les premiers essais de sa jurisprudence. On connaît la tendance de la cour de cassation à éluder les grandes solutions, et à tourner les difficultés. Il est étonnant qu'elle ait réservé une de ces cassations dont elle est si avare, pour l'omission, sans importance, d'une formalité que la loi ne prescrit pas à peine de nullité. Voici les faits : Chausson, en prenant inscription sur des biens situés dans l'arrondissement du bureau de Riom, avait, par erreur, déclaré faire élection de domicile dans le ressort du bureau de Clermont. La cour de Riom avait rejeté, par les considérations les plus solides et les plus puissantes, le moyen de nullité qu'un créancier tirait de cette irrégularité ! Mais son arrêt a été cassé par l'arrêt précité, sur les conclusions *contraires* de M. Cahier, avocat-général.

La cour suprême prétend pour arriver à ce résultat, que « l'élection de domicile est une *des* » *bases de la publicité*, et qu'elle a pour objet de » mettre *les tiers* à l'abri du préjudice que son » omission pourrait leur occasioner. » Voilà sa

proposition principale. Maintenant voici par quelles raisons elle la justifie.

L'élection de domicile, dit-elle, est nécessaire au *débiteur* pour demander la radiation des inscriptions !!! Mais la cour de Riom avait objecté que le débiteur n'est jamais admis à demander la nullité de l'inscription, d'où il suit qu'il est impossible de se fonder sur son intérêt pour prétendre que l'inscription doit être annulée. A cette raison décisive, qu'oppose la cour de cassation? Rien absolument, et qu'aurait-elle pu répondre?

Elle ajoute que la désignation du domicile élu est nécessaire au *tiers détenteur* qui veut purger. Rien n'est plus faux. Elle n'est nécessaire que pour le créancier porteur de l'inscription : quant au tiers détenteur, qui ne trouve pas de domicile indiqué dans l'inscription, il ne fait pas les notifications prescrites par l'art. 2183, et c'est tant pis pour le créancier qui est privé du droit de surenchère. Mais, loin que ce soit un empêchement à la purge de l'immeuble, c'est une circonstance qui ne fait que l'accélérer. Du reste, conçoit-on qu'un autre créancier puisse tirer avantage de cette fausse position dans laquelle le créancier inscrivant s'est placé à l'égard du *tiers détenteur*, et dont il est déjà assez puni?

La cour de cassation continue en disant que l'indication du domicile est nécessaire aux créanciers pour procéder à la saisie immobilière, et à l'ordre. Mais elle ne cesse de confondre ce qui fait l'intérêt de l'inscrivant avec l'intérêt des autres créanciers. N'est-ce donc pas dans l'intérêt de l'inscrivant qu'a été introduit l'art. 692 du Code de procédure civile, qui oblige le poursuivant à lui notifier un exemplaire du placard? Eh bien! si son inscription ne contient pas de domicile élu, le poursuivant ne lui fera pas de notification, et tout sera dit. Mais en quoi la procédure sera-t-elle empêchée ou retardée? On peut dire la même chose de l'art. 753 du Code de procédure civile.

Enfin la cour de cassation termine en disant que l'élection de domicile a paru tellement importante que le législateur en parle de nouveau dans les art. 2152, 2156 et 2185 du Code. Mais l'art. 2152 dispose dans l'intérêt de l'inscrivant; l'art. 2156 n'a pas été fait dans l'intérêt des créanciers qui veulent faire annuler l'inscription et ils ne peuvent s'en prévaloir; l'art. 2185 est, comme l'art. 2152, dans l'intérêt de l'inscrivant.

68o. La seconde formalité, qui du bordereau doit passer dans l'inscription, c'est la désignation du débiteur.

Notre article veut que cette désignation s'opère par les nom, prénoms, domicile du débiteur, 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.

Néanmoins, on ne peut pas dire que chacune de ces indications, prise isolément, puisse constituer une formalité substantielle de l'inscription. Ce qu'il y a de vraiment substantiel ici, c'est la désignation du débiteur; elle est indispensable, rien ne peut en exempter; mais peu importent les moyens

employés pour parvenir à cette désignation, il suffit que le débiteur soit désigné de manière à ce qu'il ne puisse y avoir ni méprise ni erreur.

Je dis que cette désignation précise du débiteur est une formalité substantielle de l'inscription (1). En effet, c'est lui que l'inscription dénonce au public comme ayant ses biens grevés d'hypothèques; il faut donc que la désignation soit si claire que ni le conservateur ni les tiers ne puissent équivoquer.

681. Lorsque le débiteur est décédé, les créanciers du défunt qui veulent prendre inscription ne sont pas obligés de désigner individuellement (2) chacun des héritiers : ils peuvent, d'après l'article 2149, prendre leur inscription sous la désignation du défunt. Mais il faut bien remarquer que cette désignation doit toujours être parfaitement précise pour prévenir les erreurs.

681 *bis*. Quoique la désignation du débiteur soit bien plus importante que la désignation du créancier, néanmoins la loi ne paraît pas aussi rigoureuse dans les énonciations relatives au débiteur que dans celles qui touchent le créancier. Ne disons cependant pas que c'est là une inconséquence. Le créancier inscrivant connaît toujours toutes les

(1) V. Arrêt de Grenoble du 13 janvier 1825. Dal., 25, 2, 170.

(2) V. cass., 2 mars 1812. Dal., Hyp., p. 261, note. Dans l'espèce, l'inscription prise sur les héritiers *Duplessis-Richelieu* fut déclarée valable, quoique les prénoms du défunt ne fussent pas indiqués.

désignations qui sont relatives à sa personne; il peut, au contraire, ignorer celles qui servent à identifier son débiteur (1); il était donc juste que la loi vînt à son secours et mît à sa disposition la ressource des *équipollens* (2).

681 *ter*. Lorsque l'immeuble a changé de main, ce n'est pas sur le propriétaire actuel que l'inscription doit être prise, mais sur le débiteur direct (3). Cependant ce point a fait des difficultés (4). Mais on s'étonne de ces divergences, qui, au reste, ont donné lieu à plusieurs arrêts conformes à l'opinion que je viens d'émettre (5).

682. La troisième formalité que le conservateur doit trouver dans le bordereau, afin d'en investir l'inscription, c'est la désignation de la date et de la nature du titre.

La nature du titre a pour objet de faire connaître si le créancier inscrit jouit d'un privilége ou d'une hypothèque, et quelle est la nature de cette hypothèque. Ainsi, lorsque l'inscription fera connaître qu'elle est prise en vertu d'un acte de vente ou de partage, on verra de suite qu'il s'agit d'un privilége; si l'inscription est prise en vertu d'un ju-

(1) M. Grenier, t. 1, p. 152.

(2) Cass., 17 décembre 1812 (Dal., Hyp., p. 254, 255). Idem, 17 mars 1813 (id., p. 261). Idem, 3 juin 1811 (id., p. 261).

(3) Grenier, t. 1, n° 87. Dalloz, Hyp., p. 251.

(4) Répert., Hyp., sect. 2, § 2, art. 14.

(5) Liége, 3 août 1809. Bruxelles, 27 janvier 1812. Cassat., 27 mai 1816 (Dal., Hyp., p. 255).

gement, on saura que l'hypothèque est judiciaire et par conséquent générale.

La date complète ces indications.

Néanmoins on ne peut pas dire que l'omission de la date et de la nature du titre fasse nullité dans l'inscription; car si ces énonciations sont *utiles*, elles ne sont jamais *nécessaires*, et l'on ne voit pas en quoi le subséquent créancier pourrait se plaindre de ne pas les avoir trouvées.

Que lui importe en effet que ce soit par l'effet d'un privilége ou par l'effet d'une hypothèque conventionnelle ou judiciaire, que les biens du débiteur se trouvent grevés? il n'y a pas moins sur ces mêmes biens une charge dont la connaissance lui est donnée; s'il prête son argent, après s'être contenté de cette notion, de quoi a-t-il à se plaindre? que lui importe, de plus, que l'acte qui contient stipulation de l'hypothèque soit de telle date ou de telle autre? car ce n'est pas la date du titre qui influe sur le rang hypothécaire, mais bien l'inscription. Que lui importe enfin la date du titre d'où résulte le privilége? Le privilége ne prend rang ni de l'inscription ni de la date du titre (1). Il prime les hypothèques antérieures même à sa naissance.

Dira-t-il que les indications de l'inscription l'auraient mis à même de vérifier la légitimité du titre inscrit? Mais, comme je l'ai dit ci-dessus (2), la loi du 25 ventôse an XI apporte des obstacles à cette

(1) *Suprà*, t. 1, n° 266.
(2) N° 668.

vérification. C'est d'ailleurs spéculer sur la chance d'un procès. Enfin, le titre se montrera tôt ou tard, et on pourra en discuter la validité en temps toujours utile.

Ce motif répond d'une manière suffisante aux raisons proposées par M. Dalloz (1) pour combattre l'opinion que nous adoptons. Cet auteur veut que la date soit toujours dans l'inscription, pour faire connaître aux créanciers si celui qui les précède n'est pas porteur d'une hypothèque générale qui serait postérieure à la loi de l'an VII, ou bien si ce même créancier n'aurait pas obtenu son hypothèque du débiteur encore mineur. Mais d'après l'article 754 du Code de p. c., les titres doivent être produits par celui qui veut avoir place à l'ordre. Il sera donc temps d'apprécier le mérite de l'hypothèque prise en elle-même. D'ailleurs il ne faut pas se faire illusion. La date seule de l'acte serait un mauvais régulateur pour le créancier qui cherche à étudier la position du débiteur, avant de lui prêter ses fonds. La date ne fait pas savoir si le mineur a été ou non autorisé, conformément à la loi. Elle ne dit pas si l'hypothèque, consentie sur les biens à venir, était ou non dans le cas prévu par l'art. 2130 du Code civil.

Au surplus, voici quel est l'état de la jurisprudence sur cette formalité de l'inscription.

La cour de cassation considère l'énonciation de la date comme *substantielle*. C'est ce qui résulte d'un arrêt du 22 avril 1807, rendu sur les conclusions

(1) Hyp., 269.

contraires de M. Daniels (1), d'un arrêt du 11 mars 1816, portant que la date est substantielle, parce qu'il importe au public de vérifier si l'hypothèque a une cause légitime (2), d'un arrêt du 3 février 1819 (3), et d'un arrêt du 12 décembre 1821 (4).

Un arrêt de la cour de Paris du 22 frimaire an XIII s'est prononcé dans un sens opposé (5).

Ce qui prouve cependant que la cour de cassation n'est dirigée par aucun principe fixe et rationnel, c'est ce qu'elle a jugé par arrêt du 17 août 1813, que l'erreur dans la date du titre n'entraîne pas nullité, *s'il n'y a pas de préjudice* (6); c'est que par arrêt du 2 août 1820 elle a jugé qu'une inscription, *quoique ne portant pas la date du titre*, était valable, parce qu'elle se référait à un titre contenant la date du titre servant de base à l'inscription (7).

Quant à l'énonciation de la *nature* du titre, la cour de cassation ne la considère pas comme *substantielle*. C'est ce qu'elle déclare positivement dans

(1) Dal., Hyp., p. 270.
(2) Idem, p. 274.
(3) Idem, p. 276.
(4) Idem, p. 273.
(5) Idem, p. 271, note 1.
(6) Dal., p. 273. De même, Metz, 11 juillet 1811, et Liége, 17 août 1810. Dal., *loc. cit.*
(7) V. la critique que M. Merlin fait de cet arrêt, t. 17, Hyp., sect. 2, § 2, art. x, n° 4; et il a sans doute raison, si l'on adopte la règle posée par la cour de cassation, dans les arrêts cités en premier lieu.

un arrêt du 11 mars 1816 (1), que M. Merlin critique (2) sans fondement à notre avis, mais qui est évidemment en contradiction avec le principe qui a déterminé l'arrêt de 1807 et ceux que j'ai rapportés tout-à-l'heure.

Toutes ces bigarrures, toutes ces hésitations démontrent combien il est important de se rallier à un système bien assis et à des règles fixes sur l'interprétation de l'art. 2148. Pour nous, nous croyons marcher d'accord avec l'esprit et le texte de cet article, qui ne prononce pas de peine de nullité.

683. La 4e formalité des bordereaux et par conséquent de l'inscription, c'est la désignation du montant du capital des créances exprimées dans le titre ou évaluées par l'inscrivant, pour les rentes et prestations, ou droits éventuels, conditionnels, ou indéterminés; du montant des accessoires de ces capitaux et de l'époque de l'exigibilité.

La déclaration des charges qui pèsent sur l'immeuble est vraiment substantielle. C'est précisément ce que l'on a intérêt à rechercher dans l'inscription. Combien doit déjà le débiteur? Cette question est la première qu'on adresse à l'inscription.

Pour que l'inscription réponde, il faut qu'elle fasse connaître 1° le montant des capitaux; 2° celui de leurs accessoires.

1° Lorsque le montant des capitaux n'est pas précisé dans l'acte, parce qu'il dépend de circon-

(1) Dal., Hyp., p. 274.
(2) T. 16, p. 431.

stances éventuelles, l'inscrivant doit en faire l'évaluation. — Il en est de même dans tous les cas où la créance est indéterminée, ou lorsqu'elle a lieu pour rentes et prestations.

Dans ce dernier cas, lorsqu'il s'agit d'une rente en grains, on prend pour base les mercuriales du temps où se fait l'inscription, et non pas celles du temps où l'ordre vient à s'ouvrir. Arrêt de la cour de Liége du 24 août 1809 (1).

Le créancier doit mettre de la prudence dans cette évaluation. Car si elle est moindre que la valeur réelle, il se préjudicie à l'égard des tiers d'une manière irréparable. Il se lie envers eux, comme je l'ai dit ci-dessus n° 550 (2).

Que si l'évaluation est plus forte qu'il ne faut, elle doit être réduite à sa juste valeur. Mais l'inscription ne sera pas nulle. Seulement le débiteur et les tiers intéressés feront prononcer la réduction (3).

2° Il faut spécifier aussi dans l'inscription les accessoires de la créance : car ils en augmentent l'importance, et ils diminuent d'autant le crédit du débiteur : s'ils n'étaient pas inscrits, l'hypothèque n'aurait pas acquis sa perfection en ce qui les concerne. On ne pourrait les réclamer par les moyens hypothécaires.

Mais qu'entend notre article par les *accessoires* de la créance ? Ce sont les intérêts et les dépens

(1) Répert., t. 16, p. 425, col. 2.
(2) V. aussi M. Tarrible, Répert., Inscript., p. 257.
(3) Idem.

faits en justice pour la liquidation de la créance (1). Du reste, on tomberait dans l'erreur si on comprenait dans l'étendue de cette expression *accessoire*, les frais de justice dont j'ai parlé n°s 123 et suivans. Car les frais de justice jouissent d'un privilége qui n'a pas besoin d'inscription (2).

Mais quand je dis que l'inscription doit contenir la mention des intérêts, je distingue les intérêts échus des intérêts à écheoir.

Quant aux intérêts échus, nul doute que le créancier inscrivant ne doive en faire mention dans l'inscription, s'il prétend les conserver. Mais il est certain que si l'inscription n'en parlait pas, elle ne serait pas nulle pour le tout. Seulement le créancier en serait privé. Ce serait là la sanction pénale de la loi.

A l'égard des intérêts à écheoir, il n'est pas nécessaire d'en parler dans l'inscription. L'art. 2151 règle ce qui concerne ces intérêts. L'inscription seule d'un capital produisant intérêt, conserve deux années d'intérêt, et l'année courante. Je développerai *infrà* cette disposition (3).

684. Mais on demande si l'on doit appliquer aux hypothèques judiciaires l'obligation imposée par notre article de porter dans l'inscription l'évaluation du capital indéterminé.

Cette question est diversement résolue.

Le doute vient de ce que notre article porte que

(1) *Infrà*, n° 702.
(2) M. Tarrible, *loc. cit.*, p. 257, col. 2.
(3) *Junge* M. Dalloz, p. 283.