tent les tiers, c'est le registre du conservateur sur lequel est porté, d'après notre article, le contenu aux bordereaux, et qui est ouvert au public (1). Les bordereaux (2) sont établis pour faciliter l'inscription et servir de pièces probantes à l'inscrivant et au conservateur; ils sont dans l'intérêt de l'un et de l'autre. Mais les tiers n'ont aucun document à y puiser, et on ne peut les leur opposer, de même que les tiers ne pourraient se plaindre que le conservateur eût fait l'inscription, sans exiger la représentation des bordereaux. Je n'ignore pas que M. Tarrible a prétendu que la formalité de la représentation des bordereaux est substantielle (3). Mais je crois que ceux qui se feront des idées justes de l'utilité de cette formalité, penseront que sans doute le conservateur peut se refuser à l'inscription, tant que les bordereaux ne lui sont pas représentés, mais que les tiers ne peuvent être admis à critiquer ce qui se passe entre l'inscrivant et le conservateur pour parvenir à l'inscription (4).

695 *bis*. Lorsque l'inscription a été opérée, si elle a été entachée de nullité, le conservateur ne peut plus corriger de son chef les irrégularités : elles sont acquises aux tiers. Il n'y a d'autre moyen que de prendre une nouvelle inscription (5).

(1) M. Grenier, n° 530. Dalloz, Hyp., p. 249, n° 8. Cassat., arrêt du 22 avril 1807. Idem, p. 270. Avis du conseil d'état du 22 avril 1807. Idem, p. 249, note.

(2) V. le n° précédent et le n° 678.

(3) Répert., Inscript., p. 225.

(4) *Suprà*, n° 678.

(5) Avis du conseil-d'état précité.

ARTICLE 2151.

Le créancier inscrit pour un capital produisant intérêts ou arrérages, a droit d'être colloqué pour deux années seulement, et pour l'année courante au même rang d'hypothèque que pour son capital, sans préjudice des inscriptions particulières à prendre, portant hypothèque à compter de leur date pour les arrérages autres que ceux conservés par la première inscription.

SOMMAIRE.

696. Des intérêts des capitaux ayant hypothèque. Ancien droit. Variations.

697. Règles nouvelles posées par le Code civil. *Quid* pour les intérêts échus? *Quid* pour les intérêts à échoir? Motif pour lequel on a restreint à deux années et à l'année courante le droit d'être colloqué avec le capital.

698. Quelles sont les deux années dont parle l'art. 2151? Sont-ce limitativement les deux années qui suivent l'inscription?

698 *bis*. Explication sur ce qu'on doit entendre par l'année courante. Modification de l'art. 2151 par l'art. 681 du Code de procédure civile.

698 *ter*. Est-ce une année *pleine?* Dissentiment avec M. Dalloz.

699. Les autres années doivent être conservées par des inscriptions spéciales.

699 *bis*. Lorsque la chose hypothéquée est vendue, et que l'adjudicataire doit les intérêts du prix, doit-on appliquer à ces intérêts la limitation de notre article.

700. Renvoi pour les intérêts du prix de vente, de soulte de

partage, etc. Notre article s'applique aux arrérages de rente viagère.

701. L'art. 2151 ne s'applique pas aux hypothèques légales non sujettes à l'inscription.

701 *bis*. Mais il s'applique aux hypothèques légales soumises à l'inscription. Critique d'un arrêt de la cour de cassation.

702. Renvoi pour la question de savoir si l'art 2151 du Code civil peut être invoqué par le tiers détenteur.

702 *bis*. Rang des dépens.

703. Rang des dommages et intérêts adjugés par jugement ou stipulés par convention.

COMMENTAIRE.

696. Cet article règle le sort des intérêts que produit la créance hypothécaire (1).

Dans l'ancien droit, les intérêts, étant l'accessoire du principal, étaient de droit commun colloqués au même rang d'hypothèque que la créance (2). Basnage (3) atteste que c'était la jurisprudence du parlement de Paris, et c'est aussi ce que nous apprennent Brodeau sur Louet (4) et Bouguier (5). Mais au parlement de Normandie, on suivait une jurisprudence contraire. On pensait que les intérêts, étant la peine de la contumace du débiteur, ne pouvaient avoir une hypothèque an-

(1) V. t. 1, n° 219.

(2) L. 18 et 12, § *Sciendum*, Dig., *Qui potior.* L. 11, § *Si sortem*, Dig., *De pign. act.*

(3) Hyp., ch. 5, p. 16, col. 2.

(4) L. N, § 7.

(5) L. H, n° 6.

térieure à leur existence, et que, par conséquent l'hypothèque ne devait prendre date que du jour de la demande dirigée contre le débiteur retardataire.

A l'égard des arrérages de rente, on décidait uniformément qu'ils avaient le même rang d'hypothèque que le capital (1).

697. Le Code civil a établi, sur la matière des intérêts, des règles nouvelles.

D'abord, il est bien certain que les intérêts échus participent au même rang d'hypothèque que la créance. C'est ce qui résulte de l'art. 2148, § 4 (2).

Quant aux intérêts à échoir, notre article accorde le rang d'hypothèque dont jouit la créance à deux années d'intérêts et à l'année courante; l'inscription primitive suffit pour conserver ce rang de faveur à ces années d'intérêt. Mais pour les autres années d'intérêts, le créancier est dans l'obligation de prendre des inscriptions successives, et l'hypothèque de ces intérêts ne prend rang que du jour de l'inscription. Ainsi, l'art. 2151 confirme en partie la règle générale, suivie dans l'ancienne jurisprudence; mais il la modifie aussi en partie : il la limite à un certain nombre d'années d'intérêt.

Le motif de la loi pour établir cette classification des diverses années d'intérêt, a été de se conformer au système de publicité, qui est la base du régime hypothécaire actuel. Si l'on eût permis à un

(1) Répert., Hyp., p. 801.

(2) Origine, loi du 11 brumaire an VII, art. 19. Elle ne parlait pas de l'année courante.

créancier de se faire colloquer pour tous les intérêts à écheoir au même rang d'hypothèque que la créance, il y aurait eu une grande incertitude sur l'accroissement du capital par l'agglomération des intérêts, et les tiers eussent ignoré le montant exact des charges inscrites. On n'a pas voulu d'ailleurs que l'accroissement d'intérêts considérables privât les créanciers postérieurs du paiement de leurs capitaux. De plus, un débiteur aurait pu colluder avec un de ses créanciers pour simuler des intérêts non payés.

698. Les deux années d'intérêts dont parle notre article, sont-elles limitativement les deux années qui suivent l'inscription?

La cour royale de Riom avait jugé l'affirmative par arrêt du 16 décembre 1813. Mais cet arrêt a été cassé dans l'intérêt de la loi par arrêt de la cour régulatrice du 27 mai 1816 (1).

Il est important de rappeler les principes sur lesquels se fondait M. Mourre pour requérir l'annulation.

D'abord, le code civil, en disant que l'inscription conserve deux années d'intérêt et l'année courante, ne désigne point quelles sont ces deux années. Dès lors, il suffit qu'il soit dû deux années pour qu'on puisse requérir la collocation au même rang d'hypothèque que pour la créance. Peu importe que ces deux années suivent immédiatement l'inscription, ou qu'elles en soient séparées par un grand nombre d'années d'intérêts payés. Si elles

(1) Dal., Hyp., 409, 410.

sont dues au moment de la distribution, elles jouissent de l'hypothèque.

Quelle a été l'intention de la loi? C'est de fixer la dette autant que possible à l'égard des tiers, d'empêcher les accumulations d'intérêts. Elle a donc voulu que toutes les années d'intérêts fussent réduites à deux et la courante.

Mais il lui importait peu de désigner ces deux années. Cela n'importait pas davantage aux autres créanciers hypothécaires. Car, l'inscription les avertissant qu'elle conservait deux années à écheoir et l'année courante, il est assez indifférent que ces trois années soient précisément les trois premières années, ou bien desannées subséquentes.

Si les trois premières années sont payées, le droit se reporte sur les suivantes. Ce déplacement est de droit; il se renouvelle si le paiement se renouvelle.

Sans doute au-delà de ces trois années, il n'y aura que la ressource des inscriptions spéciales; c'est ce qui résulte de la disposition finale de l'art. 2151. Mais cela ne déroge en rien à la règle que les trois années dont parle cet article ne sont pas limitativement les trois premières années postérieures à l'inscription, mais bien les trois années qui suivent le dernier paiement des intérêts. En un mot il y a toujours trois années attachées au capital. Peu importe aux tiers que ce soient les premières ou les dernières; mais il importe beaucoup aux créanciers inscrivans que ce ne soient pas limitativement les premières.

Cette doctrine, fondée sur une saine interpréta-

tion de l'art. 2151, est celle de MM. Merlin (1) et Grenier (2). Elle se fortifie surtout de cette considération, c'est que, l'année courante ne pouvant être que celle qui a cours au moment où s'arrêtent les intérêts, comme on va le voir au n° suivant, il est clair que, puisque l'inscription conserve deux années et la courante, les années conservées loin d'être les premières sont les dernières, savoir celle où les intérêts s'arrêtent, et les deux autres immédiatement. C'est ce que disait le tribunal de Cusset, dont la décision fut annulée par la cour de Riom. La logique qui règne dans ce jugement me rappelle cette observation d'Ulpien, que quelquefois l'appel fait réformer en pis les sentences bien rendues «licèt bene latas sententias non» nunquàm in pejus reformet,» L. 1. D. *de appel.*

698 *bis.* Expliquons maintenant avec plus de détail quelle est l'année courante dont parle l'article 2151.

Est-ce l'année où se fait l'inscription? Non. Car si l'inscription primitive est prise le jour même du contrat, il n'y a pas encore d'année courante. Si elle est prise quelques jours après, alors il y a bien une année courante, mais cette année courante précéderait les deux autres années conservées, tandis que, d'après l'ordre de rédaction de l'art. 2151, ces deux années doivent précéder la courante.

Est-ce l'année de la collocation, comme le veulent MM. Grenier (1) et Tarrible (2)? je ne le pense pas.

(1) Q. de droit, v° Inscript., p. 601.

(2) T. 1, n° 100, p. 200. *Junge* Dalloz, Hyp., p. 403, n° 30.

De deux choses l'une; où il y a aliénation de l'immeuble par expropriation forcée, ou bien aliénation par vente volontaire suivie de purgement.

S'il y a eu vente de l'immeuble par expropriation, il est clair que le débiteur ne doit plus d'intérêts courans, lorsque se fait la collocation. C'est l'adjudicataire seul qui doit aux créanciers inscrits le prix de l'adjudication, et par conséquent les intérêts de ce prix depuis l'adjudication. L'adjudication définitive a arrêté le cours des intérêts à l'égard du débiteur saisi. Car les saisissans ne peuvent prétendre à la fois les intérêts de la créance inscrite et les intérêts du prix de la chose vendue par adjudication.

Que si, au lieu d'y avoir expropriation, il y a seulement ordre ouvert par suite des formalités du purgement remplies par le tiers acquéreur, c'est ce dernier qui est devenu débiteur de la somme principale et des intérêts, depuis les offres qu'il a faites en vertu de l'art. 2183 du Code civil; et même, s'il a consigné les fonds, d'après l'art. 2186 du même code, les intérêts à prétendre par les créanciers sont ceux dont la caisse des dépôts et consignations peut être redevable.

Donc, dans tous ces cas, la créance originaire

(1) Inscript. hyp., p. 243, col. 1.

(2) T. 1, n° 100.

ne doit plus d'intérêts au moment de la collocation. Le débiteur a cessé d'être le débiteur hypothécaire. Les intérêts ne sont plus à sa charge ; il y a eu un nouveau contrat ; d'où il faut conclure, que lorsque la collocation s'effectue, l'année d'intérêts qui court ne peut être celle dont parle l'art. 2151.

Il y a donc une autre époque dont cet article a entendu parler. Reste à la déterminer avec précision. Les aperçus que nous avons présentés pour réfuter MM. Tarrible et Grenier, mettent sur la voie de la solution.

S'il y a un acquéreur qui procède au purgement de l'immeuble grevé, c'est lui qui est débiteur des intérêts, depuis l'offre de payer. Cela est si vrai, que la loi l'autorise à consigner, afin qu'il ne soit pas grevé des intérêts pendant le temps qui s'écoule jusqu'au moment où les créanciers toucheront leur paiement (1). Les intérêts dus par le débiteur primitif s'arrêtent ; c'est le tiers détenteur qui doit les intérêts de la nouvelle somme dont il se reconnaît débiteur, et qui est substituée à l'ancienne (2). L'année courante sera donc celle qui avait cours lors de cette notification (3). C'est ce qu'a jugé la cour de Nanci, par arrêt du 12 juin 1832, rendu sur

(1) *Infrà*, n° 975, 958, et aussi 929 et suiv. Voir encore n° 724.

(2) *Infrà*, n° 931.

(3) Il n'y a pas lieu d'examiner la difficulté à l'égard des hypothèques légales qui seraient purgées en vertu des articles 2193 et suiv. ; car l'art. 2151 ne les concerne pas.

les conclusions contraires de M. Poirel, avocat-général, qui pensa que l'année courante était celle de la demande en collocation formée par le créancier.

Mais que devrait-on décider s'il y avait surenchère ?

Ce cas se présentait dans l'espèce jugée par la cour de Nanci ; la cour ne vit dans l'existence de cette surenchère « qu'un accident de procédure de » nature seulement à produire une augmentation » de deniers en faveur des créanciers, mais n'af- » fectant en rien les conséquences qui découlent » pour chacun d'eux des notifications et dénon- » ciations. »

Je ne saurais adopter cet avis.

Comme on le verra plus tard (1), la surenchère résout le titre de l'acquéreur et fait croûler ses offres. Les choses sont remises, en ce qui le concerne, au même état que s'il n'avait pas contracté. Par là, on est amené à cette conséquence palpable, que les intérêts dus par le débiteur originaire ne s'arrêtent pas, et qu'ils continuent à courir au profit des créanciers, qui ont refusé de recevoir de la part de l'acquéreur le prix et les intérêts qu'il leur offrait par la notification. La surenchère change donc complétement l'état des choses, et il me paraît évident que l'année courante n'est plus alors que celle de l'adjudication (2).

(1) N^os^ 720, 726.

(2) V. préface, p. xiij, la disposition de l'édit piémontais sur les renouvellemens d'inscriptions : la réquisition de surenchère y est considérée comme un fait très-grave.

Venons au cas où l'immeuble est vendu par expropriation forcée. Dans cette hypothèse il semble au premier coup d'œil, que l'année courante est celle qui a cours à l'époque de l'adjudication définitive, parce que l'adjudication opère novation, et substitue l'adjudicataire au débiteur originaire.

Mais en combinant l'art. 2151 avec l'art 689 du Code de procédure civile, on acquiert la conviction que l'année courante est celle qui a cours au moment de la dénonciation faite au saisi, en vertu de l'art. 689 du Code de procédure civile. En effet, l'art. 2151 a été fait pour empêcher les accumulations *volontaires* d'intérêts. Mais il a été suivi de l'art 689 du Code de procédure civile, qui, dérogeant à l'art. 8 de la loi 2e du 11 brumaire an VII, en est revenu à l'ancienne jurisprudence (1), et a ordonné que les fruits seraient *immobilisés* depuis la dénonciation faite au saisi. Les conséquences de cette immobilisation sont que les fruits sont soustraits à l'action individuelle des créanciers, qu'ils sont placés sous la main de la justice, et que les créanciers n'ont plus aucun moyen de se faire payer leurs intérêts sur les fruits. Dès lors, l'accumulation des intérêts, depuis cette époque, est *forcée*, et ne peut être imputée aux créanciers. L'art. 689 du Code de procédure a donc donné naissance à un cas nouveau, qui sort de la pensée de l'art. 2151. C'est ce qu'a jugé la cour de cassation par arrêt du 3 juillet 1827 (2), dans

(1) *Suprà*, n° 404.
(2) Dal., 27, 1, 296. Sirey. 28. 1. 105.

une espèce où un créancier avait été colloqué pour deux années d'intérêts et la courante, plus les intérêts échus depuis la dénonciation faite au saisi jusqu'à l'adjudication.

698 *ter*. L'année courante doit-elle être allouée en entier, quand il est dû trois ans ou plus d'intérêts?

L'affirmative ne me paraît pas douteuse. Je l'ai toujours vu prévaloir dans la pratique. L'année courante est une année pleine (1). C'est dans ce sens que le législateur parle de l'année courante dans l'art. 2102 (2); quand le législateur dit que l'année courante sera allouée, il n'y a pas à équivoquer, et, malgré les scrupules de M. Dalloz (3), on doit dire que c'est l'année tout entière qui est accordée, et non pas une partie de l'année.

699. Quant aux autres années d'intérêts, il faut que des inscriptions particulières et successives les aient conservées. Elles ne prennent rang qu'à compter de la date de ces inscriptions.

699 *bis*. J'ai dit, au n° 698 (*bis*), que l'adjudication définitive met à la charge de l'acquéreur les intérêts du prix. On demande si l'on doit appliquer à ces intérêts la restriction portée par l'article 2151.

Cette question a été examinée par M. Merlin (4). Cet auteur prouve, d'une manière fort claire, que

(1) Persil, art. 2151, n° 3.
(2) *Suprà*, t. 1, n° 155.
(3) Hyp., p. 403, no 31.
(4) Quest. de droit, v° Inscript., p. 593.