ARTICLE 2179.

Le tiers détenteur qui veut purger sa propriété en payant le prix, observe les formalités qui sont établies dans le chapitre 8 du présent texte.

SOMMAIRE.

845. Renvoi pour tout ce qui tient à la purgation des hypothèques.

COMMENTAIRE.

845. Je m'occuperai, sous les art. 2181 et suivans, des formalités relatives au purgement et qui ont été établies pour soustraire le tiers détenteur aux poursuites autorisées par le chapitre qui vient d'être analysé.

Nous avons dit *suprà*, n° 778 *quat.* pour quel motif l'art. 2179 ne renvoie pas au chap. 9, qui indique les moyens de purger les hypothèques légales.

SUPPLÉMENT AU COMMENTAIRE

DE L'ARTICLE 2151.

SOMMAIRE.

700 *bis.* L'art. 2151 s'applique-t-il au cas où la convention défend au créancier de percevoir les intérêts avant le remboursement du capital? Récit du fait et position de la question.

700 *ter.* Argumens pour la négative empruntés au crédit particulier et au développement de combinaisons nouvelles imaginées par des compagnies de placemens de fonds.

700 *quat.* Argumens pour l'affirmative puisés dans l'art. 2151. Réponse aux objections. L'art. 2151 contient une règle générale contre laquelle l'espèce particulière ne saurait prévaloir.

COMMENTAIRE.

700 *bis.* Pendant que le troisième volume est sous presse, la jurisprudence, qui marche toujours, fait surgir des difficultés nouvelles et imprévues. De ce nombre, est la question suivante, qui a été agitée devant le tribunal de Nancy, où, à l'heure qu'il est, elle est encore pendante. Comme elle n'est traitée par aucun auteur, on m'a engagé à lui donner place dans mon ouvrage.

En 1813, Joseph-Guillaume emprunte par contrat authentique près du sieur Soyer, une somme de 1,300 francs. Le contrat porte cette clause remarquable, que le capital ne sera remboursable

qu'après le décès de la dame Guillaume, mère de l'emprunteur, et que les intérêts, stipulés à 5 °/₀, ne pourront être exigés avant cette époque.

En vertu de ce contrat, Soyer prend inscription en 1813,

1° Pour sûreté de son capital de 1,300 francs;

2° Pour dix années d'intérêts à écheoir.

Guillaume meurt en 1817. Sa succession est acceptée sous bénéfice d'inventaire par sa mère, ses frères et ses sœurs.

En 1823, Soyer renouvelle son inscription de 1813. Il prend en outre une nouvelle inscription 1° pour les dix années d'intérêts échus, 2° pour les dix années d'intérêts à écheoir.

En 1832 la veuve Guillaume décède. On procède à la vente des immeubles dépendant de la succession de son fils, et dont elle avait l'usufruit. La vente produit 7,000 francs.

Distribution du prix. Soyer demande collocation, suivant son rang d'hypothèque (il est premier inscrit), non seulement pour son capital, mais encore pour les intérêts échus depuis 1813. Un grand nombre de créanciers chirographaires contestent cette prétention; invoquant l'art. 2151 du Code civil, ils soutiennent que Soyer, n'ayant pas pris d'inscription particulière pour les intérêts, au fur et à mesure de leur échéance, ne peut exiger de collocation que pour deux années d'intérêts et la courante.

Suivant Soyer, l'inscription prise en 1813 pour dix années d'intérêts à écheoir, est valable; car l'art. 2151 n'est pas applicable au cas où la convention elle-même met obstacle à la perception des intérêts. Qu'a voulu cet article? Son but a été d'abord de prévenir toute incertitude sur la situation du débiteur (1). Mais ici où est la possibilité du doute? Tous ceux qui ont traité avec Guillaume ont su nettement qu'il était débiteur d'intérêts devant forcément s'accumuler jusqu'au remboursement du capital. L'art. 2151 a voulu, de plus, que le créancier veillât avec exactitude au recouvrement des intérêts annuels, afin que le débiteur ne succombât pas plus tard sous le poids d'intérêts agglomérés. Mais, dans l'espèce, comment Soyer aurait-il pu se faire payer au fur et à mesure des échéances, puisque la loi que les parties s'étaient créée lui liait les mains?

Soyer faisait valoir d'autres moyens. Il insistait particulièrement sur son inscription de 1823, qui, du moins, avait dû conserver les dix années d'intérêts alors échues (2). Mais toute cette partie de la cause se trouvait dominée par l'art. 2146, qui déclare sans effet les inscriptions prises sur une succession bénéficiaire (3), et j'ai dit que l'inscription de 1823 avait été formalisée après le décès de l'emprunteur et lorsque ses héritiers avaient déjà accepté sa succession sous bénéfice d'inventaire. Ainsi, tout ce qu'il y avait de sérieux dans le débat venait se concentrer sur la portée de

(1) *Suprà*, n° 697.
(2) *Suprà*, n° 697.
(3) *Suprà*, n° 657 *ter*.

l'inscription de 1813 et sur l'interprétation de l'article 2151.

700 *ter.* Cette question peut faire naître quelque hésitation, si l'on prend son point de vue exclusif daus certaines considérations empruntées au crédit particulier. Un fils de famille a des immeubles qui sont grevés d'usufruit au profit de ses parens. Il a besoin d'emprunter des fonds. Mais évidemment les capitaux ne viendront pas à son secours, si l'on repousse, comme contraire à notre système hypothécaire, la convention dont il vient d'être question. Manquant de ressources actuelles, n'ayant d'espérances à offrir que lorsqu'il prendra, au décès de ses père et mère, la jouissance de ses biens immeubles, il ne sera pas écouté des prêteurs, si, en même temps qu'il ajourne le paiement des intérêts jusqu'à l'époque de sa solvabilité, il lui est défendu de les garantir par une hypothèque qui les protége également tous. Voyez les compagnies qui se sont formées pour le placement des capitaux. Afin de favoriser les emprunteurs, elles déterminent en général des époques fixes, mais éloignées, pour le remboursement partiel des sommes prêtées et pour la rentrée simultanée des intérêts; si on leur enlève la certitude de recouvrer les intérêts au même rang que le capital, il faudra qu'elles renoncent à ce système de délais gradués, qui leur permet de soulager le débiteur pressé par le besoin. Les mesures acerbes se multiplieront; ou bien les risques seront plus menaçans, et les prêts seront environnés de difficultés et d'entraves, qui paralysant les opérations

de ces compagnies, enlèveront ce moyen de crédit à la petite propriété. Et cependant quel inconvénient y a-t-il à permettre le mode de placement dont nous parlons? Le montant des charges inscrites pourra toujours être connu des tiers; on n'aura pas à craindre la simulation d'intérêts fictifs. Le contrat originaire sera là pour éclairer tous les prêteurs subséquens et pour dessiner avec précision les droits de chacun. C'est par suite de ces considérations que, depuis quelque temps, on a vu les contrats de prêts, revêtus des mêmes clauses que celui du sieur Soyer, devenir assez fréquens (1), et tirer d'embarras les emprunteurs qui n'ont que des ressources éventuelles. Il est d'autant plus équitable de ne pas s'opposer à ce genre de transaction, que, l'art. 2151 se trouvant écarté comme inapplicable, on peut se placer sous la protection de l'art. 2132 du Code civil, qui permet de constituer une hypothèqne actuelle pour sûreté d'une créance conditionnelle (2); ici les intérêts forment une créance éventuelle; les parties, par leurs stipulations, les ont transformées en un véritable capital exigible à des conditions autres que les intérêts proprement dits. Voilà quel est le langage qu'on peut tenir quand on se préoccupe avant tout de certaines exigeances du crédit particulier.

700 *quat.* Mais si l'on veut placer la base de

(1) Il y en a à Nancy plus d'un exemple.
(2) *Suprà*, t. 2, n° 546.

son argumentation dans le texte de la loi, ces scrupules s'évanouissent, et la question prend un caractère clair et simple.

Comme je l'ai dit ailleurs (1), l'art. 2151 n'a pas seulement travaillé dans l'intérêt de la publicité et de la sincérité des conventions relatives à des placemens de fonds sur hypothèque ; il a voulu encore que l'accumulation des intérêts ne privât pas les créanciers postérieurs de leurs capitaux. Car, quelque précieux que soient les intérêts, les capitaux ont quelque chose de plus favorable encore. Il ne suffit donc pas que la publicité soit satisfaite, et que la convention soit exempte de fraude ; il faut de plus que les capitaux prêtés par les créanciers subséquens ne soient pas sacrifiés à des intérêts arrérages pendant un grand nombre d'années. Sans cela, l'art. 2151 restera toujours avec sa portée exempte d'exceptions et avec son texte inflexible et décisif. Tant qu'il s'agit d'intérêts à écheoir, la loi est claire, l'inscription ne peut conserver que deux années et la courante. Tout le reste tombe dans la masse chirographaire, à moins qu'il n'y ait des inscriptions successives, assurant hypothèque à compter de leur date. Qu'a fait cependant le sieur Soyer ? il a pris une inscription unique pour dix années d'intérêts à écheoir. Il a évidemment dépassé la faculté circonscrite, que la loi lui donnait.

L'on croit échapper à l'art. 2151 en argumen-

(3) Nos 697 et 701 *bis*.

tant de la convention, qui sort des termes des stipulations ordinaires, et qui empêche le créancier de se faire payer des intérêts au fur et à mesure des échéances (1). Mais la volonté des parties ne saurait nuire aux droits que l'art. 2151 crée en faveur des tiers, et le prêteur ne peut, aux dépens de ces derniers, se faire une position meilleure que celle que la loi lui donne. Ne serait-ce pas réduire l'art. 2151 à une vaine illusion que de permettre au créancier d'éluder, par une clause facile à obtenir, le système consacré par le Code en matière d'intérêts? D'ailleurs, quand le prêteur insiste sur ce qu'il ne pouvait se faire payer, puisque le contrat et l'insolvabilité du débiteur s'y opposaient à l'envi, il ne dit rien qui le place nécessairement en dehors de l'art. 2151, qui, dans sa rédaction compréhensive, prévoit précisément le cas où le créancier, ayant à faire recouvrer une série d'intérêts plus ou moins longue, n'est payé d'aucun arrérage à l'échéance, et doit aviser à la conservation de ses droits. Cet article, en effet, étant étudié dans ses détails, contient la réponse la plus directe à tout le système que je combats. Il commence par placer le créancier en face d'un débiteur qui ne doit pas

(1) L'accumulation FORCÉE des intérêts est sans doute d'une grande influence sur la question de savoir si l'art. 2151 est applicable (*suprà*, no 698 *bis*, p. 146). Mais c'est seulement quand cette accumulation provient de la puissance de la loi, ou d'une cause supérieure à la volonté de l'homme. Que si l'obstacle se fonde sur une convention des parties, il n'y a plus rien de FORCÉ : tout émane d'un consentement libre.

encore d'intérêts parce qu'ils ne sont pas échus, mais qui les devra plus tard. L'inscription du capital conserve de plein droit deux ans à venir et la courante. Mais bientôt on arrive à l'expiration de ces trois ans, et le créancier n'est pas payé. Pourquoi ce paiement n'a-t-il pas lieu? C'est ce dont l'art. 2151 ne s'inquiète pas. Force majeure provenant d'insolvabilité, convention spéciale qui accorde un délai de grâce pour le passé et pour l'avenir, il n'importe! Toutes ces hypothèses trouvent leur place dans l'art. 2151, et on ne peut se permettre d'en exclure aucune, sans créer d'arbitraires distinctions. Nous pouvons donc supposer que le créancier n'a pu se faire payer par une de ces impossibilités dont nous venons de parler, et cette supposition nous amène tout juste à la difficulté que je discute, sans nous éloigner de l'art. 2151. Maintenant que fait le législateur? Frappé des difficultés qui environnent le créancier, ou même, si l'on veut, des obstacles volontaires qu'il a mis au recouvrement par suite de la détresse du débiteur, lui permet-il de protéger par une inscription unique tous les intérêts à venir, afin de couper court à une foule d'embarras ultérieurs, ou d'empêcher qu'il ne soit victime de sa complaisance? Non sans doute; il laisse le créancier avec ses trois années d'intérêts dus mais non payés, et il lui dit de prendre des inscriptions successives pour les intérêts à venir. La question proposée se trouve donc toute entière dans l'art. 2151, dont la disposition est l'unique loi de la matière.

Quant à l'art. 2132, qu'on met en jeu pour donner une couleur au système du créancier, un mot suffit pour le repousser. Cet article ne concerne pas les créances d'intérêts; car leur sort hypothécaire est fixé d'une manière complète par l'art. 2151. Il ne s'occupe que des créances capitales, pour lesquelles le législateur n'a pas créé de principes exceptionnels. Le rapprochement de ces deux articles est la meilleure preuve que, toutes les fois qu'il s'agit d'intérêts à écheoir, le droit commun ne saurait être invoqué.

Enfin, on fait parler le crédit particulier, qu'on considère comme blessé, si l'art. 2151 ne reçoit pas une exception, au moins dans l'espèce que nous examinons. Mais, quelque spécieux que soit le langage qu'on lui prête, je crains bien qu'on ne se soit arrêté qu'à une de ses faces. Si en effet on veut reporter sur les tiers une partie de la faveur qu'on concentre trop exclusivement sur le premier prêteur, on verra que le crédit est également intéressé à ce que les créanciers postérieurs soient traités avec ménagement, et à ce que leurs capitaux, qui ont secouru le débiteur commun, ne soient pas sacrifiés à une masse d'intérêts accumulés pendant de longues années et absorbant une portion considérable de la fortune de ce débiteur. Un premier emprunt ne suffit pas toujours pour tirer le débiteur de la crise dans laquelle il se trouve. Souvent il faut qu'il fasse de nouveaux appels au crédit particulier. Mais les capitalistes resteraient sourds à sa voix, si par un sage tempérament le législateur n'avait favorisé leurs placemens, en limitant avec réserve les prérogatives des intérêts de la créance

précédente. En un mot, une règle de conciliation se trouve écrite dans l'art. 2151. Dictée pour l'avantage des tiers, il ne faut pas que des conventions, auxquelles ils n'ont pas pris part, puissent prévaloir contre ses prévisions.

FIN DU TROISIÈME VOLUME.

TABLE DES MATIÈRES

CONTENUES DANS CE VOLUME.

CHAPITRE IV. Page

§. Du mode de l'inscription des priviléges et hypothèques. 1

§. Du délai accordé pour s'inscrire. 4

§. De l'influence de la faillite, de l'acceptation de la succession sous bénéfice d'inventaire, et de la vacance de la succession sur le droit de s'inscrire. 6

§. De la concurrence entre créanciers qui s'inscrivent le même jour 62

§. Des formalités de l'inscription. 64

§. De l'inscription comme moyen de conserver les intérêts d'une créance hypothécaire. . . 137 et 511

§. Des formalités de l'inscription des hypothèques purement légales. 161

§. Du renouvellement décennal des inscriptions. . 165

§. Des frais d'inscription. 263

§. Des actions auxquelles les inscriptions donnent lieu. 266

CHAPITRE V.

§. De la radiation et réduction des hypothèques. . . 275

§. Du concours des hypothèques générales avec les hypothèques spéciales 291