

Quelle est la raison de la différence que la loi fait entre les baux et les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers? Toute vente, tout partage, doivent être transcrits; tandis que les baux de moins de neuf ans ne doivent pas être rendus publics; donc les tiers ne sont pas censés intéressés à connaître les baux de neuf ans; partant le preneur doit avoir son droit assuré pour une durée de neuf ans, malgré le défaut de publicité; c'est seulement le bail, en tant qu'il est soumis à la transcription, qu'il ne peut opposer aux tiers, quand il n'a pas été transcrit. C'est dire que le bail ne peut pas être opposé aux tiers, pour ce qui excède la période de neuf ans dans laquelle le preneur se trouve.

Quand on dit que le bail peut toujours être opposé aux tiers pour une période de neuf ans, soit qu'il ait été fait pour ce terme, soit qu'il ait été réduit, cela veut dire que les tiers doivent respecter le bail conformément au code civil. Il faut donc appliquer l'article 1743; le preneur ne peut opposer son bail aux tiers acquéreurs que s'il a date certaine. Sous ce rapport, la loi hypothécaire ne déroge pas au code civil; mais elle y déroge en ce sens, que sous l'empire du code Napoléon un bail, quelque longue que fût sa durée, pouvait être opposé à l'acquéreur, dès qu'il avait date certaine, tandis que, d'après la loi hypothécaire, le bail qui excède neuf ans, quand même il aurait date certaine, ne peut être opposé aux tiers que pour une période de neuf ans, s'il n'a pas été transcrit. Nous en avons dit la raison plus haut (1) (nos 198 et 200).

322. Quel est l'effet des baux contenant quittance d'au moins trois années de loyer, quand ils n'ont pas été transcrits? Il faut appliquer à ces baux le principe qui régit la publicité du bail. Quoique non transcrit, le bail n'est pas considéré comme inexistant à l'égard des tiers, il peut leur être opposé comme bail non sujet à transcription. Ainsi un bail de neuf ans contient une quittance anticipative de trois ans de loyer; ce bail ne doit pas être transcrit à raison de sa durée; il peut être opposé aux tiers dès qu'il a date certaine. Mais il aurait dû être transcrit à raison du paiement anticipatif constaté dans l'acte; sous ce rapport, il ne pourra être opposé aux tiers; c'est-à-dire que le preneur, à leur

(1) Voyez, ci-dessus, n° 307.

égard, sera considéré comme n'ayant pas fait de paiement anticipatif; il sera obligé de payer de nouveau, à l'égard des tiers. Si le bail est de dix-huit ans et s'il n'a pas été transcrit, il ne pourra être opposé aux tiers, que pour la période de neuf ans dans laquelle le preneur se trouve, et de plus le paiement anticipatif de trois ans de loyer ne pourra lui être opposé (n° 202).

CHAPITRE III.

DE L'INSCRIPTION.

§ I. Des demandes en nullité et en révocation.

N° 1. DE LA PUBLICITÉ.

Sommaire.

323. Motif de la publicité.
 324. A quelles demandes la loi s'applique-t-elle.
 325. Pour qu'il y ait lieu à inscription, il faut une *demande judiciaire*, et cette demande doit avoir pour objet l'*annulation* ou la *révocation*.
 326. Quelles décisions doivent être rendues publiques?
 327. La publicité se fait par voie d'inscription.
 328. Quelles sont les formalités de l'inscription?

323. La loi hypothécaire (art. 3) soumet à la publicité, par la voie de l'inscription, les demandes en nullité ou en révocation des droits réels immobiliers et les décisions rendues sur ces demandes. Quel est le motif de cette publicité? La loi suppose que des droits immobiliers ont été transmis et que l'acte a été transcrit. Ces transmissions peuvent être opposées aux tiers: s'agit-il d'une vente, l'acheteur sera propriétaire à leur égard. Si les droits de l'acheteur sont attaqués par une action en nullité ou en révocation, les tiers ne peuvent plus traiter en sûreté avec lui, puisque, propriétaire aujourd'hui, il peut ne plus l'être demain, et l'annulation ou la révocation de son droit réagira régulièrement contre les tiers. Or, le but de la loi nouvelle est de donner aux tiers une connaissance exacte de la situation du propriétaire avec lequel ils contractent; elle devait donc les avertir du danger dont les menacent les demandes en nullité et en révocation. Par la

même raison, les jugements qui interviennent sur ces demandes doivent être rendus publics (n° 205).

324. La loi prescrit d'abord la publicité des demandes en nullité. L'annulation des actes réagit toujours contre les tiers; ceux-ci sont donc intéressés à connaître les demandes en nullité qui menacent le droit du propriétaire avec lequel ils vont traiter et, par conséquent, les droits qu'il pourrait leur accorder (n° 206).

La loi s'applique, en second lieu, aux demandes en révocation. Dans la terminologie du code civil, cette expression ne s'applique qu'aux donations; quand il s'agit d'actes à titre onéreux, la loi se sert du mot de *résolution*. Il va sans dire que l'article 3 comprend la résolution aussi bien que la révocation. La résolution opère toujours rétroactivement; sous ce rapport, elle est identique avec l'annulation. Il n'en est pas de même de la révocation. Il y a des cas où elle ne rétroagit point: telle est la révocation des donations pour cause d'ingratitude, et la révocation de l'usufruit prononcée pour abus de jouissance. Dans ces cas, la révocation n'a effet à l'égard des tiers que du jour où la demande a été rendue publique par l'inscription; les actes antérieurs sont maintenus. C'est une raison de plus pour prévenir les tiers, puisque c'est à partir de la date de l'inscription que la révocation aura effet à leur égard (nos 207-208).

325. Pour qu'il y ait lieu à la publicité prescrite par la loi hypothécaire, il faut qu'il y ait une *demande*, c'est-à-dire, une action judiciaire. Quand la révocation a lieu de plein droit, telle que la révocation d'une donation pour survenance d'enfant, il ne peut pas s'agir de la publicité ordonnée par l'article 3, parce qu'il n'y a rien à inscrire. Il en est de même, et pour la même raison, quand la résolution a lieu en vertu d'une condition résolutoire expresse; en effet, elle a lieu sans demande judiciaire (nos 210-211).

Il faut que la demande tende à l'annulation ou à la révocation de droits immobiliers dont la transmission a été rendue publique par la transcription. Telle serait l'action paulienne. Quand il n'y a ni annulation ni révocation, l'article 2 est inapplicable; telle est l'action en revendication d'un immeuble contre un détenteur dont le titre est annulable ou révocable; car le propriétaire

n'agit pas en annulation ni en révocation; il revendique sa chose, en vertu de son droit de propriété contre tout possesseur (nos 214-215).

326. L'article 3, deuxième paragraphe, porte: « *Toute décision rendue sur une semblable demande doit également être rendue publique.* » Cela ne veut pas dire que tout jugement intervenu dans l'instance en nullité ou en révocation doit être inscrit: les jugements préparatoires et interlocutoires ne sont pas des *décisions*, donc ils ne doivent pas être rendus publics; en effet, les tiers n'ont aucun intérêt à les connaître. Si la loi dit que *toute décision* doit être rendue publique, cela veut dire que tout jugement qui décide la contestation, soit en première instance, soit en appel, doit être inscrit. Il en est même ainsi des arrêts rendus sur le pourvoi en cassation; l'intérêt des tiers est évident s'il y a cassation, puisque, dans ce cas, le procès recommence; s'il y a rejet, le procès est définitivement terminé; ce que les tiers ont aussi intérêt à savoir (n° 200).

327. Comment se fait la publicité? Elle se fait par voie d'inscription, tandis que pour les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, ainsi que pour les baux, la loi exige la transcription en entier. Il y a une raison de cette différence. Les tiers sont intéressés à connaître les clauses des actes de vente, de partage et de bail; et comme on ne peut déterminer *a priori* quelles sont les clauses qu'ils ont intérêt à connaître, il fallait en ordonner la copie littérale, tandis qu'en cas de demande en nullité ou en révocation, il est très-facile de déterminer ce qui intéresse les tiers, c'est le fait de la demande et des jugements qui l'accueillent ou la rejettent; quant aux motifs de la demande et des décisions, ils leur sont indifférents; il eût donc été inutile et partant frustratoire d'en ordonner la publicité (n° 221).

328. Les formalités de l'inscription sont réglées par l'article 84. La partie qui requiert l'inscription d'une demande judiciaire doit présenter deux extraits sur timbre, contenant 1° les noms, prénoms, professions et domicile des parties; 2° les droits dont l'annulation ou la révocation est demandée, et 3° le tribunal qui doit connaître de l'action.

S'il s'agit d'un jugement, le requérant doit présenter deux extraits sur timbre, délivrés par le greffier, contenant 1° les noms,

prénoms, profession et domicile des parties; 2° le dispositif de la décision, et 3° le tribunal ou la cour qui l'a rendue.

La loi exige deux extraits : le conservateur garde l'un et remet l'autre au requérant, en y certifiant que l'inscription a été faite. Il en est de même de l'inscription hypothécaire; en traitant de la publicité des hypothèques, nous dirons quel est le but de ces doubles extraits.

Le conservateur inscrit les mentions contenues dans l'extrait de la demande, en marge de la transcription de l'acte dont l'annulation ou la révocation est demandée; et il inscrit les mentions concernant les décisions à la suite de la première inscription (art. 3).

L'inobservation de ces formalités entraîne-t-elle la nullité de l'inscription? On applique à l'inscription des demandes et des décisions le principe que la loi hypothécaire établit pour les inscriptions hypothécaires (art. 84). Nous exposerons ce principe en traitant de la publicité des hypothèques (n° 222).

N° 2. CONSÉQUENCES DU DÉFAUT D'INSCRIPTION.

Sommaire.

329. Il en résulte une fin de non-procéder qui est d'ordre public.

330. Responsabilité des greffiers.

331. Quel est l'effet du défaut de transcription à l'égard des tiers?

329. La première conséquence du défaut d'inscription est de donner au défendeur une exception contre la demande : celle-ci ne sera *reçue*, dit l'article 3, qu'après avoir été inscrite. Ce n'est pas une fin de non-recevoir, car elle n'anéantit pas la demande, c'est une simple fin de non-procéder; le demandeur qui n'a pas inscrit sa demande ne peut pas continuer la procédure, jusqu'à ce que l'inscription ait été faite. L'exception est d'ordre public, puisqu'elle est établie dans l'intérêt des tiers, c'est-à-dire dans un intérêt général; elle peut donc et elle doit être suppléée d'office par le juge, et elle peut être opposée en tout état de cause (n°s 225-226).

330. Quant aux jugements qui n'ont pas été inscrits, la loi (art. 3, § 3) impose d'abord une obligation aux greffiers; ils ne peuvent, sous peine de tous dommages-intérêts, délivrer aucune

expédition de jugements, avant qu'il leur ait été dûment justifié que l'inscription a été prise. Cette justification se fait par la production de l'extrait sur lequel le conservateur a déclaré que l'inscription a été faite (art. 84). L'article 3 est conçu en termes généraux; le greffier ne peut, en aucun cas, délivrer une expédition d'un jugement, sans distinguer s'il rétroagit ou non. Mais s'il ne rétroagit point, il n'y a pas lieu à dommages-intérêts. En effet, lorsque la révocation a lieu *ex nunc*, le défaut de publicité ne peut causer aucun préjudice aux tiers, puisque les droits qui leur ont été concédés sont valables, tant que la révocation n'a pas été rendue publique par l'inscription de la demande et des jugements. Dans le cas, au contraire, où le jugement rétroagit, tous les droits concédés à des tiers viennent à tomber. Les tiers sont donc intéressés à ce que la demande soit rendue publique. Si elle ne l'a pas été, ils sont lésés, et ils ont une action en dommages-intérêts contre le greffier (n°s 227-228). Quant à l'inscription des jugements, elle peut toujours avoir lieu, la loi ne fixant aucun délai pour l'accomplissement de cette formalité.

331. Quel est l'effet du défaut de publicité à l'égard des tiers? Il faut distinguer si le jugement rétroagit ou non. La rétroactivité est la règle, puisque l'annulation et la résolution rétroagissent toujours; il en est de même de la révocation, sauf dans deux cas très-rares (1). Le défaut d'inscription des jugements qui rétroagissent n'a aucun effet à l'égard des tiers; il n'empêche pas que les droits qui leur ont été consentis soient annulables et révocables, comme l'est le droit de leur auteur; et dès que le droit de celui-ci tombe, les droits par lui concédés doivent tomber également. Le défaut de publicité ne peut pas donner le droit de disposer à celui qui est considéré comme n'ayant jamais été propriétaire; or, le propriétaire véritable prouve que les droits réclamés par les tiers leur ont été consentis par un non-propriétaire en produisant le jugement qui a anéanti le droit de l'ancien possesseur. Vainement les tiers diraient-ils que le jugement qui a anéanti les droits de leur auteur ne peut leur être opposé, parce qu'il n'est pas inscrit; le propriétaire répondra qu'il peut toujours inscrire le jugement, puisque la loi ne fixe aucun délai dans lequel

(1) Voyez, ci-dessus, n° 324.

l'inscription doit avoir lieu (1). Dans cette hypothèse, le défaut d'inscription n'a d'autre effet en faveur des tiers que de leur donner une action en dommages-intérêts contre le greffier. Le défaut d'inscription leur cause un préjudice, s'ils ont traité depuis la demande et les jugements; si le greffier a délivré expédition des décisions, il sera responsable (n° 229).

Si la révocation ne rétroagit point, le défaut de publicité a une conséquence importante à l'égard des tiers, c'est que les droits qui leur ont été concédés depuis la demande non inscrite seront valables. Il en est de même des droits qui leur auraient été concédés depuis que le jugement a été rendu, si le jugement n'a pas été inscrit. C'est l'application du principe qui régit la publicité; le jugement n'ayant pas été inscrit est censé ne pas exister à l'égard des tiers; donc, à leur égard, le défendeur est toujours considéré comme propriétaire, quoique son droit ait été annulé ou révoqué (n° 230).

§ II. De la cession de créances hypothécaires ou privilégiées.

N° 1. DE LA PUBLICITÉ.

Sommaire.

332. Système du code civil concernant le transport des créances. La loi nouvelle y déroge pour les créances privilégiées et hypothécaires. Motif de la dérogation.
 333. Le même principe s'applique à la subrogation.
 334. Et à la saisie d'une rente.
 335. En quoi consiste la publicité. Formalités de l'inscription.

332. La loi hypothécaire (art. 5) soumet à la publicité la cession d'une créance hypothécaire ou privilégiée, en ce sens qu'elle ne peut être opposée aux tiers que si elle a été inscrite. C'est une dérogation au code civil. D'après l'article 1690, le cessionnaire est *saisi* à l'égard des tiers par la signification du transport faite au débiteur, ou par l'acceptation que celui-ci fait de la cession dans un acte authentique. Dans le système du code, la signification ou l'acceptation était une espèce de publicité prescrite dans l'intérêt des tiers : la loi exigeait un acte authentique pour que la cession existât à leur égard; il est vrai que cet acte n'était pas inscrit sur des registres publics, mais les tiers qui avaient intérêt

(1) Voyez, ci-dessus, n° 350.

à savoir si la créance était cédée pouvaient s'adresser au débiteur, qui leur apprenait s'il y avait une signification ou une acceptation. C'était une publicité très-insuffisante; elle n'était efficace qu'à l'égard du débiteur à qui la cession était signifiée par acte d'huissier, ou qui l'acceptait; quant aux autres tiers, ils ne pouvaient pas s'adresser à un fonctionnaire public; quant au débiteur, s'ils le consultaient, il n'était pas tenu de leur répondre, et rien ne garantissait la vérité de sa déclaration. Il en résultait qu'un second cessionnaire de la créance pouvait être trompé, en achetant une créance qui déjà avait fait l'objet d'une cession qu'il ignorait. Les créanciers du cédant restaient également dans l'ignorance de la cession.

La loi nouvelle a pour but de garantir les intérêts des tiers en remplaçant la clandestinité par la publicité. Mais elle ne prescrit la publicité que pour les droits réels immobiliers; les transactions mobilières restent sous l'empire du code civil. Voilà pourquoi la loi hypothécaire limite l'innovation aux créances privilégiées et hypothécaires; les autres créances étant purement mobilières, la loi nouvelle n'avait pas à s'en occuper. Il est vrai que les créances restent mobilières quoiqu'elles soient garanties par un privilège ou une hypothèque; mais il y a un élément immobilier dans la cession de ces créances, puisque le transport de la créance implique le transport du privilège et de l'hypothèque, lesquels sont des droits immobiliers. A ce titre, la cession des créances devait être publique pour empêcher qu'un second cessionnaire ou les créanciers du cédant ne soient trompés par la clandestinité du transport (n° 235).

333. L'article 5 prescrit la publicité, non-seulement pour la cession d'une créance, mais aussi pour la *subrogation* à une créance privilégiée ou hypothécaire. Les motifs de la publicité sont les mêmes, bien qu'il y ait une différence essentielle entre la cession et la subrogation; cette différence est étrangère aux tiers : le subrogé exerce les privilèges et hypothèques attachés à la créance aussi bien que le cessionnaire, et la subrogation prête à la fraude encore plus que la cession; c'est la raison pour laquelle le code civil prescrit des actes authentiques pour la validité de la subrogation consentie par le débiteur. Par un étrange oubli, la loi n'exigeait pas que le subrogé notifiât la subrogation au débiteur;

de sorte que celui-ci changeait de créancier sans le savoir. La subrogation produisant à l'égard des tiers le même effet que la cession, il y a identité de raison pour la rendre publique (n° 236).

334. La loi du 15 août 1854 (art. 5) porte que la *saisie* d'une *rente* privilégiée ou hypothécaire ne peut être opposée aux tiers, s'il n'est fait, en marge de l'inscription, mention de la date de la saisie, avec indication des noms, prénoms, profession et domicile, du saisissant et du saisi. Si la vente volontaire d'une créance doit être rendue publique pour prévenir la fraude, il en doit être de même, et à plus forte raison, de la vente forcée, car le débiteur insolvable qui possède des créances est tenté de frauder plutôt que le débiteur solvable. Mais la publicité prescrite par la loi de 1854 ne concerne que les rentes; elle ne s'applique pas aux autres créances (n° 238).

335. La publicité se fait par voie d'inscription; logiquement la loi aurait dû exiger la transcription, puisqu'il s'agit de la cession de droits réels immobiliers. Si elle s'est contentée de l'inscription, c'est peut-être parce que les privilèges et hypothèques sont rendus publics par l'inscription (n° 239).

Les formalités de l'inscription diffèrent selon que la créance cédée a été ou non inscrite. Régulièrement les privilèges et hypothèques sont inscrits, puisqu'ils ne deviennent efficaces que par l'inscription. Dans ce cas, il est fait mention, en marge de l'inscription, de la date et de la nature du titre du cessionnaire avec indication des noms, prénoms, professions et domiciles des parties. Pour opérer cette inscription, les parties doivent présenter au conservateur l'expédition authentique de l'acte et deux extraits sur timbre, contenant les indications exigées par l'article 5. Le conservateur remet au requérant l'un des extraits, sur lequel il certifie que l'inscription a été faite (art. 84). Les formalités sont identiques quand il s'agit d'une subrogation (nos 240 et 241).

Comment se fait la publicité quand le privilège ou l'hypothèque n'ont pas été inscrits? Le cessionnaire ou le subrogé doivent prendre, en ce cas, une inscription en leur propre nom en vertu de l'acte de cession ou de subrogation. L'article 5, assez mal rédigé, le dit implicitement; la loi se borne à exiger pour cette inscription que l'acte présenté au conservateur soit rédigé dans la forme authentique (n° 242).

Que la publicité se fasse par voie de *mention* ou par voie d'*inscription*, l'authenticité des actes est toujours requise (art. 5). Il faut donc appliquer aux cessions de créances ce que nous avons dit des actes translatifs de droits réels immobiliers (1); de là suit que la cession, pour avoir effet à l'égard des tiers, doit être reçue par acte authentique (n° 243).

N° 2. CONSÉQUENCES DU DÉFAUT DE PUBLICITÉ.

Sommaire.

556. La cession non rendue publique n'existe pas à l'égard des tiers.

557. Le cessionnaire doit-il remplir en outre les formalités de l'article 1690?

336. Aux termes de l'article 5, la cession non rendue publique ne peut être opposée aux tiers. C'est la reproduction du principe établi par l'article 1^{er}, pour les actes translatifs de droits réels immobiliers. Il faut donc appliquer à la cession ce que nous avons dit des tiers en matière de transcription (2) (n° 244).

337. Le cessionnaire doit-il en outre remplir les formalités prescrites par l'article 1690? Les rapports des commissions de la chambre des représentants et du sénat se prononcent pour l'affirmative. Telle est aussi la doctrine et la jurisprudence. Cela est douteux, quand la formalité du code civil n'a plus de raison d'être. Ce n'est pas ici le lieu d'entrer dans ce débat; nous avons exposé notre opinion dans les *Principes de droit civil*, t. XXIX, nos 245-253.

N° 3. DE L'ACTION EN DÉCLARATION DE CRÉANCE.

Sommaire.

558. Quel est le but de cette action? A qui appartient-elle?

338. La loi belge ne soumet pas à la publicité la libération du débiteur qui a acquitté une créance hypothécaire. Ce défaut de publicité peut induire en erreur les tiers qui veulent acheter une créance garantie par une hypothèque; ils doivent supposer que la créance subsiste tant que l'inscription hypothécaire n'est point radiée. Cependant il arrive que le débiteur ne demande pas

(1) Voyez, ci-dessus, nos 307-309.

(2) Voyez, ci-dessus, nos 314-320.

la radiation, pour éviter les frais. Le législateur a donc dû venir au secours des tiers, en leur donnant un moyen de constater si la créance qu'ils veulent acquérir existe encore ou si elle est éteinte. Tel est l'objet de l'action en déclaration de créance que l'article 6 de la loi accorde au concessionnaire. Pourquoi la loi exige-t-elle que la cession soit accomplie? C'est que la loi ne peut pas donner d'action à celui qui n'a point d'intérêt; or la volonté d'acheter ne donne aucun droit; et le débiteur ne doit pas être tenu de répondre au premier venu qui l'interpellerait. D'ailleurs, l'action, quoique postérieure à la cession, suffit pour garantir les intérêts du cessionnaire, s'il a soin de stipuler qu'il ne payera le prix que lorsque l'action en déclaration de créance lui aura donné la certitude que la créance existe encore (n° 254-255).

DEUXIÈME PARTIE.

DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

CHAPITRE PREMIER.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

§ I. Droits des créanciers à l'égard du débiteur.

Sommaire.

339. Quiconque est obligé doit remplir ses engagements sur ses biens.
 340. Ce principe ne s'applique qu'à celui qui est obligé *personnellement*. Différence entre le lien personnel et le lien réel.
 341. Le débiteur est tenu sur tous les biens qui sont dans son domaine au moment où les créanciers agissent contre lui.
 342. Le principe de l'article 27 s'applique aux incapables.

339. L'article 7 (code civ., 2092) porte : « Quiconque est obligé personnellement est tenu de remplir ses engagements sur tous ses biens, mobiliers ou immobiliers, présents et à venir. » Quel est le fondement de ce principe? Toute obligation implique la nécessité légale de donner ou de faire ce qui est l'objet de l'en-

gagement. Cela veut dire que le débiteur peut être contraint à remplir l'obligation qui lui incombe. Il n'y a que deux voies de contrainte, celle qui est exercée sur la personne et celle qui l'est sur les biens. La liberté de l'homme ne permet pas que le débiteur engage sa personne. Restent les biens que le créancier peut saisir et faire vendre. De là le vieil adage : *Qui s'oblige, oblige le sien*. La loi belge formule le principe en termes généraux; au lieu de dire, comme l'article 2092 : « Quiconque s'est obligé, » notre loi dit : « Quiconque *est* obligé. » La formule du code Napoléon ne s'appliquait qu'aux obligations conventionnelles, tandis que celle de la loi hypothécaire comprend toute espèce d'obligations, celles qui résultent de la loi ou d'un quasi-contrat aussi bien que celles qui résultent du consentement. L'article 2092 a toujours été entendu en ce sens : la source différente des obligations n'emporte aucune différence quant à la nécessité juridique qu'elles engendrent (n° 267).

340. L'article 7 dit : « Quiconque est obligé *personnellement*. » Tel est le caractère de toute obligation, il en résulte un lien personnel à charge du débiteur et un droit de créance pour le créancier. Il y a aussi un lien *réel* qui résulte de la constitution d'un droit dans une chose : telles sont les servitudes et les hypothèques. Le lien réel a pour objet la chose dans laquelle le droit s'exerce; la personne n'est pas obligée, ni par conséquent les autres biens de celui qui est détenteur de la chose grevée du droit réel. En traitant des privilèges et hypothèques, nous verrons quelles sont les conséquences de la réalité du droit. Les deux liens peuvent coexister. Le créancier hypothécaire a un débiteur personnel en vertu de l'obligation principale, et il a un droit réel dans l'immeuble qui a été affecté spécialement à la garantie de sa créance (n° 269).

341. Le débiteur est *tenu* sur tous ses biens, mobiliers ou immobiliers, présents et à venir. En quel sens est-il *tenu* sur ses biens? Tout créancier peut saisir les biens de son débiteur et les faire vendre, pourvu qu'il ait un titre authentique. Il n'y a pas de différence, sous ce rapport, entre les créanciers chirographaires et les créanciers hypothécaires, mais le créancier chirographaire doit avoir un titre authentique, un acte notarié ou un jugement; il ne peut pas saisir en vertu d'un acte sous seing privé. Le