

le créancier de la soulte primera le créancier hypothécaire. C'est une conséquence logique de l'assimilation que la loi établit entre le privilège du copartageant et le privilège du vendeur. Dans le système de la loi belge, on ne peut pas opposer au vendeur une hypothèque consentie après la vente, mais avant la transcription; donc on ne peut pas opposer au copartageant une hypothèque consentie après le partage, mais avant la transcription (nos 90, 91, 94).

N° 4. DE L'INSCRIPTION D'OFFICE.

Sommaire.

424. Quel est le but de l'inscription d'office? *Quid* si le conservateur ne la fait point?
 425. Le créancier peut dispenser le conservateur de faire l'inscription. Quel est l'effet de cette dispense?
 426. L'inscription doit être renouvelée. *Quid* si elle ne l'est point?

424. L'article 34 dit que la transcription vaut inscription, c'est-à-dire que les privilèges du vendeur, de l'échangiste, du donateur et du copermutant se conservent par la transcription de l'acte qui leur donne naissance; c'est ce qu'avaient déjà dit les articles 30-33. Toutefois la loi veut que le conservateur fasse une inscription d'office de ces mêmes privilèges au moment de la transcription (art. 35). Cette inscription n'est pas requise pour l'efficacité du privilège, puisqu'il est conservé par la transcription de l'acte. C'est dans l'intérêt des tiers que la loi exige ce surcroît de publicité. Les tiers qui veulent s'assurer si un immeuble est grevé de charges hypothécaires consultent le registre aux inscriptions; il faut donc que ce registre soit complet, s'il ne l'était point, les tiers seraient trompés. C'est pour que le registre aux inscriptions soit complet, que la loi oblige le conservateur d'y inscrire, sans qu'il en soit requis, les privilèges qui résultent des actes soumis à la transcription. S'il négligeait de le faire, il serait responsable à l'égard des tiers auxquels il cause un préjudice par sa négligence. C'est une application du principe de responsabilité établi par l'article 1382 (n° 97).

425. L'article 36 permet aux créanciers privilégiés de dispenser le conservateur de prendre l'inscription d'office. Cette inscription peut être inutile, parce que le débiteur présente une entière garantie; ou il se peut que les proches parents qui figu-

rent dans l'acte de partage ne veulent pas prendre inscription sur les biens de leur parent. Or, toute inscription inutile est un mal, elle diminue le crédit du débiteur, et elle l'oblige à faire les frais d'une radiation, frais également frustratoires. La loi devait donc permettre aux créanciers de renoncer à l'inscription d'office. Cette renonciation a une conséquence très-grave; c'est que les créanciers sont déchus du privilège; la raison en est que l'inscription est un complément de publicité exigé dans l'intérêt des tiers, on suppose que les tiers n'acquiescent connaissance du privilège que par l'inscription; un privilège non inscrit n'est donc pas public à leur égard, et comme il ne l'est pas par le fait du créancier privilégié, celui-ci doit perdre son privilège; pour mieux dire, il y renonce en renonçant à l'inscription d'office. Mais personne n'est présumé renoncer à une garantie, sans laquelle la créance peut périr; voilà pourquoi la loi veut qu'une clause *formelle* de l'acte dispense le conservateur de prendre l'inscription (nos 101 et 102).

La déchéance du privilège n'empêche pas le créancier de conserver une hypothèque; il avait deux droits, une hypothèque et un privilège, puisque le privilège immobilier est une hypothèque privilégiée. En renonçant au privilège, le créancier ne renonce pas à l'hypothèque, car toute renonciation est interprétée restrictivement. Mais la différence est grande entre le privilège dont le créancier est déchu, et l'hypothèque qu'il conserve. Le privilège avait rang en vertu de la transcription, sans que le créancier fût tenu de remplir aucune formalité; tandis que l'hypothèque ne deviendra efficace que par l'inscription et n'aura de rang qu'à la date où elle sera inscrite. Il y a de plus la différence qui existe entre le privilège qui a deux rangs de préférence et l'hypothèque qui n'en a qu'un. Enfin le créancier privilégié qui avait une action en résolution la perd, par le fait qu'il est déchu du privilège. Nous reviendrons sur ce dernier point (n° 103).

426. L'inscription prise par le conservateur doit être renouvelée avant l'expiration des quinze années qui suivent sa date (art. 37 et 90). C'est l'application du droit commun; la transcription vaut inscription, or l'inscription ne conserve le privilège que pendant quinze ans; donc la publicité doit être renouvelée avant l'expiration de ce délai. Seulement ce n'est pas la transcrip-

tion qui doit être renouvelée, c'est l'inscription, et la nouvelle inscription se prend, non d'office par le conservateur, mais sur la réquisition du créancier. Si le créancier ne renouvelle pas l'inscription, il est déchu de son privilège, puisqu'il n'a point rempli les formalités prescrites pour le conserver; mais il lui reste une hypothèque; nous venons de dire la différence qui existe entre le privilège qu'il perd et l'hypothèque qu'il conserve (1) (n^{os} 95 et 96).

N^o 5. CONSERVATION DU PRIVILÈGE DE L'ARCHITECTE.

Sommaire.

427. Il se conserve par l'inscription des deux procès-verbaux requis pour l'existence du privilège.
 428. Quel est l'effet de l'accomplissement de ces formalités?
 429. Quel est l'effet de l'inaccomplissement des formalités?
 430. *Quid* si le premier procès-verbal n'a pas été inscrit avant le commencement des travaux?

427. Ce privilège se conserve par l'inscription des deux procès-verbaux que la loi exige pour l'existence du privilège (2). Le premier doit être inscrit pour avertir les tiers qu'ils ne doivent pas compter sur la plus-value qui résultera des travaux, parce que l'architecte, en rendant le procès-verbal public, manifeste l'intention de se prévaloir de son privilège, en vertu duquel il primera les créanciers dont les hypothèques sont postérieures à l'inscription du procès-verbal. Le second procès-verbal doit être inscrit dans la quinzaine de la réception des ouvrages, afin que les tiers sachent que l'architecte n'est pas payé et que, par suite, il entend exercer son droit de préférence pour la plus-value résultant des travaux, plus-value dont le montant est constaté par le deuxième procès-verbal combiné avec le premier (art. 38) (n^o 106).

428. Si l'inscription se fait conformément à la loi, l'architecte conservera son privilège à la date du premier procès-verbal. Le privilège rétroagit donc, nous avons dit en quel sens (3). Il doit rétroagir par sa nature; il est juste que l'architecte prime les créanciers hypothécaires antérieurs, parce qu'il n'a de

(1) Voyez, ci-dessus, n^o 425.

(2) Voyez, ci-dessus, n^o 407.

(3) Voyez, ci-dessus, n^o 420.

privilège que pour la plus-value, et que cette plus-value est due à ses travaux, travaux que les tiers connaissaient lorsqu'ils ont traité avec le propriétaire, et sur lesquels ils ne pouvaient, par conséquent, pas compter, car ce serait s'enrichir au préjudice de l'architecte (n^o 109).

L'architecte prime encore les créanciers inscrits avant le commencement des travaux. Il est vrai que l'hypothèque s'étend aux améliorations que l'immeuble reçoit; mais les créanciers n'exercent cette préférence qu'à l'égard des créanciers chirographaires; ils ne priment pas le créancier privilégié, qui a procuré la plus-value au fonds, toujours par la même raison, parce qu'ils s'enrichiraient à ses dépens. Le texte de la loi le décide ainsi; d'après l'article 17, n^o 5, on appelle au premier procès-verbal les créanciers inscrits; ce qui suppose qu'ils ont un intérêt à ce que l'évaluation des experts soit exacte, or ils n'y sont intéressés que s'ils sont primés par l'architecte pour la plus-value qu'il donne au fonds par ses travaux (n^o 110).

429. L'architecte doit faire inscrire les deux procès-verbaux, le premier avant le commencement des travaux, le second dans la quinzaine de la réception des ouvrages; s'il n'a pas rempli ces formalités, son privilège est inefficace, puisqu'il n'est pas conservé. S'il n'a pas fait inscrire le deuxième procès-verbal dans le délai légal, il est également déchu de son privilège, par la même raison, c'est qu'il n'a pas rempli les formalités prescrites par la loi pour la conservation de ses droits. Les tiers, voyant que l'architecte n'inscrit pas le second procès-verbal, doivent croire qu'il est payé ou qu'il renonce à son privilège; dès lors il faut qu'ils puissent traiter avec le propriétaire, en comptant sur la plus-value résultant des travaux. Toutefois le créancier conserve une hypothèque; nous avons dit plus haut (1) quelle différence il y a entre le privilège que le créancier perd et l'hypothèque qu'il conserve. Pour qu'il conserve une hypothèque, il faut qu'il ait dressé les deux procès-verbaux exigés par l'article 27; si ces procès-verbaux n'ont pas été dressés, il n'y a pas de privilège, partant plus d'hypothèque, et on ne peut pas inscrire une hypothèque qui n'existe point (n^o 113).

(1) Voyez, ci-dessus, n^o 425.

430. La loi ne dit pas quel est l'effet de la non-inscription du premier procès-verbal avant le commencement des travaux. On ne peut pas dire que l'architecte est déchu de son privilège, car les déchéances sont de droit étroit. Il n'y avait d'ailleurs pas de raison de faire perdre au créancier son privilège, car le défaut de publicité ne cause aucun préjudice aux tiers; tant que le premier procès-verbal n'est pas inscrit, ils peuvent traiter en toute sûreté avec le propriétaire; leur hypothèque primera le privilège, car le créancier privilégié ne peut pas se prévaloir contre eux d'un privilège non rendu public conformément à la loi. Mais du moment que le premier procès-verbal sera inscrit pendant la durée des travaux, les tiers sont avertis et, par suite, le privilège existera à leur égard (nos 114 et 115).

N° 6. DE LA SÉPARATION DES PATRIMOINES.

Sommaire.

431. Renvoi au titre des *Successions*.

431. L'article 39 soumet la séparation des patrimoines à la publicité. Nous renvoyons à ce qui a été dit au titre des *Successions* (1) (n° 116).

§ III. De l'action résolutoire et des privilèges du vendeur, de l'échangiste et du donateur.

Sommaire.

432. Le vendeur, l'échangiste et le donateur ont, outre le privilège, une action en résolution.
 433. Sous l'empire du code civil, le privilège était public et l'action résolutoire secrète. Conséquence désastreuse de ce système.
 434. La loi hypothécaire sauvegarde l'intérêt des tiers par la publicité du droit de résolution et sa dépendance du privilège.
 435. Les tiers peuvent arrêter l'action en résolution.
 436. La loi accorde encore un droit aux tiers créanciers hypothécaires lorsque la résolution est prononcée contre l'acheteur ou l'échangiste.

432. Il y a trois créanciers privilégiés qui, outre leur privilège, ont une action en résolution de l'acte qui a donné naissance

(1) Voyez le t II de ce cours, p. 92, nos 114 et 116.

au privilège : le vendeur, le donateur et l'échangiste. Quand l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur a deux droits : il peut réclamer le prix avec privilège, et il peut demander la résolution de la vente. Quand la donation est faite avec charge, le donateur peut demander l'exécution des charges avec privilège; il peut aussi poursuivre la révocation, c'est-à-dire, la résolution de la donation, pour inexécution des conditions. Enfin, l'échangiste évincé peut agir en dommages-intérêts, avec privilège; il peut aussi répéter sa chose (art. 1705); cette action en répétition est également une action en résolution du contrat (n° 120).

433. Quel est le rapport entre le privilège et l'action en résolution? Le privilège agit contre les tiers, puisque le créancier a le droit de suite, en vertu duquel il peut poursuivre l'expropriation de l'immeuble contre tout tiers détenteur; cela conduit à l'éviction du propriétaire qui possède un immeuble grevé de privilège. L'action en résolution est une action personnelle, mais quand le contrat est résolu, tous les droits concédés à des tiers par le propriétaire dont le droit est résolu sont également résolus; l'action résolutoire agit donc aussi contre les tiers (n° 121).

Le privilège et l'action résolutoire menaçant d'éviction les tiers, ceux-ci ont le plus grand intérêt à connaître le privilège et l'action résolutoire au moment où ils traitent avec le propriétaire d'un immeuble grevé d'un des trois privilèges auxquels est attaché le droit de résolution. Le code civil prescrivait la publicité du privilège du vendeur, le plus usuel des droits de préférence, mais il ne donnait aucune publicité à l'action résolutoire. C'était une inconséquence, comme toute demi-publicité, et l'inconséquence était désastreuse pour les tiers, qui n'avaient aucun moyen de connaître l'action résolutoire, et aucun moyen de se mettre à l'abri de la résolution. Ils pouvaient effacer le privilège par la purge, mais le droit de résolution survivait à l'extinction du privilège, car les deux droits étaient entièrement indépendants l'un de l'autre. Par suite, l'action résolutoire subsistait, bien que le vendeur fût déchu de son privilège, par exemple, pour n'avoir point renouvelé l'inscription. Il en résultait que les tiers acquéreurs se voyaient évincés par suite de l'action en résolution, ce qui rendait inutile la publicité du privilège (nos 122-125).

434. La loi hypothécaire garantit les droits des tiers, d'une

part en rendant publique l'action résolutoire et d'autre part en subordonnant cette action au privilège (art. 218). D'après l'article 1^{er}, les actes de vente, d'échange et de donation doivent être transcrits. La transcription fait connaître aux tiers que le vendeur, l'échangiste et le donateur ont une action en résolution, en cas de non-paiement de leur créance. Les tiers acquéreurs savent donc qu'il existe une action résolutoire et un privilège; ils peuvent effacer l'un et l'autre de ces droits par la purge. De plus l'action résolutoire est dépendante du privilège; si le privilège n'est pas conservé, il est inefficace, et par suite l'action en résolution tombe. Ainsi le créancier est déchu de son privilège quand il dispense le conservateur de prendre l'inscription d'office, par suite il perd son droit de résolution (art. 36). De même le créancier perd son privilège s'il ne renouvelle pas l'inscription dans les quinze ans, et par suite il perd son droit à la résolution. Ainsi le privilège et l'action résolutoire sont soumis aux mêmes principes; les tiers, garantis contre les privilèges, le sont par cela même contre l'action résolutoire (n° 128).

435. L'article 28 donne encore une seconde garantie aux tiers. On suppose que le vendeur, l'échangiste ou le donateur exercent l'action résolutoire; les tiers peuvent en arrêter les effets, en remboursant au demandeur le capital et les intérêts auxquels il a droit en vertu de son privilège. Les tiers sont intéressés à arrêter l'action résolutoire, car si la résolution est prononcée, les droits qu'ils ont sur la chose seront également résolus. D'après la rigueur des principes, ils ne peuvent pas arrêter l'action en résolution en indemnisant le demandeur, parce que celui-ci use de son droit, et l'exercice d'un droit ne peut pas être entravé par des tiers. La loi déroge au droit du vendeur qui agit en résolution en permettant aux tiers d'arrêter son action. Cette exception est fondée sur l'équité. Le vendeur a aliéné l'immeuble pour en toucher le prix; s'il agit en résolution, c'est parce que l'acheteur ne paye point; en permettant aux tiers intéressés et ayants cause de l'acheteur de payer pour lui, la loi concilie tous les intérêts essentiels, sauf que le vendeur ne rentrera pas dans la propriété de son fonds. Les tiers qui payeront le prix seront subrogés au droit du vendeur et ils conserveront les droits qui leur ont été concédés sur la chose; quant au vendeur, en équité, il ne peut pas

se plaindre, puisqu'il reçoit le prix qu'il avait stipulé (n° 144).

436. La loi donne encore un autre droit aux tiers créanciers hypothécaires. Quand la résolution est prononcée, le vendeur qui a reçu une partie du prix doit le restituer à l'acheteur; ces sommes, d'après la rigueur des principes, rentrant dans le domaine de l'acheteur devraient être le gage de tous ses créanciers; donc en cas de déconfiture de l'acheteur, elles profiteraient à la masse chirographaire. L'article 28 dispose, au contraire, que les deniers restitués seront affectés au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires inscrites sur l'immeuble. D'après la rigueur des principes, les hypothèques et privilèges qui procèdent de l'acquéreur contre lequel la résolution est prononcée sont résolus, et par suite les créanciers n'ont plus aucun droit sur l'immeuble. La loi considère la partie du prix qui avait été payée, et qui est restituée, comme représentant une partie correspondante de l'immeuble, et elle transporte sur ces sommes les droits que les tiers créanciers avaient sur l'immeuble. Cela n'est pas juridique mais cela est équitable (n° 145).

La loi applique la même disposition à l'échangiste, quand une partie de la soule a été payée : la situation est identique.

CHAPITRE III.

DES HYPOTHÈQUES.

SECTION I. — Notions générales.

§ I. Définition. Caractères. Division.

Sommaire.

- 437. Définition de l'hypothèque et caractères.
- 438. L'hypothèque est un droit immobilier.
- 439. L'hypothèque est indivisible. Conséquences qui en résultent.
- 440. Les parties peuvent-elles déroger aux principes que la loi établit en matière d'hypothèque?
- 441. Division des hypothèques. Pourquoi la loi belge n'a-t-elle pas maintenu l'hypothèque judiciaire?