

immobilier en vertu de l'article 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire (n° 547).

517. « Les créanciers inscrits le même jour exercent en concurrence une hypothèque de la même date, sans distinction entre l'inscription du matin et celle du soir, quand cette différence serait marquée par le conservateur (art. 81, § 2). L'inscription, en rendant l'hypothèque publique, devrait lui donner rang, à partir du moment où elle est prise. C'est le principe que la loi suit en matière de transcription (art. 123). Il n'y a pas de bonne raison de la différence que la loi établit entre les hypothèques et l'aliénation d'un immeuble; car l'hypothèque est aussi une aliénation. Quant aux difficultés pratiques, elles sont les mêmes; la loi les prévient d'ailleurs, autant que la chose est possible, en obligeant le conservateur de tenir un registre où il marque immédiatement le dépôt qu'on fait entre ses mains soit de bordereaux pour être inscrits, soit de titres pour être transcrits (n° 549).

#### CHAPITRE IV.

##### DE L'INSCRIPTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

(Principes de droit civil, t. XXXI.)

#### § I. Notions générales.

##### Sommaire.

- 518. Où et par qui se fait l'inscription?
- 519. Qui peut requérir l'inscription?
- 520. Sur qui l'inscription doit-elle être prise?
- 521. Quand l'inscription peut-elle être prise?
- 522. Jusqu'à quand l'inscription peut-elle être prise?
- 523. Des pièces que le créancier doit représenter au conservateur.
- 524. L'inscription se fait sur les bordereaux que le créancier doit remettre au conservateur.
- 525. Qui supporte les frais de l'inscription?

518. L'inscription doit se faire au bureau de conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel sont situés les immeubles soumis au privilège ou à l'hypothèque (art. 82). Cette dispo-

sition a pour objet d'assurer la publicité des hypothèques; les tiers qui ont des renseignements à demander sur la situation hypothécaire d'une personne savent à qui ils doivent s'adresser et le bureau est en même temps à leur portée. L'inscription faite à un autre bureau serait inopérante (n°s 1, 2).

519. Qui peut requérir l'inscription? L'article 83 suppose que l'inscription est requise par le créancier. Il est naturel que la formalité sans laquelle l'hypothèque serait inefficace soit remplie par celui qui a stipulé l'hypothèque. Ce principe s'applique même à l'hypothèque légale, en ce sens que les incapables peuvent requérir l'inscription; la loi le dit de la femme (art. 63), et il en est de même des mineurs, interdits et aliénés. C'est un acte conservatoire que les incapables ont le droit de faire. Mais la loi n'a pas pu s'en rapporter aux incapables, puisqu'elle leur donne une hypothèque à raison de leur incapacité. Nous avons dit plus haut qui est chargé de prendre inscription en leur nom (1) (n° 3).

520. Sur qui l'inscription doit-elle être prise? Elle doit se prendre sur les propriétaires dont les biens sont grevés d'hypothèque. D'ordinaire, c'est le débiteur qui consent l'hypothèque sur ses biens; l'article 83 2<sup>o</sup> veut que l'inscription indique le débiteur; la loi ajoute ensuite : « l'individu grevé d'hypothèque ». Il se peut que l'hypothèque soit constituée par un tiers sur ses biens au profit du débiteur personnel; c'est alors sur ce tiers que l'inscription est prise.

L'inscription peut être prise après la mort du débiteur; le créancier peut la prendre sur les héritiers; régulièrement même il devrait le faire, puisque les héritiers sont les débiteurs; mais comme le créancier pourrait ne pas connaître tous les héritiers, souvent très-nombreux, la loi lui permet de faire l'inscription sous la désignation du défunt (art. 83) (n°s 11, 12).

521. Quand l'inscription peut-elle être prise? Quand doit-elle l'être? L'inscription peut être prise dès que l'hypothèque existe, et il n'y a point, en règle générale, de délai dans lequel elle doit être faite; la loi s'en rapporte à l'intérêt du créancier. Comme le rang de l'hypothèque dépend de l'inscription, le créancier est intéressé à la requérir immédiatement. Il y a encore un autre

(1) Voyez ci-dessus, n° 465, 487-490.

danger qui menace le créancier s'il tarde à inscrire son hypothèque, c'est que le débiteur peut, d'un instant à l'autre, aliéner l'immeuble hypothéqué; et si l'acquéreur transcrit de suite l'acte de vente, le créancier hypothécaire sera déchu de son droit, en ce sens qu'il ne peut plus prendre inscription (1) (art. 116) (n° 15).

**522.** Jusqu'à quand l'inscription peut-elle être prise? En règle générale, aussi longtemps que le privilège ou l'hypothèque existent, puisque l'inscription n'est que la manifestation du droit, et le droit peut toujours être rendu public, mais l'hypothèque n'aura rang que du jour où elle a été inscrite (n° 17).

Cette règle reçoit des exceptions; il y a des cas où l'inscription ne peut plus être prise, bien que l'hypothèque subsiste. L'article 82 prévoit un de ces cas: « Les droits de privilège ou d'hypothèque acquis et qui n'auraient pas été inscrits avant le décès du débiteur ne pourront plus l'être que dans les trois mois de l'ouverture de la succession. » Il suit de là que l'inscription peut encore se faire après la mort du débiteur, bien que sa succession soit acceptée sous bénéfice d'inventaire. C'est une dérogation au code civil; il n'y a aucune raison de déclarer le créancier déchu lorsque l'héritier est bénéficiaire, le fait ou la situation de l'héritier ne pouvant pas priver le créancier de son droit. La loi belge veut que l'inscription se fasse dans les trois mois, afin d'activer la liquidation des successions (n° 17).

Il y a une seconde exception. L'inscription ne peut plus être prise après que l'acte d'aliénation de l'immeuble grevé d'hypothèque a été transcrit (art. 112). C'est la conséquence du principe de publicité établi par la loi belge: l'immeuble doit être libre de toutes charges non rendues publiques au moment où l'acquéreur devient propriétaire à l'égard des tiers par la transcription (n° 20).

Il y a une troisième exception en matière de faillite. L'article 447 de la loi du 18 avril 1851 porte: « Les droits d'hypothèque et de privilège valablement acquis pourront être inscrits jusqu'au jour déclaratif de la faillite. » Ils ne peuvent plus être inscrits après le jugement qui déclare la faillite. La raison en est que le failli est dessaisi de l'administration de ses biens à compter

(1) Voyez, plus loin, n° 522.

du jour déclaratif de la faillite (loi du 18 avril 1851, art. 444); dès ce jour, la situation de tous les créanciers est fixée, comme elle le serait si le jugement pouvait liquider leurs droits. De là suit que l'un des créanciers ne peut plus, en faisant inscrire son hypothèque, obtenir une préférence à l'égard des autres créanciers; il est en faute de n'avoir pas conservé ses droits (n° 22).

**523.** Comment se prend l'inscription? « Pour opérer l'inscription, le créancier représente soit par lui-même, soit par un tiers, au conservateur des hypothèques, l'expédition authentique de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque » (art. 83). Pourquoi la loi veut-elle que l'inscription se fasse sur un acte authentique? Les inscriptions hypothécaires nuisent au crédit de celui sur lequel elles sont prises; il importe donc qu'elles soient faites sur la preuve authentique de l'existence du droit hypothécaire. Pour que le conservateur ne soit pas dans le cas d'inscrire des hypothèques qui n'existent point, la loi veut qu'on lui représente un acte authentique. Cette formalité n'étant exigée que pour couvrir la responsabilité du conservateur, celui-ci peut, à la rigueur, inscrire l'hypothèque sans exiger d'acte; l'inscription sera valable, mais le conservateur sera responsable s'il a fait une inscription qui n'est pas fondée sur un titre (nos 26, 27, 31, 32).

**524.** Le créancier doit encore remettre au conservateur deux bordereaux écrits sur papier timbré, dont l'un peut être porté sur l'expédition du titre (art. 83). Ces bordereaux contiennent toutes les indications que le conservateur doit mentionner dans l'inscription hypothécaire. C'est le conservateur qui rédige l'inscription, mais il la fait sur les bordereaux qui lui sont remis par le créancier; en réalité, c'est donc le créancier qui est l'auteur de l'inscription; le conservateur se borne, comme le dit l'article 83, à faire mention sur son registre du contenu aux bordereaux, c'est-à-dire des indications que le bordereau doit contenir, d'après la loi. S'il y en a qui manquent ou qui sont inexacts, le conservateur n'est pas obligé de les compléter ou de les rectifier; c'est au créancier de veiller à la conservation de ses droits (n° 33).

Après avoir fait l'inscription, le conservateur rend au créancier l'expédition et l'un des bordereaux, au pied duquel il certifie avoir fait l'inscription (art. 83); il conserve l'autre. Le créancier et le conservateur sont intéressés à avoir un bordereau pour con-

stater si l'inscription a été faite conformément aux indications fournies par le requérant. En effet, l'inscription peut être nulle par suite de l'omission de l'une des formalités prescrites par la loi; si cette omission peut être imputée au conservateur, il en sera responsable, tandis qu'il ne l'est point si l'irrégularité est imputable au créancier; la production des bordereaux prouvera si la nullité doit être imputée soit au requérant, soit au conservateur; l'un et l'autre doivent donc avoir une preuve écrite pour agir ou pour se défendre (n° 34).

Régulièrement, l'inscription devrait être faite de suite; mais le conservateur peut être dans l'impossibilité de le faire, à cause du grand nombre d'affaires dont il est chargé; pour concilier les exigences du service et les intérêts du créancier, la loi veut que le conservateur constate sur le registre des dépôts les remises des bordereaux; il opère ensuite l'inscription à la date de ces remises. Le créancier aura rang à dater du jour où il a remis les bordereaux (n° 38).

**525.** Les frais de l'inscription sont à la charge du débiteur (art. 91). C'est une application du principe que les frais doivent être supportés par celui qui les a occasionnés. Or, c'est le débiteur qui occasionne les frais quand il s'agit d'hypothèques conventionnelles et de privilèges, puisque, sans la garantie hypothécaire, le créancier n'aurait pas traité avec lui. La loi s'applique même aux hypothèques légales; le créancier incapable est censé avoir stipulé la garantie hypothécaire, et le débiteur doit payer les frais. Toutefois, le tuteur peut les porter en compte, comme toute dépense utile qu'il fait pour le mineur. C'est régulièrement le requérant qui fait l'avance des frais (art. 91): il ne convient pas que le conservateur, qui agit dans un intérêt public, doive exercer des actions récursoires contre les débiteurs. Il y a exception pour les hypothèques légales; ceux qui en requièrent l'inscription ne sont pas tenus de faire l'avance des frais; le législateur a craint que cette obligation ne fût un obstacle à ce que des tiers prennent des inscriptions auxquelles ils n'ont aucun intérêt; c'est, dans ce cas, le conservateur qui doit agir contre les débiteurs (n°s 39 et 40).

## § II. Formalités de l'inscription.

### Sommaire.

- 526. L'inscription doit contenir 1° la désignation du créancier.
- 527. 2° La désignation du débiteur.
- 528. 3° Celle de l'acte qui confère l'hypothèque ou le privilège.
- 529. 4° Le montant de la créance telle qu'elle a été spécialisée.
- 530. 5° Les biens hypothéqués.
- 531. 6° Élection de domicile de l'inscrivant.
- 532. Formalités de l'inscription de l'hypothèque légale de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics.
- 533. Les formalités de l'inscription sont-elles prescrites sous peine de nullité?

**526.** L'inscription doit mentionner, 1° les nom, prénoms, domicile et profession du créancier (art. 83, 1°). En général, les mentions qui constituent l'inscription sont prescrites dans l'intérêt des tiers. La désignation du créancier est exigée dans son intérêt; en cas de purge et d'expropriation, des notifications lui doivent être faites; il faut donc que celui qui purge ou qui exproprie trouve dans l'inscription la désignation exacte du créancier. Il y a un cas dans lequel les tiers sont intéressés à connaître le créancier, c'est quand ils demandent la radiation de l'inscription; nous dirons plus loin qui a le droit de la demander (n° 45).

**527.** 2° Les nom, prénoms, profession et domicile du débiteur (art. 83, 2°). C'est une des mentions les plus essentielles de l'inscription hypothécaire; en effet, la loi prescrit la publicité des charges hypothécaires pour que les tiers sachent que la personne avec laquelle ils traitent est grevée d'hypothèque. Il faut donc une désignation exacte du débiteur, afin que les tiers ne soient pas trompés. La loi ajoute que la mention habituelle des nom, prénoms, profession et domicile peut être remplacée par « une désignation individuelle et spéciale, telle que le conservateur puisse reconnaître et distinguer, dans tous les cas, l'individu grevé d'hypothèque ». Il se peut que le créancier qui requiert l'inscription ne connaisse pas toutes les mentions que la loi exige, telles que les prénoms et domicile; le domicile surtout est souvent incertain; la loi a donc dû se contenter d'une désignation individuelle et spéciale (n°s 54 et 55).

**528.** 3° « L'indication spéciale de l'acte qui confère l'hypothèque ou le privilège, et la date de cet acte » (art. 83, 3°). Il importe aux tiers de savoir si l'inscription est prise en vertu d'un privilège ou d'une hypothèque, puisque ces droits diffèrent; ils ont encore intérêt à savoir si l'hypothèque est conventionnelle, légale ou testamentaire, les conditions de validité différant d'après les diverses hypothèques. La loi exige encore la date du titre qui constitue l'hypothèque, ou d'où résulte le privilège, parce que la validité de l'hypothèque peut dépendre de sa date, par exemple, en cas de faillite. D'un autre côté, les hypothèques s'éteignent par la prescription, il faut donc que les tiers sachent à quelle époque elles ont pris naissance (nos 58 et 59).

**529.** 4° « Le montant du capital et des accessoires des créances pour lesquelles l'inscription est requise, et le terme assigné à leur paiement » (art. 83, 4°). Il ne suffit pas que les tiers sachent qu'il existe une hypothèque sur les biens de la personne avec laquelle ils vont traiter, ils doivent connaître le montant des créances hypothécaires. Dans le système de la loi belge, la spécialité est une condition de l'existence du privilège et de l'hypothèque; l'inscription ne fait que reproduire cette spécialisation (n° 62).

L'hypothèque qui garantit la créance principale garantit aussi les intérêts, à titre d'accessoires; mais pour que le créancier puisse exercer son droit de préférence pour les intérêts, il faut que le montant en soit rendu public. La loi, en organisant cette publicité, cherche à concilier les droits du créancier et ceux des tiers. Aux termes de l'article 87, le créancier privilégié ou hypothécaire, inscrit pour un capital produisant intérêts ou arrérages, a droit d'être colloqué, pour trois années, au même rang que pour son capital. Si plus de trois années lui sont dues, il doit prendre des inscriptions particulières, qui lui donneront rang à partir de leur date. Les tiers connaissent donc, par la loi et par les inscriptions, le montant exact des intérêts, et le créancier peut sauvegarder ses droits, en prenant inscription au fur et à mesure qu'il échoit des intérêts qui ne sont pas garantis par l'inscription première (nos 66-69).

**530.** 5° « L'indication spéciale de la nature et de la situation de chacun des immeubles sur lesquels l'inscrivant entend conserver son privilège ou son hypothèque » (art. 83, 5°). C'est la

reproduction, quant aux biens, de la spécialité requise pour l'existence des privilèges et hypothèques. La mention est essentielle dans l'intérêt des tiers qui traitent avec le possesseur des immeubles hypothéqués (n° 85).

**531.** 6° Après avoir indiqué les mentions que doivent contenir les bordereaux, la loi ajoute (art. 83) : « L'inscrivant sera de plus tenu de faire élection de domicile dans un lieu quelconque de l'arrondissement du bureau; à défaut d'élection de domicile, toutes significations et notifications relatives à l'inscription pourront être faites au procureur du roi. » Pourquoi, outre le domicile réel du créancier, faut-il un domicile élu? D'après l'article 94, les actions auxquelles les inscriptions peuvent donner lieu contre les créanciers sont intentées par exploits faits à leur personne ou au domicile élu. C'est également au domicile élu que se font les notifications relatives à la purge (art. 110) et à l'expropriation forcée (code de pr., art. 692 et 753). L'inscrivant peut changer le domicile élu; nous renvoyons, sur ce point, à l'article 88 (n° 48).

**532.** Telles sont les formalités générales de l'inscription hypothécaire. L'article 89 contient une disposition spéciale concernant l'hypothèque légale de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics. La loi n'exige pas que l'inscrivant représente une expédition authentique de l'acte qui donne naissance à l'hypothèque légale, parce qu'il n'y a point d'acte de spécialisation comme il y en a pour l'hypothèque des femmes mariées, des mineurs et des interdits. Quant à l'inscription, elle contient, en général, les mentions qui sont prescrites pour les autres hypothèques : ainsi 1° les noms, prénoms, qualités ou désignations précises du créancier et du débiteur; ce qui regarde le débiteur plutôt que le créancier, car les personnes civiles n'ont pas de noms ni de prénoms; la loi a donc dû se contenter d'une désignation précise pour le créancier comme pour le débiteur; 2° le domicile réel et élu; 3° la nature des droits à conserver et le montant de leur valeur déterminée ou éventuelle. La loi ne parle pas de l'acte qui confère l'hypothèque, puisqu'il n'y en a pas; 4° l'indication de la nature et de la situation de chacun des immeubles. Nous avons dit plus haut (1) que l'inscription est spéciale, quoique l'hypothèque ne le soit point (n° 41).

(1) Voyez, ci-dessus, n° 456.

533. Les formalités de l'inscription sont-elles prescrites sous peine de nullité? Cette question a donné lieu à de longues controverses sous l'empire du code civil, et à des procès sans nombre. La cour de cassation commença par juger que toutes les formalités devaient être observées sous peine de nullité; le texte de l'article 2134 (loi hyp., art. 81) paraissait conçu en ce sens. Des inscriptions furent annulées parce que tous les prénoms du créancier ne s'y trouvaient pas mentionnés. Cette rigueur eut des conséquences funestes. Beaucoup d'inscriptions étaient irrégulières et furent, par suite, annulées; or la nullité de l'inscription enlevait au créancier son rang et, par suite, la garantie que lui donnait l'hypothèque, et, en perdant sa garantie hypothécaire, il perdait le plus souvent sa créance.

Daniels et Merlin proposèrent, en 1809, un autre système. Le code civil ne prononce pas expressément la nullité; l'inscription ne peut être annulée qu'en vertu de la volonté tacite du législateur. Il faut donc distinguer entre les formalités substantielles et les formalités non substantielles. On doit considérer comme essentielles les mentions que les tiers ont intérêt à connaître; l'inobservation de ces formes entraîne la nullité de l'inscription; tandis que l'inscription ne laisse point d'être valable, malgré l'inobservation des autres formalités. Restait à savoir quelles formalités sont substantielles. Sur ce point, il y avait une extrême divergence d'opinions, et dans la doctrine et dans la jurisprudence. De là des contestations sans fin. La loi belge en a tari la source en disposant (art. 85) que, « l'omission d'une formalité n'entraînera la nullité de l'inscription que lorsqu'il en résultera un préjudice au détriment des tiers ». Ce système est aussi simple que juridique. Quel est le but de la publicité? C'est de donner aux tiers une connaissance exacte de la situation hypothécaire de ceux avec lesquels ils traitent; l'inscription a donc pour objet de les éclairer et d'empêcher qu'ils ne soient lésés. Partant l'inscription doit être nulle, quand elle induit les tiers en erreur et qu'elle leur cause un préjudice. Mais si l'inscription, quoique irrégulière, n'a pas trompé les tiers, s'ils n'en éprouvent aucun préjudice, il n'y a pas lieu d'annuler l'inscription, puisque le but de la publicité est atteint. La nullité est donc une question de fait, celle de savoir si l'irrégularité de l'inscription a causé ou

non un préjudice. C'est à celui qui demande la nullité de prouver le préjudice qu'il allègue (nos 93-95).

### § III. Effet de l'inscription. Renouvellement. Péremption.

#### Sommaire.

534. L'inscription conserve les effets de l'hypothèque pendant quinze ans.  
 535. La règle reçoit exception pour l'hypothèque légale des incapables.  
 536. Comment compte-t-on le délai de quinze ans?  
 537. Dans quelle forme doit se faire l'inscription renouvelée?  
 538. *Quid* si l'inscription n'est pas renouvelée? Quel est l'effet de la péremption quant au privilège? Le créancier peut-il prendre une inscription nouvelle? et quel en sera l'effet?

534. Aux termes de l'article 90, l'inscription conserve l'hypothèque et le privilège pendant quinze années, à compter du jour de sa date; son effet cesse ou elle est périmée, si elle n'a été renouvelée avant l'expiration de ce délai. En quel sens l'inscription conserve-t-elle l'hypothèque? Cela ne veut pas dire que l'hypothèque subsiste aussi longtemps que l'inscription existe sur les registres du conservateur, sans être périmée; l'inscription conserve l'hypothèque en supposant que l'hypothèque existe; or, l'hypothèque peut s'éteindre malgré l'inscription; elle s'éteint notamment par la prescription, et la loi dispose que les inscriptions prises et renouvelées par le créancier n'interrompent pas le cours de la prescription; et si l'hypothèque est éteinte, il ne peut plus être question de conserver l'effet par l'inscription; celle-ci devra, au contraire, être radiée, sur la demande des parties intéressées (art. 95) (nos 101 et 105).

Pourquoi l'inscription ne conserve-t-elle les effets de l'hypothèque que pendant quinze ans? En théorie, l'hypothèque, une fois inscrite, devrait produire ses effets aussi longtemps qu'elle existe; car l'inscription n'est requise que pour rendre l'hypothèque publique, or cette publicité subsiste tant que l'hypothèque n'est point radiée. La loi du 22 décembre 1828 avait admis ce principe. Les auteurs de la loi belge ont consacré le principe du code Napoléon, par la raison que la perpétuité des inscriptions compromet, en fait, le système de publicité et finirait par la rendre impraticable. Il en résulte, en effet, que les inscriptions se mul-

tiplient à l'infini, et se perpétuent; les inscriptions peuvent, à la vérité, être radiées, après que la dette est éteinte, mais il est rare que la radiation se fasse, parce qu'elle occasionne des frais. Les inscriptions subsistant, les registres doivent être conservés, et ils vont en se multipliant à tel point que les recherches deviennent de plus en plus difficiles, et, par suite, les chances d'erreur augmentent, ce qui enlève à la publicité tout son avantage (n° 106).

Le système belge, qui est celui du code civil, prévient cet inconvénient; après quinze ans, les inscriptions sont périmées; on n'a pas besoin d'en demander la radiation, et les registres qui ont plus de quinze ans ne doivent pas être conservés. Mais ce système a un autre inconvénient, c'est que le créancier qui néglige de renouveler l'inscription perd son rang, et avec son rang il peut perdre son droit de préférence. Pour sauvegarder l'intérêt des créanciers, la loi belge donne effet à l'inscription pendant quinze ans, tandis que, d'après le code civil, l'inscription était périmée après dix ans; or, on a fait la remarque que les prêts avec hypothèque n'avaient pas une durée aussi longue dans nos usages; de sorte qu'il arrivera rarement que le créancier soit obligé de renouveler l'inscription. Après tout, le créancier qui perd son droit doit s'en prendre à sa négligence, et il faut habituer les hommes à veiller à leurs intérêts (n° 107).

**535.** La règle qui prescrit le renouvellement des inscriptions avant l'expiration du délai de quinze ans reçoit une exception en faveur des incapables, mineurs, interdits, aliénés et femmes mariées; les inscriptions prises à leur profit sont dispensées de tout renouvellement jusqu'à l'expiration de l'année qui suit la cessation de la tutelle, de l'administration provisoire ou la dissolution du mariage. Ainsi pendant toute la durée de l'incapacité, l'inscription ne doit pas être renouvelée, et même après que l'incapacité a cessé, la loi donne à l'incapable qui recouvre l'exercice de ses droits une année pour faire le renouvellement. C'est une mesure de protection qui, dans notre système hypothécaire, est une nécessité. L'hypothèque légale des incapables est soumise à la publicité; or, il est très-difficile d'obtenir l'inscription pour les incapables; le législateur a donc dû maintenir ses effets, une fois qu'elle est prise, parce qu'il eût encore été plus difficile d'en obtenir le renouvellement (n° 108).

**536.** Comment se calcule le délai de quinze ans? Il faut appliquer la règle traditionnelle, d'après laquelle on ne compte pas le jour où le délai commence à courir, *dies a quo*; mais le dernier jour, *dies ad quem*, est compris dans le délai en ce sens que pendant ce jour on peut encore renouveler l'inscription. Cette règle est fondée en raison. L'inscription conserve l'hypothèque pendant quinze ans, donc pendant quinze années complètes; or le délai ne serait pas complet si l'on y comprenait le premier jour, qui n'est qu'une fraction de jour, et le dernier jour doit profiter au créancier, puisque l'inscription n'est périmée que lorsque les quinze années sont entièrement écoulées (n° 115).

**537.** Renouveler une inscription, c'est prendre une inscription nouvelle; il faut donc que l'inscription renouvelée contienne les mêmes indications que l'inscription première. Elle doit contenir une mention de plus, l'indication précise de l'inscription renouvelée, afin que les tiers sachent que c'est une inscription prise en renouvellement de celle qui a conservé l'hypothèque, et ayant, par conséquent, la date de celle-ci. Si cette mention était omise, l'inscription ne vaudrait que comme première inscription, et n'aurait rang que du jour de sa date; le créancier perdrait par conséquent son rang. Cela est rigoureux, mais c'est une conséquence nécessaire de la publicité qui doit garantir pleinement les intérêts des tiers; or les tiers seraient trompés, s'ils étaient primés par une inscription qu'ils devaient considérer comme une inscription première, puisqu'elle ne contenait pas la mention du renouvellement (nos 117, 118).

**538.** Si le créancier renouvelle l'inscription dans le délai de quinze ans, il conserve son hypothèque ou son privilège avec le rang et les droits que lui donnait la première inscription; rien n'est changé dans sa situation. Si l'inscription n'est pas renouvelée, son effet cesse (art. 90); elle est censée n'avoir jamais été prise; en ce sens, on dit qu'elle est *périmée*. L'hypothèque et le privilège subsistent, car l'inscription n'est pas une condition de validité du droit, elle est seulement requise pour le rendre public dans l'intérêt des tiers; elle donne donc effet à l'hypothèque et au privilège, entre créanciers et à l'égard des tiers acquéreurs. Cet effet cesse, quand l'inscription est périmée (nos 120 et 121).

Puisque l'hypothèque et le privilège subsistent, le créancier

pourra prendre une nouvelle inscription, après l'expiration des quinze ans, mais cette inscription n'aura d'effet qu'à compter de sa date; et, de plus, s'il s'agit d'un privilège, le créancier n'a plus qu'une hypothèque, de sorte que l'hypothèque attachée au privilège subsiste, mais le privilège est éteint. L'article 37 le dit des privilèges qui se conservent par la transcription, et le motif de décider est le même pour tout privilège; c'est que le créancier privilégié n'a pas rempli les formalités que la loi prescrit pour la conservation de son droit (nos 124 et 125).

Il y a des cas où le créancier ne peut plus prendre une inscription nouvelle, c'est quand l'inscription doit être prise dans un certain délai, qui est écoulé au moment où le créancier voudrait inscrire l'hypothèque. Tel est le cas où l'immeuble est aliéné, et où l'acquéreur a fait la transcription. Postérieurement à la transcription, le créancier hypothécaire ne peut plus prendre inscription; or la première inscription étant périmée, il se trouve dans la situation d'un créancier qui n'a pas encore rendu son hypothèque publique; il n'est plus admis à l'inscrire après la transcription (n° 126).

## CHAPITRE V.

### DE LA RADIATION ET RÉDUCTION DES INSCRIPTIONS.

#### § I. De la radiation.

##### Sommaire.

539. Qu'est-ce que la radiation? Quel en est l'objet?

540. La radiation est volontaire ou forcée.

**539.** La radiation consiste dans l'annotation que le conservateur fait en marge de l'inscription prise sur ses registres que cette inscription est radiée ou rayée en vertu de la mainlevée consentie par le créancier, ou en vertu d'un jugement qui ordonne

la radiation. Ainsi, l'inscription n'est pas effacée; les registres doivent toujours rester intacts (n° 147).

Le propriétaire de l'immeuble grevé d'inscriptions est très-intéressé à ce qu'elles soient radiées. En effet, tant qu'elles subsistent, l'immeuble se vend difficilement, puisque l'acquéreur risque d'être évincé si la charge hypothécaire subsiste; et cette charge assurant au créancier un rang de préférence, le crédit du propriétaire en souffre. De même, un créancier postérieur en rang est intéressé à la radiation des inscriptions qui le priment; car en acquérant un rang plus favorable, sa créance sera d'autant plus avantageuse (n° 148).

**540.** Aux termes de l'article 92, les inscriptions sont rayées du consentement des parties ou en vertu d'un jugement. La radiation est donc volontaire ou forcée.

#### N° 1. DE LA RADIATION VOLONTAIRE.

##### Sommaire.

541. La radiation se fait par le consentement des parties intéressées.

542. Quelle est la capacité requise pour consentir une radiation?

**541.** « Les inscriptions sont rayées du consentement des parties intéressées » (art. 91). Il faut le consentement, parce que la radiation est un acte de volonté; mais il ne faut pas le concours de volontés de toutes les parties intéressées pour autoriser le conservateur à radier: la volonté unilatérale du créancier suffit. En fait, ce consentement sera régulièrement précédé d'une convention par laquelle le créancier s'oblige à radier; il en sera ainsi dans tous les cas où le créancier consent à la radiation avant que la créance soit éteinte; il y aura alors ou une convention à titre onéreux, ou une donation, ainsi, dans toute hypothèse, un concours de volontés. Si la créance est éteinte, il n'y a plus lieu à une convention, puisque le créancier est obligé de consentir à la radiation. Dans ce cas, son consentement est un acte unilatéral à tous égards (n° 153).

**542.** La radiation doit être consentie par la partie intéressée, c'est-à-dire par le créancier ou ses ayants cause, héritiers ou cessionnaires. L'article 92 veut que le cessionnaire justifie de sa qualité par un acte authentique, afin de couvrir la responsabilité