

Commentaire de la loi du 16 décembre 1851, sur les privilèges et hypothèques.

UNIVERSITE CATHOLIQUE
LOUVAIN - LA - NEUVE
FACULTE DE DROIT
BIBLIOTHEQUE

Introduction.

1. — Cloes. Commentaire de la loi du 16 Dec^{bre} 1851.
Martou. Des privilèges et hypothèques.
Parent. Recueil de tous les documents officiels
relatifs à la loi sur le régime hypothécaire

2. — Le crédit foncier ne peut se développer ^{le bien du crédit foncier} que s'il repose sur deux bases : la publicité de tous les droits réels et des baux à long terme et la spécialité de toutes les hypothèques. Il faut que le capitaliste puisse vérifier aisément et sûrement l'existence et l'étendue du droit de celui qui offre l'hypothèque, en même temps que la situation hypothécaire de l'immeuble ^{le bien du crédit foncier} offert en garantie. Le régime hypothécaire se lie ainsi intimement au système de la transmission des droits réels immobiliers et de la constitution des baux d'immeubles à longue durée.

3. — Le législateur de 1804 avait négligé de poser le principe de la publicité de la propriété immobilière, des servitudes, et des baux d'immeubles; seules les donations et les substitutions étaient assujetties à la publicité, art. 939 seq., 1069 seq. Quant aux hypothèques, il avait bien établi le principe de la publicité, mais il ne l'avait pas appliqué d'une manière absolue; il en avait été de même du principe de la spécialité; les hypothèques le-

89354 890837

égales des incapables étaient générales et oc-
cultes

Immense et clandestin.

4. — Cette clandestinité était injuste et con-
traire au développement des transactions et
du crédit foncier.

Injuste. La nécessité de la publicité des droits ré-
els résulte de leur nature même: «Le droit réel
s'exerçant à l'encontre de tous, il est juste qu'il puisse
être connu de tous. On ne peut équitablement imposer
le devoir de le respecter que pour autant qu'il se révèle
le par des signes certains (1)»

Anti-économique. Sous le code civil, celui qui a-
chetait n'était pas sûr d'être propriétaire, celui
qui payait de n'être pas obligé de payer une seconde
fois, et celui qui prêtait d'être remboursé. Aussi les ca-
pitalistes exigeaient-ils un surcroît de sûretés et des
intérêts usuraires, les acheteurs, de leur côté, compen-
saient par une diminution de prix les embarras et
les périls de leurs acquisitions.

5. — En 1844, le gouvernement français fit une enquête
sur la révision du régime hypothécaire, les cours
de justice et les facultés de droit furent consultées.
Les documents de cette enquête furent publiés en
1844. Ce travail de révision n'a abouti, et seulement
en 1855, qu'à une loi sur la transcription. Cette
loi présente beaucoup d'analogie avec les dispositions
préliminaires de notre loi de 1851.

En 1846 le gouvernement belge institua une commis-
sion extra-parlementaire pour la réforme de
la législation sur les privilèges et les hypothèques.
Le projet de la commission fut présenté à la Cham-
bre des représentants en 1848. La Chambre le ren-
voya à l'examen d'une commission spéciale dont
M. Schièvre fut le rapporteur. «Son rapport est
une œuvre aussi remarquable par la netteté que

(1) Martou, n° 4.

7

par la profondeur des développements (1) Le rapport au Sénat fut fait par M^r d'Anethan. M^r Teoch, ministre de la Justice, soutint la discussion du projet devant les deux Chambres

6. — Enumérotage des textes est défectueux. On peut découvrir à la rigueur quatre articles premiers.

La loi se divise d'abord en deux articles I et II. L'art. I contient les dispositions perpétuelles, art. 1 à 134, et les dispositions transitoires, art. 1 à 14. L'art. II contient des dispositions additionnelles, art. 1 à 3, à certains textes du code civil.

Les dispositions perpétuelles, les seules qui doivent nous occuper, se divisent en deux catégories bien distinctes. Les unes, art. 1 à 6, sous le titre de dispositions préliminaires, consacrent le principe de la publicité des actes entre-vifs translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, et d'autres actes qui intéressent les tiers. Les autres, art. 7 à 134, établissent le régime hypothécaire proprement dit. Il y a dans cette partie quelques dispositions étrangères au régime hypothécaire: ce sont celles des art. 55 seq. qui modifient les pouvoirs ordinaires du tuteur

7. — La loi de 1851 n'a abrogé expressément que le titre XVIII du livre III du code. On verra qu'elle a abrogé tacitement les art. 939 à 942.

8. — Le système de la loi de 1851 a été légèrement modifié par la loi du 11 juin 1874 sur les assurances-vies et la loi du 15 avril 1884, sur les prêts agricoles. La loi de 1851 ne s'occupe pas des privilèges et hypothèques sur les navires, art. 11. Cette matière appartient au droit commercial, loi du 21 août 1879 sur le commerce maritime.

(1) Meartou, préface.

Titre ⁴ 1^{er}.

De la publicité organisée par les dispositions préliminaires de la loi.

quel est son contenu ? publicité
Limites de la publicité ?
2 formes de publicité

9. — Les dispositions préliminaires de la loi ne prescrivent pas la publicité de tous les actes, demandes judiciaires et jugements que les tiers ont intérêt à connaître. Elles déterminent limitativement les actes, les demandes et les jugements qui doivent être rendus publics. Elles n'instituent pas le même mode de publicité pour tous; elles soumettent les uns à la formalité de la transcription, les autres à la formalité de l'inscription.

Chapitre 1^{er}

De la transcription.

10. — Bulletin de la Société de législation comparée, année 1886, p. 288 et 500. Études sur l'acquisition de la propriété immobilière.

Section 1^{re}. Des actes assujettis à la transcription.

à classe ? être soumis ?

11. — Les actes qui sont assujettis à la transcription peuvent être répartis en deux grandes classes, d'après leur objet.
Les premiers sont relatifs aux droits réels immobiliers. L'art. 1^{er} ne distingue pas entre la propriété, l'usufruit, l'usage, l'habitation, l'emphytéose, la superficie, les servitudes apparentes et les servitudes non apparentes. Mais cet article

Limitation de l'usage au H. commun de 1188.

On a appliqué par succ. ab. testat. l'attrib. au chef de ménage
de $\frac{1}{2}$ des biens de leurs fils et hérit.

On les combatte également j. c. q. l'usufruit n'est pas de cette nature
z. l'act. dérivant de l'usufruit est de nature de l'usufruit de l'usufruitier

Faut distinguer entre soc. personnes morales et soc. civile
Dls 1^{er} c'est une soc. mor. pour art. et s'applie p. ex.
Dls 2^o l'art. s'applique. P. ex. soc. de commerce p. ex. p. ex.
~~l'association s'applique~~ le soc. de commerce est en partie
translatif de prop. immob. en partie de prop. mob. c'est une soc.
entière sur meubles et immeubles de fond social on ne peut
avoir moitié de part p. ex. de capital de soc. que par
détachement qui viendra au partage.
art. 1. on s'applique par la seule d'icelle réunion faite ensemble
p. ex. c'est une soc. de commerce de ce qui est transcrit

5.

fait exception pour les privilèges et les hypothèques. C'est que le système de la loi est de soumettre les actes qui concernent des hypothèques ou des privilèges immobiliers à l'autre mode de publicité, l'inscription.

Les seconds sont relatifs au droit de jouissance d'immeubles, établi par un bail excédant neuf années, ou contenant quittance d'au moins trois années de loyer ou fermage.

Question: Quid de l'acte de cession de part dans une société dont l'actif comprend des immeubles?

Je ne doute de ce point de loi. Je pense que c'est un acte commun.

§ 1^{er} Des actes qui ont pour objet des droits réels immobiliers.

12. — L'art. 1^{er} n'atteint pas indistinctement tous les actes instrumentaires qui ont pour objet des droits réels immobiliers. Il ne concerne ni terminis que trois catégories d'actes: 1^o les actes entre-vifs, translatifs ou déclaratifs, 2^o les actes de renonciation, 3^o les jugements passés en force de chose jugée, tenant lieu de conventions ou de titres translatifs. Les deux premières catégories peuvent être fondées en une seule; il n'y a vraiment à distinguer que les actes entre-vifs translatifs, déclaratifs ou de renonciation; d'une part, et les jugements qui tiennent lieu d'une transmission, d'un partage, ou d'une renonciation.

Lesquels.

I. Des actes entre-vifs translatifs, déclaratifs ou de renonciation.

A Des actes translatifs entre-vifs.

13. — L'art 1^{er} ne concerne pas tous les actes translatifs. Il n'atteint que ceux qui sont

des actes translatifs.

passés entre vifs; mais il atteint tous les actes translatifs entre vifs, sans distinction entre les actes à titre onéreux et les actes à titre gratuit.

à propos de l'art. 114. — Les termes actes entre vifs ont été employés pour former opposition aux actes translatifs par décès, c'est à dire aux testaments.

l'usage Le législateur a fait prévaloir l'intérêt du légataire qui peut avoir ignoré l'existence du testament, sur l'intérêt des tiers qui, dans la même ignorance, ont contracté avec l'héritier légitime. Il s'est autorisé d'un cas qui ne se présente que très rarement, pour déroger au principe de publicité qui est d'intérêt général.

l'art. 114 15. — L'art. 1^{er} assujettit à la transcription tous les actes entre vifs à titre gratuit; c'est à dire les donations, aussi bien que ceux à titre onéreux.

l'art. 114 C'a été à dessein que le législateur a exclu formellement toute distinction entre les actes à titre onéreux et les actes à titre gratuit. Ses travaux préparatoires attestent que les mots "à titre gratuit ou onéreux" ont été écrits en vue d'assujettir tous les actes translatifs à un mode uniforme de publicité, et d'abroger ainsi le système imparfait du code civil sur la publicité des donations. Aujourd'hui c'est uniquement dans la loi de 1851 qu'il faut chercher la solution des difficultés qui peuvent surgir en matière de transcription des donations.

l'art. 114 Question: Comparez le système des art. 939 à 942 du code civil et celui de l'art. 1^{er} de notre loi?

On veut que rien que le test n'aurait d'effet que le jour de
la transcription, sans rétroactivité: ainsi le legs n'aurait pu
avoir le $\frac{1}{3}$ qui est le contrat supérieur (C)

Entend A. notre art 9. est plus large que 939 en ce qu'il exige le tran. or. de
la D. de H. de. sans aucunement que (sans condition de H. de.) et par suite des art. 939 et 940
B. notre art 1. est plus restreint que 939 en ce qu'il ne permet
d'opposer le défaut de transcription qu'aux legs qui ont été contractés avant
la loi

Interdit: la question de savoir si l'œuvre est un
don^o et non une œuvre à titre onéreux à mon délégué? Non
l'œuvre est un don^o si elle est en fait ou en droit. ou à un délégué? Non
L'œuvre: sans import de ses f. d. r. de son auteur ou
de son gérant: on répond au don^o à l'œuvre: l'œuvre
est par transmission, d'œuvre par propriété.

L'œuvre primitive ne répond pas son caractère tel qu'elle l'a
comme la suite: son auteur immédiat est aujourd'hui: l'œuvre d'œuvre
respecte les constitutions de d. r. d. l'œuvre d'œuvre d'œuvre d'œuvre
L'œuvre de remplir et transmettre de f. d. r. de l'œuvre d'œuvre d'œuvre
d'œuvre d'œuvre d'œuvre d'œuvre.

16. — L'art 1^{er} s'applique à toutes les dona-
tions entre-vifs; les donations avec substitu-
 tion fideicommissaire sont donc assujetties
 au nouveau régime de publicité. Mais il faut
 bien distinguer la publicité des donations avec
 charge de substitution et la publicité des sub-
 stitutions elles-mêmes. Notre loi ne s'occupe
 point de la publicité des substitutions; cette ma-
 tière continue d'être régie entièrement par
 le code civil, art. 1069 seq. (1)

Quid de donation avec
 substit. fideicommissaire?

Quid ante prole et ex
 substitutionis?

17. — Les donations d'immeubles à veur sont-
 elles assujetties à la transcription? La rai-
 son de douter est que la donation de biens
 à veur semble n'être qu'une institution d'hé-
 ritier par contrat. La raison de décider est,
 d'une part, que le caractère prédominant de
 l'institution contractuelle est celui de la do-
 nation entre-vifs, et, d'autre part, que cette in-
 stitution démembre la propriété de l'instituant,
 puisqu'elle lui enlève le droit de disposer enco-
 re à titre gratuit des biens qui en sont l'objet (2)

Le titre qui précède s'applique à tous les biens
 quid de D. d. Trans. et Ins.

18. — L'art 1^{er} assujettit à la transcription tous
 les actes à titre onéreux. Il en est spécialement
 ainsi des actes de vente, d'échange, de dation
 en paiement, même dans les cas des art. 1595,
 1471, et 1472. et d'apport en société.

quid de l'act. de résiliation
 — d'apport en
 société.

Questions: Quid de l'acte de résiliation
 d'une convention translatrice? — Quid de l'ac-
 te d'acceptation d'un emploi par la femme?

B. Des actes déclaratifs.

19. — L'art 1^{er} atteint les actes déclaratifs,

(1) V. Chiry. Belgique judiciaire, 1856, p. 537.
 (2) V. Chiry. Belgique judiciaire, 1858, p. 961.

aussi bien que les actes translatifs. Les actes de partage et ceux de déclaration de communauté doivent donc être soumis à la transcription.

Impose-t-on la transcription des actes de partage?

Dans quel but la loi exige-t-elle la transcription des actes de partage? Il importe d'éviter les cessions que pourrait faire un héritier de sa part indivise dans la succession alors que ses droits seraient déjà limités par un partage antérieur (Rapport de la commission extra parlementaire)

Point des juges d'appel

Question: Les partages d'ascendants réglés par les art. 1075 seq doivent-ils être transcrits?
C. en tout par de cet acte de déclaration mais des actes transcrits: c'est l'état de la législation. L'ancien a. 1075 n'a pas été modifié: par la loi de 1808.

C. Des actes de renonciation.

Point des actes de renonciation

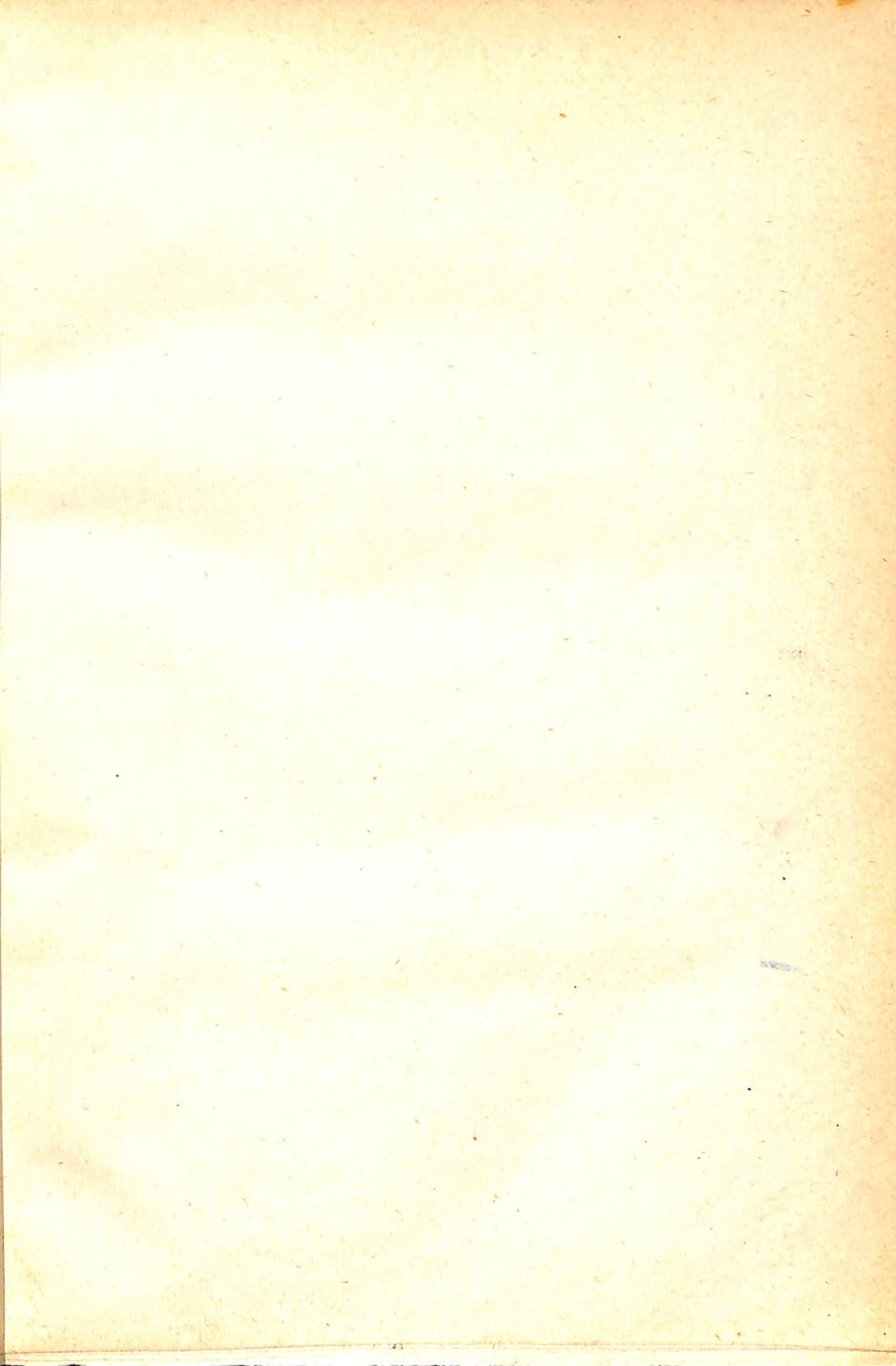
20. L'art 1^{er} n'a eu vue par l'expression "actes de renonciation" que les actes dont l'effet est d'opérer déplacement d'un droit qui était définitivement acquis au renouçant. Il ne concerne pas les actes de renonciation, soit à une succession, soit à un legs; ces renonciations ne constituent que l'exercice du droit héréditaire: le renouçant est censé n'avoir jamais été héritier, art. 785.

V. I 65

II Des jugements qui tiennent lieu de titres d'une transmission, d'un partage ou d'une renonciation.

Point des juges d'appel
lien de titres de transmission
des transmissions

21. La rédaction de l'art. 1^{er} a. 2. in initio, ne répond pas à l'intention très-claire du législateur. En ne mentionnant que les jugements qui tiennent lieu de conventions ou de titres pour la transmission des droits réels immobiliers, notre article semble ne s'appliquer qu'aux jugements tenant lieu d'actes translatifs et exclure ceux qui tiennent lieu



7
L'op. pour le vent on se fera voir à vis de l'op. de l'op.
juste sans introduction; l'op. est comme l'op. de l'op. de l'op.

Passer
L'op. a pu s'être écrit de la sorte que transcrit? et alors l'op. ^{il s'op. en détail} ^{de l'op. de l'op.}
de. de vilaines le char entre les mains de l'op. l'op. : la com. de l'op.
à un op. qui donne l'op. de l'op. à l'op. de l'op. de l'op. de l'op.
de l'op. -

d'actes déclaratifs ou d'actes de renonciation.
 L'opinion commune est néanmoins que les jugements qui constatent l'existence d'un partage verbal ou d'une renonciation verbale sont assujettis à la transcription. Il faut faire prévaloir l'esprit de la loi sur les termes trop restrictifs dans lesquels elle est conçue. Le but et la pensée du législateur ont été nettement exprimés : c'était d'exiger la transcription des jugements tenant lieu d'actes soumis à cette formalité. En définitive, on peut considérer la disposition du 2^e alinéa comme superflue, et dire que les jugements dont il s'agit sont soumis à la transcription en vertu du principe général du 1^{er} alinéa de l'article (1)

2. — La loi de 1831 laisse subsister le système de publicité établi par l'art. 20 de la loi du 17 Avril 1835, en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La transcription est réglée par les art. 44 et 53 de la loi du 15 Aout 1854, en matière de saisie immobilière.

§ 2^e. Des actes qui ont pour objet des baux d'immeubles excédant neuf années, ou contenant quittance d'au moins trois années de loyer ou fermage

3. — L'art. 1743 du code permet au preneur dont le bail a date certaine, de l'opposer au nouvel acquéreur de l'immeuble; celui-ci est tenu d'en respecter toutes les clauses, spéciales

(1) Martou, n^o 36.

ment celles qui fixent la durée de la jouissance et celles qui portent quittance de loyer ou de fermages à échoir. Cette charge exorbitante du droit commun explique les dispositions spéciales de notre art 1^{er}.

L'art. 1^{er} concerne tout acte de bail d'immeuble, sans distinction entre les baux à loyer et les baux à ferme. Il a été entendu lors du second vote à la chambre que le mot loyer ne serait pas restrictif et qu'il comprendrait même les fermages.

I. Des baux à long terme.

l'avis par lequel le baux
269 an.

24. — Le législateur n'a pas eu devoir soumettre les simples baux d'administration à la nécessité de la transcription. C'eût été une entrave trop gênante pour les contractants et sans intérêt sérieux pour les tiers.

l'avis du bail de faire renouveler
sans séparation.

Question: Lorsque un bail de 9 ans est renouvelé avant son expiration, l'acte de renouveaulement pour le même terme doit-il être soumis à la transcription?

II Des baux contenant quittance d'au moins trois années de loyer ou fermage

l'avis des quittance séparées
l'avis des baux de 9 ans
l'avis par lequel

25. — Tout acte de bail qui contient quittance d'au moins trois années de loyer ou fermage doit être transcrit, alors même que la durée du bail n'exécède pas neuf ans.

Question: Pourquoi la loi n'a subjettit elle pas à la transcription: 1^o les quittances séparées, c'est à dire faites en dehors de l'acte de bail? 2^o les actes de cession qui emportent aliénation d'au moins trois années de loyer

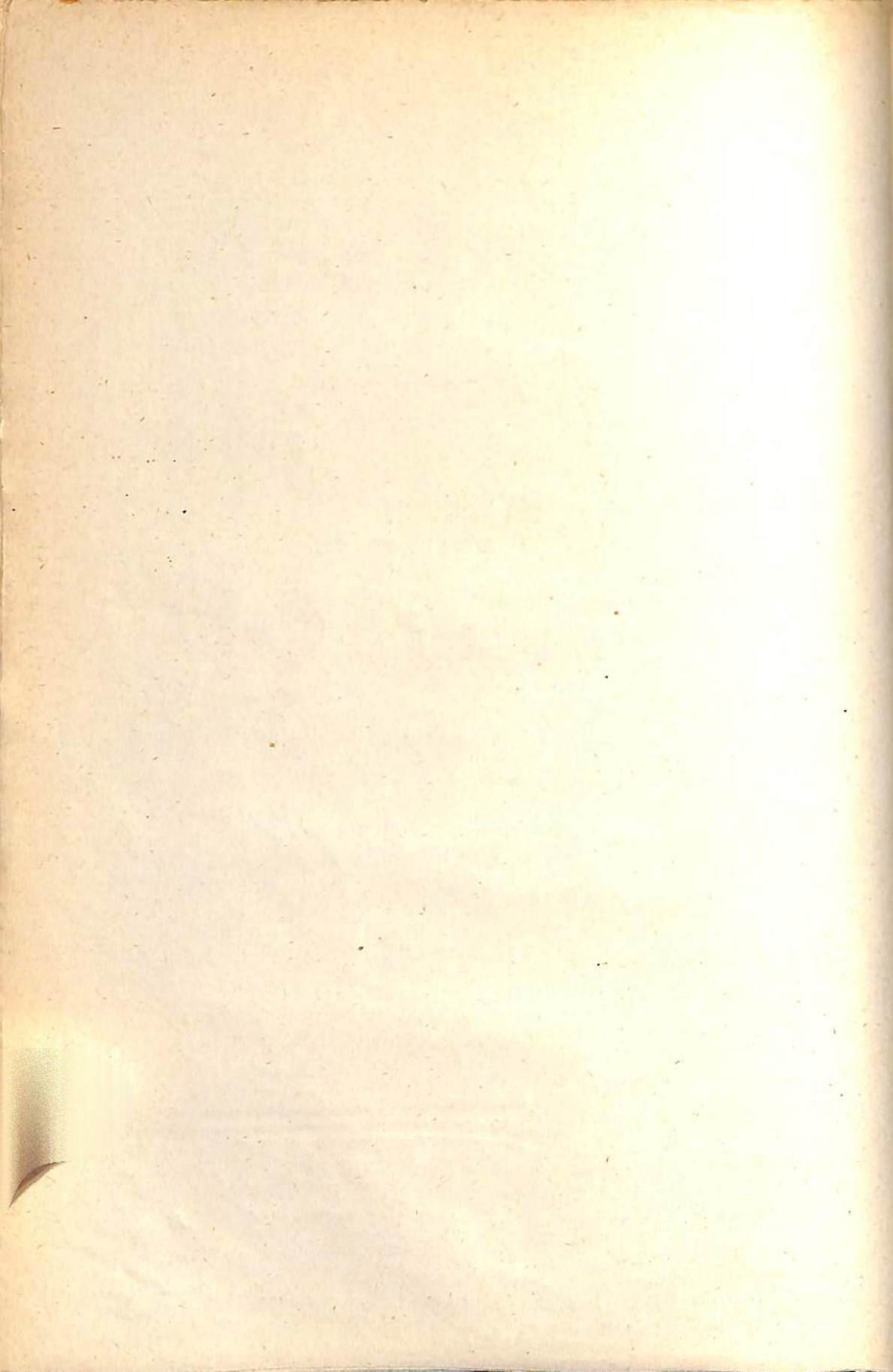
c'est que le bailleur qui cède à un tiers des loyers futurs ce n'est pas un bail subordonné à son profit qui est per il cessat. La loi du 23 août 1871: 2^o il est d'usage de dire que c'est à charge du locataire de payer. L'avis par lequel le baux. Comment est possible de être opposé aux b. l'avis par lequel 1871. p. 1034.

Les baux de 9 ans peuvent être renouvelés 2 fois & ainsi avant leur expiration
ce qui renouvelles de ces baux sur de simples actes d'adjud. ord. 1480. sans en
renouvellement sur de très pas de la - sans en -

Les quittances des 2 premières années - le contract doit s'y attacher - c'est l'usage
que le bailleur exige ces formalités avant de payer.

I. p. ex. d'un bail en terres ou vignes par le bailleur pour le bail de 9 ans
immédiat et peut être tenu de les acquiescer 1780 en faisant d'office un bail
avec le bailleur par uniformité; art. v. l. 1780 art. 1780 art. 1780

II. l'acte de caution non plus si est pas opposable aux 3 pas. le bailleur des principes
prescrits du C. C. l'art. 1780 a été par le bailleur pas le bailleur des principes
et du bailleur mais toutes les fois que sont établis par acte de bailleur la quittance de
ou les 3 pas non opposable ni l'acte de caution ni l'art. 1780 rempli formalité art. 1780



ou fermage ?

Section 2^e. Des formalités de la transcription.

§ 1^{er}. De la forme des actes admis à la transcription.

26 — La loi n'admet pas à la transcription les actes sous signature privée. Elle empêche ainsi qu'on puisse les opposer encore aux tiers de bonne foi, art. 1 et 2 c. civ. pour les actes admis à la transcription

Le législateur a été frappé des inconvénients des actes sous seing privé. Le but de l'art. 1^{er} est d'imprimer un caractère de fixité irréfutable aux droits réels immobiliers et à certains baux d'immeubles : ce but serait en partie manqué, si les actes transcrits n'étaient pas revêtus d'un caractère évident de certitude et de vérité. « La loi attachant un effet important à la formalité qu'elle ordonne, serait imprévoyante si elle permettait d'appliquer cette formalité à des actes dont on pourrait plus tard dénier l'existence (art. 1323) ou la valeur (art. 1325) » Rapport au Sénat. d'après l'art. 1323 et 1325 c. civ.

27 — Les actes admissibles à la transcription sont :

1^o Les jugements.
Peuvent-ils être admis à la transcription, avant d'avoir acquis force de chose jugée ? L'affirmative est certaine, car leur authenticité ne dépend pas d'une question de temps. 24

Question : Quel intérêt peut-on avoir à faire transcrire un jugement aussitôt après qu'il a été prononcé ? V. 150

2^o Les actes authentiques. Il faut considérer à l'égard de la transcription

Art. 1. les actes de ce genre
sont privés

comme tels les actes de cession amiable passés devant les gouverneurs ou les bourgmaîtres, d'après les termes de l'art. 9 de la loi du 27 Mar 1808 simplifiant les formalités de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ces actes sont-ils privés et privés?

3°. Les actes sous seing privé reconnus en justice ou devant notaire.

Questions: Pourquoi la loi admet elle ces actes à la transcription? — Quid si l'acte de reconnaissance n'était point passé par tous les signataires de l'acte privé?

28 — L'art. 2 dispose que, "les procurations relatives à ces actes devront être données dans la même forme". Le système de la loi est que la volonté des parties soit manifestée par des actes irrécusables dont l'existence ne peut être méconnue" Rapport à la chambre. Dès lors si l'une des parties veut se faire représenter à la passation de l'acte instrumentaire, il faut que la procuration qu'elle donne soit elle-même authentique, car c'est cette procuration qui renferme son consentement.

La procuration peut elle être verbale

Question: La transcription peut elle être accordée à un acte authentique dans lequel l'une des parties a été représentée par un mandataire verbal?

Par le mandat de procureur notary.

29. — Les administrateurs de sociétés ne sont pas des mandataires ordinaires; ce sont les organes légalement constitués de la société elle-même. Ils sont de là que lorsqu'ils ont été régulièrement nommés par une assemblée générale d'actionnaires, ils ont qualité pour agir au nom de la société dans les actes assujettis à transcription ou à inscription, alors même qu'ils

l. c. g. elle supprime la possib. de signer la signature -

Rem : faux promotion authentique p. q. i. est le mandat que le conseil
en l'absence de tout est-ilable.

P. les tuteurs :

V 152 L. bon l'exig-point - elle seig, ampt
l'ode de unit et de l'ode de pousation - for des acte de

Ditons transcriptions.

Pol. bilan de 2 descriptif au p. de fiscal avec annuit
ou a cela en de l'ann

leur nomination n'a pas été constatée par acte authentique. Cette solution ne peut faire aucune difficulté en présence des travaux préparatoires des art. 13 et 30, a. 1 de la loi du 18 Mai 1873 modifiée par celle du 22 Mai 1886.

§ 2^e Comment s'opère la transcription

30 — La transcription est la relation littérale et entière de l'acte, et des procurations y annexées, faite par le conservateur des hypothèques, d'après une expédition en bonne forme, et sur un registre public à ce destiné par la loi. Notum, cela transcrit

L'art. 1^{er} veut que l'acte soit transcrit en entier; il ne se borne; il ne se borne à exiger l'inscription d'un extrait analytique.

Il suit de la combinaison des art. 1 et 2 que la transcription doit comprendre non seulement l'acte lui-même, mais les procurations qui en forment la base. Fait l'immuable
S. 88. 1. 3 §

Question: Le jugement qui a ordonné la vente de l'immeuble, doit-il être transcrit avec l'acte de l'adjudication?

31 — La transcription doit s'effectuer au bureau de la conservation des hypothèques de la situation des biens. ou

Question: Quid si les biens compris dans l'acte sujet à transcription sont situés dans divers arrondissements?

Il n'y a pas de délai fixé en deans lequel l'acte doit être présenté à la formalité de la transcription civile. Seulement les parties ont intérêt à faire transcrire l'acte le plus tôt possible, car le moindre retard peut leur être préjudiciable. Délai

La transcription est une mesure essentiellement Notum, cela transcrit
et ainsi

conservatoire. Les incapables peuvent donc la requérir eux-mêmes.

conservateur peut-il transcrire? 32. — Le conservateur ne peut transcrire que les actes qui, d'après l'art. 1^{er}, doivent être transcrits, et qui, d'après l'art. 2, sont admis à la transcription.

Le conservateur est-il juge? Ce n'est pas à dire qu'il ait à se faire juge de l'efficacité juridique des actes qu'on présente à la formalité; il ne doit apprécier que leur état extérieur, et seulement au point de vue de l'application de nos art. 1^{er} et 2. §. 81. 2. 280.

Section 3^e. De la sanction des prescriptions de l'art 1^{er} et des effets de la transcription

§ 1^{er}. Exposé des principes.

1. De la sanction des prescriptions de l'art. 1^{er}.

33. — Les actes et les jugements déterminés par l'art. 1^{er} ne sont assujettis à la transcription que dans l'intérêt des tiers de bonne foi. Ils continuent à produire tous leurs effets, selon les seuls principes du droit civil, indépendamment de la formalité de la transcription, à l'égard des parties elles-mêmes, et aussi à l'égard des tiers de mauvaise foi. D. J. 1887. p. 800.

Point juridique de la sanction. A. En quoi consiste la sanction.

34. — Il faut distinguer entre trois catégories d'actes.

1^o Les actes qui ont pour objet des droits réels immobiliers.

Ils n'ont plus d'existence, à l'égard des

Le fond est ce St. m. m. m. } Vaut à qui doit transcrire le document
En forme est il écrit.

Moti au 1^{er} et 2^d.

En principe cela est bon. par les acts entre Pifs ne sont que des actes de papier.
Pas un ni y ite ne le sont que par le transit. il semble que le poss. des ra
justifié d'un acte transcrit d'ab. pour faire les fruits d'ins 149. un acte de B
prouver son inscription pas 10 ou 20 ans.

2

1

2

4

C'est qu'il n'y a pas de doute de la part de nous
 d'ailleurs. L'impression publique de ces travaux de D. L. L.
 et de la part de ceux qui ont fait de 9 ans.

tiers de bonne foi, que par la transcription. Ils ne produisent d'effet vis-à-vis d'eux qu'à partir du moment où ils sont transcrits, et cela sans aucune rétroactivité.

mais p. cette sanction
est nul, incontestable

« A l'égard des tiers de bonne foi, la vente ne sera plus parfaite par la simple volonté des parties; elle ne le sera que par la transcription. Le propriétaire restera propriétaire vis-à-vis d'eux tant que cette formalité officielle extimoteque n'aura pas été remplie » (1). Les paroles du Ministre de la Justice sans la discussion générale à la chambre expriment nettement le principe de l'art. 1^{er}, in fine, en l'appliquant à un cas particulier.

2^o. Les actes qui ont pour objet des baux d'immeubles excédant neuf années.

la même fin, incontestable
sans la transcription

Ils continuent à exister, même vis-à-vis des tiers de bonne foi, par cela seul qu'ils ont acquis date certaine, art. 1743. La sanction de la formalité de la transcription ne consiste ici que dans la réductibilité à la durée des baux de simple administration, art. 1543, et cela seulement, bien entendu, dans l'intérêt des tiers de bonne foi.

Question: Expliquez comment le législateur ne pouvait appliquer ici, dans toute sa rigueur, le principe que l'acte non transcrit n'existe pas à l'égard des tiers?

3^o. Les actes qui ont pour objet des baux d'immeubles contenant quittance d'au moins trois années de loyer ou de fermage.

On pourrait croire que ces baux ne sont nullement opposables aux tiers de bonne foi,

(1) Parent, p. 200.

lorsque ils ne sont pas transcrits. Cette décision semble résulter clairement du texte: les deux premiers alinéas forment la règle générale, par les mots "ne pourront être opposés — il en sera de même"; le troisième alinéa ne modifie la règle que pour les baux excédant neuf années, il ne la modifie point pour les baux contenant quittance. Cette interprétation serait absolument contraire à l'esprit évident de la loi. M^r Lelièvre s'est exprimé de la manière la plus catégorique dans son rapport sur les amendements du Sénat: "Il est clair que la seule conséquence du défaut de transcription de ces baux sera que le preneur ne pourra opposer aux tiers les paiements faits anticipativement" (1) Il ne faut pas oublier, en effet, que les baux qui nous occupent ne sont pas affujettis à la transcription par eux-mêmes, mais seulement à cause de la quittance anticipative qu'ils renferment; on ne conclut donc pas que la sanction de l'inefficacité frappe l'acte de bail tout entier, au lieu de se restreindre à la seule quittance.

Doit-on aller jusqu'à décider que la quittance anticipative ne tombe pas entièrement à défaut de transcription de l'acte de bail, mais devient simplement réductible à une période de moins de trois ans? — Les travaux préparatoires sont muets sur cette question.

B. Que faut-il entendre par "les tiers qui auraient contracté sans fraude"?

35 — Il faut réunir deux qualités pour être admis à se prévaloir du défaut de transcription:

(1) Parent, p. 520.

1000 : on a les les travaux préparatoires.

mais pour bon usage
est inefficace.

1° Il faut être un tiers.

Le principe est que les tiers de la loi hypothécaire, art. 1 et 5, sont les mêmes que ceux des art 1321 et 1690, du code civil.

les 3°

Tous les ayants cause à titre universel sont des parties et non des tiers; juridiquement ils ont figure à l'acte, quoiqu'ils ne l'aient pas signé.

Tous les ayants cause à titre particulier sont des tiers, dans le sens de notre loi. Le but principal des dispositions préliminaires, celui dont il a été le plus souvent question dans les rapports et dans les discussions, c'a été précisément de déterminer la préférence entre les divers ayants cause à titre particulier d'un même auteur. L'art. 1^{er} ne distingue pas entre les ayants cause à titre particulier: sa disposition doit profiter même aux ayants cause par donation.

les ayants cause par donation.

Question: Les créanciers chirographaires sont-ils des tiers? P. 87. 3. 35 (1)

quis des. chirogr.

2° Il faut avoir contracté sans fraude. Cette condition signifie que l'ayant cause particulier ou le créancier chirographaire qui invoque la disposition de notre article, doit avoir contracté dans l'ignorance de l'acte non transcrit.

quid sans fraude.

La loi ouvre la porte à des contestations infinies en admettant que la simple connaissance de fait supplée à la connaissance légale résultant de l'accomplissement de la formalité. Ce système peut d'ailleurs avoir des conséquences préjudiciables pour certains tiers de bonne foi: j'entends parler des ayants cause d'un second acquéreur de mauvaise foi (voir infra n° 49).

connaissance de fait

137

(1) V. Chiry, Belgique Judiciaire. 1856. p. 833

II. Des effets de la transcription ~

36. — Il est de principe que la transcription ne purge pas les vices des actes. Cette maxime signifie que la transcription ne couvre pas les vices de forme ou de fond qui peuvent entacher le titre transcrit. Elle a seulement pour effet que ce titre, qui était d'abord non avoué vis à vis des tiers de bonne foi, existe à leur égard, avec ses qualités et ses vices, à partir du jour où il leur est révélé par l'accomplissement de la formalité. La transcription est établie pour promulguer le droit, elle est impuissante à le créer.

37. — La transcription n'a d'effet qu'à compter du moment où elle est opérée, sans aucune rétroactivité à la date du titre.

Quid si plusieurs titres, soumis à la publicité sont présentés le même jour à la conservation des hypothèques? L'un de ces actes doit fatalement l'emporter sur les autres. L'art. 12 établit la règle suivant laquelle la préférence sera déterminée.

§ 2^e. Application des principes.

I. Des actes translatifs de droits réels immobiliers ~

1^{re} hypothèse. Du conflit entre acquéreurs qui tiennent leurs droits du même auteur.

38. — Entre deux acheteurs de bonne foi, celui de l'acte aura été transcrit le premier, l'emportera sur l'autre, son titre fût-il postérieur en date. Sous le code c'était le premier acheteur.

1784. résolution de faire payer le prix
de la vente

En l'absence de tout le monde: est un juge qui apprécie les choses.

steur qui devenait propriétaire, pourvu qu'il pût prouver son antériorité par un acte ayant date certaine.

qui l'emporte de l'art. 2075.

antériorité

Entre un acheteur et un donataire, le donataire de bonne foi, qui aura fait transcrire son titre le premier, l'emportera sur l'acheteur antérieur en date.

Entre un acquéreur et un créancier hypothécaire, le créancier hypothécaire de bonne foi, qui aura fait transcrire son hypothèque, l'emportera sur l'acquéreur antérieur en date, lorsque celui-ci aura négligé de faire transcrire son titre avant l'inscription de l'hypothèque.

Question: Le légataire à titre particulier d'un immeuble peut-il invoquer le défaut de transcription de l'acte d'aliénation passé par son auteur: 1° avant la confection du testament; 2° après la confection du testament? L'art. 17 de notre loi modifie-t-il indirectement les dispositions des art. 1021 et 1038 du code?

C'est à titre particulier d'un immeuble
pour l'usage de son transcription
entre copropriétaires
de l'art. 17

39. — Après la transcription de l'acte d'aliénation, l'aliénateur ne peut plus concéder valablement de droit réel sur l'immeuble. Toute inscription hypothécaire prise de son chef, postérieurement à cette transcription, serait inopérante. L'art. 112, a. 2, implique abrogation de l'art. 834 du code de procédure. C'est ainsi que la publicité profite aux acquéreurs, comme le défaut de publicité leur nuit.

plus importants de l'art. 17
provenant de l'art.

40. — Les créanciers chirographaires peuvent saisir les immeubles de leur débiteur, aussi longtemps que l'aliénation qu'il en a faite n'a pas été rendue publique par la transcription. Et la saisie reste valable, encore

jusqu'à l'annulation de l'acte
par lequel l'acte a été rendu public.

que le tiers acquéreur passe transcrire son titre, avant que le saisissant ait satisfait à la transcription de l'art. 19 de la première loi du 15 Août 1854. P. 78. 2. 39.

2^e hypothèse. Du conflit entre acquéreurs qui tiennent leurs droits de deux auteurs différents.
 H. — Primus vend un immeuble à secundus qui ne fait pas transcrire son titre. Primus vend de nouveau cet immeuble à Tertius qui fait transcrire son titre mais qui a contracté de mauvaise foi. Tertius revend l'immeuble à Quartus, qui, lui, contracte de bonne foi, et fait aussi transcrire son titre. Pourquoi Quartus ne l'emportera-t-il pas contre secundus ?

42. — Primus vend un immeuble à secundus qui ne fait pas transcrire son titre. Secundus revend cet immeuble à Tertius qui fait transcrire son titre, mais non celui de son auteur. Primus aliène de nouveau le même immeuble en faveur de Quartus qui l'acquiert de bonne foi et qui fait transcrire son titre. Pourquoi Quartus l'emportera-t-il contre Tertius ?

// Des actes déclaratifs.

43. — Le partage non transcrit ne peut être opposé aux tiers de bonne foi; l'indivision est censée se continuer à leur égard. Tous ceux qui ont des droits à exercer contre l'un des co-partageants pourront donc former l'opposition de l'art. 882 et provoquer un nouveau partage aussi longtemps que l'acte de partage ne sera pas transcrit.

L'acquéreur d'une portion indivise de biens immobiliers doit d'ailleurs, avant tout,

2

faire transcrire son acte d'acquisition, pour empêcher que la portion qu'il a acquise ne soit aliénée une seconde fois.

III Des baux à long terme ~
44. — Le preneur de bonne foi qui a fait transcrire son bail a le droit de l'opposer au tiers qui a acquis l'immeuble antérieurement au bail, mais qui n'a fait transcrire son titre d'acquisition que postérieurement à la transcription du bail.

A quelle contre le preneur
B. peut il opposer bail et long
terme et long antérieur.

Le tiers acquereur de bonne foi qui a fait transcrire son titre d'acquisition antérieurement à la transcription du bail, a le droit de faire réduire le bail à la période de neuf ans dans laquelle le preneur se trouvait au jour où l'acte d'acquisition lui est devenu opposable.

quand le g. postérieurement
titre antérieur preneur!

Chapitre 2^e

De l'inscription de certaines demandes en justice et des jugements rendus sur ces demandes.

Section 1^e. Des demandes et des jugements assujettis à l'inscription

§1^{er}. Des demandes tendant à faire prononcer l'annulation ou la révocation de droits résultant d'actes soumis à la transcription.

45. — La nullité prononcée en justice opère toujours avec effet rétroactif au jour du contrat. Quant à la révocation judiciaire, il faut distinguer: le plus souvent, elle rétroa.

Nullité absolue

agit aussi au jour du contrat; mais il y a ces
cas dans lesquels elle ne rétroagit qu'
au jour de la demande

46— Dans le projet primitif, la disposition
de l'art. 3 ne concernait que les demandes
en révocation dont les effets ne remontent pas
au jour du contrat; on s'était borné à étendre
à toutes les causes de révocation ex unne la
règle établie par le code dans le cas spécial
de l'art. 958. " Il est juste, disait la commis-
sion extra. parlementaire, d'imposer à celui
" qui a la faculté de provoquer la révocation,
" et de déterminer ainsi l'époque à compter
" de laquelle elle doit s'opérer, l'obligation de
" donner à cette acti^{on} la publicité qui doit
" garantir les intérêts des tiers "

Historique de la législation civile des
20.

La commission du Sénat proposa d'imposer
au demandeur cette obligation de la publicité,
même dans les actions en nullité, et les actions
en révocation dont les effets remontent au jour du
contrat. Elle reconnaissait cependant que
dans ces cas " la publicité de la demande ne
" saurait avoir d'influence pour déterminer l'é-
" poque à dater de laquelle seront frappées de
" nullité les aliénations et les hypothèques con-
" senties par celui dont le droit est annulé".
Toutes ces concessions doivent tomber fatale-
ment avec l'annulation du droit en vertu du-
quel elles ont été faites. Mais la commission
disait que la publicité serait très utile à un
autre point de vue: " elle empêcherait les
" tiers de passer de nouveaux actes dont ils
" pourraient être victimes .

47— Deux conditions sont nécessaires et suffi-

la publicité aussi à l'individu la non opposable aux 1/2

Par les deux en tant que il en leur principe par pouvoir organisés
sanctions contre l'usage de l'oblig. de nullité. Decider que la aliénat
consentie par l'un des pour un la demande à son être rendue possible
subnoteront quand ni ^{quellé} abusait par contre. Absurd. p. q. on protège
l'Etat en cas de l'entretien et de l'assurance ^{publique} et
en immédiat sans cas plus autorisé contre pour de l'op. et pour
la demande.

Remarque. Il demeure non. que tant par elle en la transcription
est & corrigé en action de nullité ou d'abolition. L. 1. § 1.
Le t. 1. n. 1. Tab. de propos. opposable aux revendicq. colon. c.
les faire tomber par le voie d'une Demande revendicq.
et renvoyer à la transcription -

Le d'après voit pour l'instance. L. 1. § 1. qui ne voit figure sur
Régistre aucune indication marginale contraire avec L. 1. § 1.
~~une fois transmise son titre pour l'instance, quand il en est fait~~
que la demande en nullité est rendue public (inscrit en marge
l'acte transcrit.)

soantes pour qu'une demande en justice doive être rendue publique par l'inscription

2. condition p. gen. publicit. Sont exigés

1°. Il faut qu'elle tende à faire prononcer une annulation ou une révocation proprement dite, c'est à dire une résolution

Il y a des actions que l'on qualifie d'une manière particulière, et qui tombent cependant sous l'application de notre texte parce qu'elles sont au fond de véritables actions en nullité: telles sont l'action paulienne et l'action en réduction des libéralités qui excèdent la quotité disponible

Quid de l'action paulienne et de l'action en réduction des libéralités? X en matière d'inscription

Question: Quid de l'action en revendication et de l'action négative? P. 86. 2. 103; 88. 2. 35

2° Il faut qu'elle ait pour objet des droits résultant d'actes soumis à la transcription.

Quid de nullité d'actes soumis à la transcription

Par cette expression "actes soumis à la transcription" la loi a simplement entendu désigner le genre d'actes dont s'occupe l'art. 1er; elle n'a point voulu limiter sa disposition au seul cas où l'action s'attaque à des droits qui résultent d'actes réellement transcrits. Le doute que peut laisser la formule du texte est levé par l'esprit évident de la loi. Le défaut de transcription d'une donation de droits réels immobiliers ne dispense donc pas de la publicité la demande qui a son annulation pour objet. P. 84. 1. 82.

Impress

Questions: Quid de l'action en annulation d'un acte de bail de chasse? P. 85. 2. 34

Quid de l'action en annulation d'un acte hypothécaire? pas soumis à transcr. p. p. fait hyp. n. l'est pas en matière de transcr. p. p. l'action doit être transcrit

Quid de l'action en annulation d'un acte hyp. hypothécaire? l'inscr. est suff.

Toute demande qui réunit ces deux conditions, est assujettie à la transcription. La loi ne distingue pas si la demande est formée par voie principale ou par voie inci.

Quid de l'action en annulation d'un acte inci.

deute P. 84. 2. 27. et 33.

§ 2^e. Des jugements rendus sur ces deman-
-des ~

V

48. — Les tiers sont intéressés à connaître non seulement l'existence de la demande en nullité ou en révocation mais aussi les suites qu'elle a eues. De là, la disposition de l'art. 3. a. 2.

Le juge devant être public

quid "H. de l'art. 3" ?

Si la loi dit que toute décision doit être rendue publique, elle veut exprimer que tout jugement qui décide la contestation, soit en première instance, soit en appel, doit être inscrit; elle n'entend pas ordonner la publicité des jugements d'avant faire droit, ni des jugements définitifs sur incident.

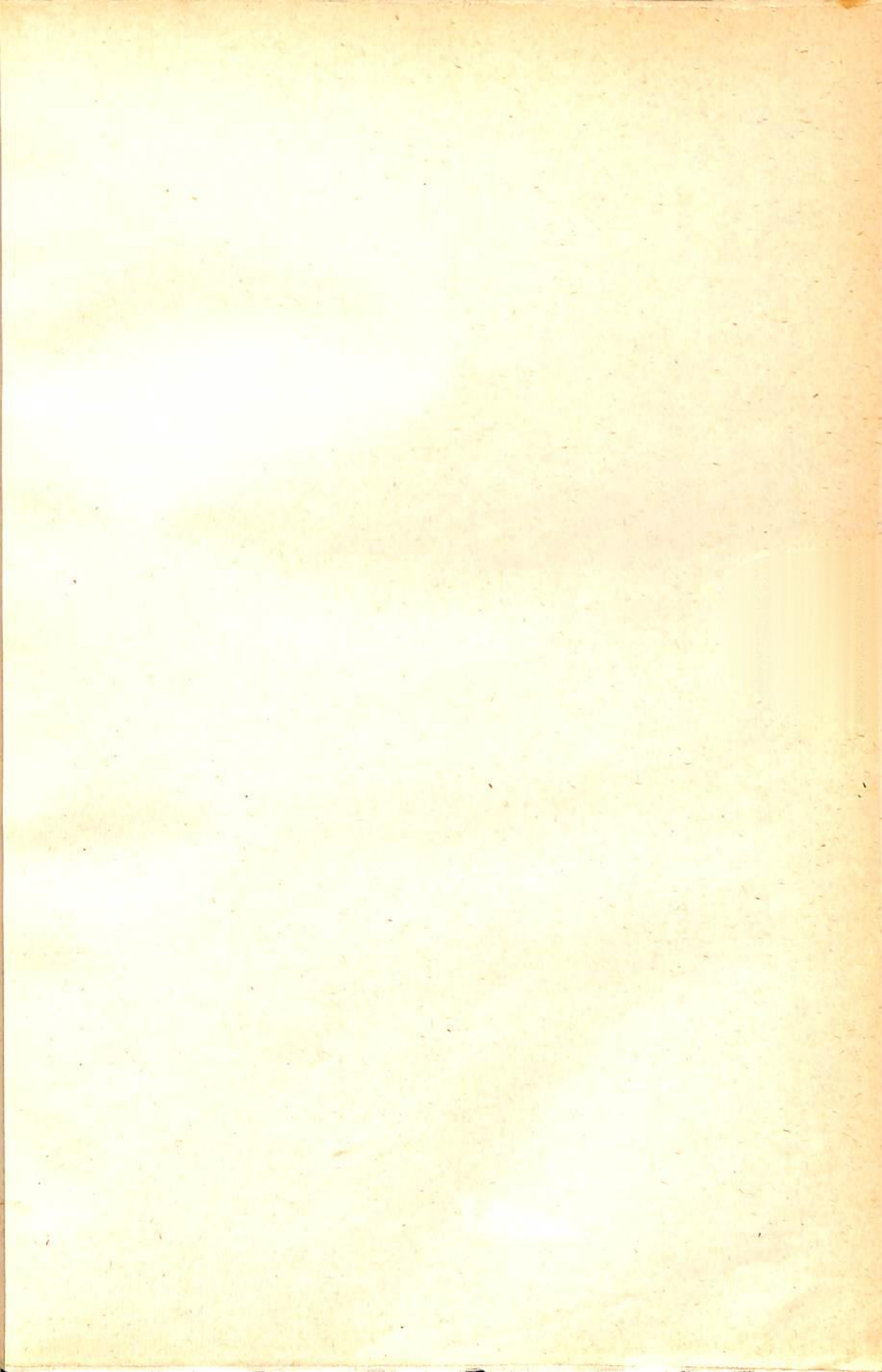
Section 2^e. De la forme de la pu-
-blicité,

II

Notion de la forme de publicité

49. — La publicité se fait par voie d'inscription. Ici le procédé de la transcription en entier aurait été inutile et frustratoire. Une simple mention de la demande et du jugement suffit pour avertir les tiers et leur apprendre tout ce qu'ils ont besoin de savoir. Les formalités de l'inscription sont réglées par l'art. 84; elles sont sanctionnées par l'art. 85.

Quid si l'acte dont on pourrout l'annulation ou la révocation n'a pas été transcrit? Cette situation met le demandeur dans l'impossibilité de faire opérer une inscription marginale proprement dite; mais elle ne crée aucun obstacle à ce que la publicité de



Non l'art 3 ne crée qu'une exception de forme de procédure en son
exception de d. est cas. une exception qui affecte le fond en
tout. la cad. de l'art a été rendue inopérante par l'art de 48. C. C.
(consolidation)

l'action, but essentiel au législateur, soit obtenue et assurée par une requisition adressée au conservateur d'inscrire l'extrait de la demande sur le registre aux transcriptions. Cette marche doit être suivie toutes les fois que la transcription de l'acte attaqué a été omise pour quelque cause que ce soit. P. 84. 1. 82.

Section 3^e. Des conséquences du défaut d'inscription.

§ 1^{er} Des conséquences en procédure civile.

50. — Le défaut d'inscription de la demande ^{Comme en procès civils de} in limine litis) engendre une fin de non procès ^{après d'inscription} : voir, art. 3. a. 1. Docteur v. h. l. 20.

Cette fin de non procéder est d'ordre public, car elle est la sanction d'une disposition d'intérêt général. Il suit de là que le défendeur peut l'opposer en tout état de cause, et que le juge peut la suppléer d'office. ^{Est-elle d'ordre public? voyez} Second rapport au Sénat. On admet aussi généralement que le demandeur ne saurait la couvrir par une inscription faite au cours de l'instance. P. 85. 2. 268.

Question: Le demandeur qui n'a pas satisfait à l'art. 3, est-il déchu du droit d'introduire une nouvelle instance, pour la même action en nullité ou en révocation?

51. — Le défaut d'inscription du jugement a pour effet d'empêcher le greffier d'en délivrer aucune expédition, art. 3. a. 3. La partie qui a triomphé se trouve donc hors d'état de poursuivre l'exécution du jugement, aussi longtemps qu'elle ne l'a pas rendu public. Lors du liquid et concis.

§ 2^e Des conséquences en droit civil.

52. — 1^e hypothèse. Il s'agit d'une demande en annulation, ou d'une demande en révocation ex tunc.

Le défaut d'inscription de la demande et du jugement ne produit aucun effet au profit des tiers, ayants droit ou défendeur, contre le demandeur qui a obtenu gain de cause, arg. a contrario de l'art. 4. a. 1. La loi laisse ici entier le principe resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis. Il ne pouvait être question d'établir une distinction entre les actes d'aliénation du défendeur, selon qu'ils auraient été antérieurs ou postérieurs à l'intentement de la demande en justice.

53. — 2^e hypothèse. Il s'agit d'une demande en révocation ex nunc.

L'art. 4. a. 1, étend à tous les cas de révocation ex nunc la règle de l'art. 958 du code: aujourd'hui toute demande en révocation ex nunc n'existe vis à vis des tiers que du jour où elle est rendue publique.

L'art. 4, a. 2, prévoit le cas où une demande en révocation ex nunc est accueillie sans qu'elle ait été inscrite au préalable.

Le mot annulation est de trop dans le texte de l'art. 4, car toute annulation opère toujours ex tunc, par la raison qu'elle suppose un vice infectant le contrat lui-même dès son origine.

Chapitre 3^e.

De l'inscription de certaines cessations et subrogations.

UNIVERSITE CATHOLIQUE
LOUVAIN - LA - NEUVE
FACULTE DE DROIT
BIBLIOTHEQUE

Section 1^e. Des cessions et subrogations assuetties à l'inscription.

54. — On sait que le code n'organise aucune publicité des subrogations des art. 1249. seq. On sait aussi que la disposition de l'art. 1690, sur la cession des créances, n'a d'utilité que pour le débiteur cédé; elle laisse subsister les inconvénients de la clandestinité pour tous les autres tiers. L'art. 5 de notre loi vient à la fois combler la lacune du code quant aux subrogations, et compléter le système de l'art. 1690 quant aux cessions.

L'art. 5 ne concerne que les cessions de l'art. 1690 du code et les subrogations qui ont pour objet des créances hypothécaires ou privilégiées sur immeubles. Il ne reçoit pas d'application: d'une part, à l'endossement d'une lettre de change garantie par une hypothèque, art. 26 de la loi du 20 Mai 1872. P. 86. 1. 37; d'autre part à la cession ou subrogation qui a pour objet une créance privilégiée sur meubles. (n. ^{transcrit in} ~~transcrit in~~ ^{en art. 5 et 6} ~~en art. 5 et 6~~)

L'art. 5 ne distingue pas entre le paiement avec subrogation conventionnelle et le paiement avec subrogation légale; il les soumet l'un et l'autre à la publicité.

Question: La dation en paiement d'une créance hypothécaire ou privilégiée tombe-t-elle sous l'application de l'art. 5? ^{puis de la dation en paiement d'une créance} ^{est-ce que}

Section 2^e. De la forme de la publicité

54. — L'art. 5 exige que la cession ou le paiement avec subrogation "résulte d'actes énoncés en l'art. 2". ^{Forme de la publicité} ^{est-ce que}

Question: Les procurations relatives à ces actes devront-elles être données dans la forme prescrite par l'art. 2 ?

55. — La publicité se fait par voie d'inscription. Les formes de l'inscription varient selon que la créance qui forme l'objet de l'acte de cession ou de paiement subrogatoire est elle-même déjà inscrite ou ne l'est pas encore. Dans le premier cas, elles sont réglées par les art. 5, a. 1, et 84, 3^o; dans le second cas, elles sont fixées par les art. 5, a. 2 et 83. Elles sont sanctionnées les unes et les autres par l'art. 85.

Section 3^e. Des conséquences du défaut d'inscription.

56. — L'art. 5 établit un principe identique à celui du premier alinéa de l'art. 1^{er}: "ne pourra être opposée au tiers". Il faut donc appliquer ici *mutatis mutandis* tous les développements qui ont été exposés aux nos 33, 34, 1^o, 35, 36 et 37.

Il y a une considération particulière à notre matière. Les rapports à la chambre et au Sénat ont déclaré formellement "que l'art. 5 ne déroge en aucune manière à l'art. 1690 du code et à la formalité que cette disposition prescrit pour la saisine du cessionnaire à l'égard des tiers" (1). Il suit de là que la cession d'une créance hypothécaire ou privilégiée n'est parfaite à l'égard des tiers que lorsque les formalités des art. 1690 du code

(1) Parent, p. 384 et 401.

Pour appliquer la 1^{re} disp. de l'art 2 de l'art 5 on renvoie par la 1^{re} p. 19.
et la 2^e disp. on ne peut pas avoir conseil de la 1^{re} qui exige l'authenticité de la
et la prescription soumise par l'un des justes coutumes le principal de
la subrog ou de la prescription. v. Bruxelles 24. 8^{te} 1870. P. 91. II. 213.

L'art 5 n'a eu pour but que de compléter la publication de 1869
une publication effectuée en vertu des lois citées

Il n'est point pour les journaux le concurrents ou les
autres qui à l'époque n'avaient pas obtenu la propriété

et 5 de notre loi ont été remplies l'une et l'autre

Question: Montrez que la cession est parfaite vis-à-vis du débiteur cédé par le seul accomplissement de la formalité de l'art. 1690?

La cession est parfaite vis-à-vis du débiteur cédé par le seul accomplissement de la formalité de l'art. 1690.

57— Primus cède à Secundus une créance que, quelques jours après, il cède de rechef à Tertius. Secundus et Tertius remplissent d'abord la formalité de l'art. 1690. Secundus le premier, Tertius le second. Ils accomplissent ensuite la formalité de notre art. 5; cette fois, Secundus est avancé par Tertius. Qui obtiendra la préférence?

Appendice au chapitre 3^e.

De l'action en déclaration de créance.

58— Le système de l'art. 5 est incomplet: la publicité qu'il prescrit a bien pour résultat de rassurer les tiers contre le danger d'une cession ou d'une subrogation restée inconnue; mais il peut se faire que l'ancien titulaire de la créance ait perdu son droit par la simple libération du débiteur, et que celui-ci n'ait pas fait radier l'inscription de la créance, afin d'éviter des frais. Il y a la aussi un danger pour les tiers: l'inscription existante doit leur faire supposer que la créance existe toujours.

Principe de l'action en déclaration de créance.

Le législateur n'a cependant pas voulu admettre la nécessité de rendre publiques les libérations de créances hypothécaires. Il a craint de compromettre les intérêts du débiteur: « Celui-ci ne pourrait jamais se libérer avec une entière facilité, puisque dans le délai qui doit nécessairement s'écouler entre le paiement et la publicité donnée au bureau des hypothèques,

Il est plus sûr de se libérer avec une entière facilité.

Il faut harmoniser.

« le créancier de mauvaise foi pourrait céder
 « la créance déjà payée à un tiers plus ra-
 « proché de la situation du bureau, ou plus
 « empressé de faire inscrire la cession » (1).

59. — Les auteurs du projet ont cru trouver
 le moyen de concilier tous les intérêts, en ou-
 vrant aux tiers cessionnaires une action
 particulière: l'action en déclaration de cré-
ance. En vertu de l'art. 6, tout cessionnaire
de créance inscrite a le droit d'assigner le
 débiteur en déclaration, comme en matière
 de saisie arrêt; l'assigné devra affirmer
la créance existe ou n'existe pas, qu'elle
s'élève à telle somme etc. art. 573. c. proc.

Cette action n'appartient qu'au cessionnaire
ou créancier; elle ne peut donc être formée
 que par celui qui se trouve déjà muni d'un
 acte de cession. On n'a pas voulu astreindre
 le débiteur à répondre au premier venu qui
 l'interpellerait.

Mais si l'action ne s'ouvre qu'après que la
 cession est accomplie, on peut se demander
 si elle offre vraiment quelque utilité? Elle
 suffit à garantir les intérêts du cessionnaire
 s'il a pris soin de stipuler qu'il ne payera le
 prix qu'après avoir acquis la preuve que
 la créance cédée est réellement existante.

(1) Parent. p. 15

C'est un titre d'honneur & la loi: les loix, savoir, nulles l'autre transcription
de titre de tout à l'est: que vous venez sur l'office rendu à un d'après
l'aggrégation du Bureau des Hoff

2

Titre 2^e.

Des privilèges et hypothèques

Chapitre 1^{er}

Dispositions générales

Section 1^{re} Des sûretés communes des créanciers.

§ 1^{er} Du principe que celui qui s'oblige,
oblige le sien.

60. — L'engagement de la personne entraîne
l'engagement des biens, art. 7.

Le principe de l'art. 7 s'applique à tout dé-
biteur quel qu'il soit, et quelle que soit la
source de son obligation. Il n'y a pas à distin-
guer entre les débiteurs qui sont capables d'a-
liéner et ceux qui ne le sont pas. Il suffit
qu'un incapable soit valablement obligé pour
qu'il soit tenu de remplir ses obligations sur tous
ses biens. Il n'y a pas à distinguer non plus en-
tre les contrats et les autres sources des obliga-
tions : toutes produisent le même effet.

l'art. 7 parle de l'obligé et
de l'obligé, de l'obligé...

L'art. 7 dit : quiconque est obligé personnel-
lement. Ce mot est de trop, car qui a obligation
est tenu qui est astreint personnellement. Si la loi
emploie ce mot, c'est pour marquer que le
principe ne s'applique point à celui qui n'est
tenu que propter rem. Le texte a voulu faire
une antithèse entre les véritables débiteurs, qui
sont tous tenus personnellement, et les non

antithèse de personnellement

Exemple

débiteurs, qui ne peuvent être tenus qu'hypothécairement sur des biens de chose affectés à l'obligation. ^{p. 12. L'hypothèque n'est que le privilège des créanciers sur les biens du débiteur.}

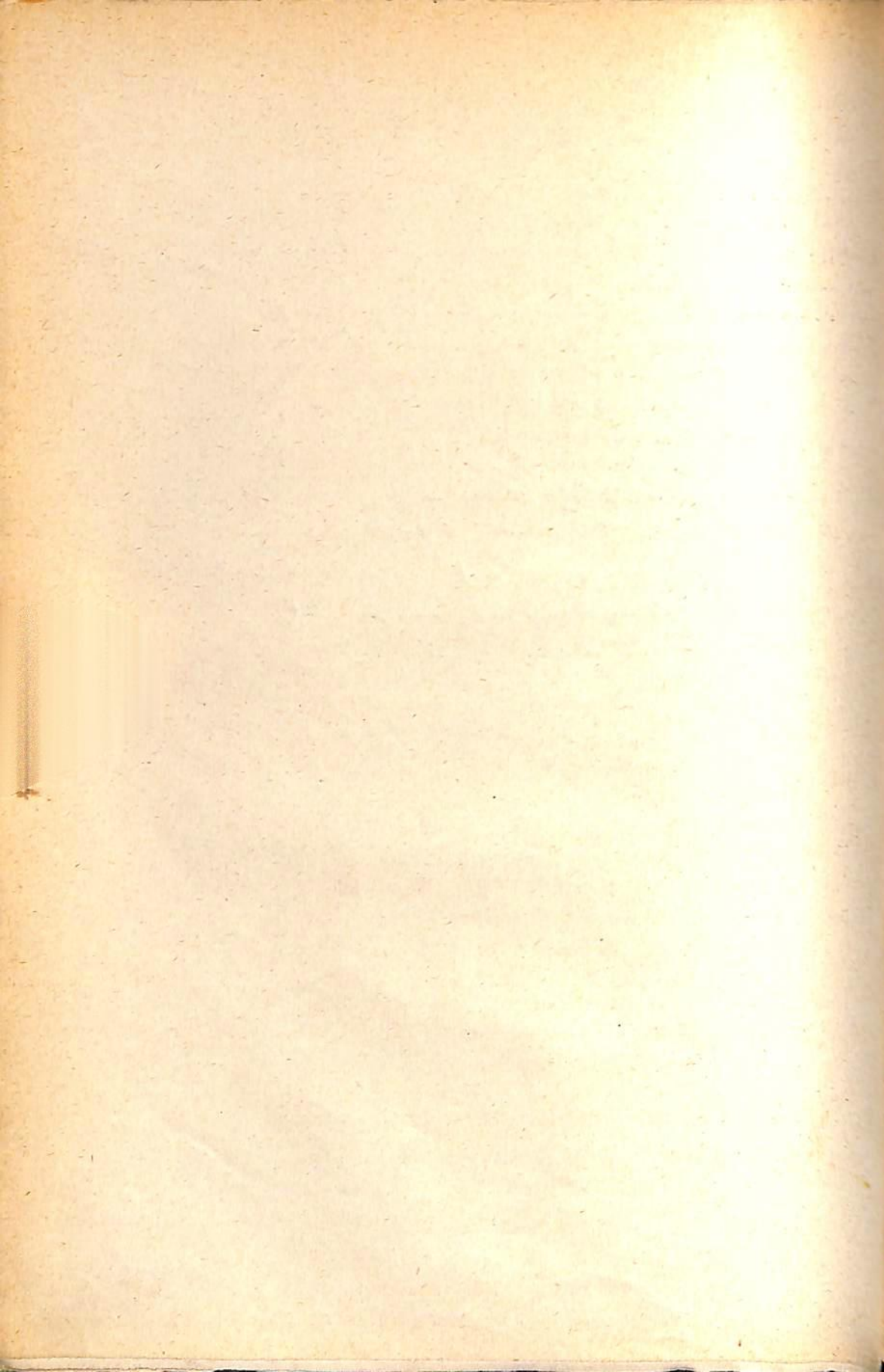
01. — Tous les biens, meubles ou immeubles, corporels ou incorporels, du débiteur répondent de ses obligations, non pas seulement ceux qui lui appartiennent lors de la naissance de la dette, mais encore ceux qui lui appartiendront plus tard. L'affectation des biens du débiteur au droit des créanciers consiste en ce que tout créancier peut les faire vendre pour se payer sur le prix. Ce droit s'exerce en observant les formalités réglées par les lois de procédure pour les saisies. Par exception, certains biens ne font pas partie du gage des créanciers; ils sont insaisissables.

La disposition de l'art. 7 consacre un principe d'humanité; elle est donc d'ordre public. Il suit de là que la clause d'insaisissabilité ne peut être insérée dans une donation que dans les cas exceptionnels admis par la loi, art. 581, 3^e et 4^e, C. proc.

02. — Les biens aliénés par le débiteur cessent d'être affectés au droit de ses créanciers. En contractant des dettes, le propriétaire ne s'est pas dépourvu de son droit de transférer à ses ayants cause une propriété stable. Aussi n'est ce pas dans le sens de l'art. 2072 du code que notre art. 8 dit que les biens du débiteur sont le gage de ses créanciers. Le droit de gage des créanciers chirographaires est imparfait de sa nature; il ne se réalise que par la saisie.

Ce principe que les créanciers chirographaires n'ont d'action que sur les biens qui appartiennent à leur débiteur reçoit plusieurs modifica-

^{disponibles, mesm^e si elle}
"Sont inessaisiables le dyte declar^e t^{el} que le bon?" dyte: dyte mesm^e
Quid d'une donation? Immensibles disponibles. Contro. en France. Toute maison
poutre ces des legataires au bon" n'ont pas à se plaindre. le bon" avec que au tres
bonne du t. - Ne luyte je se ceplij dirij l'acte t^{el} que a une proupe. In l'op^{er}
et de clarons que c^{ette} clause est nulle.



tions : 1° en vertu de l'art. 1167; 2° en vertu de l'art. 1090; 3° en vertu des art. 1 et 5 de notre loi.

l'art. 1167

Sur que l'art. 1090 est en vertu de l'art. 1 et 5 de notre loi.

63. — Les personnes civiles publiques remplissent leurs engagements dans les formes de certains publics terminées par les lois particulières qui organisent la gestion de leurs biens, art. 537. Leurs créanciers ne peuvent obtenir le paiement de leurs créances par les voies ordinaires de l'exécution forcée, saisie-arrière, saisie-exécution et saisie immobilière.

§ 2°. Du principe que les créanciers ont un droit égal sur les biens de leur débiteur.

64. — Le gage de l'art. 7 est commun à tous les créanciers et égal pour tous, art. 8. Les créanciers les plus anciens n'obtiennent aucun droit de préférence sur les créanciers les plus récents; en contractant, ils ont laissé au débiteur, dont ils ont suivi la foi, le pouvoir d'aliéner ses biens, et, à plus forte raison, de les obliger à d'autres créanciers.

à tous égale profit.

C'est le principe de l'égalité proportionnelle que l'art. 8 applique aux créanciers. Le prix des biens du débiteur doit être partagé entre eux dans la proportion du chiffre de leurs créances, au centime le franc. De là, le nom de distribution par contribution, art. 556, seq. C. proc., l'insolvabilité du débiteur est un sinistre commun: chacun des créanciers doit contribuer à la perte.

65. — L'art. 8 réserve des causes légitimes de préférence au profit de certains créanciers.

à cause de cause, de préférence.

Ces créanciers sont payés avant les autres, et ceux-ci se partagent au centime le franc le surplus de l'actif du débiteur commun.

Les causes de préférence doivent être interprétées strictement; elles ont un caractère tout à fait exceptionnel.

Section 2^e. Des sûretés spéciales à certains créanciers.

66. — L'idée de préférence n'est pas assez compréhensive pour embrasser toute les situations favorables qu'un créancier est susceptible d'avoir.

Loi de préférence

Quelle soit la sûreté

Tout d'abord un créancier peut avoir le droit de rétention, c'est à dire le droit de garder en sa possession, jusqu'à parfait paiement, une chose appartenant au débiteur. La loi de 1851 ne s'occupe pas de ce droit; on verra ci-après qu'il constitue vraiment une garantie spéciale.

D'autre part, le droit de préférence, par rapport à d'autres créanciers, est attaché aux privileges et aux hypothèques, suivant l'ordre déterminé par la loi, art. 9.

Enfin, le droit de suite, permettant au créancier de réclamer son paiement, même sur un immeuble sorti du patrimoine du débiteur, et qui, avec le droit de préférence, caractérise le droit hypothécaire complet, est attaché aux hypothèques et aux privilèges immobiliers.

67. — L'hypothèque présente cet avantage de permettre au débiteur d'affecter un fonds à la sûreté d'une créance, tout en en con-

N.º 77 de la veai: le foi de servir malade, le foi d'ambassade
d'un notable ^{est de la veai} publicis / L'insolent ne doit pas être
supp. par ^{ce. déterminément} mais ^{on obtient sup. i. note le premier} forte de. ^{est de la veai}

servant la jouissance

La légitimité de l'hypothèque est incontestable. ^{Legitimé alij}
Le débiteur conserve la libre disposition de ses biens: or, s'il peut consentir des aliénations que ses créanciers devront respecter, à plus forte raison doit-il pouvoir les grever de droits réels avec effet vis-à-vis d'eux.

Le privilège est, en général, l'œuvre directe de la loi. Il se rencontre des créances dont la loi a trouvé la cause si favorable qu'elle leur a créé une situation particulièrement avantageuse: elle décide qu'elles seront acquittées avant toutes autres dettes, art. 12. ^{de par un intérêt de privilège (Laurent)}

Il faut cependant remarquer que la loi fait résulter la plupart des privilèges spéciaux bien plus d'une volonté sous-entendue des parties que d'une faveur purement arbitraire de sa part.

M^r Laurent a vivement combattu le fondement traditionnel des privilèges dans son avant-projet de code. Dans son système, les privilèges n'ont plus d'autre raison d'être que la volonté des parties contractantes; ce sont des hypothèques mobilières soumises aux principes de la spécialité et de la publicité. ^{Créty de Laurent}

Appendice.

Du droit de rétention.

68. Le droit de rétention peut exister seul; le plus souvent il est accompagné d'un privilège, c'est le cas du gage. ^{de la rétention}

(1) Avant-projet. t. 6. p. 119 et 152 seq.

Ce droit offre toujours cet avantage, à l'en-
 -contre des autres créanciers du même débi-
 -teur, que le créancier rétenteur de la chose
 pourra la garder jusqu'à satisfaction com-
 -plète; les autres créanciers ne pourront faire
 valoir leur droit de saisie sur cette chose, art
 7, qui a la charge de le déintéresser. Ceux-ci,
 en effet, ne peuvent avoir plus de droit que le
 débiteur lui-même, art. 1166, or, le débiteur ne
 saurait reprendre la chose sans payer sa dette;
 le créancier paralyserait son action en lui
 opposant le droit de rétention.

Le droit de rétention pur et simple ne confère
 pas de droit de préférence sur le prix de la chose.
 Le créancier rétenteur ne peut pas, comme le
 pourrait un créancier privilégié, prendre lui-
 même l'initiative de la saisie et de la vente
 forcée; ou moins en agissant ainsi, il se dé-
 -pourrait volontairement de la détention ma-
 -térielle, ce qui lui ferait perdre le bénéfice
 qui y est attaché; il serait donc obligé de subir
 sur le prix le concours des autres créanciers.

69 — Le droit de rétention est consacré par
 le code dans un grand nombre d'hypothèses par-
 -ticulières; on peut citer les art. 1512, 1513, 1613,
 1749, 1948, 2037, 2280.

Doit-il être restreint à ces hypothèses, pour
 lesquelles la loi l'a formellement établi? Cette
 question est vivement controversée. A mon avis,
 ce droit n'est qu'une application particulière
 du principe de l'art. 1134: le droit de résolution
 implique a fortiori le droit de rétention. Le
 principe du droit de rétention derive de l'éga-
 -lité de position dans laquelle se trouvent deux
 parties réciproquement obligées, à raison d'une

Le c. p. n'est pas le même le bien
 v. 66

Contre l'art. 1166, le bien
 le prix de la chose.

Le d. de rétention doit être
 restreint aux cas prévus par le code.

v. 66

Le d. de rétention doit être
 restreint aux cas prévus par le code.

v. 66. Comence.

v. 64

L'annus die sicutus. Cordeus a p... or de dr. Comens f... p...
p... sicutus... C'est... man... un... vertuel.

v. 65 f. 5

2

Non.

« chose ; de sorte que l'une des parties ne
 « peut réclamer l'exécution de l'obligation
 « que l'autre a contractée envers elle, qu'
 « autant qu'elle offre de remplir l'obligation
 « corrélatrice, qu'elle a contractée. Cette éga-
 « lité de position suppose deux conditions: d'a-
 « bord, la réciprocité de deux obligations rela-
 « tives à une même chose: en second lieu,
 « une origine commune ^{tant} d'où ^{elles} dérivent éga-
 « lement ces mutuelles obligations "(1).

Question: Faut-il reconnaître le droit de ^{dans un fait présent}
 rétention: 1° au tiers possesseur de bonne ou ^{... del. un fait présent}
 de mauvaise foi, pour ses constructions et amé-
 liorations? P. 85. 2. 362.. 2° à l'usufruitier
 pour le recouvrement de ses impenses?

Chapitre 2^e

Des privilèges

Section 1^e. Notions générales

§ 1^{er} Des caractères distinctifs des privilèges.

70. — L'art. 12 donne une définition légale des
 privilèges; les art. 13, 14 et 16 complètent cette
 définition.

I. De la source des privilèges.

71. — L'art. 12 pose le principe de la matière ^{Source de Privilège}
 re, en plaçant dans la qualité de la créan-
 ce le fondement de tout privilège. Dans ce
 texte, la qualité de la créance, reconnue
par la loi, apparaît comme la cause unique

(1) Demolombe t. 9. n° 682, et 25, n° 496.

de l'existence même du privilège, c'est la faveur de la loi qui, s'attachant à certains droits de créance, et fondée sur l'intérêt seul ils sont dignes, est seule censée justifier le bénéfice dont ils jouissent à l'encontre d'autres créances

Donnés des parties en cette matière?

Il suit de l'art. 12 qu'il ne dépend aucune-ment de la volonté des parties ni du juge de créer des privilèges ni de déroger aux conditions d'existence légale des privilèges. P. 1. 193.

Exemplum

72. — Le principe que les privilèges dérivent exclusivement de la loi, et non des conventions privées reçoit une exception: le privilège de créancier gagiste, art. 20, 30, dépend uniquement de la volonté des parties; le gage, en effet, peut être constitué pour la garantie de n'importe quelle créance, qu'elle soit digne ou non d'une faveur particulière.

II De la nature des privilèges.

73. — Les privilèges affectent soit des meubles soit des immeubles, art. 16.

Nature du privilège

Les privilèges immobiliers ne sont pas autre chose que des hypothèques privilégiées; ils confèrent aux créanciers un droit de suite en même temps qu'un droit de préférence.

— meubles

C'est à raison de ce principe que la loi veut qu'ils soient spécialisés et rendus publics. Le privilège qui n'a pas été conservé dans les formes prescrites par les art. 29 seq. dégénère en un simple droit d'hypothèque.

Sous-classe

Les privilèges mobiliers peuvent se ranger en deux catégories. Les uns sont purement personnels, en ce sens qu'ils n'ont d'effet qu'à l'e-

En cas de faillite du déb. on s'en suit par un acte en est qui admet en faveur du
vendeur solg. mot. ni le d. de mod. lous v. 146. & septim. à 551. Sur ce sujet qui
à justice de la courge on s'en suit par un acte de l'acte (conté au d' l'année) et
par le d. de un acte. appartenant au d' l'acte C. v. l. à l'acte qui s'est le cas
privé et par le d' l'acte des parties de l'acte un acte de l'acte et l'acte un acte

inscrit sur le registre du d' l'acte. Si on l'acte. on a perdu son privilège et on peut
mais on peut faire inscrire l'acte. et on le trouve au jour de l'acte v. 37

Le septième & est annexé contre l'usage non en fait
ainsi - le bailli pour son usage (de la loi de l'usage) seules
son privilège sur l'objet vendu sans non en
en la main de l'usage

Vf 66.

De la Bailliage - Couronne son de l'usage de l'usage
de la première en l'usage de l'usage de l'usage

L'ancien bailliage : c'est et le conseil de l'usage de l'usage : De l'usage de l'usage et de l'usage
de l'usage : De l'usage de l'usage de l'usage de l'usage - Mais le privilège de l'usage de l'usage
de l'usage de l'usage de l'usage de l'usage -

égard du débiteur lui-même et de ses créanciers *Dans la famille, mob.*
chirographaires, sur le prix de la vente, volon-
 taire ou forcée, des objets qui y sont soumis; il
 en est ainsi de tous les privilèges généraux de
 l'art. 11 et de quelques privilèges spéciaux de
 l'art. 20. Les autres, quoique ne pouvant, en
 général, être exercés par voie de suite contre
 des tiers détenteurs, présentent cependant un
 certain caractère de réalité, en ce qu'ils sont
 susceptibles d'être invoqués contre un tiers
acquéreur non encore mis en possession; ce
 sont ceux des privilèges de l'art. 20 qui se
 rattachent à un nantissement express ou ta-
 cite (1) *V. p. 47.*

Les privilèges mobiliers ne sont, en général,
 soumis à aucune condition de forme, quant
 à leur existence; ils ne sont pas non plus
 assujettis à la publicité *condition de forme?
- public!*

III. De la hiérarchie des privilèges et de
 leur préférence sur les hypothèques.

74. — La loi fixe elle-même la hiérarchie
 des privilèges. L'inégalité de rang doit résul-
 ter de l'inégalité de faveur, de même que
 l'égalité de faveur doit amener l'identité
 de rang, art. 13 et 14. Ces textes ne font que
 formuler des conséquences logiques de la de-
 finition de l'art. 12. *Don multiple, rang?*
 Privilegia non ex tempore
 aestimantur, sed ex causa; et si eisdem titu-
 li fuerint, concurrunt, licet diversitates tem-
 poris in his fuerint.

Le principe de l'art. 14 ne peut s'appli-
 quer aux privilèges immobiliers. Cette res-
 triction vient du caractère de réalité de
*si non est prior, non concurren-
148 opposé à un privilè-
immob. et unif.*

(1) Aubry et Rau. t. 3. p. 112.

ces privilèges; le privilège du second créancier ne s'assie que sur un immeuble au moins, démembre par le privilège du premier. A vrai dire, sauf le cas du privilège des frais de justice, il n'y a pas de conflit possible entre les privilèges immobiliers car ils ne s'exercent pas sur la même chose. ^{elle est, par conséquent, la même, par conséquent} c'est à dire sur la même valeur. ^{le privilège du second créancier s'exerce sur la même valeur que le premier, du moins}

7

74
note
le 11. prill. première le 22.
quand fait le premier créancier

75 — D'après la définition de l'art. 12, les créances privilégiées prennent même les créances hypothécaires. Il ne peut être question de conflit entre créances hypothécaires et créances privilégiées que lorsque ces diverses créances frappent les mêmes immeubles. Le conflit se présentait souvent sous le code parce que les créances qui étaient privilégiées sur la généralité des meubles l'étaient également sur la généralité des immeubles, art 2104. Aujourd'hui les créances privilégiées sur la généralité des meubles ne grevent plus les immeubles que d'une manière secondaire, vis à vis seulement des créanciers chirographaires, art 2109 in fine. Le conflit est donc devenu beaucoup plus rare. Lorsqu'il se présente encore, il faut bien décider, en vertu du principe de l'art. 12, que les créances privilégiées l'emportent même sur les créances hypothécaires antérieures. Il en est ainsi du privilège des frais de justice.

Art. 1
Art. 2

§ 2. De la classification des privilèges.

- 76 — On distingue diverses catégories de privilèges suivant les biens sur lesquels ils portent:
- 1°. Le privilège des frais de justice qui s'étend sur les meubles et sur les immeubles.
 - 2°. Les

Conservation : scellés, ~~inscriptions~~

Préparation : honoraires de travaux

exécution : frais préparatoires à la vente de terre : les frais de vente eux m^{es} de
M. de la Roche au s^{er}ch^e.

v. 172

privilèges généraux sur les meubles. 3° Les privilèges particuliers sur certains meubles. 4° Les privilèges sur certains immeubles.

La loi de 1851 ne s'occupe pas de tous les privilèges. Elle doit être complétée:

1° Par les lois fiscales, en ce qui concerne les privilèges du trésor public, art. 15.

2° Par la loi du 5 septembre 1807, en ce qui concerne le privilège du défendeur d'un condamn. P. 85. 1. 233. D. 87. 1. 349.

3° Par les lois déjà citées supra, n° 8.

Section 2^e. Du privilège des frais de justice.

77. — On entend par là les frais qui ont été faits par les officiers de justice, conformément aux lois de procédure, et qui ont eu pour but la conservation la liquidation et la réalisation des biens du débiteur, et aussi la distribution du prix qui en est provenu. Il n'y a pas à distinguer entre les frais qui ont été faits dans le cours d'une instance proprement dite, et les frais qui ont été relatifs à des actes ou opérations extra-judiciaires.

Le texte ne dit pas frais faits en justice, mais frais de justice, c'est-à-dire des officiers de justice, selon l'interprétation traditionnelle.

Les frais de justice priment toutes les créances, même hypothécaires ou privilégiées, dans l'intérêt desquelles ils ont été faits. Il serait injuste que les créanciers, qui ne sont payés que grâce à ces frais, et qui auraient été obligés de les déboursier eux-mêmes si on ne l'eût pas fait pour eux, fussent désintéressés au détriment de ceux qui en ont

quid frais de justice

Quelle sont les créances qui priment les frais de justice?

Le privilège est-il absolu ou relatif?

fait l'avance.

78. — Le privilège des frais de justice est général, en ce sens qu'il peut s'exercer, suivant les circonstances, sur tous les biens quelconques du débiteur. Mais il est essentiellement relatif, en ce sens que si les frais faits ont été relatifs seulement à certains biens, ou ont profité uniquement à certains créanciers, il ne peut s'exercer que sur ces biens ou qu'à l'encontre de ces créanciers. Ce caractère relatif résulte de sa raison d'être et aussi du texte de l'art. 17.

Questions : Un créancier possède un privilège spécial, susceptible d'être réalisé indépendamment de la liquidation générale du patrimoine du débiteur, p. ex. un créancier gagiste ; peut-on prélever sur l'objet affecté à son privilège une part quelconque des frais de cette liquidation ? — Quid des frais d'une demande en collocation dans la distribution du prix des biens du débiteur saisi ? — Quid des frais de saisie et de vente d'objets déterminés dépendant du patrimoine de l'insolvable ? *à moins qu'ils ne soient privilégiés par leur caractère*

Quid des frais de justice des meubles et immeubles ?
Comment sont-ils payés sur ces biens ?
Dites ?

79. — Lorsque les frais de justice sont privilégiés sur la généralité des meubles et des immeubles, parce qu'ils ont été faits sans l'intérêt de la masse, de quelle manière doivent-ils être prélevés sur ces divers biens ? Les travaux préparatoires expriment formellement la volonté du législateur que la charge porte alors proportionnellement sur les meubles et sur les immeubles. (1)

(1) Parent. p. 522.

ans 8. arrêté de fait le cas' un peut se faire par le fait de vent d'une
monnaie de fait que les pairs ^{partis} ^{partis} ^{partis} a fait de la loi. et par la pair de l'opinion
empireal car le co. h. qui a fait sur la loi n'est pas besoin de cette législation
Il n'y a pas question d'offense vis à vis de lui. et n'y aura question que si par un cas
de vent sur la monnaie. (un arrêté de fait)

Il y a des faits unij' d'un des co. qui se demandent collation: p. c. s. par opposition
par privilèges contre les autres créanciers. mais de savoir ^{le cas de fait} privilèges contre les autres
créanciers de celui qui se demande
les co. faits par unis. d'un autre de la co. ne sont pas privilèges contre les autres co. de la
mais ils le sont contre les autres co. de la co. Le privilèges ne peut s'exercer que sur la somme
à propos de la. et n'est pas de fait.

Le mot ou l'acte même n'est pas alors une simple occasion: et
représentent de très nombreuses charges d'administrations et de justices en leur
ce sont eux qui sont censés agir et pas seulement les biens communs
fond communs 19. soit le résultat du procès. Et si un tribunal
peut le procès au lieu de témoignement, engagé de la façon que il y est
conclu: les frais seraient alors à la charge de l'heritier au lieu de l'aveu
104.

Le mot "dépense" désigne le acte sur lequel l'aveu se fonde
privé: en effet quand l'aveu se comprend de l'acte même qui est accordé
par un jugement par exclusion de l'acte et de tous de son cas 19.
rapprochement du n° 101. le n° 2 faisant bien voir que l'aveu
le n° 2 est le acte du n° 1. et le n° 2 n'est que le n° 1 et de la façon

80 — Le curateur de la faillite ou l'héritier ^{donc au fur et à mesure} bénéficiaire a soutenu, dans l'intérêt de la ^{par ses' au profit d' autres} faillite ou de la succession, un procès quel- ^{qu'un.} conque, p. ex. pour contester le droit d'un créancier, et il a perdu ce procès; il est cepen- dant autorisé, en principe, à porter en dé- pense, dans son compte d'administration, les frais qu'il a avancés; il va donc prélever cette somme sur l'actif à distribuer aux créanciers. Montrez que cette solution est juridique. ^{la note}

Section 3^e. Des privilèges généraux sur les meubles

§1^{er} Des créances privilégiées.

I Des frais funéraires.

81. — On entend par frais funéraires toutes ^{quod sui funéraires} les dépenses relatives à l'inhumation et aux obsèques. C'est la notion traditionnelle: quid- quid impensum est propter funus; or ce mot funus implique l'idée non pas seulement d'une inhumation, mais encore d'obsequia.

Ce privilège s'explique par deux sortes de raisons: les unes de police, les autres de décent ce et de piété publique.

La loi ne privilégie pas tous frais funé- raires indistinctement, mais seulement les frais funéraires du débiteur mort insolvable, et dans les limites indiquées par sa condition sociale et sa fortune apparente, art. 20, 2^o.

Question: Montrez que les frais ordonnés par un débiteur insolvable pour les funérailles d'un membre de sa famille ne sont pas pri- vilégiés vis à vis de ce débiteur, mais seule- ment à l'égard de la succession ou défunt.

quod sui funéraires

"

num.

condition et fortune du défunt.

frais de dernière maladie

II. Des frais de dernière maladie
 82. — On entend par frais de maladie toutes les sommes dues pour le traitement de la maladie. Il en est ainsi des honoraires des médecins pharmaciens garde-malades, etc., il en est de même des sommes dues à un établissement thermal pour frais de cure.

Ce privilège est fondé sur une raison d'humanité : il ne faut pas qu'un débiteur obéré soit exposé à manquer de soins durant sa maladie.

La loi ne privilégie pas tous frais de maladie indistinctement, mais seulement ceux de la dernière maladie que le débiteur a faite pendant l'année qui a précédé sa mort, sa faillite ou sa déconfiture art 20. 3°, et avant dernier alinéa.

III. Des salaires des gens de service, des ouvriers et des commis.

83. — Ce privilège se base aussi sur des considérations d'humanité, mais en invoquant cette fois du côté du créancier plutôt que du côté du débiteur : les gens de service, ouvriers et commis vivent de leurs services quotidiens, et la faillite, la déconfiture ou la mort de leur débiteur les laisse tout à coup sans emploi.

La loi s'applique à tous gens de service, sans distinction entre les domestiques de femme et les domestiques de maison, à tous ouvriers, même aux ouvriers de fabrique, enfin à tous commis sans distinction entre les commis des négociants et les secrétaires ou les clercs d'avoué, de notaire ou d'huissier.

La loi ne privilégie pas indistinctement toutes les créances qu'un domestique, un

v. Lomax 117

Engage l. 1: Jesaillet L. juillet et juillet 1899. et avec grande p. page de 1894.
- qui sont à 89 -

Le privilège est accordé et le qui est nécessaire de l'industrie mais seulement si
l'industrie de cette nature ^{est entendue sous son sens le plus étendu} les fournisseurs d'objets
1^{er} = receipt ^{(commodités, etc.) p. ex. p. le marchand, le fournisseur de papier} et il y a cette fois de doute que la gouvernement de l'habitation
ne pas comprendre qu'un loi accorde grande p. part. sur l'industrie

L. c'est une ambigüité et sans grande p. Ce qui a été donné de l'industrie pas de qui a été
fourmi pour son commerce: et avec bien i ventilation.

ouvrier ou un commis peut avoir contre son maître ou son patron, mais seulement les créances de salaires pour l'année échue et l'année courante, s'il s'agit d'un domestique pour six mois, s'il s'agit d'un commis, et seulement pour un mois, s'il s'agit d'un ouvrier; ces trois époques sont celles qui précèdent la mort, la faillite ou la déconfiture du patron, art. 20, 3° et avant dernier alinéa. Il n'y a, d'ailleurs, jamais à examiner si le domestique l'ouvrier ou le commis avait loué ses services à l'année, au mois ou à la semaine.

Question: Le privilège de l'art. 20, 3°, s'applique-t-il aux appointements: 1° d'un directeur de société anonyme? P. 86. 2. 41. — 2° d'un artiste lyrique? — Jurisprudence de la Cour de Liège. 1888. p. 14.

IV Des fournitures de substances.

84 — On entend par fournitures de substances toutes les fournitures de choses véritablement nécessaires à l'existence et qui se consomment au jour le jour, ce que les Romains appelaient cibaria. On y comprend non seulement la nourriture mais encore le blanchissage, le chauffage et l'éclairage. Le terme substances a une signification moins étendue que le terme aliments; celui-ci comprend les vêtements et l'habitation. P. 86. 3. 281

Ce privilège est encore fondé sur des raisons d'humanité; il faut donner une garantie aux fournisseurs pour qu'ils ne refusent pas le nécessaire au plus indigent.

Par exception, la loi privilégie les fournitures faites, non seulement au débiteur, mais

7
 Jour de famille.

encore à sa famille. La famille comprend toutes les personnes demeurant habituellement avec le débiteur, et auxquelles il est obligé de fournir les moyens d'existence, sa femme, ses enfants, ses ascendants, ses domestiques. La loi privilégie toutes les fournitures de subsistances, sans distinction entre celles faites par des marchands et celles faites par des non-commerçants; cela est très-logique, puisque ce n'est pas à la personne que le privilège est accordé, mais à la qualité de la créance.

Dura

La loi ne privilégie que les fournitures de subsistances faites pendant les six mois qui précèdent la mort, la faillite ou la déconfiture du débiteur.

1. art. 19 et 20 de l'art. 19

V. Observation sur les trois privilèges précédents
 85. — De quel moment faut-il calculer l'année, le mois ou les six mois pendant lesquels les créances déterminées par les Nos 3 à 5 de l'art. 19 sont garanties? L'avant dernier alinéa de ce texte détermine trois moments précis: la mort du débiteur, sa faillite déclarée par un jugement, ou sa déconfiture révélée par la saisie de son mobilier.

1. art. 19 et 20 de l'art. 19
 2. art. 19 et 20 de l'art. 19

86. — Les divers délais fixés par les Nos 3 à 5 de l'art. 19 ne concordent pas exactement avec les délais de prescription fixés par les art. 2271 et 2272. Tantôt le délai du privilège est plus long que celui de la prescription, et tantôt le cas inverse se présente. Il n'y a pas de difficulté dans la seconde hypothèse; ce qui est dû pour le temps antérieur à la naissance du privilège

Le mob. mis. entre ^{de} les limites, par ^{de} 1000000 en par. by en
compté l'année. le 6 mois depuis le jour ou la jour a été opéré.

7
D'abord la presc. peut être écartée par une interruption par
la diff. de presc. ou les presc. de courts décès n'empêchent
une prescription absolue de lib. que le contrat en puisse être
en vertu de 2225. Les presc. ne sont acquies au delà de la charge
prête sommeur que rien n'est dû 2277 et résolvait sous ty ans &
pendant ans. au opposé une presc. de courts décès 2271 ou 2272.
Injuncta de diff. de somm. de 2277.

n'est qu'une simple créance chirographaire, le créancier suppose la peine de la négligence qu'il a mise à se faire payer. Mais quid dans la première hypothèse? Quelle peut être l'utilité du privilège, lorsque la créance qu'il garantit est atteinte par la prescription?

§ 2^e. Des objets affectés aux privilèges.

87. — Tous les privilèges établis par l'art. 19 frappent principalement la généralité des meubles du débiteur. Le mot meubles, dans ce texte, est manifestement opposé au mot immubles du dernier alinéa. Il comprend donc tout ce qui est censé meuble d'après les règles établies aux art. 527. seq.

Ils frappent aussi la généralité des meubles, mais d'une manière subsidiaire et vis-à-vis seulement des créanciers chirographaires, art. 19, in fine.

Les privilèges meubl. frappent, en 2^e ligne, les meubles.

88. — Ces privilèges s'exercent par voie de production dans les distributions ouvertes sur le prix des meubles du débiteur après saisie-exécution, ou sur le montant des créances saisies-arrestées contre lui, et subsidiairement par voie de production dans l'ordre à la suite d'une saisie immobilière.

Comment de 2^e ord. l'art.

Section 4^e. Des privilèges spéciaux sur certains meubles.

89. — Les privilèges particuliers, sur certains meubles, peuvent être répartis en deux classes bien distinctes :

2^e l. de grand porteur de biens
 Les uns se rattachent à un nantissement
 exprès ou tacite, le principe de la loi est
 que celui auquel un objet déterminé a été
 spécialement affecté, soit expressément, soit
 tacitement, doit être payé, sur le prix de cet
 objet, par préférence à tous les autres. Ces
 privilèges sont : 1° celui du gagiste; 2° celui du
 bailleur, en tant qu'il porte sur les meubles
 qui garnissent la maison ou la ferme; 3° celui
 de l'aubergiste; 4° celui du voiturier; 5° celui
 qui frappe les cautionnements des officiers pu-
 blics.

Les autres sont fondés sur cette considéra-
 tion que le créancier a fait entrer ou a
 conservé un bien déterminé dans le patrimoi-
 ne du débiteur; le principe de la loi est que ce
 créancier doit être préféré à tous les autres,
 sur le prix de cet objet, comme ayant fait
 l'affaire de tous. Ces privilèges sont : 1° celui
 du bailleur, en tant qu'il porte sur les fruits
 et les récoltes de l'année; 2° celui du four-
 nisseur de semences; 3° celui du conservateur;
 4° celui du vendeur d'effets mobiliers.

§ 1^{er} Du privilège du créancier gagiste, art. 20, 3°.

90 — Le gage est un contrat par lequel le
 débiteur remet au créancier une chose mo-
 bilière, corporelle ou incorporelle, dans le
 but de lui conférer le droit de se faire payer
 sur cette chose de préférence à d'autres cré-
 anciers, art. 2071 à 2073. Il n'est pas indis-
 pensable : 1° que le gage soit constitué par
 le débiteur lui-même; il peut être établi
 par un tiers, art. 2077; 2° que le créancier

Vous consid. dignité: et est faux: et est tunc a primis d. n. s. tota omnia
et tunc a ^{regis} fari statim una sig. entre alii. Non vult enim la ^{similia} p. d. d. d. d.
p. d. d. d. et alii d. n. s. in d. n. s. plus. Et bene a d. n. s. conf. d. n. s.
d. n. s. d. n. s.

2

r. Coura 6^o.

Le vent du fort n'est pas une vente des titres et
une vente volontaire, consentie par avance par le Comte de...

soit lui-même mis en possession de l'objet engagé; les parties peuvent convenir d'un tiers pour en recevoir le dépôt, art. 2076.

I Des conditions de validité du gage.

A. Des conditions générales.

1^{re}. — Quoique le gage n'emporte pas une aliénation directe, il donne au créancier un droit spécial sur la chose. Pour sa constitution, il faut donc que la chose soit dans le commerce, que le constituant en soit propriétaire et qu'il ait la capacité de l'aliéner. Conditions de validité
Pourquoi?

1^o. Toutes les choses mobilières, corporelles ou incorporelles, susceptibles d'être vendues ou cédées, peuvent être données en gage. Il en est ainsi même des rentes sur l'Etat, qui sont cependant insaisissables.

2^o. Quel est l'effet d'une constitution de gage faite à non domino? En principe, la constitution est inopérante, mais il y a des distinctions et des restrictions à faire. Il faut distinguer les rapports du constituant et du créancier, et ceux du créancier et du véritable propriétaire. Effet de la constitution à non domino.

Vis-à-vis du constituant, le contrat de gage produit tous ses effets en faveur du créancier. Il en est du gage portant sur la chose d'autrui comme du prêt d'une res aliena. Ainsi le constituant ne pourra pas, avant d'avoir payé la dette, se faire remettre la chose engagée, sous le prétexte qu'elle ne lui appartient pas et qu'il veut la restituer au propriétaire; la nullité du gage n'est pas établie dans son intérêt, il ne peut donc pas l'invoquer.

Vis-à-vis du propriétaire, le contrat est en général, sans aucune efficacité au profit du

Vis-à-vis du prop.
En?
Nul.

créancier. Toutefois, s'il s'agit d'un objet corporel ou d'un titre au porteur, et que le créancier l'ait reçu de bonne foi, celui-ci trouvera protégé par la règle de l'art. 2279 le propriétaire ne pourra exercer la revendication qu'en dégageant l'objet par le paiement de la dette.

Question: Expliquez cette application de la règle de l'art. 2279 au créancier gagiste.
3°. L'art. 445, a. 4, du code de commerce est une application du principe que le débiteur de gage doit être capable d'aliéner.

B. Des conditions spéciales pour l'acquisition du privilège.

Conditions spéciales, l'art. de l'art. 2279.

92. Ces conditions ne sont requises qu'au point de vue du privilège et dans l'intérêt des tiers.

Il faut distinguer selon que le gage a pour objet des choses corporelles ou des choses incorporelles. Les effets au porteur sont, à raison de leur forme, complètement assimilables aux meubles corporels.

1°. Du privilège sur les choses corporelles.

Art. de la formalité.

93. a. En matière excédant la valeur de 150 fr, le gage doit être constaté par un acte authentique ou sous seing privé, dûment enregistré, art. 2074. C'est le moyen d'empêcher que la constitution du gage ait pour but de frauder la masse des créanciers en accordant après coup des garanties à un créancier qui n'en avait pas exigé. Il résulte nettement du texte de l'art. 2074 que l'acte instrumentaire est une condition d'existence du privilège; aucune preuve ne peut le suppléer.

Il faut en effet se former l'idée que...

Le constituant prof. se soude. tel abandonné par le d. et unis.

D'un côté le co. papale au p. de la travaux par d. de rapp. avec le constit. autre en se situant à l'égard de la pro. de la chose soumise en effet
si le titre du papale implique la reconnaissance du d. app. au d. de la
la chose soumise en pap. et implique au contraire la contrad. de d. pi
peut appartenir à un autre sur cette chose. Donc l'acte n'est pas, pro. par un
D'un autre côté le papale se reçue par un d. de pap. sur la chose et non
sur d. de pap. en vertu du principe tantum pro christiano quantum
prosecutione à autr. le revers reprend. il en est en papale la dette.

Solennelle vis. vis. de $\frac{1}{3}$ - usage solennel entre
les parties -

I La raison de douter est que la condition promise par l'acquéreur de la chose
Tant que la rigueur c. del Laurent - quand l'acte accorde un peu
il faut répondre c. condition sans que nous de la famille de la
condition exclusivement imposée par le législateur.
Mais la question est précisément de savoir si nous pouvons le
faire par nous sur la seule condition exclusivement de
celle-ci est la question d'un acte instrumentaire de l'année
1874 n'est qu'une appliq. incomplète du § 1^{er} de l'article de
la loi il s'agit un acte registral.

II Ordonne le jour de la déclaration de faillite ou la
date de la faillite c. 2. de l'art. 1^{er} de la loi. par le § 1^{er} de l'article de la

III Les mots en matière de "la" réf. aux articles de la loi de laquelle il s'agit
sont compris d'intérêt entre le cr. vanté et le créancier. Les
objets sont en fait une valeur de 100 fr. l'intérêt des contrats
limité à la valeur du gage quand un créancier serait supérieur
deuxième et n'aurait pas 150 fr. le gage possible par le créancier
aurait été de 150 fr. par la créance gage qui doit donner
d'une valeur considérable jusqu'à un certain point. La loi de la loi sur
g. g.

IV. Quel est le montant de crédit sur gage jusqu'à 100.000 fr. La
somme que le créancier pourra avoir est gage cela en certaines
de réalisation du crédit. Il faut quand on veut faire valoir le cr.
fausse pour la réalisation du crédit. C'est § simple 1154

Questions: L'enregistrement de l'acte sous seing privé est-il de rigueur, ou bien suffirait-il que l'écrit eût date certaine par l'un des autres modes de l'art. 1328? P. 87. §. 119.

— Avant quel moment l'écrit doit-il avoir date certaine à l'égard des autres créanciers?

Le texte n'exige un acte public ou sous seing privé enregistré, qu'en matière excédant ^{quid en matière excédant} 150 fr. On est en matière n'excédant pas 150 fr., toutes les fois que soit le montant de la créance, soit la valeur du gage, ne s'élève pas à ce chiffre.

94. b. — L'acte instrumentaire ^{instrumentaire} exige lors que la matière excède 150 fr., doit mentionner le montant de la créance et contenir l'individualisation de la chose donnée en gage, art. 2074. C'est le moyen d'empêcher les fraudes que les parties, pourraient commettre après coup, en exagérant la créance privilégiée ou en substituant à l'objet engagé des effets d'une valeur plus considérable.

Il n'est pas nécessaire d'indiquer ni la nature de la créance pour sûreté de laquelle le gage est fourni, ni l'époque de son exigibilité, ni la forme et la date de l'acte qui la constate.

95. c. — Il faut que le créancier, ou le tiers convenu entre lui et le débiteur, continue à rester en possession de l'objet donné en gage, art. 2076 et 2078 (saisi). Cette condition est comme une formalité de publicité; les tiers, ne voyant plus la chose entre les mains de son propriétaire, ne doivent plus compter que sa valeur servira à les payer. Cette

Gage des gages en vertu ?

possession doit être une possession réelle dans le sens de l'art. 1141.

Il suit de cette condition que le créancier ne peut sous-engager la chose qu'il a reçue en gage, car il ne pourrait le faire qu'en transférant la possession à son propre créancier, et dès lors lui-même ne continuerait plus à posséder.

Revoir les choses incorp.

2° Du privilèges sur les choses incorporelles.

96. a. — Le gage doit être constaté par un acte authentique ou sous seing privé enregistré, alors même que la matière n'excède pas 150 fr. art. 2075.

Revoir les choses incorp.

97. b. — L'acte d'engagement doit être notifié au débiteur de la créance donnée en gage, art. 2075. La loi exige cette formalité pour la saisine du créancier vis-à-vis des tiers, comme l'art. 1690 l'impose pour la saisine du cessionnaire. Il faut dire du nantissement non significé ce que le code dit de la cession non significée: le privilège n'existe pas à l'égard des tiers, et la signification ne peut plus avoir lieu après qu'un tiers a acquis un droit sur la créance donnée en gage.

Revoir les choses incorp.

Question: L'acceptation ou nantissement faite, dans un acte authentique, par le débiteur de la créance mise en gage, équivaut-elle à la signification prescrite par l'art. 2075 ?

Revoir les choses incorp.

98. c. — La condition de la possession est ce qui est exigé dans tous les cas, dit l'art. 2076. Il est de doctrine et de jurisprudence que ces termes se rapportent aux deux articles qui précèdent,

Ces gages sur gage ne sont d'abord en la main. C'est contre exposé que
le gageur ne peut sans engager puis aussi en la main que le
constituant lui-même ne peut sans engager la chose. La chose
Mais, exclusive du gage empêche que la chose par lui possédée
soit affectée d'un nouveau gage par le constituant mais si le constituant
du gage consent à le posséder non seulement la possession de la chose
de lui aussi que la sûreté de celui-ci qui le doit engager la chose
chose le nouveau nantissement sera valable par le constituant. Cela
devra en son nom à lui et aussi au nom du débiteur. Cela
sera pleinement suffisant jusqu'à ce que le conditionnel de la chose
empêche le nantissement au nantissement. L. 89. II 18.

La validité de l'engagement d'un emprunt sera au propriétaire. C'est lui à cela
del'insuff.

Qui, c'est l'applic. de la sect. quival. 1899.

On se pose par un v. grand on a une titre entre de

V. d. "en tous cas" s'applique au cas au 4^o ou 7^o.

"La nature de cette ^{als. au d. au 4^o ou 7^o} chose est faite de l'offe est dans les termes applicables aux choses incorporelles en offre de l'offe c'est l'offe ont été posés par le v. or l'offre est par la nature et c'est la nature qui est en offre la condition de l'offe une parcelle incorporelle

^{v. p. 1^o} en matière de choses incorporelles par finale de l'offe et grande ^{en l'offe} mot "dites cas" de l'offe on peut les interpréter à la rigueur en cas la nature de l'offe est au cas qui en cas au elle l'offe a valeur.

Martin

et que par conséquent la possession par le créancier est une condition générale requise dans tout gage, quel qu'en soit l'objet.

La possession d'une créance ou de tout autre objet incorporel tel qu'un usufruit mobilier, ne saurait consister ici que dans la possession de l'acte qui en établit l'existence, art. 1007. et 1089.

Il résulte de cette interprétation de l'art. 2076 qu'une créance qui n'est pas constatée par un acte écrit, ne peut, quoique susceptible de possession, être valablement donnée en gage. P. 80. 3. 225.

Question: Comment le gagiste peut-il avoir la possession de la créance, quand le titre de celle-ci est un acte notarié en minute? D. 80. 1. 406. En observant une expédition — ce point est à nous constater. La réponse!

Appendice.

99. — Du gage tacite de l'art. 2082, a. 2. L'art. 2082, a. 2, admet l'extension du gage à une dette postérieure ou constituant; il fonde cette extension sur la volonté tacite des parties.

Cet article suppose que depuis que le débiteur a constitué un gage en faveur de son créancier, il a contracté une nouvelle dette envers ce même créancier, et que cette seconde dette a été stipulée payable ou avant la première ou en même temps qu'elle (1); il dispose, dans ce cas, que le créancier ne pourra être tenu de se dessaisir du gage, avant d'être entièrement payé de l'une et de l'autre dette, lors même qu'il n'y aurait eu

(1) Exposé des motifs.

aucune stipulation pour affecter le gage au paiement de la seconde.

Toutes les conditions fixées par le texte doivent être entendues dans le sens du principe qui sert de base à sa disposition: la supposition d'une convention tacite, d'une affectation conventionnelle du gage primitif au paiement d'une nouvelle créance (1)

100. — Le gage tacite de l'art. 2082, a. 2 ne produit pas de privilège. Cela résulte du contexte de l'art. 2082, de la place qu'il occupe et de sa combinaison avec les art. 2074 et 2075. Cela s'explique: les principales conditions exigées dans l'intérêt des tiers manquent absolument —

II. Des droits du créancier gagiste.

A. Du droit de rétention.

101. — Le créancier nanti d'un gage exprès ou tacite est autorisé à retenir la chose qui lui a été remise en nantissement, jusqu'au paiement intégral de sa créance en principal et accessoires, art. 2082, a. 1.

Le droit de rétention est indivisible, en ce qu'il affecte chacun et chaque partie des effets donnés en gage, et qu'il subsiste en entier jusqu'au paiement intégral de la créance pour sûreté de laquelle le gage a été établi, art. 2083.

Suivant l'opinion de la majorité des auteurs le droit de rétention est opposable aux autres créanciers (2). En principe donc,

(1) Pont. Des petits contrats, t. 2, n° 1195.

(2) Supra, n° 68. Contra. P. fl. 1. 244.

et en la fin l'eff. pp. toute l. de 2 part est payable après le 1^{er}
pas autre fois le pp.

et après le prop. on peut recevoir le meuble de son locataire
votif. Bruxelles 24 Dec. 78. t. 28. all. uldoy
p. 79.

juillet 1890

Ces meubles saisis le 15. charoy. sacre simple l. de des del. p. c. d.
qui m'a pu faire enregistrer
la page 21 répondant: votre article on pourroit reprendre la chose
qui en pourroit le dette. Pages — La C de la p. est l'acte
et on admet l'exception pp. aux 10. charoy qui s'acte de 274.
Après la saisie opérée s. le pp. n'a pas de privilège. et on des pp.
pp. avant les autres et sur le pp.

Le créancier gagiste, même dépourvu de privilège, est en droit de ne consentir à la saisie et à la vente de l'objet engagé, que sous la condition d'être désintéressé par l'adjudicataire avant tout délaissement de cet objet (1)

102. — La propriété du gage reste à celui qui l'a constitué; il n'est, dans la main du créancier, qu'un dépôt garantissant son droit, art. 2079. qui a le privilège du gage.

Il suit de là : 1° que le créancier gagiste n'a qu'une possession précaire ne pouvant pas servir de base à l'usucapion, art. 2240; 2° qu'il ne peut même se servir de la chose engagée, sans la permission expresse ou tacite du constituant, art. 2080. Cependant s'il s'agit d'une créance donnée en gage et que cette créance porte intérêts, le créancier a le droit de percevoir ces intérêts et de les imputer soit sur les intérêts et ensuite sur le capital de la dette, art. 2084. Causé.

B. De l'exercice du privilège.

103. — Le code accorde au gagiste le choix Comment s'exerce le privilège? entre deux modes d'exercice du privilège, lors qu'il n'est pas payé à l'échéance: il peut faire ordonner en justice que le gage lui demeurera en propriété d'après une estimation à faire par experts, ou qu'il sera vendu aux enchères publiques, art. 2078, § 1.

Si le créancier se fait autoriser à garder la chose, et qu'à dire d'experts, cette chose soit d'une valeur supérieure à la créance,

(1) Aubry et Rau. t. 3. p. 119, et t. 4. p. 711.

il devra rembourser la différence au consti-
-tuant, et tant qu'il n'aura pas opéré ce
remboursement, le constituant pourra re-
-prendre le gage en payant la dette

Quid de la dette qui surpasse de 104.
les formalités.

104.

Le code frappe de nullité toute clause
du contrat de gage, par laquelle le débiteur
autoriserait le créancier à s'approprier le
gage, ou à le vendre sans l'observation des
formalités qui viennent d'être indiquées,
art. 2078. a. 2. Cette prohibition du contrat
pignoratif a eu pour but d'empêcher "l'ex-
-ploitation de la misère par la cupidité".

Question: Quid si le contrat pignoratif in-
-tervenait postérieurement au contrat de gage

le contrat ne serait pas nul. à n'impl. une clause de 104, et
en un contrat le seul qui soit frappé de nullité: Nota sur un trait. sur l'art. 2078.

Quid de la dette d'un ce. civ. de
rommé en fait.

105. Le créancier civil qui a reçu une cre-
-ance en gage ne trouve dans aucun texte
le droit d'en toucher le capital. D'un autre
côté, la signification prescrite par l'art. 2078
produit cet effet que le débiteur de la créance
engagée ne peut plus payer valablement en-
-tre les mains de son créancier. Comment
faudra-t-il donc procéder quand il s'agira
de percevoir le montant de la somme en-
-gagée?

Appendice au § 1er

106. La loi du 5 Mai 1872 a simplifié les
conditions requises pour l'établissement et
la réalisation du gage constitué pour si-
-ceté d'un engagement commercial - voyez
en outre l'art. 2084. du code.

§ 2. Du privilège du bailleur, art. 2010

on rencontrerait également cette classe p. 29. au fait de illusion ou de
figurer toujours qu'on pourra rembourser, ou rembourser pour en jager ou imposer
qu'elle valent -

deux de la trib. à charge de rent. D'après estimation faite lors du Contrat de
Pape et par les de l'opoz du gacuit. cette classe est celle mais l'opoz
autorisé

Il faudra s'adresser à la justice si obtenir l'opoz. à 2028.

N. Comencé 66.

Il faut distinguer entre les membres jacobins et la coalition de la
quant aux faits le parti subvertit il n'y a pas de réaction
c'est à dire en substance pas sur les membres jacobins pour
quant à ^{ceux} les membres le privilège repose sur un avantage basé
à l'Etat sans que la condition de la possession de l'immuable l'ouïs
Travail d'une manière absolue et à l'égard de ce qui par
de suite de l'immuable et le progrès s'est distancé de ce qui
un peuple de Paquiers. Quel est le progrès en lui-même
l'immuable s'il est réuni son privilège et les loyers et fermages
en moment de la loi? Proposer par la loi le privilège
privilège ^{est-ce} des faits exprimés. ce qui est autorisé par la loi

l.c.g. si les baux sont supérieurs 71 ans et à une ^{indivision}
imprenable. Dites par le bailleur pas de privilège à la fin
de plus une grande à empêcher. p.c.g. les mutations sont
par bailleur locataire le bailleur vendit par privilège pour 10 ans
sans aucun préjudice et qu'on partageait ensuite entre bailleur
locataire -

V 68

I. Des créances ^{57.} privilégiées.

107. — Le privilège garantit, en principe, le paiement de toutes les sommes dont un bailleur d'immeubles peut être créancier contre son preneur, ou chef du contrat de bail. Le bailleur n'est pas créancier

Le privilège est accordé à tout bailleur d'une maison ou d'un fonds rural, quel que soit le titre en vertu duquel il a donné en location. C'est à la créance de louage que le privilège est attaché, et non au droit de propriété. Si l'art. 20 parle du "propriétaire" dans les détails qu'il donne sur le privilège, c'est que le plus souvent le bailleur d'un immeuble en a la propriété.

Question: Le bailleur qui a cessé de l'être par l'aliénation du bien, par la cessation de sa location en principal, etc, peut-il encore exercer le privilège pour la garantie des loyers ou fermages, etc. qui lui restent dus? P. 86. 3. 112. puis: bailleur a vendu le bien. Sans titre de privilège. Orit.

A Des loyers et fermages livre de Loyers et Fermes Dist.

1^o Des loyers et fermages échus.

108. — Quelle que soit la forme du bail, ils ne sont privilégiés que pour deux années s'il s'agit d'une maison, et pour trois années s'il s'agit d'une ferme. Le bailleur ne vient que comme créancier chirographaire pour les autres loyers ou fermages arriérés. Dirai de privilège et de fermes échues.

Questions: Pourquoi la loi ne privilégie-t-elle pas indistinctement tous les loyers et fermages échus? — Pourquoi la loi fait-elle une différence entre les loyers et les fermages? Demourant p. 7.

2°. Des loyers et fermages à échoir et du droit de relocation par les autres créanciers.

109 — En principe, un bail qui n'est pas entaché de fraude doit recevoir son entier effet pour le temps à venir. Le bailleur a un droit acquis contre le preneur et ses ayants cause, pour tout le temps stipulé dans le bail, et le code n'indique nulle part la faillite ou la déconfiture du preneur comme des causes de résiliation de plein droit.

D'un autre côté, les loyers ou fermages à échoir ne sont pas des dettes qui deviennent exigibles, selon l'art. 1188, quand le débiteur tombe en faillite ou en déconfiture. C'est que le bail est un contrat qui se parfait successivement; le preneur ne doit le prix que proportionnellement à la durée pendant laquelle le bailleur le fait jouir de la chose louée. Laurent remarque très-justement que la dette des loyers ou fermages à venir ne saurait devenir exigible que si l'obligation du bailleur devenait également exigible; ce qui est une supposition absurde. (1)

D'après le droit commun, le bailleur aurait simplement le droit d'exiger d'être payé au fur et à mesure des échéances. Mais ces paiements périodiques ne sont pas possibles, puisqu'il s'agit de partager définitivement tout l'actif du débiteur: le privilège ne serait plus assis sur aucun bien, et les loyers ou les fermages à venir seraient absolument compromis!

De là les dispositions de l'art. 20: elles cherchent à concilier les intérêts du bailleur avec

(1) Laurent. t. 29. n° 393.

des loyers à échoir

quel droit le dr. du bailleur
en cas de faillite.

ceux de la masse des créanciers.

A. Des loyers et fermages à échoir
 110 — L'art. 20, 1^o, établit une distinction:
 Si le bail a date certaine antérieure à la fail-
lite ou à la déconfiture, c'est-à-dire à la saisie
 en mobilière, le bailleur a le droit de se faire
 payer immédiatement et par privilege tout ce
qui est à échoir. En donnant au bailleur un
privilege pour tous les termes à échoir, la loi
 implique que le bailleur peut les réclamer
 dès que le preneur est en faillite ou en décon-
 fiture — Dans ce cas, le bail ne fait naître
 aucun soupçon de fraude. Si malgré la cer-
 titude de la date, le bail était néanmoins
 frauduleux, les autres créanciers n'auraient
 que la ressource de l'action de l'art. 1167.

*Suppl. p. loyers & fermes à échoir
 art. 20. du bailleur.*

Si le bail n'a pas date certaine anté-
rieure à la faillite ou à la déconfiture, le bail-
 leur n'a le droit de se faire payer immédia-
 tement et par privilege que le prix de l'ann-
née courante et d'une seule année à venir.
 En ce cas, la loi se défie du bail: elle craint
 qu'il n'ait été fabriqué après la faillite ou la
 déconfiture en vue de frauder les créanciers
 du preneur pour un grand nombre d'années.

B. Du droit de relocation par les autres cré-
 anciers.

III — La disposition de l'art. 20 est exorbitante. *Relation des dr. de relocation*
 Elle du droit commun, en ce qu'elle accorde
 le droit de réclamer immédiatement des
 loyers ou fermages à venir. Elle est tempé-
 rée par l'attribution aux autres créanciers
 du droit de relocation; il ne faut pas que la
 masse créancière soit réduite à ne tirer

aucun parti du droit à la jouissance de l'immeuble, droit qui fait partie de l'actif ou du débiteur. Le texte confère aux créanciers le droit de relocation sans distinction, il le leur confère même au cas où le bail portait défense au preneur de sous-louer. Il eût été inutile, en effet, de parler de droit de relocation, si on n'avait pas en vue cette hypothèse spéciale, car il résulte de l'art. 1717 que le preneur peut sous-louer, et il est tout naturel que ses créanciers exercent son droit.

les créanciers ont-ils le droit de le prélever sur le bail ?

Le droit de relocation appartient aux créanciers, aussi bien lorsque le privilège n'a été exercé que pour l'année courante et l'année à suivre, que lorsqu'il a été exercé pour la totalité des années à venir. L'expression "dans ce dernier cas" du texte se rapporte à toute l'hypothèse des loyers à échoir, par opposition à la première hypothèse des loyers déjà échus.

leur effet est-il de leur faire perdre le privilège ?

Les créanciers n'ont pas le droit de relocation quand le bailleur n'use pas de son privilège. Celui-ci peut se borner à exiger la résiliation du bail, selon le droit commun. Les art. 1741, 1752 et 1766 lui reconnaissent la faculté de faire résilier le bail lorsque les meubles qui étaient son gage cessent de garnir l'immeuble; or c'est le cas ici, puisqu'ils sont vendus au profit de la masse.

jusqu'à quel point le bailleur n'a-t-il pas de son privilège ?

112. — La loi fixe une condition à l'exercice du droit de relocation: "à la charge toutefois de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû".

Condition de la relocation

Question: En pareil cas, lorsque l'exercice

Le meul seul est.

Le meul seul est. Il s'immédiatement cette solution relative
à l'égard du système de la loi de bailleur, en particulier; antérieurement pour le meulleur différent
parce que les brach garantis sont en fait antérieurs, quand ce n'est qu'à l'achèvement de
cette solution; mais d'ailleurs du test. Le terme "à la charge de payer au profit de qui les
meulleur en" expriment d'autre plus, n'est: l'indication d'un règlement complet. La condition pour
de la rétroaction, qui en accord' aux c. l. 10. 14. relative d'immuable. Le agent "à la fin
projet de la loi et principe" le qui d'après de la en fait projet qui est d'œuvre relative
à bailleur.

113. Le test "à la charge de payer au bailleur" qui lui est dû par les brach de bailleur
de la maison pour le temps qui reste à l'œuvre jusqu'à fin du bail : note en
des termes en l'honneur de l'indication du test à qui permet de le trouver d'après
Muzio's Duesang de ali non de de jure qui agit au premier p. 8 années gages
la. on permet l'œuvre au terme de 1166: est un versus diffil. qui se le cas où
dans du bail aurait interdit la leur locataires.

Les bailleurs ne sont pas tenus à aucun instant
de verser à la charge de la loi de bailleur de payer les brach
meulleur

en privilège n'a pas suffi à désintéresser in-
 tégralement le bailleur, les créanciers qui
 sous- louent, doivent-ils lui payer les loyers au-
 ticipativement et pour le tout, ou bien sont-
 ils admis à payer les loyers à leur échéance,
 en fournissant des garanties?

des ce qui leur louent leur loca-
 de payer anticipat ?
 Motif

113. — En cas d'insuffisance du mobilier pour
 payer au bailleur toutes les années à échoir,
 les créanciers peuvent-ils exercer le droit de
 relocation, seulement jusqu'à concurrence
 des années payées, sans l'exercer pour le res-
 tant du bail, ou bien doivent-ils nécessaire-
 ment achever le bail et solder de leurs pro-
 pres deniers le surplus des années à venir?
 De même, lorsque le bail n'a pas date cer-
 taine, les créanciers peuvent-ils exercer le
 droit de relocation simplement pour l'année
 courante et pour l'année à suivre, si le
 bailleur touche le loyer de ces deux années
 par son privilège?

leur d'insuffisance du mob.
 pour le bailleur peuvent
 de rélocation jusqu'à
 concurrence des années payées ?

B. Des réparations locatives et de tout ce qui
 concerne l'exécution du bail.

114. — Le second alinéa de l'art. 20, 1^o, privi-
 légie le paiement de toutes les sommes
 qui peuvent être dues au bailleur comme tel,
 en vertu de la loi ou du contrat, sans distin-
 guer entre le cas où le bail a date certai-
 ne et le cas où il n'a pas de date contre
 les tiers.

quis du bail local.
 S. par date cert.

Lorsque le bailleur opte pour la résilia-
 tion du bail, il a droit, à titre d'indemnité,
 au paiement du prix du bail pendant le
 temps nécessaire à la relocation, art. 1760;
 le privilège de notre texte garantit le paye-
 ment de cet ind. due au bailleur
 pendant le temps nécessaire à la rélo-
 cation.

ment de cette indemnité.

Appendice.

Des dérogations apportées au privilège du bailleur d'une ferme.

115. — L'art. 9 de la loi du 15 avril 1884 déroge à notre art. 20 : il y déroge d'une manière absolue et non pas seulement pour l'hypothèse spéciale où le bailleur serait en conflit avec un créancier privilégié pour prêt agricole.

Cet art. 9 ne maintient le privilège du bailleur d'un fonds rural qu'en ce qui concerne :

1° Le paiement des fermages pour trois années échues et pour l'année courante. Le mot fermages comprend les prestations en nature et les contributions foncières qui peuvent être imposées au preneur par l'acte de bail.

2° Le paiement des dommages, intérêts dus pour inexécution des réparations locatives ou des obligations relatives à la culture.

II Des objets affectés au privilège.

1° Des meubles qui garnissent la maison ou la ferme et de ceux qui servent à l'exploitation de la ferme.

116. — " On considère comme garnissant la maison ou la ferme : 1° tous les meubles corporels qui y sont placés à demeure, soit pour la commodité et l'agrément de l'habitation, soit pour les usages domestiques ou l'exercice de la profession du preneur, soit comme faisant partie d'une collection ; 2° tous les objets

dérog. au privilège du bailleur d'une ferme.

Objets rattachés au privilège

Grand journal

Le ruyten van de copie van baal is een g. privilegie: p. 15 l. 1. uitzondering
is oblig. van de baal. p. 15 l. 1.

est de la part de l'attention. v. Paul D. vobal
no 1462

contre G. plin-kent

f. 86
G. IV 61

« placés même à temps, dans la maison, pour
 « y être consommés ou vendus, comme les mar-
 « chandises. Ce sont, en un mot, les choses qu'on
 « est dans l'habitude de voir dans une maison
 « qui s'y maintiennent ou qui doivent s'y renou-
 « veler d'une façon à peu près constante, dans
 « des proportions diverses suivant la fortune ou
 « la profession des personnes; ou encore les ob-
 « jets que le locataire a pu voir enménager
 « pour l'usage de l'habitation, ou l'exploita-
 « tion du local, et qu'il doit penser y retrouver
 « en nature ou par équivalent » (1) D. 87 l. 52.

Au contraire, le privilège ne porte ni
 sur les meubles appartenant au preneur, et
 placés en dehors de l'immeuble loué, ni sur
 les bijoux, les vêtements et le linge de corps,
 l'argent comptant, et les titres de créance, fus-
 sent-ils au porteur.

117. — Le privilège du bailleur porte-t-il sur les
 objets appartenant à des tiers, et qui garni-
 raient la maison ou la ferme ? quand des objets appartiennent à des tiers

En général, les privilèges ne peuvent frapper
 que les biens appartenant au débiteur, art. 8.
 Il en est autrement des privilèges qui sont fondés
 sur un gage tacite. Si l'on peut acquérir la
 propriété d'un objet mobilier, par la possession
 de bonne foi, on peut aussi acquérir un droit
 réel sur un objet mobilier que l'on possède de
 bonne foi; le principe de l'art. 2279 s'applique
 à l'acquisition de tout droit qui présente un
 caractère de réalité. Le bailleur peut invo-
 quer la possession de tout objet qui garnit la
 maison louée ou la ferme; il possède par

(1) Ghezard, Des privilèges et hypothèques, n° 343.

l'intermédiaire du preneur et cette possession vaut titre pour lui, selon l'art. 2279.

Le bailleur ne peut prétendre au privilège

sur les meubles appartenant à des tiers :
 Le privilège

A. Lorsqu'il a eu ou dû savoir, avant l'introduction de ces meubles dans les lieux loués, qu'ils n'appartenaient pas au locataire ou fermier. Mais il suffit qu'il ait été de bonne foi, au moment où les meubles ont été introduits dans la maison ou la ferme; mala fides superveniens non nocet.

Question. Le bailleur peut-il exercer son privilège sur les choses d'autrui qui ne se trouvent chez le preneur que passagèrement, à raison de son industrie ou de sa profession?

B. Lorsqu'il s'agit de meubles perdus ou volés, et que la perte ou le vol ne remonte pas à plus de trois ans. Non.

2^o. Des fruits de la récolte de l'année.

Des fruits pendants sur les branches
 et sur les racines.

118 — Le privilège du bailleur frappe les fruits de l'année, alors même qu'ils sont encore pendants par branches ou par racines, art. 20. 1^o. et avec les art. 625 seq. C. proc.

Les fruits de l'année qui sont sur la ferme.

Le privilège frappe les fruits de l'année, alors même qu'ils sont engrangés hors des bâtiments de la ferme; le texte n'exige pas que ces fruits garnissent la ferme.

Le bailleur peut-il exercer son privilège sur les fruits de l'année qui sont sur la ferme, alors même qu'ils ont été aliénés au profit d'un tiers?

Questions: Le bailleur conserve-t-il son privilège sur les fruits de l'année, aussi longtemps qu'ils sont ^{entre les mains} en la possession du preneur, alors même qu'ils auraient été aliénés au profit d'un tiers? — A quelle condition le bailleur conserve-t-il son privilège sur les fruits de l'année antérieure?

Condition des fruits de l'année sur la ferme antérieure.

Q). Les hypothèques sont-elles plus ou moins privilégiées ?
R). Elles sont plus ou moins privilégiées selon leur nature & leur destination.

Les hypothèques sont-elles plus ou moins privilégiées ?

Les hypothèques sont-elles plus ou moins privilégiées ?

Il faut distinguer si les hypothèques sont plus ou moins privilégiées dans la forme ou dans le fond. Les hypothèques sont plus ou moins privilégiées dans la forme selon leur destination. Les hypothèques sont plus ou moins privilégiées dans le fond selon leur nature.

La condition de la forme est la forme. Les hypothèques sont plus ou moins privilégiées dans la forme selon leur destination. Les hypothèques sont plus ou moins privilégiées dans le fond selon leur nature.

C
te

Il y avait à Bruxelles 2 solutions extrêmes. La 1^{re} 9: les gens les principes de
 l'allemand est d'en que les meubles app. par son local et la prop. de
 celui-ci d'après le principe et se contentait de faire valoir sur eux son
 privilège: n'est-il pas au contraire que les meubles app. au son local
 se contentent que d'après le principe fait valoir sur eux son privilège
 de ce cr. de l'allemand. 2 solutions extrêmes l'une et l'autre admettent.

En général les meubles sont app. au son local: on suppose qu'ils app. au
 son local par d: au son: au moment où ils ont été acquis par d: au son
 au contraire! C. p. note quelques d: et y a pas de trait ou app. est
 à: des fois.

Explicite y. par le bailleur d'argent par l'intermédiaire d'une personne interposée
 et l'obligation du legs.
 Et. l'usufruitier a bien des droits de la maison mais on lui appl. les

3° Des meubles et des récoltes des sous-locataires ou sous-fermiers.

119. Les art. 1753 du code civil et 810 du code de procédure posent une règle spéciale à leur égard: ils sont grevés du privilège du bailleur; mais ils ne le sont que jusqu'à concurrence du prix de sous-location dont le sous-locataire ou le sous-fermier se trouve débiteur au moment de la saisie.

Questions: Montrez le caractère spécial de cette règle? — Que décider des meubles d'une personne qui serait logée gratuitement par le locataire?

III Du droit de suite

120. — En général, les privilèges mobiliers, même ceux qui sont fondés sur un gage tacite⁽¹⁾, n'engendrent aucun droit de suite contre les tiers possesseurs, art. 40. Par exception, l'art. 20, 1°, a. 3, autorise le bailleur à suivre, entre les mains des tiers possesseurs, même de bonne foi, et à frapper de saisie les meubles qui garnissaient la maison ou la ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement.

La loi accorde ce droit de suite au bailleur, sans distinguer: 1° si les objets déplacés appartenaient au preneur ou à d'autres personnes; 2° si le tiers possesseur les a acquis

(1) Supra, nos 73 et 89. On n'admet d'action du créancier contre les tiers que dans les cas de perte ou de vol du gage, art. 2179 et 2180.

Privilège plus fort que prop.

de bonne ou de mauvaise foi. Il arrive ainsi que le privilège du bailleur est garanti plus énergiquement que le droit de propriété. D. 85.2. 153.

Conditions du H. de fait.

121. — L'exercice de ce droit de suite implique certaines conditions:

1^o Il faut que le bailleur n'ait pas consenti au déplacement. On doit admettre qu'il a consenti d'avance à l'aliénation, lorsqu'il s'agit d'objets destinés par leur nature même à être vendus, comme les récoltes et les marchandises. B. J. 1886. p. 509.

2^o Il faut que le mobilier restant dans la maison ou dans la ferme soit devenu insuffisant pour garantir l'exécution du bail. L'intérêt du bailleur doit être la mesure de son action. P. 86. 3. 330.

3^o Il faut que l'action soit exercée dans le délai légal.

Questions: Pourquoi l'art. 20, 1^o, a. 3, fixe-t-il un délai plus long quand il s'agit du mobilier d'une ferme que lorsqu'il s'agit du mobilier d'une maison? — Quel est le point de départ du délai? Ne commence-t-il à courir que du jour où le bailleur a connaissance du déplacement?

à l'exp. du délai.

122. — Le privilège s'éteint par la perte de la possession, non suivie de revendication dans le délai légal; mais il ne s'éteint pas par la vente seule, non suivie de déplacement.

En aucun cas, le bailleur n'est admis à s'opposer à la saisie et à la vente, par d'autres créanciers, des objets soumis à son

Comment s'éteint le privilège

7. 86

insistez et rendez un prof. pour si de + beau. pas localiser d'ailleurs
aucune proposition de cette nature, même remplie par celle de l'écrit.

P. c. g. déplacement de sujet par un femme peut rester plus longtemps
en comue.

P. de part: ^{de} déplacement. - cela résulte des textes -

si c'est un prof. on il a commis l'écrit. Longue plus de
raison de donner cela plus long de la Brue.

V. c. g. report sur des de prof. et pour prof. en lais. pas tant que pas déplacement.

Volonté

Les principes fondés des pays sont absolument subord à la
condition de non despoillement: de ne survivent pas à la séf.
~~Leur dévotion~~...

Quand si le voyageur a retourné chascun de ses membres

D'un part il ne peut être question de 1771 pour par par vol. La chose a
de retourner par son propre.

D'autre part il ne peut être question de 1771.

M. de la Roche

67.
priviège. Mais aussi le déplacement des objets ainsi vendus n'entraîne-t-il pas déchéance du priviège, art. 609. c. proc. Il en est de même, lorsque la vente a été faite par un administrateur légal ou judiciaire chargé de réaliser les biens du débiteur dans l'intérêt commun des créanciers.

Question: En cas d'aliénation volontaire suivie de déplacement, le priviège que le bailleur avait sur les meubles se continue-t-il sur le prix? Jurisp. de Siége, 1888. p. 40.

§ 3^e. Du priviège de l'aubergiste, art 20, 6^o.

123 — Le priviège garantit le paiement de toutes les sommes dont un voyageur peut être redevable envers son aubergiste pour les fouritures, logement, nourriture et autres accessoires, que celui-ci a faites, à lui et à sa suite.

Le priviège porte sur tous les effets du voyageur qui ont été transportés dans l'auberge, soit à son arrivée, soit au cours de son séjour.

§ 4^e. Du priviège du voiturier, art 20, 7^o.

124 — Le priviège garantit le prix du transport et les dépenses accessoires, telles que les réparations urgentes que le voiturier aurait avancées en cas d'avaries, les frais de douane et autres semblables qu'il aurait payés.

Le priviège frappe la chose viturée.

2
D'après le principe sur lequel il est fondé, il devrait s'éteindre immédiatement par le fait de la remise des objets voitures au destinataire. L'art. 20, 7°, dispose, par exception, que le privilège subsiste pendant les vingt quatre heures qui suivent la remise au destinataire si celui-ci est encore en possession de l'objet.

38.
§ 4^e Du privilège du vendeur d'effets mobiliers, art. 20. 5°

I. Des créances privilégiées.

125 — Le privilège garantit le paiement de toutes les sommes dont un vendeur de meubles peut être créancier contre son acheteur, à titre de prix de vente.

Le privilège est accordé à tout vendeur d'effets mobiliers quelconques, art. 535, sans qu'il y ait à distinguer si le vendeur a suivi ou non la foi de l'acheteur. La qualité de la créance, art. 12, ne change pas lorsque le vendeur concède à l'acheteur des termes de crédit.

Le privilège ne garantit que le paiement du prix et de ses accessoires. Il ne garantit pas le paiement des dommages, intérêts dont l'acheteur pourrait être tenu envers le vendeur. Question. Le vendeur conserve-t-il son privilège lorsqu'il accepte en paiement des billets souscrits par l'acheteur?

II Des objets affectés au privilège

126 — Le privilège porte, dit l'art. 20. 5°, sur les effets mobiliers non payés, s'ils sont

Fondement
à l'art. 20. 7°

Le privilège fondé sur le
à l'art. 20.

vid. art. 535

Le privilège s'applique sur
billets souscrits par l'acheteur.

prois: comprend l. premier d'après et de occuper en nature qui font
patrimoine partie. Les cinq. = condition f. de la p. de la
en regard.

(Cui p. q. il n'y a pas notation. c'est un mode de gage: qui sera
ce n'est pas substitution & une l. à une autre. N'y a pas d'autres notations.

7
meubles etal : anis. p. D. ai l'entre des bois : et de l'usage, convertit
Charbon a bois. ce se convertit par j'avois le bois p. D. D.

encore en la possession du débiteur. Il suit de ce texte que deux conditions sont requises pour l'exercice du privilège: 1° que l'objet vendu soit encore la possession du débiteur, 2° que cet objet ne soit pas devenu immeuble.

A la différence de ce qui elle décide en matière de saisie revendication (infra, N° 131), la loi n'exige pas pour l'exercice du privilège, que la chose vendue se trouve encore dans le même état que lors de la livraison.

Quelque changement de forme ou de valeur que l'objet mobilier ait subi, le privilège du vendeur subsiste si d'ailleurs l'origine et l'identité de l'objet sont suffisamment établies.

1°. De la condition que l'objet vendu soit encore en la possession du débiteur.

127 — Cette condition n'est qu'une application de la règle que les meubles n'ont pas de suite ni par privilège, ni par hypothèque. Il n'est pas nécessaire, pour que le vendeur puisse exercer son privilège, que l'acheteur ait la détention de la chose. Mais il faut toujours qu'il en ait la possession proprement dite.

En cas de vente au comptant par l'acheteur, le privilège du vendeur primitif peut encore être exercé aussi longtemps que l'objet n'a pas été réellement livré au second acheteur? Dans le système du code civil, d'après lequel tout acte translatif de propriété la transfère indépendamment de la tradition, on doit attacher aux actes de cette nature, un effet analogue à celui du constitut possessoire proprement dit, en ce sens que l'ancien propriétaire, quoique n'ayant

point encore liée la chose par lui aliénée, cesse, par le fait même de l'aliénation, de la posséder pour son propre compte, et ne la délie plus que pour le compte du nouveau propriétaire, arg. des art. 1136 à 1138 et 1583 (1)

En cas de revente à crédit par l'acheteur, le privilège du vendeur primitif peut-il encore être exercé sur le prix resté dû par le second acheteur? Il est constant qu'en subordonnant le privilège du vendeur à la possession du bien par son débiteur, la loi a simplement voulu appliquer le principe que les meubles ne sont pas susceptibles du droit de suite. Or, dans l'espèce, le débat n'est pas entre le sous-acquéreur et le vendeur primitif; celui-ci n'invoque aucun droit de suite. Le débat est exclusivement entre les divers créanciers de l'acheteur; parmi lesquels se trouve le vendeur primitif qui réclame un droit de préférence sur le prix. Dirait-on que le privilège manque de base, qu'il n'y a plus d'objet sur lequel il puisse s'exercer? On répondra que tout privilège ne porte sur la chose que pour arriver au prix, et que dès lors la circonstance que la chose a été vendue est indifférente, si le prix en est encore dû, puisque le privilège a toujours une assiette. En matière de privilèges fondés sur la considération que le créancier a mis ou conservé le bien grevé dans le patrimoine du débiteur commun, il est exact de dire: *Pretium succedit in loco rei*.

Question: Pourquoi n'applique-t-on pas cette maxime ^{ou peut} en faveur du bailleur qui, en cas d'aliénation et de déplacement des meubles garnissants, veut exercer son privilège sur le

(1) Aubry et Rau. t. 2. p. 82, et t. 3, p. 153.

J'ai dit au 1^{er} ap^l que s'exercer sur les de haute courtes sur tous ap^l mais
s'exercer sur simple d. de profum^l contre le autres et de l'acheteur.

^{l'ordonne sur les d. de prof.}
Vez le privilège et perdez les que notre justice a gardé pos. de la chose
donnée au 2^o.

2

pué non encore payé par l'acquéreur ?

2° De la condition que l'objet du privilège ne soit pas devenu immeuble

128. — En principe, les privilèges mobiliers s'éteignent lorsque les objets qui en étaient grevés deviennent immeubles par incorporation ou même par simple destination. Il ne peut y avoir de privilège mobilier sur des immeubles. ind de la vente de l'im-
mobilisation

Ce principe comporte une dérogation importante quant aux machines et aux appareils employés dans les établissements industriels. Le législateur a pris en considération l'intérêt de l'industrie qui exige l'emploi de machines d'une valeur souvent considérable. Il a voulu en faciliter l'achat à crédit, en assurant une garantie au vendeur malgré l'immobilisation. L'exception s'applique au privilège des frais de conservation comme à celui du prix de vente, art. 20, 5°, a. 2.

Noté
L'exception est dans

129. — L'exception est subordonnée:
a. à une limitation de temps, réglée sur les usages du commerce, art. 20, 5°, a. 3. 2 ans.

Aյոյուստիտուցիոն

Il est de principe que dès le moment de la saisie ou de la déclaration de faillite, la situation des créanciers est définitivement fixée et le droit à la préférence acquis aux privilégiés. Les lenteurs de la procédure en cas de déconfiture ou de faillite ne doivent pas empêcher les privilèges à durée limitée de produire leurs effets. De là, la disposition de l'art. 20, 5°, a. 4.

b. à une condition de publicité établie dans l'intérêt des tiers, art. 20, 5°, a. 3. Le privilège non transcrit dans la quinzaine de la livraison

son n'a point d'effet.

ici il ne s'agit point d'une transcription au bureau des hypothèques, mais bien au greffe du tribunal de commerce. C'est que les intéressés sont des négociants; et les négociants ont plus de relations avec le tribunal de commerce qu'avec la conservation des hypothèques. Ici il n'est pas besoin d'un acte authentique, un acte sous seing privé suffit; l'art. 20, en effet, ne parle pas de la forme de l'acte de vente.

III De l'action revendicatoire

130. — L'art. 20, 5^e, a. 5, donne au vendeur d'effets mobiliers, sous certaines conditions, un droit de revendication distinct du privilège. Il s'agit là d'un droit particulier de revendication ne s'exerçant, d'après le texte même, que si la chose est en la possession de l'acheteur, et nullement d'un droit de suite analogue à celui qui est accordé au bailleur.

Notion de cette action revendicatoire est elle autorisée aujour?

Cette action revendicatoire n'est pas l'action en revendication proprement dite, puisque la propriété est transférée entre les parties par le seul fait du contrat, quoique la chose n'ait pas été livrée, ni le prix payé, art 1583. Ce n'est pas non plus l'action en résolution de l'art. 1054, puisque le sixième alinéa de notre texte prend soin de les distinguer l'une de l'autre. C'est une simple action revendicatoire de la possession. Son but unique est de reprendre la possession de la chose et d'en empêcher ainsi la revente par l'acheteur, afin de prévenir les conséquences que cette revente pourrait entraîner, pour le droit de privilège de notre art 20. 5^e, et pour le droit de

Son but.



Ce sans la perte du privilège par la venue au Compt. à Paris ainsi en
p. 12 v. par la perte de l'octroi résolu si l'objet d'être au sous-imp.
pour ce qui se peut alors in voy 2279 p. échapper à l'appli. de la loi
résolue par dante ...

Perte du privilège de venue au compt.

perte de fait de l'actif résolu car il ne sera plus
soumis contre le sous-imp. sur en p. 12 v. p. de ce que la
progr. par 2279.

J. 09. en de roue - prop. et la transmission par la machine

Le premier essai fléchit des bateaux vers
60 avais tenté de jeter à l'eau

73.

résolution de l'art. 1654. Elle n'est qu'une mesure conservatoire qui laisse la vente en liberté; seulement, l'acheteur n'ayant plus l'objet entre les mains il lui sera impossible de trouver un amateur qui veuille l'acquiescer. La procédure de cette action est réglée par les art. 826, seq. C. proc.

131. La revendication est soumise à quatre conditions. Les auteurs du code, et, après eux, les auteurs de notre loi, ont rédigé ces conditions sous l'influence des idées romaines; ils ont perdu de vue le véritable caractère de l'action revendicatoire: simple saisie conservatoire, destinée à garantir l'exercice du privilège et à assurer l'efficacité du droit de résolution.

Ces conditions sont:

A. Que la vente ait été faite sans terme de crédit.

B. Que la chose vendue soit encore en la possession de l'acheteur.

C. Que la chose soit encore dans le même état que lors de la livraison. Il ne suffit pas que la chose soit reconnaissable; il faut de plus qu'elle ait conservé son ancienne forme, sa nature et sa dénomination.

D. Que la revendication soit exercée dans la huitaine de la livraison. Cette action revendicatoire porte atteinte à la stabilité; elle engage en vue duquel les créanciers chirographaires de l'acheteur ont contracté; il fallait donc la limiter à un très court délai.

Conditions de cette action

term. de crédit
p. 131.
pour
qui est

quid ad res de chose

1318
Conditions
de revendication
Règles d'un long délai

74.
IV De l'action en résolution.

2
L'action en résolution est elle 132. — Dans le système du code, l'action re-
vendicatoire et l'action en résolution étai-
ent complètement indépendantes l'une de
l'autre; le vendeur pouvait encore deman-
der la résolution du contrat et rentrer dans
la propriété de sa chose, alors même qu'il
avait vendu avec terme de crédit ou qu'il
n'était plus dans la huitaine de la livraison.
L'art. 20, 5°, a. 6, exclut formellement cette
faculté en disposant que la déchéance de
l'action revendicatoire emporte également
celle de l'action en résolution, à l'égard des
autres créanciers. Cette disposition signifie
que l'action résolutoire peut encore bien être
intentée contre l'acheteur qui n'a pas payé,
mais que la résolution n'exercera plus ses
effets qu'entre les parties et ne fera plus tou-
cher les privilèges préférables à celui du vendeur.
Celle disposition s'applique aussi bien à la
clause résolutoire expresse qu'à la condition
résolutoire tacite.

Privilège et revendic
action est elle revendicatoire?

Appendice au § 5°.
133. — Le privilège et le droit de revendication
établis par l'art. 20, 5°, au profit du vendeur
d'effets mobiliers, ainsi que le droit de résolu-
tion ne sont pas admis en cas de faillite.
Néanmoins, le privilège continue à exister
pendant deux ans, à partir de la livraison,
en faveur des fournisseurs de machines et ap-
pareils employés dans les établissements in-
dustriels. Art. 546. C. de C. ^{com.}

§ 6° Du privilège des frais de récolte,

Il lui resté de le privilège de son nom: que les charges continuelles: avec l'édifice

Le domestique ne jure pas par les dieux de sa secte.

Paris à nos mandats : accordés de pièces.
" " mêmes : vider.

Vous l'avez vu par le principe d'après 26. 49 sur la chose
qui s'en travaille. mais de d. vider. f. 36

75.
art. 20, 2°.

134 — Le privilège garantit le prix des semailences et les salaires des gens de labour et des journaliers employés pour les récoltes.

Le privilège ne frappe que la récolte de l'année.

§ 7° Du privilège des sommes dues pour ustensiles, art. 20, 2°.

135 — Le privilège garantit les sommes dues pour la vente, fabrication ou réparation d'ustensiles aratoires. La loi n'a entendu parler que des ustensiles servant à l'exploitation agricole. Cela résulte de la place et de la disposition, et d'une déclaration formelle du rapporteur à la chambre des représentants.

Le privilège ne frappe que les ustensiles eux-mêmes; il ne frappe pas les récoltes.

§ 8° Du privilège des frais de conservation, art. 20, 11° 4.

136 — Le privilège garantit tous les frais de conservation, mais non ceux de simple amélioration. Par frais de conservation, il faut entendre ceux sans lesquels la chose eût péri en tout ou en partie, et même ceux sans lesquels elle serait devenue impropre à l'usage auquel elle est destinée. La loi ne distingue pas s'il s'agit d'une chose incorporelle ou d'une chose corporelle, et, dans ce dernier cas, si elle est animée ou inanimée.

Le privilège ne porte que sur la chose déterminée qui a été l'objet des frais de conservation.

La disposition de l'art. 20, 5°, a. 2. s'applique

au privilège des frais de conservation.

Section 5^e. Du rang des privilèges mobiliers en cas de concours entre eux.

§ 1^{er} Du concours des privilèges généraux entre eux.

137. Les créances privilégiées sur la généralité des meubles s'exercent dans l'ordre de l'énumération de l'art. 19

§ 2^e Du concours des privilèges généraux avec des privilèges spéciaux

138. La loi n'établit aucun système absolu qui donnerait toujours la préférence soit aux privilèges généraux, soit aux privilèges spéciaux. Elle se décide d'après la qualité de chaque privilège, art. 13, et elle attribue à chacun son rang sans tenir compte de son caractère général ou particulier.

Ne faut-il pas avoir l'air

1^{ère} règle.

139. Art. 21. C'est par application de cette règle qu'il a été décidé que le privilège du bailleur n'est pas primé par celui des frais, débours et honoraires du curateur de la faillite, s'ils n'ont pas été faits dans l'intérêt du bailleur et ne lui ont pas profité. P. 87. 2. 22.

2^{ème} règle

140. Art. 22, a. 1. *la fin fait le conservateur et le bon gérant le privilège antérieur*

3^{ème} règle.

141. *la fin* Les frais de conservation prennent *sur le privilège gérant.*

^u
Il faut retirer les pelles du vin non juss avec ce papier

2

Supp. zur Nord. Provinz d. papstl.

les privilèges généraux postérieurs, art 22. a. 2.
 A cette règle, il y a exception. a. quant
 aux frais de justice qui ont été faits dans
 l'intérêt de la créance des frais de conser-
 vation, art. 21; b. quant aux frais funé-
 raires, art 25.

4^{ème} règle.

112 — La règle est que le privilège des frais
 funéraires l'emporte sur tous les autres pri-
 vilèges, art. 25.

A cette règle il y a exception:

a. Quant aux frais de justice et aux frais
 de conservation qui ont été faits dans l'intérêt
 du créancier des frais funéraires.

b. Quant au privilège de l'aubergiste, du
 voiturier et du créancier gagiste. Cette excep-
 tion est subordonnée à une condition: "en

tant que ceux-ci ne sont pas primés par le
 vendeur de l'objet donné en gage" C'est que le
 privilège des frais funéraires l'emporte tou-
 jours sur le privilège du vendeur; or, celui-ci
 l'emporte sur les gagistes dans le cas de l'art.
 23, a. 1; dès lors, il fallait bien permettre au
 créancier des frais funéraires d'invoquer le
 vieil adage "si vinco vincentem te, a fortiori
 vinco te"

La loi permet au privilège des frais funé-
 raires de primer le privilège du bailleur,
 quoique celui-ci soit aussi fondé sur une idée de
 gage des meubles garnissants. C'est que ce der-
 nier est presque un privilège général puis-
 qu'il porte sur tout ce qui garnit la mai-
 son ou la ferme.

5^{ème} règle.

113 — Les trois derniers privilèges généraux

78.
sont primés par les privilèges spéciaux.

§ 3^e. Du concours des privilèges spéciaux entre eux

144. — La loi ne règle pas tous les cas possibles de concours entre privilèges spéciaux. La plupart ne se présentent pas dans la vie réelle; il était aussi inutile que difficile de les prévoir tous. Les dispositions que la loi contient serviront au juge d'argument analogique pour régler les cas de concours que la loi n'a pas prévus (Rapport de la Commission spéciale)

1^{re} règle.

145. — Le privilège des frais de conservation prime les privilèges antérieurs, art. 22, a. 1; il ne prime pas les privilèges postérieurs, arg. a contrario de l'art. 22.

Entre conservateurs successifs d'une même chose, le plus récent l'emporte-t-il sur le plus ancien? La raison de douter vient de l'art. 13. La raison de décider vient du texte absolu de l'art. 22, a. 1. in:

Question: Peut-il y avoir conflit entre le conservateur de la chose et celui qui l'a venue postérieurement?

2^eme règle.

146. — En règle générale, les privilèges fondés sur une idée de gage, priment le privilège du vendeur non payé; par exception, ce privilège les prime à son tour lorsque les gages ont su, en recevant l'objet en gage, que le prix n'en avait pas été payé, art. 23. J. C. 87. p. 913.

Quid de concours entre
le vendeur et le créancier
hypothécaire?

Non il fatto per la & per. cioè a noi che lo ci paternoni lo ai
e. dove guardo foglio di la un'ora. di un Deo sub et qui conservatore
Peri. mentre si muove il figlio
della chiesa -

1871
1872
1873

Comment est-il possible que le privilège du vendeur se trouve en conflit avec le privilège d'un créancier gagiste? Ces privilèges peuvent coexister: l'acheteur qui donne en gage la chose qu'il n'a pas payée continue à la posséder comme propriétaire, et cela n'empêche pas le créancier qui reçoit cette chose en gage de la posséder comme gagiste; la possession du gagiste n'exclut pas celle de l'acheteur, parce qu'elle a lieu à un titre différent, c'est à dire jure pignoris

f

La règle et l'exception de l'art. 23 étaient commandées par le principe de l'art. 2279.

Question: Comment le vendeur prouvera-t-il qu'il a fait connaître au bailleur que le prix des meubles n'était pas payé?

Comment le vend. prouvera-t-il qu'il a fait connaître au bailleur que le prix des meubles n'était pas payé.

1341-1347.

par une signifi.

3ème règle

147 - Art. 24. La logique juridique aurait commandé d'assimiler ces privilèges à celui du vendeur non payé, c'est à dire de leur appliquer la règle et l'exception de l'art. 23. a. 2

Section 6^e. Des privilèges sur certains immeubles.

148 - La loi énumère cinq privilèges spéciaux sur les immeubles, art. 27. Les quatre premiers sont très-usités. Quant au privilège des architectes et entrepreneurs, il est très-rare que les conditions auxquelles il est subordonné soient remplies par les intéressés; dans la pratique on n'a presque jamais à compter avec ce privilège.

On a déjà dit que les privilèges particuliers sur immeubles ne sont pas autre chose que

Nature des privilèges
des créances

long

des hypothèques légales privilégiées. C'est pour cela que la loi veut que les créances qu'ils garantissent soient spécialisées et renues publiques (suprà p. 73)

§ 1^{er} Des créances privilégiées et des immeubles grevés de privilège.

Quelle est la nature des privilèges?

119. Nos art. 27 seq. n'accordent de privilège qu'à des créances dont la valeur est déter- minée en argent, dans l'acte instrumentai- re où elles prennent naissance.

Aucun immeuble n'est frappé de privilège spécial pour une somme indéterminée. Sans doute, la loi accorde le privilège à certaines créances éventuelles, mais elle le subordonne à la condition que l'évaluation de la créan- ce soit faite, dès l'origine, par les parties elles-mêmes. Cette condition de l'évaluation est établie dans l'intérêt des tiers: il faut qu'ils puissent connaître exactement la somme à concurrence de laquelle l'im- meuble est grevé du privilège.

Raison d'être de l'évaluation

La nécessité de l'évaluation dans l'acte constitutif de la créance, tient au mode de publicité organisée par la loi. Les privilèges immobiliers se conservent par la transcrip- tion du titre de la créance; c'est donc cet acte qui doit faire connaître aux tiers le montant de la créance privilégiée.

Qui doit faire cet acte?

En un mot, l'acte d'une créance privilé- giée sur immeuble doit contenir les mêmes éléments de spécialisation que l'acte d'une créance hypothécaire. Journ. de lég. 1888 p. 38.

I Du privilège du vendeur.

A

Vtre honorable est abeno s charge par l'esp^e d'intention l'administee sa vie
 devant et n'et pas un acte d'et un C. surveni le prestig. etant de
 .trede interprer en ou gene rendra s'us contract unioni 27. l'intention
 tendant aura l'extesion modifiere. que goisera regie contre le sans reg^{ts}
 Abou le principe de d'te d'usl ou un posses par lui opposer la doctrine
 a. 28

~~Prozunt⁺ vute regie a. 9. coop. Vute enai par de privileg quand este~~
 vute aura s'it s'ausant p. i. f. pour specialite de capital 7^e La dect
 pour s'it s'ausant p. i. f. de capital: I aura le gelle que partit d'eternitade
 le capital de la vute qui s'ausant le prix.

Cf. Laurent t. xxx. n° 71 et s'it. Contra P. 88. III. 109.
 Martou t. II. no 40. et Cl. de Romane. 1878-79-1119.

J. 24. vute par l'ete d'el g'nt indy l'prie de vute -

- 1^o Le non ditait 10.000. p^r donner une pension de 13.000. a condition que
 on rendit 8.000 fr. c'est de la valeur de 8000. les monts de la santé: Ce
 non ditait p^r le pris de 13.000 fr. selon un paiement en rente 2.175 fr.
 annuels: c'est une dotation sur paiement de 2000 fr. a femme a-c. c'est-à-dire
 pour ce qui en reste qui s'ajoute avec les autres.
- 2^o Les p. c. q. l'un est d'un. et l'autre de 1000.
- 3^o Les p. c. q. font partie ^{notamment} du pris. Mais supposons d'ailleurs qu'ils ont
 valeur en argent.
- 4^o Les p. c. q. font partie du capital existant. La conversion en rente n'est
 qu'un mode de paiement.

Le contre l'Etat. Stant caché à Bureau des Aff. et l'aura p^r...

- 1^o Non. p. c. q. p^r l'Etat et continue à y avoir le plus grand fonds distribué.
- 2^o Les p. c. q. p^r l'Etat et y a le plus grand fonds distribué. C'est un fonds bati.

150. — Le privilège garantit le paiement de toutes les sommes dont un vendeur d'immeubles est créancier contre son acheteur à titre de prix de vente. Ce privilège garantit le privilège de l'acheteur.

Questions : 1^o La dation en paiement d'un immeuble donne-t-elle naissance au privilège du vendeur pour la somme que le cédant stipule à titre de retour ? — 2^o Le privilège garantit-il le paiement du prix de vente d'un droit d'usufruit sur immeuble ? — 3^o Le privilège garantit-il les charges ou prestations imposées à l'acheteur au profit du vendeur ? — 4^o Le privilège subsiste-t-il lorsque l'acte de vente, après avoir indiqué le prix en capital, le convertit immédiatement en une rente perpétuelle ou viagère ?

151. — Quelquefois, les parties, pour frauder le fisc, ne font figurer dans l'acte notarié qu'une partie du prix convenu, l'acheteur s'engageant à payer le surplus par une contre-lettre. Pourquoi le vendeur en pareil cas n'a-t-il pas le privilège que pour le prix stipulé dans l'acte ostensible ? Quand il y a fraude, le privilège n'est pas acquis. Doit être payé au fisc.

152. — Le privilège ne frappe que l'immeuble vendu.

Questions : Le privilège atteindrait-il les fonds limitrophes que l'acheteur viendrait à acquérir, si celui-ci formait de l'ensemble de ses acquisitions un seul et même enclos ? — Le privilège frapperait-il les constructions qui seraient élevées dans la suite sur le terrain vendu ?

II. Du privilège des copermutants.

Sur quoi sont fondés les
copartageants

à ce qu'il garantisse

153 — Le privilège garantit : 1° le paiement de
soultes ou retours de lots stipulés dans l'acte
d'échange; 2° le paiement de la somme fixe
qui serait déterminée dans l'acte à titre de
dommages-intérêts dans le cas d'éviction.
Le privilège frappe les immeubles récipro-
quement échangés.

III. Du privilège du donateur.

Sur quoi sont fondés les
copartageants

154 — Le privilège garantit le paiement des
charges pécuniaires ou autres prestations li-
quides imposées au donataire. En accordant
ce privilège, la loi résout la question — (con-
troversée au titre du code sur les donations)
de savoir si le donateur a une action contre
le donataire pour le contraindre à l'exécu-
tion des charges de la donation, ou s'il n'a que
l'action en révocation établie par l'art. 953.

Sur la question de la
garantie

L'expression prestations liquides présente
ici un sens tout spécial: elle signifie les pres-
tations évaluées en argent. Le deuxième rap-
port à la chambre l'exprime formellement.
L'attribution de ce sens spécial s'imposait au
législateur à raison du système qu'il allait
établir sur la conservation des privilèges immo-
biliers.

Le privilège ne frappe que l'immeuble donné.

IV. Du privilège des copartageants.

Sur quoi sont fondés les
copartageants

3/

155 — Le privilège garantit : 1° le paiement de
soultes ou retours de lots stipulés dans l'acte
de partage; 2° le paiement du prix de licita-
tion de l'immeuble adjudiqué à l'un des co-
partageants; 3° le paiement de la somme
fixe qui serait déterminée dans l'acte à titre
de dommages-intérêts pour le cas d'éviction.

Com. de Sol.

À signer : au et par autheur de bastes (C. l. unot esij de notation
cette de quel p. 09. le premier espié par tombs. de D. for aboch de tombs. le
1/2 de quel sacre et la pri le mteruf et not de combien value de l'œuvre. et
Rommuni essentially. r. p. 80 net.

Donation à charge d'abrente est un contrat univoque l'un donne l'autre
suffre oblig. de faire : il se y a fa. de privilèz qui le prouvent. Peches

Les arts 27 et 28 sont par le 30 et 33 tout le part et complent la 33, et complent
par 27.

Il est conforme aux premiers Doyens que les parties puissent
renoncer au privilège c'est une d'écrits stable ainsi que les
faveurs. pour renoncer au privilège. autrement mais par l'écrit
ans. dire par le privilège pour le bon des parties et par l'écrit
privé de l'écrit.

A défaut de convenir faire l'écrit par le privilège

La licitation en cas de plus une acte de parties sans acte de vente
si l'adjudicataire est un / ou l'écrit plus les de privilège des
parties sans de privilège de vente.

J'ajoute un nombre sans acte par acte p. 8.000. p. de
pourrai demander que 4.000. contre chacun des parties.

Le privilège est accordé à tout copartageant. Il n'y a pas à rechercher quelle était la cause de l'indivision, communauté, société ou succession. C'est ce que la loi a voulu exprimer en ajoutant au terme cohéritiers le terme plus large de copartageants.

156. — La soultte est privilégiée sur tous les immeubles compris dans le lot du copartageant qui en est débiteur. Le plus souvent, ce privilège serait trop étendu s'il frappait tous les immeubles du lot grevé de la soultte. De là, la disposition de l'art. 2174, a. 2, in fine. ^{Sur son étendue en matière de soultte}
 Le prix de la licitation est privilégié sur l'immeuble licité. <sup>— licité —
— soultte —
— de quelle nature est-ce? —</sup>

La somme fixée pour le cas d'éviction est privilégiée sur tous les immeubles échus à chacun des garants. Le privilège ne peut être exercé sur les immeubles de chaque lot que dans la mesure de l'action personnelle qui appartient à l'évincé contre le titulaire de ce lot; car le privilège est un accessoire de l'action personnelle, et, dès lors, il ne saurait avoir plus d'étendue qu'elle.

Le privilège de garantie peut être restreint par les copartageants, art. 2174, a. 4. Il va de soi que la restriction de la garantie réelle n'importe aucune diminution de la garantie personnelle.

V. Observation générale

157. — Il peut arriver que la vente, l'échange, la donation ou le partage contienne des charges stipulées par le vendeur, etc, en faveur d'un tiers. On a beaucoup discuté dans les travaux préparatoires si ce tiers obtient ^{si le tiers obtient un privilège}

N. 1. de la famille... = droit

personnellement un privilège pour le paiement des charges établies à son profit. Plus sieurs voulaient le lui accorder dans le cas de donation et le lui refuser dans les autres cas. Finalement, on a décidé de laisser toutes les stipulations en faveur des tiers sous l'empire du droit commun.

§ 2°. De la publicité des privilèges immobiliers.

La famille des...
L'art. 29 et 96...
Le privilège...

158. — Les privilèges immobiliers naissent directement de la loi, mais ils ne produisent leurs effets, le droit de préférence et le droit de suite, qu'autant qu'ils sont rendus publics, art. 29 et 96. Le principe est: nul privilège sur immeuble sans publicité. Il se justifie par les mêmes raisons que les dispositions de l'art 1°.

1. 29 et 96.

Le principe reçoit une exception: le droit de préférence attaché aux frais de justice s'exerce sans condition de publicité, art 29 qui finit.

159. — Les art. 29 et 96 semblent subordonner l'efficacité des privilèges à la publicité par voie d'inscription proprement dite. Tel était, en effet, le système du projet primitif. Mais les discussions parlementaires ont fait établir un autre mode de publicité: les art. 30 à 34 disposent que les privilèges qui procèdent d'actes translatifs ou déclaratifs se conservent par la seule transcription de ces actes. La nécessité de l'inscription n'existe vraiment que pour un seul privilège, celui des architectes et entrepreneurs, art. 38.

Document de commission...
par privilège.

Le principe que la transcription vaut inscription donne une publicité suffisante aux

27... 30-34 + complément - 33 et avec 27^e
52 ans 24^e. Le change le plus ad. possible sera
annulé à l'acte en 1800.

privileges, art. 34. Le premier soin de celui qui veut traiter en securite avec l'individu qui se dit propriétaire d'un immeuble, est de s'assurer que l'immeuble appartient réellement à cette personne en vertu d'un titre opposable à tous, et il ne peut le savoir qu'en consultant le registre aux transcriptions. Or, les dispositions de l'art. 27, d'une part, et des art. 30 seq. d'autre part, font précisément en sorte que ce registre ne révélera l'existence du titre qu'en révélant en même temps l'existence et le capital fixe de la créance privilégiée.

Question: Le privilège du copartageant pour son action en garantie est-il conservé par la seule transcription de l'acte de partage, conformément à l'art. 33 alors même que cet acte ne ferait pas connaître le montant de l'indemnité stipulée pour le cas d'éviction?

160. — D'après le projet primitif, le privilège du vendeur, du copartageant, etc, n'avait d'effet que sous la condition de l'inscription dans un certain délai à dater de la transcription de l'acte de vente, d'échange, etc; mais une fois inscrit dans le délai légal, il retroagissait, selon sa nature, art. 12, à la date du jour où le vendeur, le copartageant, etc, avait été des-saisi vis-à-vis des tiers. Dans ce système, le privilège pouvait donc rester occulté pendant un certain temps.

Le nouveau système des art. 30 à 34 a en pour but de faire disparaître absolument cet inconvénient de la rétroactivité, en attachant la conservation du privilège à la seule transcription du titre translatif ou

Examen: un seul
à faire il y a possibilité d'eff.

Faire un motif à
en faire.

dans acte et acte de
transcription.

Cour.

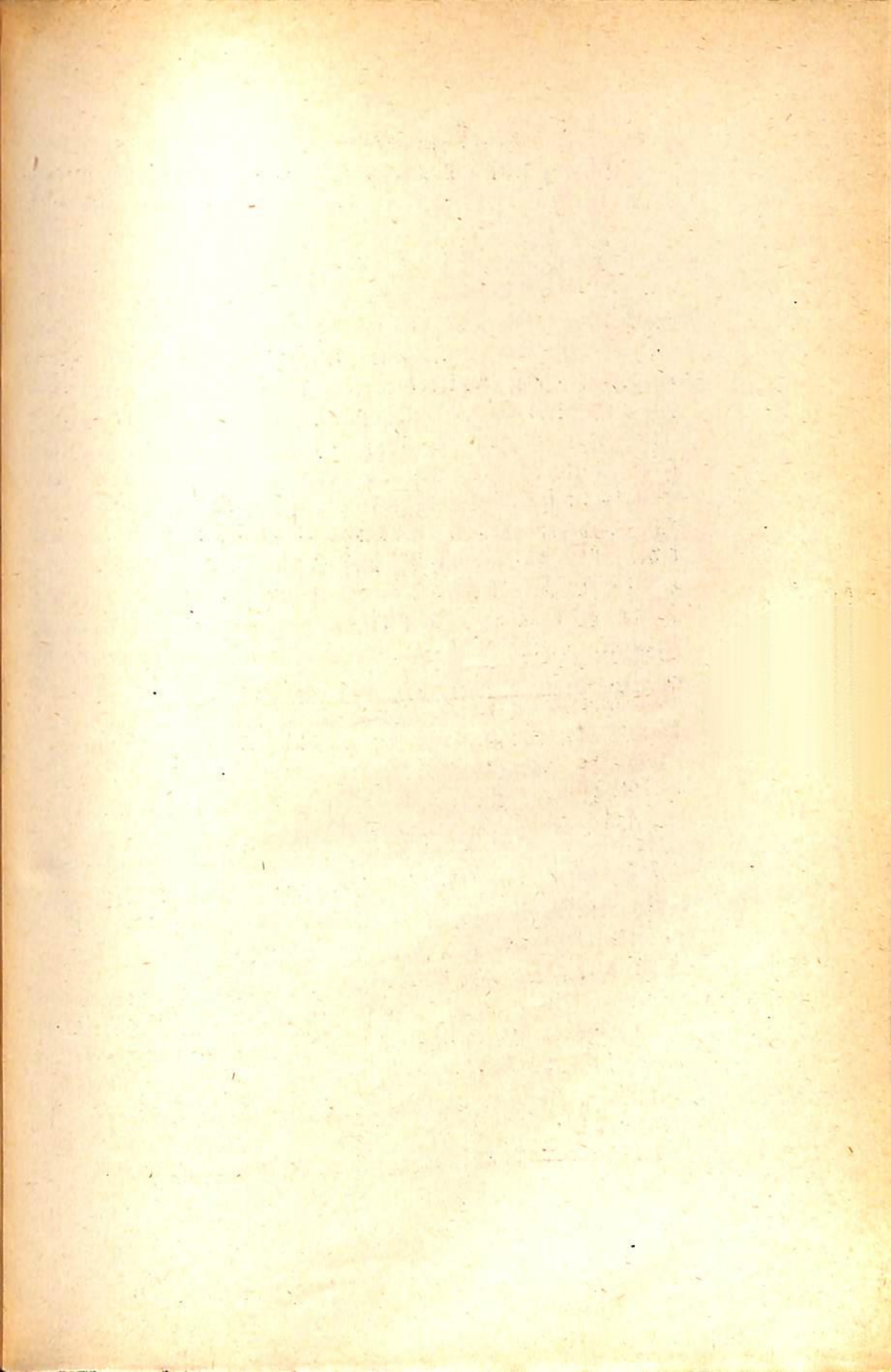
déclaratif d'où il procède

Il importe beaucoup de connaître comment les auteurs de ces deux systèmes ont cru qu'ils s'harmonisaient l'un et l'autre avec le principe de l'art. 1^{er}.

« On s'est demandé, disait la commission extra-parlementaire, si le vendeur peut encore exercer son privilège sur le bien vendu lorsque l'acheteur qui n'a pas payé le prix et qui n'a pas fait transcrire son titre, a revendu le bien à un autre, qui a fait transcrire après avoir payé le prix. Toute difficulté disparaît par le projet de la commission. De deux choses l'une : ou bien l'acheteur n'a pas fait transcrire son titre, et, dans ce cas, la transmission ne peut pas opérer à l'égard des tiers; il n'a donc pas pu accorder des droits réels sur le bien ou au préjudice du privilège du vendeur; ou bien l'acheteur a fait transcrire son titre, et, dans ce cas, le vendeur a quinze jours pour faire inscrire son privilège, qui opérera avec effet rétroactif. Après ce délai, il n'a plus qu'une hypothèque qui ne datera que du jour de l'inscription. » (1)

M^r Gesch est l'auteur du second système. « Le nouveau projet, disait-il, prescrit des formalités pour assurer la publicité du privilège à partir du jour où il prend naissance. — Au moment même où l'acte de mutation opère vis à vis des tiers, la charge qui naît de cet acte, qui grève l'immeuble, devient patente, publique, au moment où la propriété se consolide sur la tête du nouvel

(1) Parent, p. 36.



Je suis en mesure de vous faire un devis de date par lequel je devrais de privilège ?
La date lui est en son regard de % et je ne parais pas de faire de son. La date en son regard
de % en la date par % qui en son regard de % de la date en son regard de %
C'est en son regard de % et je ne parais pas de faire de son. La date en son regard
de % en la date par % qui en son regard de % de la date en son regard de %
C'est en son regard de % et je ne parais pas de faire de son. La date en son regard
de % en la date par % qui en son regard de % de la date en son regard de %

Le des' de la date par lequel je devrais de privilège ?
On a dit non %

Je suis en mesure de vous faire un devis de date par lequel je devrais de privilège ?
C'est en son regard de % et je ne parais pas de faire de son. La date en son regard
de % en la date par % qui en son regard de % de la date en son regard de %
C'est en son regard de % et je ne parais pas de faire de son. La date en son regard
de % en la date par % qui en son regard de % de la date en son regard de %

Je suis en mesure de vous faire un devis de date par lequel je devrais de privilège ?
C'est en son regard de % et je ne parais pas de faire de son. La date en son regard
de % en la date par % qui en son regard de % de la date en son regard de %
C'est en son regard de % et je ne parais pas de faire de son. La date en son regard
de % en la date par % qui en son regard de % de la date en son regard de %

Je suis en mesure de vous faire un devis de date par lequel je devrais de privilège ?
C'est en son regard de % et je ne parais pas de faire de son. La date en son regard
de % en la date par % qui en son regard de % de la date en son regard de %
C'est en son regard de % et je ne parais pas de faire de son. La date en son regard
de % en la date par % qui en son regard de % de la date en son regard de %

acquéreur, en ce moment aussi, le privilège qui doit grever cette propriété est porté à la connaissance de tous "(1). Ces considérations furent répétées par M^r D'Arnetan au Sénat: "Il ne paraît pas qu'il puisse résulter d'inconvénients de la disposition nouvelle. Supposons, en effet, une vente non transcrite, et dont le prix soit encore en partie dû: le privilège ne peut pas exister tant que la vente elle-même n'existe pas à l'égard des tiers: elle ne sera complète que par la transcription." (2).

On peut résumer cette théorie en ces quelques mots: Un fait unique, la transcription, préside à la naissance des deux droits vis-à-vis des tiers: la propriété pour l'acquéreur, le privilège pour l'aliénateur; la loi rattache à ce fait unique la révélation simultanée de la propriété, art. 1^{er}, et du privilège, art. 29 à 34. Tant que l'acquéreur n'a pas fait transcrire son titre d'acquisition (vente, échange, donation ou partage), il ne peut valablement aliéner et grever l'immeuble, au préjudice de son auteur; c'est l'aliénateur qui en demeure propriétaire jusqu'à la transcription (supra, no 34. 1^o).

Cette théorie n'est pas absolument conforme à la lettre de l'art 1^{er}. On doit cependant accepter toutes les conséquences pratiques qui en découlent, à moins qu'on ne veuille refuser toute autorité aux travaux préparatoires de la loi. P. 88. 1. 34.

(1) Parent. p. 200. et 279.

(2) Parent. p. 409.

161. — Le nouveau système des art. 30 seq. enlève à peu près tout intérêt à l'ancien principe que le privilège prime les hypothèques (supra, n° 75) Il les prime parce que, dans l'économie de la loi nouvelle, il est nécessairement antérieur aux hypothèques que les tiers peuvent acquérir sur l'immeuble.

Il n'y a plus qu'un privilège qui prime les hypothèques antérieures, c'est le privilège des frais de justice. Cette rétroactivité n'a rien d'odieux, à raison du caractère essentiellement relatif de ce privilège (supra n° 78).

Quand l'acte de vente est inscrit avant l'hypothèque

Question : La transcription de l'acte de vente à crédit est opérée le jour même où un créancier hypothécaire de l'acheteur fait inscrire son hypothèque. Le vendeur privilégié et le créancier hypothécaire viendront-ils en concurrence sur le prix de l'immeuble, selon le principe de l'immeuble, selon le principe de l'art. 81, a. 2. ou bien le vendeur primera-t-il le créancier hypothécaire ?

Conflit

Appendice.

162. — La loi hypothécaire suppose qu'un tiers est intervenu à l'acte de vente, d'échange, de donation ou de partage, et qu'il a prêté ses deniers pour payer le prix de vente ou de licitation, les soultes ou les charges, et qu'il a été subrogé dans les droits du créancier payé. L'art. 34 dispose, pour ce cas, que la transcription du titre de vente, d'échange, etc, conserve le privilège au profit de ce prêteur, et qu'il a lui-même qualité pour faire opérer la transcription de ce titre.

est la plus grande bourse au monde de ce genre
qui s'y trouve -

Il y a la monnaie d'argent & d'or de la capitale est la.

Le monnaie

1813

L'ordonnance en matière de 30 ans / en bar que contre mon les Doms et. contre les barons
J'ai la conviction: d'après deux années que j'ai eues fait savoir la...
la 19^e année. il sera que très tard j'ai revu les papiers...
de 30 ans

As d'obtenir en matière de l'art. 1. d'...

Mais si on en fait un brouillon non pas pas technique mais... les m'importe pas l'ordonnance
restent restés sous l'empire du jour de l'avis ainsi: Donalson - chargé de jeter...
La vie dure en l'autre l'autre l'autre.

§ 3^e De l'action en résolution.

1. Des conditions de son exercice.

163. — Le vendeur, l'échangiste et le donateur n'ont pas seulement un privilège qui leur garantit l'exécution des obligations déterminées par l'art 27; ils ont aussi une action résolutoire qui leur assure le recouvrement de l'immeuble qu'ils ont aliéné, lorsque l'acheteur, le coéchangiste ou le donataire n'exécute pas ses obligations. Cette action, restée toujours la même sous des dénominations différentes; le code l'appelle résolutoire dans la vente, en reprise dans l'échange, en révocation dans la donation.

Sous l'empire du code, le droit à la résolution pouvait survivre au privilège (comp. supra n° 152). Il y avait là un grave danger pour les tiers: le privilège n'était pas conservé selon les formalités légales, ils devaient croire que le créancier privilégié était payé, et que, par suite, il n'y aurait pas de résolution. Comment supposer que le vendeur l'échangiste ou le donateur eût renoncé bénévolement à une garantie qui pouvait encore lui être utile.

L'art. 28, a 1 et 2, a soulevé l'action résolutoire des art. 1654, 1705 et 953, au privilège établi par l'art. 27. Le sort de cette action est aujourd'hui indissolublement lié à la conservation du privilège; le texte de l'art. 28 emploie les expressions les plus générales "extinction ou déchéance". On comprend que l'intérêt pratique de cette question se présente surtout au point de vue de la déchéance du privilège pour inobservation des conditions de spécialisation prescrites par les art. 27, 30 à 34 (supra n° 149).

ce dr. de la résolution peut
il survivre au privilège.

Quelle est même la nature

En l'art. 28, l'art. 164. — L'art. 28 n'a pas soulevé l'action résolutive au privilège, dans l'intérêt de tous les tiers indistinctement; il n'a statué que dans l'intérêt des créanciers hypothécaires, des sous-acquéreurs, et des tiers acquéreurs de droits réels. Il a passé les créanciers chirographaires sous silence.

Question: Pourquoi faut-il que les sous-acquéreurs et les tiers acquéreurs de droits réels aient fait transcrire leur titre, pour pouvoir invoquer la déchéance de l'action résolutive, quoique l'art. 28, a. 1, n'exige pas cette condition?

II. Des limitations apportées à ses effets. — 165 — a. Lorsque le vendeur, l'échangeur ou le donateur exerce l'action résolutive, les tiers titulaires de droits réels peuvent toujours en arrêter les effets en désintéressant complètement le demandeur, c'est à dire en lui remboursant le capital et les accessoires conservés par le privilège, art. 28, a. 3.

Question: Montrez que cette disposition est fondée en droit comme en équité?

b. Lorsque la résolution est prononcée au profit d'un vendeur ou d'un copropriétaire, les comptes et autres sommes que ce demandeur victorieux peut devoir restituer, par suite de la résolution qui lui fait recouvrer la propriété de l'immeuble, sont légalement affectées au paiement des créances déterminées par l'art. 28, a. 4.

Question: Il peut arriver que le donateur qui obtient la révocation de la donation qu'il avait faite, doive aussi payer

est l. leur ^{lettre} acte n'est opposable aux 3^e et 4^e de l'arrêt. Je n'entends d'être transcrite
ou ~~l'acte leur ^{lettre} de l'arrêt. Je n'entends d'être transcrite~~

~~Le sous-cripteur est le cr.~~

Il est de principe que le délit de faux est consommé dès l'instant où l'on a écrit ou fait copier la fautive en vertu d'une demande en exécution de l'arrêt du 4. 1784. Les lois de 1791 ont été abrogées par les lois de 1793 et 1794.

D'après le rapport du 10 août 1791, le montant des contributions de la ville de Paris est de 10 millions. Les contributions de la ville de Paris sont de 10 millions. Les contributions de la ville de Paris sont de 10 millions. Les contributions de la ville de Paris sont de 10 millions.

Thine affection
Robert Johnston

certaines sommes au donataire, à titre d'impenses, etc.; faut-il décider que ces sommes seront spécialement affectées au paiement des créances hypothécaires inscrites sur l'immeuble du chef du donataire?

§ 4^e. Du renouvellement de la publicité des privilèges immobiliers.

166 — La transcription vaut inscription, art. 34; mais pas davantage, art. 37. Il est de principe que l'inscription n'opère que pour quinze ans; elle doit être renouvelée avant l'expiration de ce délai, art. 30. La transcription du titre constitutif de la créance privilégiée cesse donc de conserver le privilège à l'expiration de la quinzisième année.

La publicité ou privilège doit être renouvelée. Seulement le renouvellement de la publicité ne se fait pas par une transcription nouvelle de l'acte d'où naît le privilège; il se réalise par voie d'inscription, art. 37. C'est l'inscription d'office dont il va être question au § 5^e; que le créancier doit faire renouveler selon les règles ordinaires du renouvellement des inscriptions hypothécaires, art. 30.

À défaut de renouvellement dans le délai légal, le vendeur, copropriétaire, etc, est déchû de son privilège et, par conséquent, de son action résolutoire, art. 37 et 28 c. n. Il n'a plus qu'une simple hypothèque légale qui n'aura de rang que du jour où elle sera inscrite (suprà n^o 73).

§ 5^e. De l'inscription d'office

I Du but de l'inscription d'office.

167 — C'est là une mesure d'ordre qui complète le système de publicité de la loi, art. 35. Le législateur veut que tous les privilèges comme toutes les hypothèques soient mentionnées au registre des inscriptions; de la sorte, les états de charges délivrés d'après ce registre n'induiront jamais en erreur

Cette inscription d'office n'est pas requise pour l'efficacité du privilège; il se conserve pendant quinze ans par la seule transcription art. 34. L'absence ou l'insuffisance de l'inscription d'office est donc inoffensive pour le créancier privilégié. L'omission ou le conservateur ne peut nuire qu'aux tiers qui auraient consulté exclusivement le registre aux inscriptions; l'art. 35 les autorise à poursuivre le conservateur en dommages-intérêts.

II. De la dispense de l'inscription d'office.

168 — Il peut arriver que le créancier ne veuille pas du privilège que la loi lui accorde. Rien ne l'empêche de faire cette renonciation dans l'acte même qui donne naissance à sa créance.

L'art. 36, a. 1, établit un mode spécial de renonciation au privilège: il consiste dans la dispense que le créancier fait au conservateur de prendre l'inscription d'office; cette dispense ne peut être donnée que par une clause formelle de l'acte constitutif de la créance.

169 — La renonciation au privilège entraîne la perte de l'action résolutoire comme il est dit à l'art. 28.

La renonciation au privilège laisse subsister une simple hypothèque légale au profit du créancier, art. 37, a. 2 (supra, n° 73). La différence

dans inscription d'office

Requis pour l'efficacité du privilège:

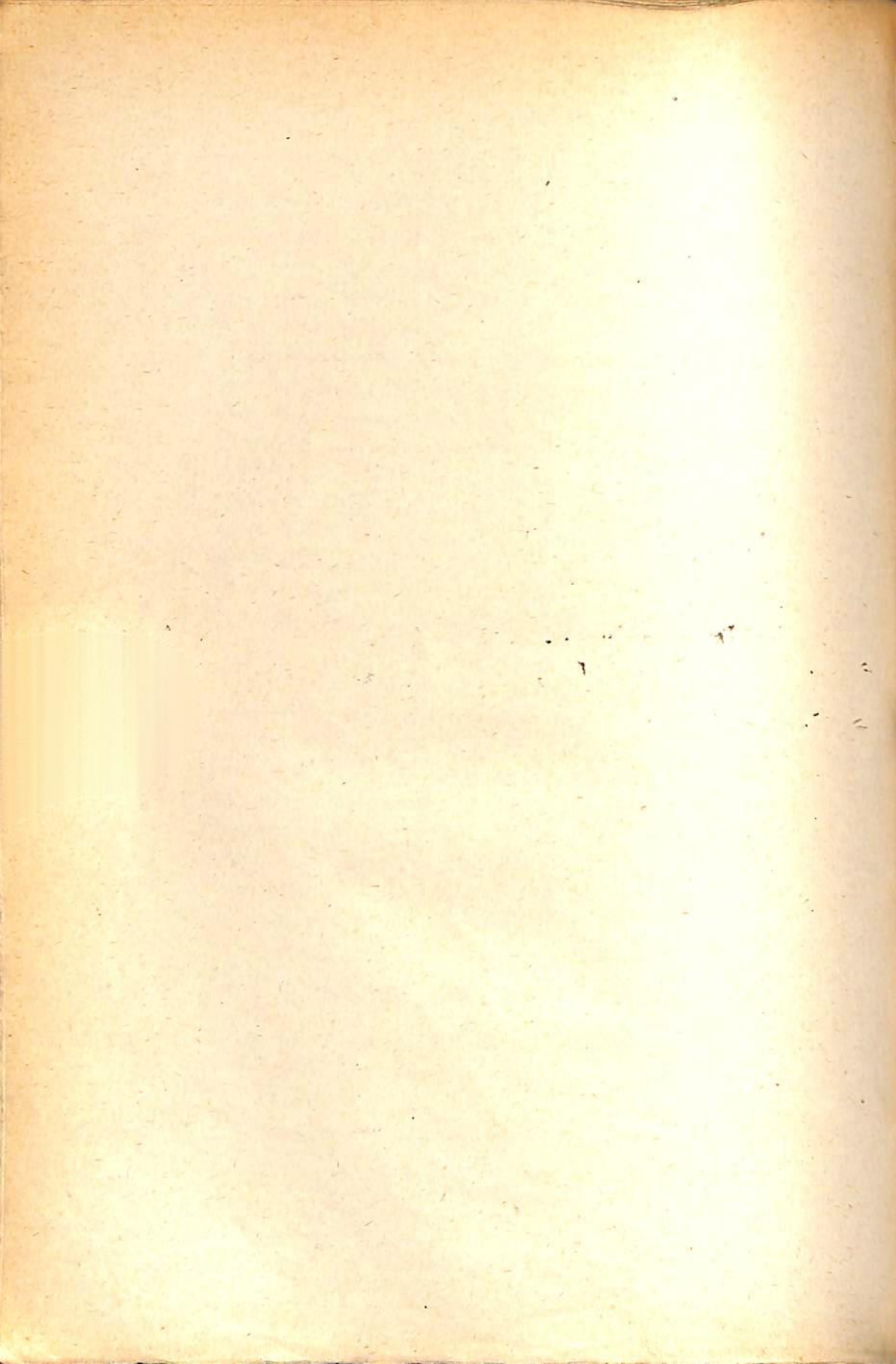
une ou des parties de l'acte
d'office

Forme

La renonciation entraîne la
perte de l'action résolutoire

tu au grand souper le peu de demandes état de la tranche.
les être à propos. mon seul état de l'un des deux.

Je te jure avec les vœux joints de mon acheteur par un engagement
plus favorable sur ce Commerce.



93.

est grande entre l'hypothèque privilégiée à laquelle le créancier a renoncé, et la simple hypothèque qui lui reste: l'hypothèque privilégiée aurait en rang en vertu et à partir de la transcription, art. 30 à 34; la simple hypothèque n'aura de rang qu'en vertu et à partir de l'inscription que le créancier devra prendre selon les art. 81 seq.

Sup. entre hyp. privil. et l'hyp. simple

2. 146

Observation. Le commentaire de l'art. 39 rentre dans l'enseignement au second tiers du droit civil.

Le vend. primitif a été le cr. de l'ind. et vendus en concours ad. et l'apporteur sur l'imm. vendue p. 27. in privil. de vend.

Le vend. primitif subseq. après un premier postulat pour cede de cr. de vend. c'est le vend. qui sera préféré 122 sur l'imm. vendue p. le premier lui est dû.

Titre 3^e Des hypothèques.

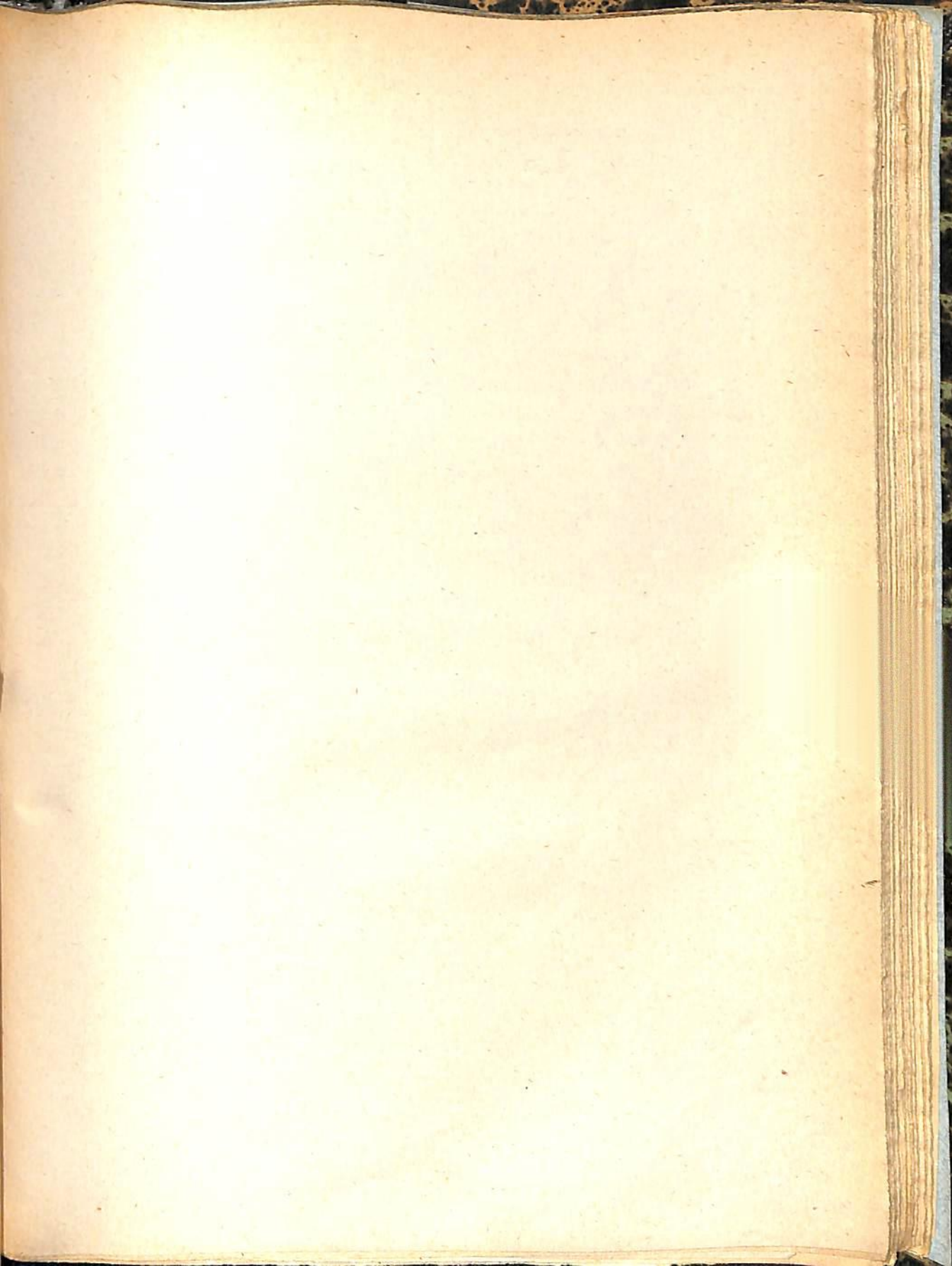
Chapitre 1^{er}

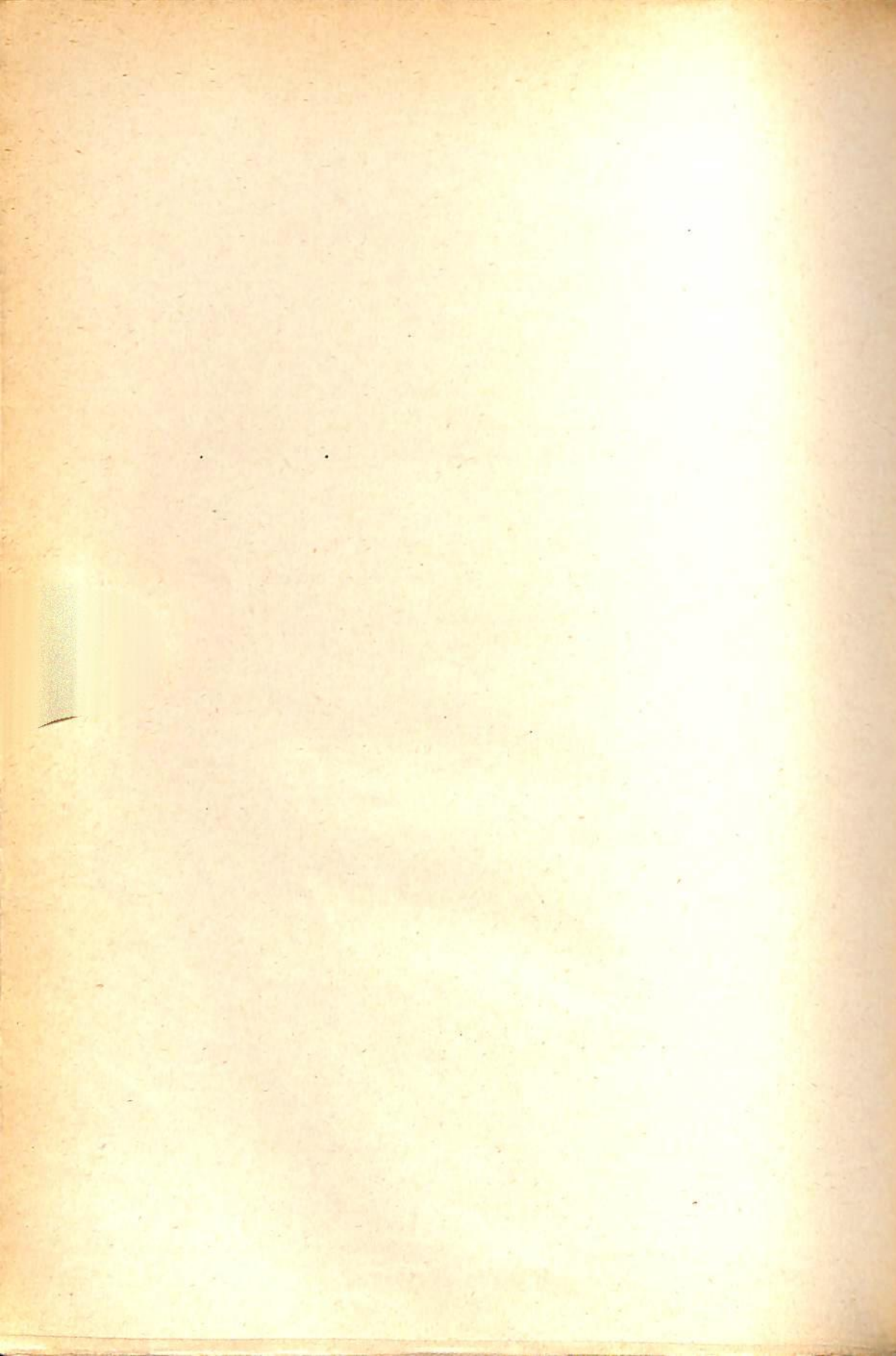
Notions générales

Section 1^e. Historique de la législation

170 — Avant la révolution, trois grandes principes dominaient le régime hypothécaire de la France. Les constitutions d'hypothèques pouvaient porter sur la généralité des immeubles présents et à venir ou constituant, et il était permis de les attacher à des créances indéterminées. L'efficacité des hypothèques n'était pas subordonnée à leur inscription sur des registres publics. Enfin l'hypothèque générale et indéterminée résultait de plein droit de l'authenticité du titre, c'est à dire que tout acte notarié et tout jugement de condamnation conféraient de plein droit une hypothèque générale sur les immeubles présents et à venir du débiteur.

Il faut noter cependant que certaines provinces du Nord appelées pays de saisine ou de nantissement, avaient fondé leur régime hypothécaire sur le principe de la publicité; on y suivait pour la constitution des hypothèques, les mêmes formalités que pour la transmission des autres droits réels immobiliers.





171 — Le droit intermédiaire consacra un régime tout différent de celui de l'ancien droit, par ses lois du 9 messidor an III et du 11 brumaire an VII.

Sous ce régime, il existait trois espèces d'hypothèques : l'hypothèque conventionnelle, l'hypothèque judiciaire et l'hypothèque légale. L'hypothèque ne résultait plus de plein droit des actes notariés.

L'hypothèque conventionnelle était régie par les deux principes de la spécialité et de la publicité. L'hypothèque légale et l'hypothèque judiciaire n'étaient soumises qu'au seul principe de la publicité.

Le code civil maintint la spécialité et la publicité de l'hypothèque conventionnelle. L'hypothèque judiciaire demeura publique. L'hypothèque légale devint occulte.

172. — Le législateur de 1851 a réalisé d'une manière à peu près absolue les deux principes fondamentaux de la spécialité et de la publicité. Toute hypothèque ne peut grever que des immeubles déterminés, et pour des sommes déterminées. Toute hypothèque doit être inscrite pour valoir vis à vis des tiers.

Il n'y a plus qu'une hypothèque occulte : c'est celle que l'art. 3 de la loi du 27 décembre 1817 accorde au fisc pour le recouvrement des droits de succession. P. 87. 2. 374.

Question : Montrez les avantages du principe de la spécialité des hypothèques ?

Section 2^e. Des caractères de l'hypothèque.

§ 1^{er} Des sources de l'hypothèque.

173. — La matière des hypothèques, comme celle des privilèges, est de droit strict, art. 8. De là, la disposition de l'art. 42: c'est la loi seule qui détermine les conditions et les formes du droit hypothécaire.

En point de vue de leur source immédiate, les hypothèques se divisent en trois catégories, art. 43 et 44.

L'hypothèque légale est celle qui résulte directement de la loi. Ce n'est pas à dire que cette hypothèque ne suppose aucun fait de l'homme. L'hypothèque légale doit être spécialisée et rendue publique, comme les autres hypothèques.

L'hypothèque conventionnelle est celle qui résulte d'un contrat réunissant les conditions de fond et de forme prescrites par la loi.

L'hypothèque testamentaire est celle qui résulte d'un testament réunissant les conditions de fond et de forme prescrites par la loi.

174. — La loi hypothécaire a aboli l'hypothèque judiciaire, art. 43.

Cette hypothèque entraînait au plus haut point tous les inconvénients des hypothèques générales: le crédit foncier du débiteur pouvait être ébranlé sans motif réel, par exemple par l'inscription prise en vertu d'un jugement ordonnant une simple reddition de compte. Elle n'était d'ailleurs qu'une prime injuste accordée au créancier qui le premier par diligence ou par hasard avait obtenu un juge.

Dirigez l'interprète

Dirigez les sources immédiates!

Def.

Dirigez l'Hygène de l'homme.

Nisi p. huj. Cyph. s. stabili. Sicut h. Volenti. in grati.

Inquit. de notariis h. h. des. contractis: il s'agit par ceux de l'écriture, et s'agit
surtout au rang de simple scribe. De la pour ce qui en sera pour
l'écriture présente: la s'écriture pour être la dernière page:

P. C. q. les milleux peuvent être facilement digérés & purgés de
certaines parties. au cas où il y auroit de la difficulté.

ment de condamnation contre le débiteur.

§ 2^e Des biens susceptibles d'hypothèques.

175 — Le principe est que sont seuls susceptibles ^{des biens susceptibles d'hypothèque} ~~les biens~~ immovables déterminés limitativement par la loi. art. 45. X

La loi n'admet point l'hypothéation des meubles. Si l'on prenait l'art. 46 au pied de la lettre, il semblerait que les meubles peuvent être hypo-thétiques, d'une hypothèque imparfaite, ne produisant que le droit de préférence, sans confier le droit de suite. Les art. 41 et 45 suffisent à proscrire toute hypothéation des meubles; l'art. 46 est une disposition incomplète et inutile.

Bien que les meubles ne soient pas susceptibles d'hypothèque, il y a certains cas exceptionnels où la loi subroge une valeur mobilière à l'immuable qui était grevé de privilège ou d'hypothèque: ce sont les cas des art. 10, 28, in fine, et 45, a. 5. L'usage pour l'un.

Question: Pourquoi le législateur n'a-t-il point autorisé l'hypothéation des meubles?

176 — Les seuls immovables susceptibles d'hypothèque sont ceux qui sont susceptibles d'expropriation forcée, conformément à l'art. 1^{er} de la loi du 15 août 1854. Si l'hypothèque est une garantie, c'est par la faculté que le créancier a de faire vendre l'immuable hypothéqué, pour être payé du prix, par préférence aux autres créanciers. Pourquoi lui servirait une hypothèque sur des biens qui ne pourraient être l'objet d'une saisie immobilière et d'une vente aux enchères publiques? L'art. 45 distingue deux catégories d'immovables Les immovables susceptibles d'hypothèque

deux, l'un sans hypothèque, l'autre
? et.

2 catégories d'immeubles susceptibles d'hypothèque: les immeubles par nature, et certains droits réels immobiliers

1 Des immeubles par nature

quest. deux immob. 4/1

177 — L'art. 45, 1°, dit: les biens immobiliers d'une manière générale. Cette expression est impropre; la loi veut désigner uniquement les immeubles par nature. Les deux alinéas suivants de l'article le prouvent.

l'art. 45, 2° de la loi du 15 août 1854

On peut hypothéquer une part indivise comme une part divisée; voyez toutefois l'art. 2 de la loi du 15 août 1854. On peut hypothéquer la propriété comme la propriété pleine et entière.

l'art. 45, 1° de la loi du 15 août 1854

Question: une hypothèque est constituée sur une propriété; l'usufruit vient à s'éteindre par la consolidation; l'hypothèque portera-t-elle sur la pleine propriété?

178 — L'art. 45, a. 4 dispose que l'hypothèque acquise s'étend aux accessoires réputés immeubles, et aux améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué.

quest. améliorations

L'expression améliorations doit être entendue dans le sens le plus large; elle s'applique à tout ce qui s'unit à l'immeuble par accession. Rapport à la Chambre. Il en est ainsi des reconstructions et des constructions nouvelles, art. 551.

l'art. 45, 1° de la loi du 15 août 1854

L'expression accessoires réputés immeubles désigne les immeubles par destination. La formule de la loi "l'hypothèque acquise" ne doit pas être entendue de manière à exclure les accessoires déjà immobilisés lors de la constitution de

C'est p. c. q. c'est par la seule énergie de son st. personnel que le saint proph. arriva à
la purification. D'ailleurs c'est elle seule qui fait le salut d'un proph.

Unis par là et avant perdu leur aspect et se trouvant de nouveau ?
véritablement morts et échappés à H. p.

l'hypothèque; la loi veut dire que tout accessoire immobilier est frappé de plein droit par l'hypothécaution ou fonds.

II. Des droits réels immobiliers

179. — L'art. 45. 2^o, décide que les droits d'usufruit immobilier, d'emphytéose et de superficie sont susceptibles d'hypothèque, pendant leur durée. L'usufruitier, l'emphytéote et le superficiaire ne peuvent hypothéquer que ce qui leur appartient; ce n'est donc pas le fonds lui-même qu'ils peuvent donner en hypothèque, mais seulement le droit réel de jouissance qu'ils ont sur ce fonds.

Toute cause qui produit l'extinction de l'usufruit, de l'emphytéose ou de la superficie, en a même par voie de conséquence l'extinction de l'hypothèque. Celle-ci s'évanouit quand sa base est détruite.

Question: Un propriétaire pourrait-il constituer une hypothèque sur l'usufruit de son immeuble?

Un juge pourra-t-il
l'accepter de son vivant.

180. — La loi ne comprend pas les actions immobilières parmi les biens susceptibles d'hypothèque. Il était inutile de permettre l'hypothécaution d'une action en revendication, en nullité ou en résolution; rien n'empêche celui qui a une pareille action d'hypothéquer directement l'immeuble qui en est l'objet; le sort de l'hypothèque dépendra du sort de l'action.

Just au hyp. d'action
en revendic.

Questions: Comment les services fonciers peuvent-ils être grevés d'hypothèque — Pourquoi la loi n'admet-elle pas l'hypothécaution des droits d'usage?

droit de service foncier
pour quel usage

et d'habitation, qui ne sont que des usufruits re-
-treints ?

§ 2^e. Du principe que l'hypothèque est
-tout à la fois un droit réel immobilier et
-un droit accessoire à une créance mo-
-bilière a.

1. L'hypothèque est un droit réel immobilier
181 — C'est un droit réel. Il porte directement
sur l'immeuble. Celui-ci est grevé d'un droit
qui lui est inhérent; il demeure tel en quelque
-main qu'il passe.

Est un droit réel

L'hypothèque est un démembrement de la
propriété. Elle porte atteinte aux pouvoirs du
propriétaire. Celui-ci ne peut plus détériorer la
chose au détriment du créancier hypothécaire
et le tiers acquéreur ne le pourrait pas d'avan-
-age, art. 103.

Est un droit réel

L'hypothèque est un droit réel immobilier. Elle
a pour objet direct un immeuble. Tous les droits
démembres de la propriété d'un immeuble sont
nécessairement des droits réels immobiliers. La
1^{re} reconnaît virtuellement ce caractère de
l'hypothèque.

Intérêt -

Question: Quel intérêt y a-t-il à décider
que l'hypothèque est en elle-même un droit ré-
-el immobilier? au f. a. v. des contributions art. Hyp.

182. — L'hypothèque engendre un droit de préfé-
-rence, art. 41 et 9. Ce droit de préférence porte
sur le prix de l'immeuble hypothéqué

L'hypothèque engendre un droit de suite
art. 41, a. 3. Le créancier peut suivre l'im-

La préférence

1) Luff. un garçon se avançant en dit son l'ami. et puis d'une Hg. se fiant de la dite d'antre
plus tard est garçon se contentant de gage la dite Hg. échappes à la exclamation des c. Luff.
H. gai. est aura et à l'impensé.

2) La femme de B. peut s'obéir dans l'antre de son mari: peut elle hyp. de l'antre
de son mari. non! p. q. c'est un de lui. même se je la femme ne peut s'obéir
les amants son histoire. de lui l'un ou l'autre

Il avoue que son de cr. mais il a été bon et nommé à Hoff.
et il n'a pas de peur à être gratifié en volvement à être gratifié
d'un moment (à cet instant) de la H.

Ces deux sont le d. de nommer à la cr. et à l'ordonn. de de l'union à Hoff.
qui le garantit. L'ord. a fortiori est absolument exact à ce sujet peut être
un fossé par son l. hypoth. un d. qui peut être concurremment de la
par cette hyp. garantie.

= meuble, entre les mains de tout tiers détenteur; il réalise sa garantie comme si l'immeuble était dans le patrimoine du débiteur personnel.

II. L'hypothèque est un droit accessoire à une créance mobilière.

183. — Le droit d'hypothèque se distingue des ^{autres} autres droits réels immobiliers en ce qu'il se ^{de réels immobiliers} rattache nécessairement à une créance mobilière dont il a pour but d'assurer le paiement, art. 41, a. 1, et 108, 1°. C'est donc un droit accessoire par essence

Le caractère immobilier de la garantie est sans aucune influence sur la nature mobilière de la créance. Il faut conclure de là:

1°. Que l'hypothèque suit la créance partout où elle va: elle tombe en communauté avec la créance qu'elle garantit, comme elle appartient au légataire des meubles parmi lesquels la créance se trouve.

2°. Que le créancier qui n'a que la capacité d'administrer est néanmoins habile à recevoir le paiement d'une créance hypothécaire aussi bien que d'une créance chirographaire.

Question: Le mari commun en biens peut-il valablement renoncer à l'hypothèque qui garantit le paiement d'une créance commune?
 93. B. 87. p. 973.
 Consid. de ce qu'il a fait d'un de nos.
 de l'usage.
 de l'usage commun pour...
 de l'usage commun pour...

§ 4°. Du principe que l'hypothèque est indivisible de sa nature.

184. — L'hypothèque subsiste en entier sur tous et chacun, et sur chaque partie des immeubles grevés, pour garantir le paiement de toute la dette et de chacune de ses

ADDUCTION

Coucep de ce qui s'appelle indivisibilité
Analogie avec l'hypp. fruite. 102.

Indivisibilité de l'hypp.

parties, art. 41, a. 2. Ce principe de l'indivisibilité engendre les conséquences suivantes:

- 1°. Si plusieurs immeubles sont hypothéqués à une même dette, chacun répond de la dette pour le total. Le créancier peut demander son paiement sur celui des immeubles qu'il lui plaît de choisir, sans avoir à s'inquiéter du préjudice qui peut en résulter pour d'autres créanciers qui ne seraient inscrits que sur cet immeuble.
- 2°. Si l'immeuble hypothéqué a été divisé par un partage entre plusieurs ayants droit, ou si une portion de cet immeuble a été transmise à un tiers, chacune des fractions de cet immeuble divisé restera grevée hypothécairement de la totalité de la dette.
- 3°. L'extinction partielle de la créance garantie n'a pas pour résultat de rendre libre une portion correspondante de l'immeuble ou des immeubles hypothéqués.

Est elle ad. inf. de l'hypp.

185 — L'indivisibilité est de la nature de l'hypothèque, mais non de son essence. Ses divers résultats que l'on vient d'indiquer ne se produiraient donc pas s'il avait été fait une clause contraire dans le contrat d'hypothèque.

Analogie de l'hypp. fruite
Analogie

185 bis. — Déterminez les analogies et les différences qui existent entre les privilèges et les hypothèques ?

Chapitre 2^e.

Des hypothèques légales

186 — La loi intervient en faveur de certaines

Analogie

- An sp. de v. de l'interprétation des test. interstitutione associata. de bono ~~est~~ est.
- " " " substitutio testis. de 2. procurator d. de preference
- " " " substitutio testis. de 2. procurator d. de sententia.
- " " substitutio testis. de 2. procurator d. de sententia.

Diff: substitutio testis. procurator d. de sententia. procurator d. de sententia.

substitutio testis. procurator d. de sententia. procurator d. de sententia.

substitutio testis. procurator d. de sententia. procurator d. de sententia.

substitutio testis. procurator d. de sententia. procurator d. de sententia.

2

à l'art. 2078 de l'ancien Code de procédure civile, l'art. 103. / Spécialité / Raison des hypothèques

personnes pour leur donner une hypothèque qu'elles sont dans l'impossibilité juridique ou simplement morale de stipuler elles-mêmes, art. 47.

On ne doit point conclure de l'art. 47 qu'il n'y a pas d'autres hypothèques légales que celles qui sont établies par cet article. Il faut une loi pour qu'il y ait une hypothèque légale, mais il ne faut pas que cette loi soit la loi hypothécaire.

187 — La loi de 1851 a modifié considérablement le système du code en matière d'hypothèques légales; elle a fait constamment prévaloir l'intérêt général sur l'intérêt particulier.

En principe, toutes les hypothèques légales sont assujetties à la spécialité aussi bien qu'à la publicité, et cela sous peine de rester inefficaces à l'égard des tiers. Elles doivent être spécialisées quant aux immeubles grevés et quant à la somme garantie, avant qu'elles puissent être inscrites. Sans doute, tous les immeubles du tuteur et du mari sont encore aujourd'hui susceptibles d'hypothèque légale; mais cette hypothèque ne grève véritablement que ceux des immeubles sur lesquels il a été pris inscription dans les formes voulues.

Il faut ajouter que la loi veille à ce que l'inscription ne soit prise que sur les biens dont l'affectation est nécessaire à la garantie du créancier. Si l'inscription est excessive, le débiteur peut en demander la réduction.

Sans elle, elle est nulle
publ. et spé. cent. l.
dans le cas de l'art. 2078
de l'ancien Code de procédure civile
2. 151

Section 1^{re}

Section 1^e De l'hypothèque de cer-
tains établissements publics.

188. — L'art. 47 accorde à l'État, aux provinces
aux communes et à certains établissements
publics une hypothèque légale sur les biens de
leurs receveurs et administrateurs comptables

Donneur
Le fondement de cette hypothèque c'est la
destination des deniers que les receveurs et comp-
tables sont chargés de percevoir; la loi a voulu
garantir la conservation des deniers publics.

Les établis. publics.
Les établissements publics dont il est question
à l'art. 47 sont ceux dont les deniers se trou-
vent rangés, sous le rapport de la gestion et du
mode de comptabilité, dans la catégorie des de-
niers publics. Tels sont les hospices et les bu-
reaux de bienfaisance. Il n'en est pas de mê-
me des fabriques d'église.

189. — Cette hypothèque présente plusieurs parti-
cularités:

Particularités de cette hyp.
1^o. Elle est générale, en ce sens que le créan-
cier peut prendre inscription sur chacun des
immeubles présents et à venir du débiteur, et
qu'il ne doit pas la faire spécialiser par un
acte qui précède l'inscription; il n'y a que
l'inscription qui doit être spéciale, art. 89.

2^o. Elle frappe les biens futurs de la femme
ou débiteur; ils peuvent être frappés d'inscrip-
tion par le créancier, art. 48. Cette disposi-
tion a pour but de déjouer la fraude, qui
consisterait de la part du receveur ou comptable
à faire toutes ses acquisitions au nom de sa
femme. Pareille fraude est si facile que la
loi la présume jusqu'à preuve contraire.

L'inscript in us per primordial: ubi sup. me acta antea, p. 182.
p. 182. ubi me deliberatione de C. a. F. C. pas.

V. IV 80.
V. V. V. V. V.

Tuteur : ~~X~~ est curateur de l'habitant légal sans l'année 1897
Ed. C. Lual est un véritable tuteur.

3. as. / dépenses de justice ^{par proportion de parts} / pour l'entretien (mal louer) - Toucher le capital
à son entier pour le service de tout le monde

Il faut se hâter de la dette est devenue exigible jusqu'à la cour
de la tutelle l'eff. légal par suite de l'absence de la succession
tuteur au cas de 20 pages à lui en et plus les deniers de la cour de la succession

3. La dette n'est devenue exigible 10 ans après la
de la tutelle l'eff. légal n'est pas la succession de l'eff. légal
font de lui. il est possible ^{de la} de la succession tuteur au cas.

Ce présentait par hyp. du mineur et interd. 3 cas de cr. au pupille: { la. au p. l'interd. au pupille } touches ce fut

leur spécialité - 105.

Section 2^e. De l'hypothèque des mineurs et des interdits.

§ 1^{er}. Des créances garantie par l'hypothèque.

190. — L'hypothèque garantit le paiement de toute créance appartenant au mineur ou à l'interdit contre son tuteur, en cette qualité.

La loi ne distingue pas entre les tuteurs ou cotuteurs légaux, datifs ou testamentaires. Remarque au cas d'interdiction

Question: Faut-il décider d'une manière absolue que l'hypothèque ne garantit point le paiement des dettes dont le tuteur était débiteur envers le mineur, au moment de son entrée en fonctions, et qui par conséquent ont eu une cause étrangère à sa gestion? Or, entre à tutelle est elle privi des hyp?

§ 2^e. De l'organisation de l'hypothèque au début de la tutelle.

I. De la spécialisation de l'hypothèque par le Conseil de famille.

191. — C'est au conseil de famille que la loi attribue le règlement de tout ce qui est relatif à l'hypothèque légale. leur sont spécialisés.

Avant tout, la loi veille à ce que les intérêts de l'incapable n'aient à souffrir d'aucun retard, art. 49 in initio. Il faut que le conseil statue dès le début de la tutelle, car l'hypothèque n'a d'effet que du jour de son inscription. Rien de plus simple lorsque la Comment il faut en rendre compte au début.

tutelle est dative: le conseil s'occupe de la garantie hypothécaire, au moment même de la nomination du tuteur. Si la tutelle est légale ou testamentaire, le conseil est réuni à cette fin, dès avant l'entrée en fonctions du tuteur, soit sur la réquisition d'un intéressé, soit d'office par le juge de paix, art. 406. L'art. 11 de la loi met le juge de paix à même de connaître immédiatement les tutelles qui s'ouvrent dans son canton.

Le 2^e tout d'un coup p. 192.

Consid. à fin?

192. — Le conseil doit examiner tout d'abord s'il y a lieu d'assurer à l'incapable le bénéfice de la garantie hypothécaire, art. 49, a. 2.

Il résulte des travaux préparatoires que les circonstances visées par ce texte sont l'insuffisance de la fortune de l'incapable ou la consistance purement immobilière de son patrimoine, lorsque le tuteur présente, ou resté, par sa position et sa moralité des garanties suffisantes (1).

Spécialisation de l'hyp.

Quelle est la condition f. déterminée par l'art. 50, a. 2.

Si le conseil décide qu'il y a lieu de prendre une inscription, il doit immédiatement spécialiser l'hypothèque, après avoir entendu le tuteur ou du moins après l'avoir appelé, art. 50, a. 2. La spécialisation de l'hypothèque comprend deux éléments: 1° la fixation de la somme pour laquelle l'inscription sera prise; 2° la désignation des immeubles sur lesquels l'inscription sera requise. L'art. 49, a. 1, indique les circonstances dans lesquelles le conseil doit tenir compte dans la déter-

(1) Parent, p. 290.

Les parents sont communément portés à dépenser le tout pour un seul; le plus souvent est l'App. le Luy est obligé
en la fin de la vieillesse et au besoin de former opposition comme le tout est fait.

Ensemble avec le p. c. g. le tuteur en peut succéder sans que le p. c. g. forme

Mais il pourra y renoncer sur la succession.

Je salue mon ^{1. 1. 1.} cher p. c. g. en cours de la vieillesse regard des parents
X le tuteur en peut par usage former de ce non cogitables.
le tuteur en peut par usage former de ce non cogitables.

Les présentes finissent au Part 8 l. App.

Et le tuteur en peut la specification est terminable se fait par la loi elle est

Ue souie de motiie ff: ungeten per la camara de fesi. sub
acorder la dispes. —

termination ou montant de la garantie hypothécaire.

Toute décision ou conseil, relative à l'hypothèque légale, doit être motivée, art. 50, a. 1. ^{De quoi cette décision doit être motivée?}

Question: Pourquoi cette exception au droit commun?

193. Le tuteur, le subrogé-tuteur, ainsi que tout membre ou conseil, peut former opposition à la délibération, art. 51, a. 1. Il a été formellement reconnu dans les travaux préparatoires que le juge de paix a le droit d'opposition, à titre de membre ou conseil (1) B. J. 85, p. 1345.

L'opposition n'est suspensive dans aucun cas, art. 51, a. 2, c'est à dire qu'elle ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate de la délibération. La loi empêche ainsi les oppositions qui ne seraient faites que pour retarder l'exécution de la délibération. ^{L'oppos. est suspensive.}

L'opposition doit être formée contre le subrogé-tuteur ou contre le tuteur, suivant la distinction faite par l'art. 51, a. 2. Elle est portée devant le tribunal de première instance qui statue après avoir entendu le procureur ou le Roi et contrairement avec lui, art. 51, a. 3. Il suit de ces derniers mots du texte que le ministère public a le droit d'interjeter appel du jugement. ^{Qui statue.} ^{Pourquoi de parties - 2 x tout dit de la}

(1) Parent, p. 504 et 505.

(2) si d'ailleurs l'affaire est appellable. B. J. 85, p. 1345.

118.

se pourvoir en cassation, aussi bien que les autres parties au procès.

II. De l'inscription de l'hypothèque

194. — Il faut que l'inscription soit prise immédiatement, puisque cette formalité est essentielle pour l'efficacité de l'hypothèque vis-à-vis des tiers. De là, les dispositions suivantes :

Sanction, acte vis-à-vis des tiers.

1°. L'art. 52 fait un devoir au tuteur de requérir l'inscription. Il lui défend de s'ingérer dans la gestion avant que cette formalité ait été remplie.

2°. Le même art. 52 fait un devoir au subrogé tuteur de veiller à ce que l'inscription soit valablement prise par le tuteur ou de la prendre lui-même.

3°. L'art. 53 permet au conseil de commettre un de ses membres ou toute autre personne pour requérir l'inscription.

peut être tenu / donné un membre

Sanction

4°. L'art. 54 fait défense au greffier de la justice de paix de délivrer aucune expédition des délibérations du conseil, avant qu'il lui ait été dûment justifié que l'inscription a été régulièrement prise contre le tuteur. La loi fait cette défense afin d'entraver les actes les plus importants de la gestion du tuteur, ceux qui exigent l'intervention préalable du conseil de famille.

X

Question : Quelle est la valeur des actes de gestion accomplis par le tuteur, avant la prise de l'inscription ?

Valeur des actes faits en l'absence de l'inscription ?

§ 2°. De l'organisation de l'hypo.

L'union est faite en 1852 en 1877. succ. de 20.000 octroyé au mineur: La somme
de 20.000 est garantie par l'Etat. depuis 1872. q. la cr. est due en 1877. l'Etat donne
un d. accompagnement ^{celui de son conseil} principal. Resp: de 1877 et est l'Etat
tuteur et mineur sup. obligatoire, avec cr. consentielle.

Pour l'un la sup. parente, mais le mineur ne pourra ty prendre a parler
subrogé avec tuteur et doit deb. discuter le tuteur p. l. e. g. l. le tuteur lui,
et trien personnellement de ce qui est de son ordre.

Le mineur concerné de son responsabilité qu' après acceptation du mandat.

Le gouverneur peut convenir de certains actes concernant de leur et de subrogé tuteur peut
en certains cas subrogé ty requerir l'inscription.

La proc. d'inscription après passage considéré de validité de acte de proc. d'inscription
en contre de validité proc. d'inscription et est :" on lui refuse la tutelle :"

Fin aller messiere à Tubille. 1/2 tiers.

Etat de ^{travail} ~~traj.~~ usages chez nous au tout de l'Etat de du St. qui s'agissent
des usages de pays d'origine.

-thèque pendant la tutelle -

195— La loi prévoit trois hypothèses :

1^o. La garantie hypothécaire fournie par le tuteur devient insuffisante, soit par l'augmentation de la fortune de l'incapable, soit par la diminution de valeur des immeubles hypothéqués.

§ hyp. p. augmentation
et hyp. pendant tutelle

Le conseil de famille peut exiger, suivant les cas, soit une augmentation de la somme garantie, soit l'extension de l'hypothèque à d'autres immeubles, art. 58. La nouvelle inscription sera prise selon les règles tracées au § précédent.

2^o. Le tuteur qui était dépourvu d'immeubles suffisants, en acquière pendant le cours de la tutelle.

La loi ne considère le dépôt à la caisse des consignations, art. 55 à 57, que comme un pis-aller; elle veut qu'on revienne à la garantie hypothécaire, dès qu'il est possible au tuteur de la fournir, art. 59.

3^o. La garantie hypothécaire fournie par le tuteur devient manifestement excessive.

Le conseil peut en accorder la réduction sous les conditions fixées par l'art. 60.

§ 3^o. De la surveillance du pouvoir judiciaire.

196— L'art. 63 a voulu placer les mineurs et les interdits sous la protection de la justice, en ordonnant une véritable enquête annuelle.

Surveillance du pouvoir

110.
de sur l'exécution de la loi.

Section 3^e — De l'hypothèque des
aliénés colloqués —

197 — L'art. 29, a. 3, des lois sur le régime
des aliénés; 18 Juni 1850 et 28 Décembre 1873,
statue " que les dispositions de la loi du 16
décembre 1851, sur les garanties à fournir
par les tuteurs, sont applicables à l'adminis-
trateur provisoire nommé par le tribunal "

Section 4^e Des hypothèques des
femmes mariées —

Combien d'hy peut avoir
femme mariée.

198 — La femme mariée peut avoir deux
hypothèques: l'une conventionnelle, l'autre
legale.

La loi permet à la future épouse de stipuler
une hypothèque dans son contrat de mariage,
art. 64 et 65. C'est là, me parait il, une vé-
ritable hypothèque conventionnelle, puisqu'elle
n'est acquise à la femme que par le consen-
tement du propriétaire grevé, le futur époux.

L'hypothèque qui affecte des immeubles en
vertu d'un contrat ne peut être autre chose
que conventionnelle.

La loi accorde une hypothèque à la fem-
me mariée, lorsque cette femme a négligé
de stipuler une hypothèque dans son con-
trat de mariage ou que la garantie qu'elle
a stipulée est devenue insuffisante, art. 66 et
67. C'est là l'hypothèque légale proprement dite.

200

soit par un membre de la Commission nommé par le Directeur Adm.
le chef, avec trois autres de meilleurs d'un par moisement le dernier
c'est le Recensement de cet établissement public.

Par Laurent sur 2 pa. 2 hyp. concet: le cod. gant d'hyp. par C. & M.
mais la cas s'us pa. 1 hyp. qui est conventionnelle c'est la spécialité
celle ce est pour un conventionnelle quand part-dell. on avait C. delle.
pa " " pa mesure d'el delle - abis
spécialité par l'art. 67.
P. contre le textus qui est " stipulé":

Laurent voit en art. 64 et 67 et est compris 64 entendus le 2^e lieu de 67.
donc s'us pa. une seule hypothèque - 1 hyp. gant l'hyp. de 67 ne peut être ruy
c. celle de 67 qui des pa. de la Créance née.

est mobile
 ainsi elle ne peut être Hgg 100 000 p en dernière affecte
 f-cy. elle a a son 3^e section ^{a la charge} (les tombent sur elle) possible sinon
 elle a a accuser de. au accepta. et par suite, mais elle n'est pas le capital
 non elle le peut faire les minutes. f-cy. mais en cas de liquidation
 la portion de la femme est a elle sans aucune de 15.
 Elle le peut faire mobile et immob. de la 1^e Hgg. No 2 lui estant par

la femme peut être Hgg p grevée. Non l. null. Hgg p le cas de Abolition
 Orsi. Hgg. n. revoque
 chris:aci

A c. Joann... peut-elle renouer avec le No. a cette Hgg. lors de? Non. p. 15.
 devant changer les cour. matrimoniales.

C. qui parait et l'hy. Couv. : ^{dot} ^{comme} ^{marriage}
les apports futurs ^{de} ^{notre} ^{art.} ⁶⁴

III.

§. 1^{er} De l'hypothèque conventionnelle.

I Des créances que cette hypothèque peut garantir.

A. La dot de la femme, art. 64, a. 1.

Comparaient l'hy.

199. — La dot, dans le sens de l'art. 64, a. 1, ne comprend que les apports que la femme effectue au jour du mariage et qui deviement pour elle la source d'une créance contre son mari.

Il ne suffit pas que la femme apporte des biens à son mari, à titre de dot, pour qu'elle puisse stipuler une hypothèque de chef; il faut que la dot soit la source d'une action pour la femme, car il ne saurait y avoir d'hypothèque là où il ne saurait y avoir de créance à garantir.

Quod est, hoc non
sunt tunc
" s. unum.
- les dots dans l'hy.
d'hypos

Les apports futurs de la femme, c'est à dire les valeurs dotales qui n'adviement à la femme que postérieurement à la célébration du mariage, ne rentrent pas dans la notion de la dot du premier alinéa; ils rentrent dans le cas des reprises éventuelles dont parle le second alinéa. Cette distinction résulte de l'opposition que les art. 66 et 67 établissent entre les deux premiers alinéas de notre art. 64, en excluant les droits mentionnés par le premier et, par conséquent, en faisant rentrer parmi ceux dont il est question au second, les donations et les successions que la femme est appelée à recueillir pendant le mariage⁽¹⁾

B. Les conventions matrimoniales de la

(1) Carton. n° 885.

femme, art. 64, a. 1.

Quid coim. uo l'um
la femme

— Satis sensu, on pourrait dire que toutes les créances de la femme contre le mari ont leur point de départ dans les conventions matrimoniales. Ici ces mots désignent spécialement les divers avantages que la femme a stipulés dans le contrat de mariage et d'où résulte pour elle une créance contre son mari.

Quid de fofupus
Def

Question: La femme peut elle stipuler la garantie hypothécaire pour l'exécution de la clause de préciput établie à son profit?

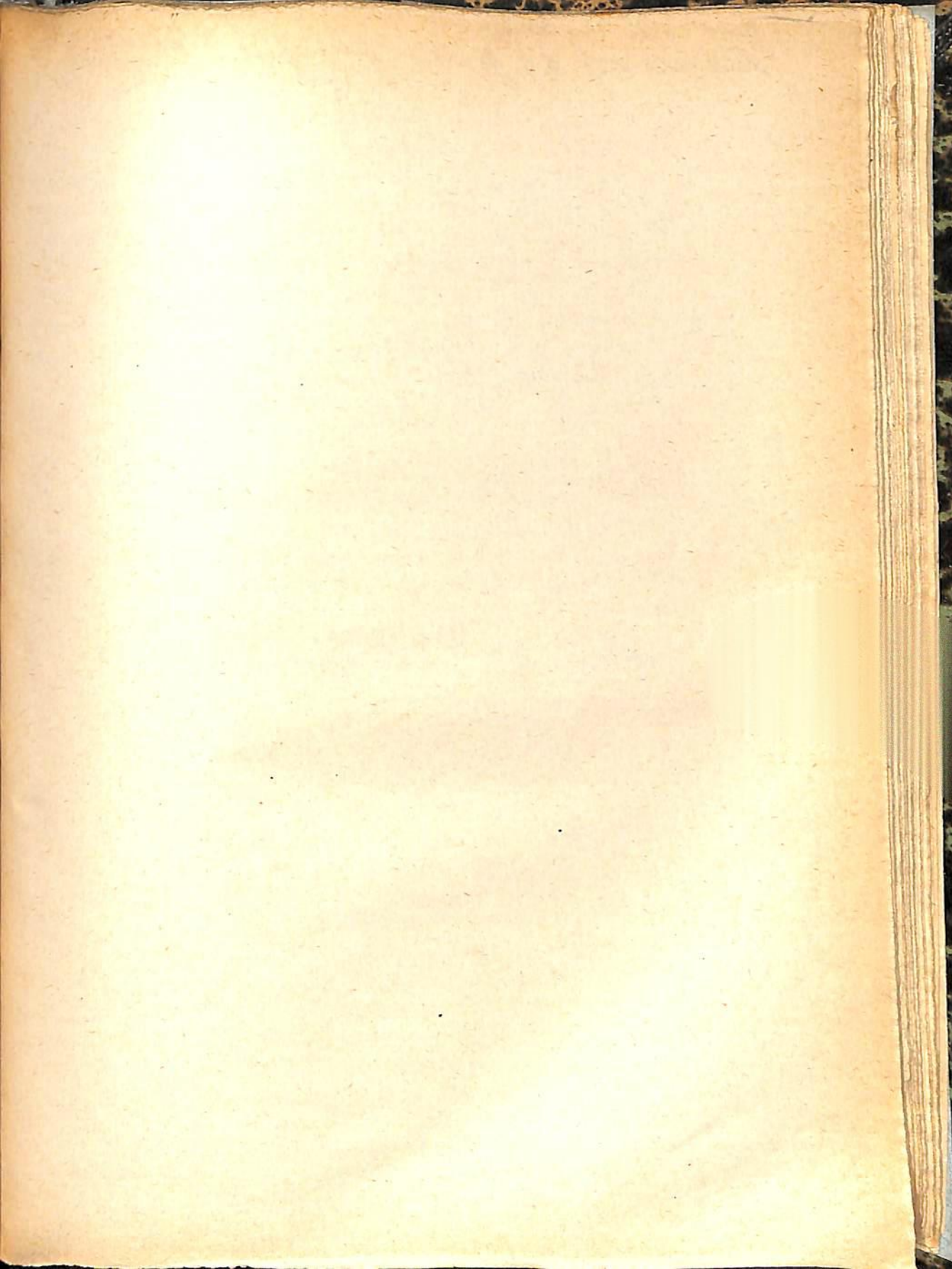
Quid repr. uo l'um

C. — Les reprises de toute nature, même, conditionnelles ou éventuelles, que la femme pourra avoir à exercer contre son mari, art. 64, a. 2.

— Par ces expressions générales, la loi entend toutes les créances de la femme, sans distinction, qui naîtront de faits postérieurs au mariage et en paiement desquelles elle pourra recourir contre son mari ou les héritiers de celui-ci. Celle est, en effet, la signification très large que les art. 1470, 1472 et 1495 donnent au terme reprises sous le régime de la communauté légale. Il y a d'ailleurs une relation évidente entre le deuxième alinéa de l'art. 64 et la disposition de l'art. 67; cette disposition fournit, par des exemples, l'explication des termes employés par l'art. 64.

Il est clair que la loi permet de garantir par l'hypothèque toutes les causes de recours que la femme peut avoir contre son mari, quel que soit le régime établi par le contrat de mariage.

Quid de l'art. 64.



From 1895. sent at inst. ill. l. powder.

There been any success. 119.

150

Spent a week for some extra conservation (?)

II Des conditions d'existence de l'hypothèque

201. — Ces conditions sont fixées par l'art. 65. Le contrat de mariage doit : 1° spécifier les immeubles sur lesquels le futur époux consent l'hypothèque ; 2° exprimer l'objet de la garantie par la désignation soit globale, soit individuelle des diverses créances fixées par l'art. 64 ; 3° mentionner la somme jusqu'à concurrence de laquelle l'inscription pourra être prise.

Question : La femme pourrait-elle renoncer à cette hypothèque pendant le mariage ?

III De l'inscription de l'hypothèque.

202. — L'art. 64, a. 3, impose au mari l'obligation de faire inscrire l'hypothèque avant la célébration du mariage. Cette obligation n'a pas de sanction pour l'obligé. L'art. 64, a. 4, décide assez inutilement que l'inscription pourra être aussi requise par la femme.

Question : La femme devrait-elle être autorisée pour pouvoir requérir l'inscription pendant le mariage ?

§ 2^e. De l'hypothèque légale

1. Des créances garanties par l'hypothèque légale, art. 66 et 67

203. — A. La dot de la femme

B. Des conventions matrimoniales

C. Toutes causes de recours qu'elle peut avoir contre son mari, en prenant pour base le régime sous lequel elle s'est mariée. La simple éventualité d'une reprise à naître ne suffit pas pour motiver une inscription ;

à qui par suite le hyp. l'art. 67 autorise la femme à former sa requête à fin d'inscription que "pour les causes de recours qu'elle peut avoir", c'est à dire pour des causes de recours déjà réalisées. Il y a donc cette différence entre la disposition de l'art. 64, a. 2, et celle de l'art. 67, que la femme peut stipuler une hypothèque dans son contrat de mariage, même pour des reprises purement éventuelles, tandis que pendant le mariage, son hypothèque légale ne prend naissance que lorsque son droit de reprise est déjà acquis.

La femme peut elle renoncer à son droit de reprise ?
204. — La femme peut-elle renoncer au droit d'hypothèque légale, par son contrat de mariage ? Sa renonciation est valable quant à la garantie de sa dot et de ses conventions matrimoniales ; elle ne l'est point quant à la garantie de ses reprises éventuelles.

Cette distinction résulte de la comparaison des textes des art. 66 et 67. Elle se justifie aisément : lorsque la femme consent à suivre la foi de son mari, pour la conservation de sa dot et pour l'exécution de ses conventions matrimoniales, elle ne s'expose à compromettre que des droits dont elle connaît l'étendue ; s'agit-il au contraire de ses reprises comme l'avenir seul en révélera l'importance, il est impossible que la femme, en se privant du droit de prendre des inscriptions se rende compte de la gravité du sacrifice ; la loi n'a pas voulu qu'elle s'engageât ainsi dans l'ignorance des effets de son engagement. (1)

(1) Martou. II° 920.

Le mari a accepté cette stipulation.

Puis: le mariage - exorbitant - le mari n'est pas tenu de son
devoir sans aucune compensation et au vice accepté.

66. ne dit pas comme 67 "nonobstant" ou "contraire".

Parents et allés in du mari: P'ant del^e des goug^e.

Delib au C. de Faculté - Paris - Bd. du Vieux - c'est à dire de la 3^e lecture
(authentic) qu'on voit qu'on le accepte à l'unanimité des Bordereaux

206 le mari en prendra sans doute intérêt. Sur le moment il faut
que l'usage soit pris sur le mari comme par le fait

Le Bordereau lui en est alors d'acti ~~inofficieux~~.

La femme seule elle-même ne peut l'inscrire. *Art. 205.*
L'ord. du Pr. est-elle obligatoire?

II. De l'organisation de l'hypothèque.

A De la spécialisation et de l'inscription de l'hypothèque.

205. — L'inscription de l'hypothèque ne peut être requise par la femme elle-même, ou en son nom par les parents et alliés déterminés en l'art. 69, qu'en vertu d'une autorisation du président du tribunal de première instance, art. 67 et 69. Ce magistrat spécialise les biens grevés et la somme garantie.

L'ordonnance du président est-elle souveraine? Oui, car, d'une part, il est de principe en procédure civile, que les actes de juridiction gracieuse sont à l'abri de tout recours, d'autre part, aucun texte de notre loi ne fait mention d'un recours quelconque.

206. — L'inscription de l'hypothèque peut être requise d'office par le juge de paix ou le procureur du Roi, art. 70, a. 1. Il résulte de la comparaison des art. 67 à 70 que ces magistrats peuvent agir sans l'autorisation du président du tribunal. Ils procèdent eux-mêmes à la spécialisation de l'hypothèque dans les bordereaux qu'ils dressent pour l'inscription.

207. — La seconde disposition de l'art. 70 est de droit commun. Il est naturel que le mari, qui veut reconnaître une garantie légale qu'il croit nécessaire aux intérêts de sa femme, puisse toujours le faire sans avoir à remplir aucune formalité.

Appendice. De l'inscription sur les conquêts de communauté.

208 — Les conquêts de communauté sont dans le domaine du mari, puis qu'il peut les aliéner et les hypothéquer, art. 1421. En prin- cipe donc, ils peuvent être frappés par l'in- scription de l'hypothèque légale. On ne con- çoit pas que l'hypothèque légale de la fem- me ne puisse atteindre des biens que le mari peut frapper d'hypothèque conventionnelle.

L'application du principe souffre des diffi- cultés: il faut examiner plusieurs hypothèses. 1^{re} hypothèse. Les conquêts sur lesquels l'in- scription a été prise n'ont pas été aliénés durant la communauté.

Il faut distinguer si la femme répudie la communauté ou si elle l'accepte.

En cas de renonciation, il est hors de doute que les immeubles restent grevés de l'in- scription; la renonciation efface toute diffé- rence entre les conquêts et les autres im- meubles du mari.

En cas d'acceptation, il faut sous-distin- guer. Les immeubles grevés tombent dans le lot du mari: l'inscription subsiste et pro- duit tous ses effets; la femme peut la faire valoir au préjudice des créanciers chirogra- phaires soit du mari, soit de la communauté à la charge, bien entendu, de contribuer au paiement de ces derniers dans la mesure indiquée par la loi. Les immeubles grevés tombent dans le lot de la femme: l'inscrip- tion devient inopérante, nul ne pouvant avoir d'hypothèque sur sa propre chose; la femme qui était, dès avant la dissolution de la com-

Le mari le jure au vertu d'un d. entree non en vertu d'un
d' d' accroiff' mais en vertu d'un jus non decrescendi
Et en lui j'assure par ce vertu d'un tel nouveau

$\frac{1}{2}$ de selz 1. p. inventiva
encore en 1. enduement —

c'est alors que l'indignité a commencé

Car la présence en elle par nous; a. elle a respect, est par elle
seule venant.

Leff. l'ont en air " Les unes par le tout respect en fin
senti.

communauté, copropriétaire des biens communs est censée avoir été, dès leur acquisition, propriétaire exclusive des conquêts mis dans son lot. P. 86. 3. 32.

2^e hypothèse. Les conquêts sur lesquels l'inscription a été prise ont été aliénés par le mari et la femme conjointement

dans le cas de conquêts ou de biens par 227

Le concours de la femme à l'aliénation a emporté renonciation de sa part à l'inscription de l'hypothèque, au profit de l'acquéreur, art. 71.

3^e hypothèse. Les conquêts sur lesquels l'inscription a été prise ont été aliénés par le mari seul.

dans le cas de mari seul
Dit.

Ici encore, il faut distinguer si la femme répudie la communauté ou si elle l'accepte.

En cas de renonciation, l'inscription produit tous ses effets au préjudice des tiers acquéreurs ou des créanciers hypothécaires postérieurs en date. La raison en est que la femme renonçante est censée n'avoir jamais été représentée par son mari dans les actes relatifs aux biens communs. Sans doute, cette fiction n'est pas écrite dans un texte exprès, comme l'art. 785; mais il y a des textes qui la consacrent implicitement, tel est l'art. 1494, a. 1. Si la femme renonçante n'est pas tenue des engagements résultant des actes passés par son mari, ce ne peut être que parce qu'elle est censée n'y avoir pas été représentée: il y aurait contradiction à l'obliger de respecter ces actes, comme y ayant été représentée par son mandataire légal,

l'union a été dissolution de l'eff. au jour renonca

P. Et
86
107
230

alors qu'elle n'est pas tenue des engagements qui en dérivent

En cas d'acceptation, l'inscription devient inopérante à l'encontre des tiers acquéreurs ou des créanciers hypothécaires postérieurs en date. La raison en est que la femme acceptante est censée avoir toujours été comme mine en biens, et avoir été ainsi représentée par son mari dans tous les actes de disposition déterminés par l'art. 1421. Le concours légallement présumé de la femme aux actes concernant les biens communs doit, sous ce rapport, produire le même effet qu'une intervention réelle.

B. De la réduction de la garantie hypothécaire
209 — L'inscription de l'hypothèque légale peut, à certain moment, dépasser d'une manière trop considérable le montant des diverses créances matrimoniales de la femme. De là, la disposition de l'art. 72. a. 1. Le mot reprises n'est employé dans ce texte que par forme d'exemple; le législateur a voulu autoriser la réduction de l'inscription de l'hypothèque légale d'une manière absolue, sans faire de distinction entre la sûreté de la dot et des conventions matrimoniales, et la sûreté des reprises proprement dites. Ce qui le prouve c'est que l'art. 72 ne renvoie pas seulement à l'art. 67, mais tout d'abord à l'art. 66.

peut on l'inscrire
sans l'art. 72

Question:

107

La réduction de l'inscription hypothécaire doit être demandée en justice, contraictoirement avec le procureur du Roi. art. 72. a. 2.

Question: Pourquoi l'art. 72, a. 1 n'autorise

De la paraitre elle ne sera pas tenue sur elle le serai de l'écriture
elle-même!

Jeune est avec son mari sous mandat pour venir en la maison de
L'avis conforme en l'acte de l'acte.

Les moments de sa vie ont été la valeur acquise et fait de sa
le plus qui peut être. Elle ne doit plus porter que les autres personnes.

Le jeune et les parents en somme par intérêt.

C'est un contrat art. 1134 par la loi on peut modifier. Les usages s'interprètent
1395.

Il n'est pas question de renoncer à la dot d'Hyf. l'art. 1395.
Hyf. l'art. 1395. art. public.
de la femme ses usages ne peut renoncer aux avantages par loi lui donne
raison de son mariage.
Renoncer à l'Hyf. n'est pas renoncer à l'usufruit. art. 1395. l'art. 1395.

-t-il pas l'action en réduction de l'inscription prise dans le cas des art. 64 et 65 ? *Hyp. conseil! L'usage de l'hyp. conse.*

Observation sur le § 2^e.

210 — L'hypothèque légale de la femme dont le mari était commerçant à l'époque de la célébration du mariage ou l'est devenu dans les deux années suivantes, est modifiée par les art. 557 et 559. C. de com. : 1^o, en ce qui concerne les biens sur lesquels l'hypothèque peut s'exercer ; 2^o, relativement aux droits qu'elle garantit.

§ 3^e De la renonciation par la femme aux inscriptions prises à son profit.

211 — L'art. 71 défend à la femme de renoncer directement au profit de son mari aux inscriptions prises en vertu des art. 64 à 70, c'est à-dire en vertu de son hypothèque légale ou de son hypothèque conventionnelle. "De pareilles renonciations s'obtiennent trop facilement entre époux, il est indispensable de prémunir la femme contre les écarts d'une condescendance aveugle." (1)

212 — La formule de l'art. 71 implique la faculté pour la femme de renoncer au profit d'un tiers acquéreur ou d'un prêteur hypothécaire aux inscriptions prises en vertu des art. 64 à 70. Cette renonciation se fait directement au profit d'un tiers ; mais elle se fait indirectement.

(1) Parent. p. 25.

La renonc. peut elle sur tout
X Modus est effect de main levée

tement au profit du mari, pour lui donner le crédit dont il a besoin. La commission a pensé qu'il ne fallait pas interdire à la femme une telle renonciation, parce que c'est souvent là un acte que commande l'intérêt bien entendu de la famille. L'honneur du mari, son avenir et celui des enfants peuvent dépendre d'un sacrifice fait à propos par la femme" (1).

Il est tout naturel que la femme puisse venir en aide à la famille en renonçant au bénéfice de son inscription hypothécaire, comme elle peut lui venir en aide, en aliénant ses biens propres. D'ailleurs, si on avait prohibé toute renonciation de la femme, il serait arrivé que les tiers auraient toujours exigé son intervention solidaire dans les affaires traitées par le mari.

La renonciation de la femme peut être expresse ou tacite. Il y a renonciation tacite quand la femme concourt à l'acte par lequel le mari vend ou hypothèque l'immeuble sur lequel elle avait une inscription.

elle renonc peut elle interdire?

v. l'art. 71
1716

elle renonc peut elle renonc le
art. 716.

716.

216 — La renonciation prévue par l'art. 71 ne produit pas l'effet d'une main-levée de l'inscription; celle-ci n'est pas effacée. La renonciation est essentiellement individuelle elle n'a qu'un seul effet: empêcher la femme de faire valoir encore son inscription au préjudice du tiers dans l'intérêt duquel elle a renoncé. L'inscription continue à produire

(1) Parent. p. 15.

Prêteur. $\frac{1}{3}$ accq. si est par lui. L'usage de la femme peut prendre
plus tard si besoin y a lieu de la prêter.

sum a festa de a sul

tous ses effets au profit de la femme contre tous les autres tiers

Applications : 1°. La femme a renoncé au profit d'un nouveau créancier hypothécaire.

L'effet de la renonciation est uniquement d'empêcher que le nouveau créancier soit promu par la femme; la renonciation opère une simple cession d'antériorité dans les rapports respectifs de la femme et de ce créancier. Mais rien n'est changé dans le rang général des créanciers, tel que les inscriptions le déterminent, art. 81: d'une part, la femme conserve son rang vis à vis de tout autre que celui à qui l'antériorité a été cédée; d'autre part, les créanciers intermédiaires, sont maintenus dans leurs positions respectives, ils ne montent pas plus d'un degré qu'ils n'en descendent.

2°. La femme a renoncé au profit d'un tiers acquéreur

L'effet de la renonciation est uniquement d'assurer au nouvel acquéreur la propriété incommutable de l'immeuble vis à vis de la femme; la renonciation opère dessaisissement, en faveur de l'acquéreur seul, des droits que la femme pouvait exercer sur l'immeuble en vertu de son inscription. Mais rien n'est changé dans les rapports de la femme et de l'acquéreur avec les autres créanciers inscrits sur l'immeuble: d'une part, la femme conserve son droit de préférence sur le prix dont l'acquéreur est encore débiteur; d'autre part, chacun des autres créanciers conserve le droit d'expropriation contre l'acquéreur, art. 99, seulement celui-ci pourra res-

Femme renonce au profit d'un nouveau créancier

Femme renonce au profit d'un tiers acquéreur

- pousser les créanciers postérieurs à la femme, en excipant de la préférence que celle-ci a sur eux.

Appendice au chapitre 2^e.
De l'hypothèque légale des mineurs étrangers et des femmes étrangères.

214 - Les alinéas 1 et 2 de l'art 2 additionnel accordent une hypothèque légale aux mineurs étrangers et aux femmes étrangères, sur les immeubles de leurs tuteurs et de leurs maris situés en Belgique. Ces dispositions sont en désaccord avec la théorie du code sur les droits privés des étrangers en Belgique.

Il importe peu, suivant les termes exprès de l'article, que la tutelle ait été déferée au le mariage célébré en Belgique ou en pays étranger.

Question: Les incapables étrangers, les néerlandais, p. ex., auxquels leur loi personnelle ne donne pas d'hypothèque, peuvent-ils réclamer l'hypothèque légale en Belgique?

215 - L'hypothèque des incapables étrangers doit être spécialisée et inscrite comme l'hypothèque des incapables belges. C'est ce qu'indique la finale de chacun des al. 1 et 2 de l'article.

Quid si dans le pays auquel appartient le mineur étranger, il n'y a pas de conseil de famille? La spécialisation sera faite par l'autorité étrangère qui remplit vis-à-vis du mineur des fonctions analogues à celles du conseil de famille en Belgique.

dans art. 2 de l'art. 2 des
mineurs étrangers et des
femmes étrangères.

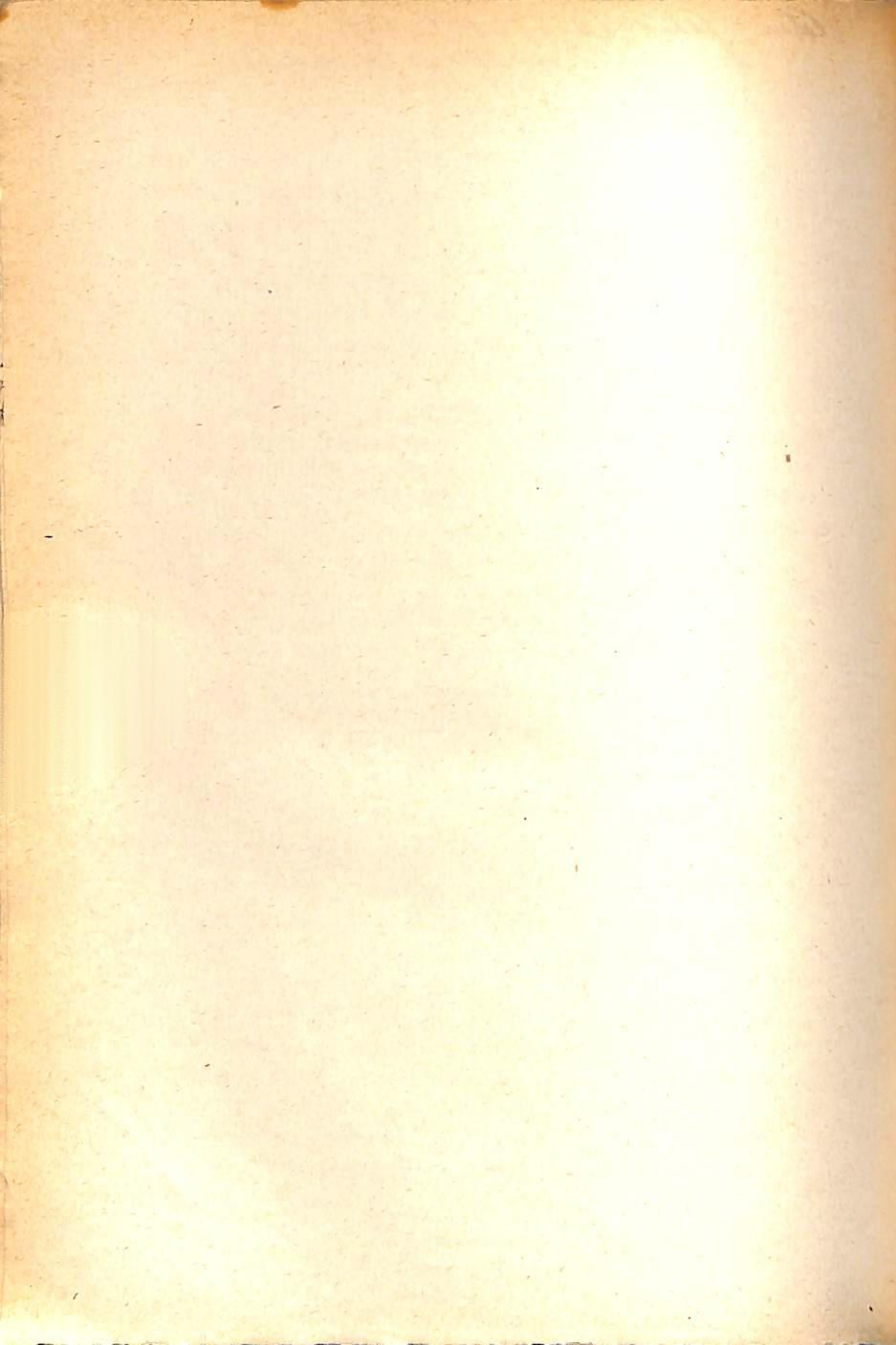
comme l'art. 2 de l'art. 2 de l'art. 2

1. 242

Street & Hoff est un d'auel veau c'est devenu un d'auel les
changers pour un laon

Il en faut se confondre & ordres d'idées

L'off. est un d'auel & le sans strict de mot c. d. un d'auel un
changers un quel zéro un d'auel simple en on d'auel c. d. auel?
La question est vaudra pas notre loi contre aux pr. généraux de C. C. S.
L'off. legal est elle un statut civil ou personnel? cette question de
à intervenir en a pas il vider. Donc de. généraux de. l'off. legal est
une garantie donnée à l'auel à raison de son incapacité de la loi qui
délit l'auel est un statut pers? de. les la loi qui établit la
garantie l'off. tout avoir la même caractère qu'un d'auel un un l'auel.



Lorsque la réquisition d'inscription est fondée sur des actes passés à l'étranger, il faut que l'authenticité de ces actes soit attestée par le visa du président ou tribunal de la situation des biens, art 2 coit, in fine

132

Chapitre 3^e

De l'hypothèque conventionnelle

Section 1^e. Des conditions requises dans la personne du constituant.

215. — L'hypothèque peut être constituée, soit par le débiteur lui-même, soit par un tiers.

Qui pour constater l'hy -

La faculté de constituer une hypothèque dépend d'une double condition. Il faut d'abord que le constituant soit propriétaire de l'immeuble, ou se trouve investi du droit immobilier qu'il entend grever d'hypothèque.

Double condition.

(Brevitatis causa, on ne parlera que de la constitution d'hypothèque sur les immeubles par nature) Il faut ensuite que le constituant ait la capacité de l'aliéner

§ 1^{er}. De la condition d'être maître de la chose.

216. — Cette condition est sous entendue dans l'art. 73 et exprimée incidemment par l'art 78, a. 1. Elle était d'ailleurs commandée par le principe que l'hypothèque est un démembrement du droit de propriété.

A défaut de cette condition, la constitution

A non donné en ell. merito causis,
per quos prohib. hyp. de commod. & benig.
Faut il poss. actuelle 124.

Quid. hyp. prop.

U Non d'hypothèque manque de matière ou d'assiet-
te; elle serait donc inexistante, alors même
que celui qui l'a faite deviendrait ensuite
propriétaire de l'immeuble

On ne peut hypothéquer un immeuble
sur lequel on n'a aucun droit de propriété,
même conditionnel, pour le cas où l'on en
deviendrait propriétaire. L'art. 78. a. 2,
prohibe l'affectation hypothécaire des biens
à venir d'une manière absolue, c'est à dire
même pour le cas où il s'agirait d'une hypo-
thèque constituée sur un immeuble futur,
notamment déterminé. Cette disposition
a été établie dans l'intérêt du constituant
lui même: la faculté d'hypothéquer les
biens à venir ne servirait autrefois qu'à fa-
voriser les passions et les prodigalités de la
jeunesse.

Faut il poss. actuelle ?

217— Il n'est pas nécessaire, pour pouvoir
hypothéquer un immeuble, qu'on le possède
actuellement, ni même qu'on ait sur cet
immeuble un droit de propriété non contesté
et présentement ouvert. Celui qui, sans pos-
séder un immeuble, a, pour s'en faire décla-
rer propriétaire une action soit en revendica-
tion, soit en nullité ou en rescision de l'acte
par lequel il l'avait aliéné, peut l'hypothé-
quer avant même d'avoir introduit son
action. D'un autre côté, rien n'empêche que
celui qui a sur un immeuble un droit de pro-
priété subordonné à une condition suspensive
ne l'hypothèque valablement pour le cas où
la condition s'accomplira, art. 74.

in Fogg. Lucij 11 marzo 91. P. 91. II. 225.

Le 1er jour. conseil de la table de la messe. Le 2e jour. conseil
Hauter des bois de la messe. Le 3e jour. conseil de la messe.

Le 4e jour. conseil de la messe. Le 5e jour. conseil de la messe.
Le 6e jour. conseil de la messe. Le 7e jour. conseil de la messe.

118 - Chacun des copropriétaires d'un immeuble, ^{à peu près copropriétaires} est autorisé à hypothéquer, soit sa part indivise ^{pour hyp.} dans l'immeuble commun, soit même la totalité de cet immeuble. Mais comme cette affectation ne peut avoir lieu que sous la réserve des droits des autres communistes, le sort et les effets de l'hypothèque restent subordonnés au résultat du partage ou de la licitation, art. 883. P. 88. 2. 69.

La règle de l'art. 883 expose à des mécomptes les créanciers qui acceptent pour garantie des droits immobiliers indivis. L'art. 2, a. 2 et 3, de la loi du 15 Août 1854 améliore leur position en reportant, en cas de licitation ou de partage avec soulte, leur droit de préférence sur la part de leur débiteur dans le prix d'adjudication ou sur les soultes qui doivent lui être payées. ^{Je sais que le cr. qui acceptent pour les parts}

§ 2^e. De la condition d'être capable d'aliéner -

119 - Cette condition est fixée par l'art. 73. Elle était d'ailleurs commandée par le principe que l'hypothécatation est une aliénation partielle, puisque l'hypothèque est un démembrement du droit de propriété.

Questions : Cette condition ne se confond-elle pas avec la précédente ? - Pourquoi, indépendamment de toute application des principes généraux, le législateur ne pouvait-il mesurer la capacité d'hypothèque sur la simple capacité de s'obliger ? ^{pourquoi ne pas dire qu'il faut s'obliger pour hyp.}

-126.

220. — Le terme hypothéquer de l'art. 217, l'expression grever ses biens d'hypothèque des art. 499 et 513, le premier alinéa de l'art. 75, ne sont que des applications du principe de notre art. 74.

Cont'd a. m. g. l. p. l. u. v. y. i. u.
f. o. p. d. f. i. n. t. e. r. e.

L'art. 75, a. 2, comble une lacune ou code Questions: Sous quelles conditions l'envoyé en possession définitive peut-il hypothéquer les biens de l'absent? — Faudrait-il accomplir les formalités prescrites par l'art. 75, a. 1, s'il s'agissait simplement de faire inscrire une hypothèque légale ou une hypothèque testamentaire sur les biens d'un mineur ou d'un interdit?

Formalités de l'art. 75, a. 1, au
testamentaire.

Spéc. des hyp. consenties par
un incapable.

221. — L'hypothèque consentie par un incapable n'est pas inexistante, mais seulement annulable. C'est le droit commun pour les actes passés par un incapable. Elle peut donc être confirmée après la cessation de l'incapacité.

Quid si op. m. g. l. p. l. u. v. y. i. u.
v. l. l. e. t. t. e.

Question: Quel serait l'effet de cette confirmation vis à vis des créanciers auxquels l'incapable aurait conféré une hypothèque dans l'intervalle entre la cessation de son incapacité et la confirmation de l'hypothèque annulable?

222. — Le principe de l'art. 73 souffre exception en vertu des art. 7 et 11 du C. de C. de C.

Il y a des dispositions spéciales à l'égard des hypothèques constituées par un commerçant en faillite, art. 445 et 447. C. de C. de C.

Le débiteur en déconfiture ne peut plus hypothéquer l'immeuble frappé de saisie, à

Tous mesurés, longabts ainsi sous conditions révolutionnaires - 74. jusqu'à
n'est pas prop. sans doute adolent.

Non pay. ainsi en concurre p. l'eff. consid. ou s. l'indulgent avec d. des l'op.

La Banque au 7^d de l'octobre en nullité de la P. l. l'acte =
aup. v. l. 7^d de. n'aura pas l'action en nullité de l'acte de l'acte
C'est la P. qui l'imposera. 100000 1804

La cour a dit par un arrêt du 15 août 1854
Le ch. civ. a dit par un arrêt du 15 août 1854

partir de la transcription du premier acte de la saisie, art. 27 de la loi du 15 août 1854.

Section 2^e. Des actes contenant constitution d'hypothèque.

223. — L'hypothèque conventionnelle appartient au genre des contrats. Elle se forme par un contrat unilatéral, art. 44, a. 2. La seule ^{de seule et de propre} volonté ^{de l'immeuble suffit} du propriétaire de l'immeuble ne suffit pas pour constituer une hypothèque; il faut aussi la volonté du créancier auquel la garantie hypothécaire est offerte. Un contrat, quel qu'il soit, ne peut pas se former sans le concours des volontés des parties, concours qui constitue le consentement. Autre chose est un contrat unilatéral, autre chose est un fait unilatéral. La loi ne connaît pas une quatrième classe d'hypothèques "l'hypothèque volontaire de la part du débiteur seul". C'est-à-dire

L'hypothèque conventionnelle appartient à la famille des contrats solennels, art. 44, a. 2, in fine. L'art. 76, a. 1, indique la forme que le contrat hypothécaire doit revêtir. L'art. 78 octer. énonce les énonciations que l'acte constitutif d'hypothèque doit renfermer

C'est seulement l'acte ou contrat hypothécaire qui doit être authentique. La loi ne prescrit nulle part que l'acte constitutif de la créance garantie le soit également.

§ 1^{er}. De la forme extérieure de l'acte d'hypothèque.

224. — L'acte contenant constitution d'hypothèque

Et diff. avec auth. de Douai
La volonté du créancier doit être exprimée

-128-

doit être authentique, art. 76, a. 1, et défaut d'authenticité, le contrat serait inexistant. Toutefois, l'art. 76 assimile aux actes authentiques les actes sous seing privés reconnus en justice ou devant notaire. Comparez l'art. 2 avec l'art. 76.

Chaque Douai
La loi exige que tout ce qui tient à l'expression du consentement soit authentiquement constaté. Mais elle n'exige rien de plus : elle ne décide pas que l'authenticité devra toujours résulter d'un acte notarié; elle ne décide pas non plus que le consentement de chacune des parties devra toujours être manifesté en termes exprès dans l'acte authentique. Comparez les art. 931 et 932 du code avec notre art. 76.

es vol. de Cr. sont ill. en
la ce prin. de la jour
aut.
225_ Les deux parties au contrat hypothécaire sont le propriétaire qui donne son bien en hypothèque et le créancier qui l'accepte. Il est incontestable et incontesté que la volonté du propriétaire de constituer l'hypothèque doit être exprimée dans la forme prescrite par la loi. C'est au contraire une question très-controversée que celle de savoir si la volonté du créancier d'accepter le bien en hypothèque doit nécessairement être manifestée dans la même forme, c'est à dire par un acte authentique.

Contro.
est.
Trouv. Jug.
La solution affirmative se fonde sur le texte et sur les travaux préparatoires de la loi.

Le texte a. L'art. 76, a. 1, dispose que l'hypothèque ne peut être consentie que par acte authentique. Cela signifie que le consentement des parties doit être constaté dans la forme authentique; par conséquent, la volonté du créancier com-

G. at usque ad hanc notam e. form
e. acceptat usque e. pond. I

L'acte au 70 n'est pas de établir la solution c'est 1/2. Le seul objet
1. sur la forme de la solution

L'aspect de "contenus" est toujours : 1) solution de l'acte de contenté mais souvent nul de
le parait être de 44. Mais si on "fournit" au cas par le projet de solution
le 1/2 n'est pas possible à l'acte de 44. 1/2 de fait formel
quand est. soit sur l'acte.

me celle du propriétaire. Le concours de l'une et de l'autre est, en effet, nécessaire pour qu'il y ait consentement. — Le rapprochement des art. 44, a. 2, et 76, a. 1, semble d'ailleurs lever toute difficulté. C'est le premier qui pose le principe de la solennité de la convention d'hypothèque; le second ne fait qu'organiser la solennité prescrite par le premier; il est, dès lors, tout naturel d'entendre le terme consentie du second dans le sens de l'expression convention du premier. Cou-
-roit-on un contrat solennel pour l'une des parties et non solennel pour l'autre ?

Question: On a argumenté du terme consti-
tuer employé par l'art. 76, a. 2, pour soutenir que les mots "l'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie" ne s'appliquent qu'à l'acte du propriétaire qui donne son bien en hypothèque, et non pas également à l'acte du créancier qui accepte l'hypothécatation; que faut-il répondre à cette objection ?

Les travaux préparatoires — Le rapport de la commission extra-parlementaire se demande quels sont les effets des actes notariés dans lesquels l'emprunteur comparait seul pour déclarer qu'il a reçu telle somme à titre de prêt d'intel et qu'il constitue tel bien en hypothèque. Il répond ainsi: "En ce qui concerne le prêt, l'acte a toute la force d'un aven extrajudiciaire.... Mais, en ce qui concerne l'hypo-
-thèque, l'aven même authentique d'une hypo-
-thèque est inopérant, puisque l'hypothèque doit être constituée par acte authentique, et comme acte constitutif d'hypothèque, l'acte est nul, et ne pourrait recevoir son existence que par suite de

9.148

172

l'acceptation authentiquement constatée du créancier (1).

226. — Il ne faut pas exagérer cette doctrine que l'acceptation du créancier hypothécaire doit résulter d'un acte authentique. On a dit plus haut (n° 224, a. 2) que la loi n'exige rien de plus qu'une acceptation par acte authentique, sans distinguer entre l'acceptation expresse et l'acceptation tacite, ni entre l'acte notarié et tout autre acte authentique.

Quod de l'acte d'acceptation
ou l'acte mentionné au
registre des conservateurs

Aussi est-il de jurisprudence que la simple mention au registre authentique du conservateur que l'inscription a été requise par le créancier lui-même, a suffi pour parfaire le contrat d'hypothèque, lorsque d'ailleurs, la volonté du propriétaire, c'est à dire de l'auteur de l'offre, avait été régulièrement manifestée dans un acte authentique antérieur.

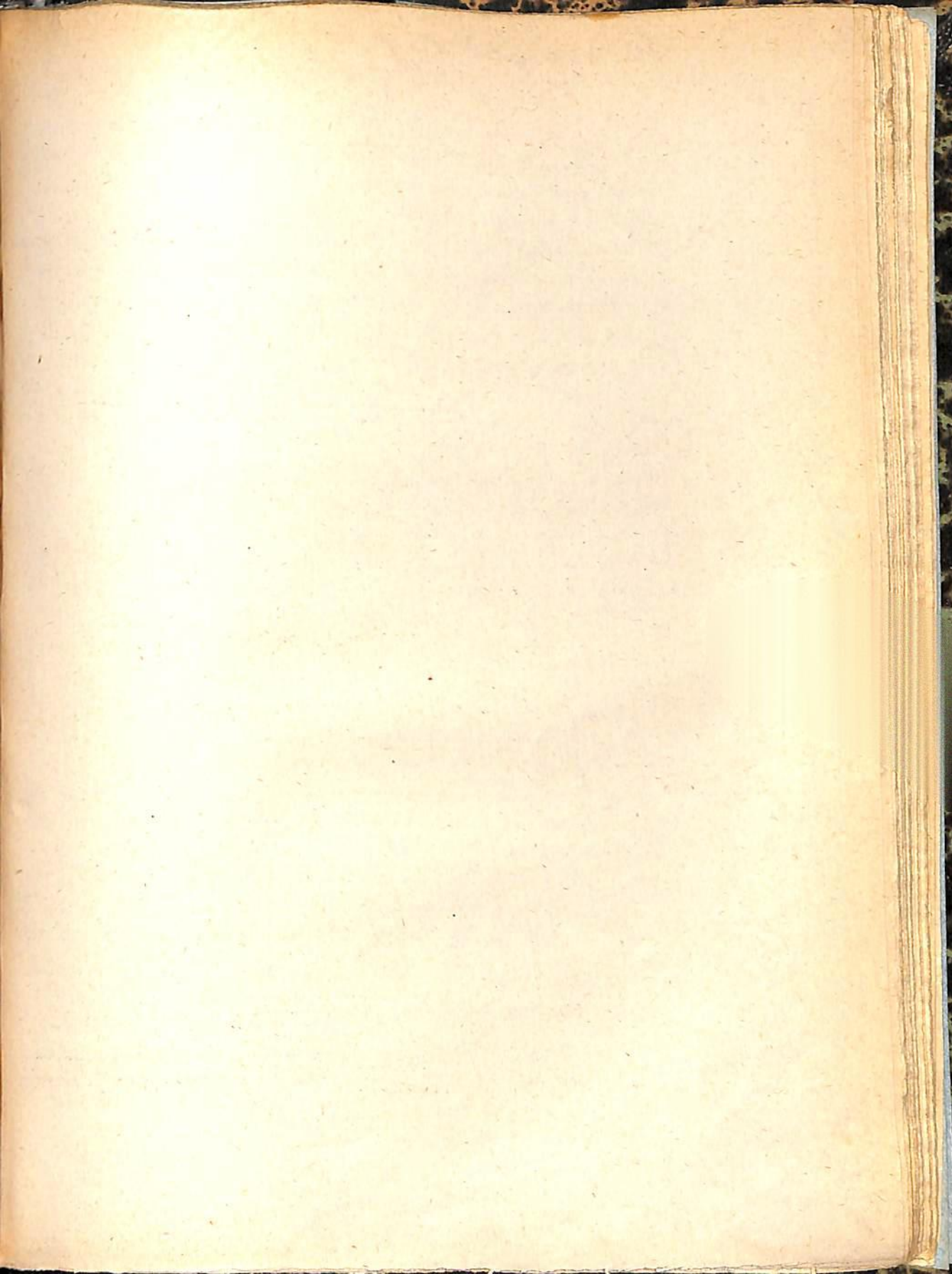
Il y a peut-être matière à
exception — d'après la
note pour le créancier

227. — L'hypothèque peut-elle être valablement acceptée, au nom du créancier, par un tiers agissant dans un acte authentique, mais sans avoir lui-même de procuration authentique ?

Il est exp. franc. par T. de l'aj.

Cette question a été aussi examinée dans les travaux préparatoires de la loi. Le rapport de la commission extra. parlementaire se demande de quel est l'effet d'une hypothèque acceptée par un individu sans mandat. Il répond ainsi : " Il n'est pas douteux que cette hypothèque est valable si elle est acceptée par un tiers

(1) Parent. p. 39. Laurent. t. 30, n° 440. seq.



elle ne prendrait que ce qu'elle a. P. 90. 11 86.

Les seuls des authentiques établis s'inscrivent au mandant ^{particulier} la commission
Des copies, mais pas la collation du mandant.

1788: 1788 ne peuvent pas être de faire tel ou tel acte avec C.
sans preuve ou sans preuve et sans pour être avec
authentique.

déclarant agir au nom du créancier Mais ^{l'acte}
le contrat ne produira ses effets que par la ratifi-
-cation. C'est alors seulement que l'hypothèque
sera acquise. Cependant, il est un cas où l'hy-
-pothèque existe même avant la ratification,
c'est lorsqu'elle est stipulée accessoirement à
un contrat de prêt.... Ainsi il n'y a rien à dire
aux contrats de prêt passés avec constitution
d'hypothèque, dans lesquels les notaires font
intervenir un clerc déclarant que les fonds
prêtés appartiennent à un tiers au nom du-
-quel il les donne en prêt, et stipule hypothe-
-que. Cette hypothèque peut fort bien être
inscrite, ^{par le clerc} et datera du jour même de l'inscrip-
-tion " (1). Cette théorie anti-juridique n'a pas
été contredite aux chambres législatives. La juris-
-prudence l'a adoptée, à raison de l'autorité qui
s'attache aux travaux préparatoires. P. 80. 1.241.
80. 2. 385.

228. — Lorsque l'hypothèque est constituée par
un acte notarié, cet acte doit être passé en mi-
-nute. Il en était autrement sous le code civil;
l'art. 2148 faisait alors exception au principe
de l'art. 20 de la loi du notariat.

*l'art. 2148 et de l'art. 20
de la loi du notariat
C. Bonafant*

Question: Lorsque l'acte authentique de cons-
-titution d'hypothèque est nul pour l'une des
causes indiquées par l'art. 1318, l'hypothèque
peut-elle néanmoins valoir si l'acte est signé
des parties ?

229. — L'art 77 reconnaît l'efficacité des actes

(1) Parent, p. 39.

Contre de tels actes
constitutifs d'hypothèque
à l'étranger

constitutifs d'hypothèque passés à l'étranger, mais sous deux conditions :

1° L'acte doit être authentique, c'est à dire réunir toutes les conditions nécessaires pour son authenticité dans le pays où il a été reçu, et cela quand bien même, d'après la législation de ce pays, l'hypothèque conventionnelle pourrait être constituée par acte sous seing privé.

2° L'authenticité de l'acte et des procurations qui en sont le complément doit être constatée par le visa du président du tribunal civil de la situation des biens. Il ne faut pas confondre ce visa avec la légalisation. Celle-ci constate la sincérité des signatures apposées à l'acte; celui-ci en constate la forme authentique 7123.

L'art. 77 a. 3, autorise l'appel de la décision du président.

Question : Un acte d'hypothèque est consenti en Belgique en vertu d'une procuration authentique passée en pays étranger; la procuration doit-elle être revêtue du visa du président du tribunal, conformément à l'art. 77?

§ 2° Des énonciations de l'acte d'hypothèque

230. — L'art. 78 a. 1, et l'art. 80 a. 1, ont pour but de réaliser le principe de la spécialité à l'égard des hypothèques conventionnelles. L'acte d'hypothèque doit déclarer spécialement : 1° la nature et la situation de chacun des immeubles grevés; 2° le montant de la somme garantie.

L'acte doit déclarer la nature et la situation de chacun des immeubles. La nature, c'est à dire, l'état de la superficie de l'immeuble.

Le jeu doit être un jeu de hasard
spéc.
situation

Le commandé est exprimé. De l'occupation de l'Hy. a été commandé
par le D^r et par les seigneurs de l'Hy.

Non nisi specialiter chartis d' m' b'.

si c'est une maison, une terre labourable, un pré, une vigne, un bois, etc. La situation, c'est à dire la commune avec la rue et le numéro, ou les tenants et les aboutissants, ou le numéro du cadastre, etc. La loi veut en un mot que chaque immeuble soit nettement individua-
lisé. Cela est nécessaire et suffisant "s'il s'agit d'un domaine, d'un corps de ferme ou métairie, il suffira d'en énoncer le nom et la situation, avec désignation des diverses parties qui les composent" (1).

L'acte doit déterminer la somme pour laquelle l'hypothèque est consentie. Si la créance est indéterminée, les parties ont le devoir de l'évaluer à une somme fixe dans le contrat d'hypothèque.

L'acte qui ne contient pas la double spécialisation requise par la loi est impuissant à constituer l'hypothèque. La spécialisation est une formalité que la loi rattache à la solennité du contrat. Le vice résultant du défaut de spécialité dans le contrat d'hypothèque ne pourrait être purgé par la spécialité de l'inscription. P. 86. 2. 191.

Aux art 2066 et 2067 de la loi de spécialité.
158
Purge possible de l'inscription?

Question: Le principe de la spécialité fait-il obstacle à ce que, de fait, le débiteur hypothèque tous ses biens présents?

Non l'hypothèque présente.

Section 3^e. Des obligations pour sûreté desquelles l'hypothèque peut être consentie.

231 - L'hypothèque peut être établie pour sûreté

(1) Parent, p. 144.

Que elle soit attachée à un principal

Quant à l'ouverture de crédit

Quelle somme est garantie

Comment s'établit le solde de crédit.

de toute espèce de créances, quelles qu'en soient la nature et les modalités. Ainsi une hypothèque peut être consentie pour sûreté d'une créance conditionnelle, mais le sort de l'accessoire sera subordonné à celui du principal.

L'hypothèque peut même être attachée à une créance purement éventuelle, et notamment à celle qui résultera de la réalisation d'une ouverture de crédit, art 80, a. 3.

Lorsqu'un crédit n'a été limité que quant à la somme pour laquelle il est accordé, l'hypothèque garantit cette somme jusqu'à concurrence des avances réellement effectuées, à quelque époque d'ailleurs qu'elles aient eu lieu. Lors, au contraire, qu'un crédit ouvert par compte courant a été limité, non seulement quant à la somme pour laquelle il est accordé, mais encore quant à sa durée, l'hypothèque ne garantit que le solde du compte arrêté au terme fixé par l'acte d'ouverture. Si le compte avait été continué au delà de ce terme, le solde définitif ne serait assuré hypothécairement que jusqu'à concurrence de la somme dont le créancier se trouvait créancier au jour primitivement fixé pour la clôture du compte.

La réalisation du crédit n'a pas besoin d'être établie par des actes authentiques. Les versements faits par le créancier peuvent être prouvés par tous moyens de droit, et spécialement par les livres de commerce, s'il s'agit de relations entre commerçants.

Maîtrise de crédit, le créancier s'engage à tenir à la disposition
du débiteur un certain capital: le crédit doit payer le prêt et
comme pour le prêt et aussi restituer le capital C'est un oblige
essentielle -

La continuation du crédit après l'expiration est un contrat à fait
de durée: c'est une acquisition de crédit tout le crédit doit être prêté.

7 160

Section 4^e. Des modalités de la constitution d'hypothèque.

232 — La constitution d'hypothèque est susceptible des diverses modalités qui peuvent affecter les contrats en général.

L'art. 90 de la loi du 15 Août 1854 autorise même la stipulation de la clause dite de voie parée. C'est la clause par laquelle le créancier a le droit, en cas de non paiement, de faire procéder à la vente aux enchères publiques de l'immeuble hypothéqué, sans remplir les formalités prescrites pour la saisie immobilière. L'efficacité de cette clause est subordonnée à deux conditions : 1° que le créancier soit le premier inscrit sur l'immeuble ; 2° que la clause ait été rendue publique par l'inscription.

but de la clause de voie parée

2 autres

V 160

Chapitre 4^e.

De l'hypothèque testamentaire

233 — L'art. 44 annonce trois hypothèques, et il n'en réglemeute que deux : l'hypothèque légale et l'hypothèque conventionnelle. Nous n'avons que le seul texte de l'art. 44, a. 3, sur l'hypothèque testamentaire.

Il faut suppléer au silence de la loi par l'application des principes généraux de l'hypothèque conventionnelle. Au fond, l'hypothèque testamentaire n'est pas essentiellement différente de l'hypothèque conventionnelle ; elles ont en définitive, la même origine : la volonté

Faut-il ici appliquer principes de l'hypothèque conventionnelle ?

de l'homme.

Par application de ce principe, je décide :

Faut-il un test notariel

1° Que cette hypothèque ne peut être constituée que par un testament authentique, arg. des art. 2, 5 et 76.

2° Que cette hypothèque doit être spécialisée dans le testament, aussi bien quant au legs dont elle assure l'exécution que quant à l'immeuble sur lequel elle est établie. Si la chose léguée consiste dans une prestation, le testateur doit indiquer la somme pour laquelle l'hypothèque est consentie, arg. de l'art. 80, a. 1.

Il n'est pas de préférence au légué.

234. — L'hypothèque testamentaire ne crée de droit de préférence qu'entre les légataires; elle n'en crée pas contre les créanciers ou défunt. C'est l'application du principe: nemo liberalis nisi liberatus, principe qui découle de la nature même des legs.

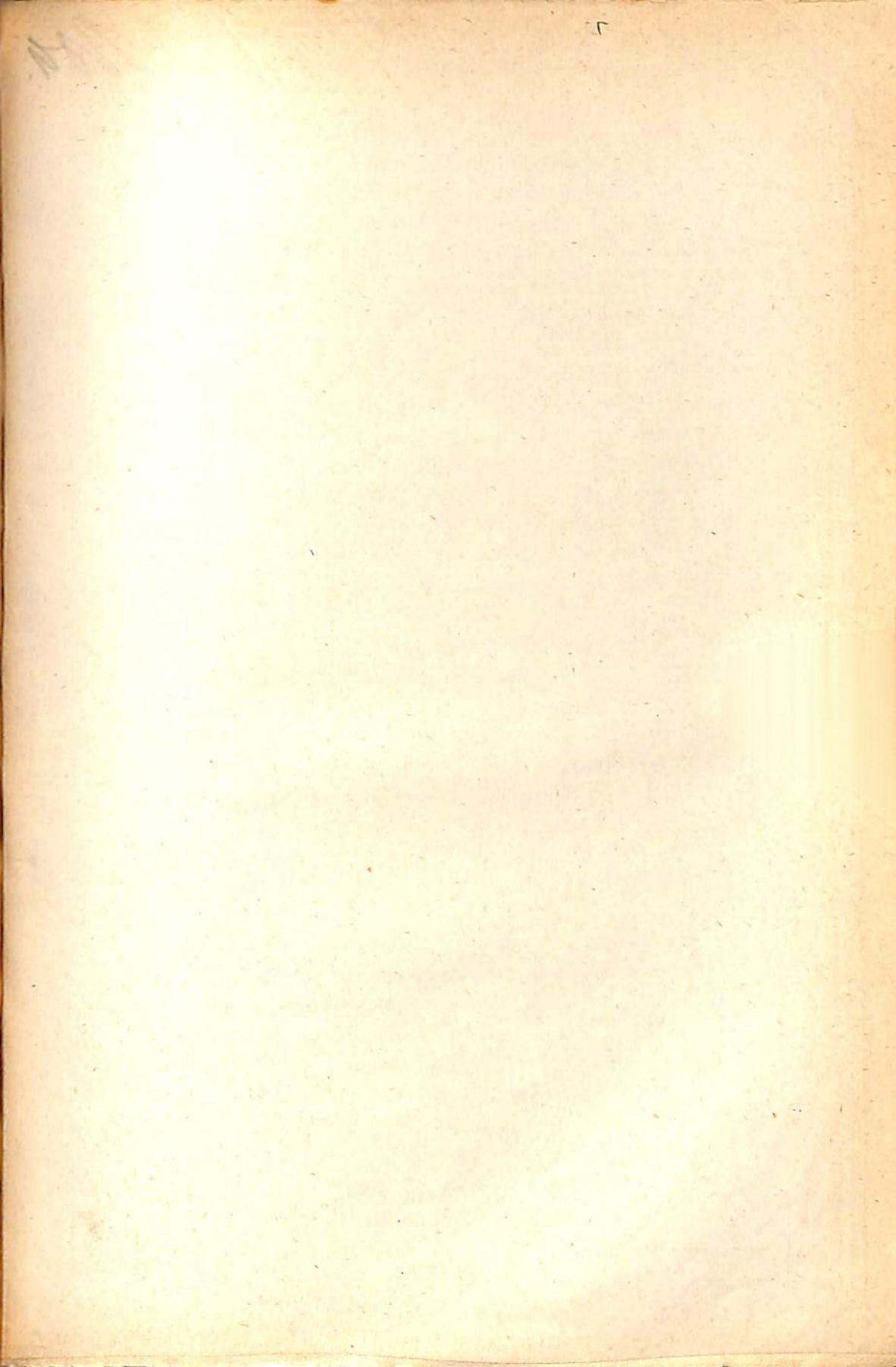
235. — Il résulte formellement des travaux préparatoires que les art. 42 et 44, a. 3, ont été écrits en vue d'abroger l'hypothèque légale générale que l'art. 1017, a. 2, paraissait accorder aux légataires (1).

Chapitre 5^e.

De la publicité des hypothèques

Section 1^e. Principes généraux.

(1) V. Chirac, Belgique judiciaire, 1857, p. 817.



Les u. d'usage sont d'usage. vobis le principer. Sany à 1166 ou 1167. de leur
deur ou tout parvenir leur off. B'leup' opposable en fait, c'est en ayant com...

236. — Le principe de la publicité gouverne absolument les effets de l'hypothèque à l'égard des tiers, le droit de préférence et le droit de suite, art. 81 et 90. Il n'y a pas à distinguer entre l'hypothèque établie par la loi et l'hypothèque établie par la volonté de l'homme. La publicité de l'hypothèque se réalise par le moyen de l'inscription.

À la différence de la condition de spécialité qui est requise pour l'existence même de l'hypothèque à l'égard de tous, la condition de publicité n'est prescrite que pour son efficacité vis-à-vis des tiers à l'égard de celui qui l'a consentie et de ses successeurs universels, l'hypothèque existe et est opposable indépendamment de toute inscription, art. 81. P. 86. §. 184.

Il suit de là : 1° que le constituant n'a pas qualité pour discuter la validité de l'inscription ; 2° que le créancier peut poursuivre hypothécairement celui des héritiers auquel l'immeuble grevé d'une hypothèque non inscrite est échue au partage, art. 873.

237. — L'inscription est la condition essentielle du droit de préférence, comme du droit de suite.

Tous les tiers indistinctement, même les simples créanciers chirographaires ou constituants, sont autorisés à se prévaloir du défaut d'inscription. La connaissance personnelle que des tiers auraient obtenue, par une voie quelconque, de l'existence d'une hypothèque ne saurait suppléer à l'inscription, seul mode légal de publicité.

Commentaire de l'art. 2092
dans le Code de procédure civile.

238. — C'est uniquement la date de l'inscription qui détermine le rang de toute hypothèque, c'est à dire l'ordre de préférence entre les créanciers hypothécaires. Il n'y a à tenir aucun compte ni de la qualité des différentes créances en conflit, ni de leur date respective, ni même de la date des diverses constitutions d'hypothèques.

Plusieurs inscriptions peuvent être prises le même jour: comment déterminer leur rang? L'art. 81. a. 2, porte une règle spéciale, qui n'est pas en harmonie avec le principe de la publicité, tel que les art. 123, 124, 1^o et 126 l'ont organisé. Cette disposition exceptionnelle est absolument injustifiable.

A partir de quelle date prend le rang?

239. — Toute hypothèque valablement inscrite prend rang au jour de son inscription, alors même que la créance garantie est purement éventuelle. Il en est ainsi non seulement des hypothèques légales, mais aussi des hypothèques conventionnelles, art. 64. a. 3 et 80 in fine. Spécialement, l'hypothèque stipulée pour sûreté d'un crédit ouvert, prend rang au jour de son inscription, et non pas seulement au jour des versements faits au créancier.

Le jour de l'inscription

240. — L'inscription suppose une hypothèque valablement acquise. Les vices qui se rencontreraient dans l'acte constitutif de l'hypothèque conventionnelle ou testamentaire, ou dans l'acte de spécialisation de l'hypothèque légale, ne sont pas susceptibles d'être réparés au moyen d'une inscription régulière. Réciproquement, une inscription vicieuse ne pourrait être validée par le motif que l'acte d'hypo-

Duff avec Thomas et Peter. 7. 118 /

Cela est la copie de Duff en vieux. J'en ai aussi 2 Duff valable
sur 5^e l'année. Quelqu'un le laisse pour la Duff avec une autre inscription.

Ille font' de prise contre un l'aplain de l'annuelle gram d'hyff.

2^o Une annuelle d'hyff est la pini d'hyff la cr. et d'avec admis i prendre ~~second~~
après l'annuel du hyff. Non le hyff annuel l'annuelle libre du hyff. non
monte la cr. on peut operer son d^t hyff. contre lui p. 0.5. a defance d'avec
hyff est mespical i l'epas de $\frac{1}{3}$ et la hyff. a l'eta p'cel' au $\frac{1}{2}$ - ayt d' 96.

thèque ou l'acte de spécialisation contiennent toutes les énonciations exigées par la loi.

Section 2^e. Du lieu, du temps et des formalités de l'inscription.

§ 1^{er}. Du lieu où l'inscription doit être prise.

241. — Il existe un bureau de conservation des hypothèques au chef lieu de chaque arrondissement judiciaire. Sa compétence au bureau s'étend à tous les immeubles situés dans son arrondissement, mais elle ne va pas au-delà, art. 82, a. 1.

Lorsqu'une hypothèque est constituée sur des immeubles situés dans plusieurs arrondissements, il faut une inscription dans chaque bureau compétent.

§ 2^e. Du temps pendant lequel l'inscription peut être prise.

242. — L'inscription ne peut plus être prise :
1^o. Après les trois mois du décès du propriétaire de l'immeuble grevé, art. 82, a. 2. Cette disposition est portée afin d'empêcher que la liquidation des successions ne soit tenue en suspens pendant un temps indéfini.

2^o. Après que l'immeuble grevé a été aliéné par un acte opposable aux tiers, art. 112, a. 2. Cette disposition abroge implicitement l'art. 834, C. pr. qui permettait aux créanciers hypothécaires de prendre encore inscription sur l'immeuble aliéné pendant la quinzaine qui suivait la transcription du titre d'aliénation.

Temp. peut être prise ?

1144

116

Lettre présentée au C. S. le 16 Mars 1807
pour les 2 bords de la loi sur les hypothèques

140.

3°. A partir du jour du jugement déclaratif de la faillite du propriétaire de l'immeuble grevé, art. 447 c. c. c.

Une autre ord. est-elle de la
conséquence?

243. — Les dispositions des art. 82. a. 2, et 112, a. 2, doivent être combinées avec celle de l'art. 39 relative au bénéfice de la séparation des patrimoines

§ 3°. Des formalités suivant lesquelles l'inscription doit être prise.

En vertu de l'art. 83 sous la juris.

I. Des pièces à présenter par le requérant
244. — L'inscription peut être requise par le créancier lui-même, ou par un tiers pour lui et en son nom.

Explic. au pres. présent.

Le requérant doit présenter au conservateur :

1°. L'expédition authentique de l'acte qui donne naissance à l'hypothèque, art. 83. a. 1.

pres. présent. si un acte d'immob.

Question: quel est le titre qui doit être présenté au conservateur, lorsqu'il s'agit d'inscrire l'hypothèque légale d'un incapable?

2°. Deux bordereaux rédigés et signés par le requérant et contenant les énonciations prescrites par l'art. 83.

l'art. 83. des bords de la loi sur les hypothèques

Pourquoi cette formalité inconnue en matière de transcription? C'est que l'inscription de l'hypothèque consiste simplement dans un extrait analytique de l'acte qui lui a donné naissance; or, la loi ne pouvait pas en ordonner la confection au conservateur, c'eût été lui faire une position intenable. L'art. 89 laisse au créancier le soin d'analyser lui-même son

Après la lecture du Dr de préface m^e de mon l'eff. j'appris
sugar (89) par mes. de la moi obtenu by de l'atm. par un
donnaire sugar de la préface.

109 mes. l'ff. d'origine ordit d'us subside

1000 - De specialisation : sub. de U de F. C. de M. B. de l'atm.

P.C.Q. le papier doit servir de preuve et ne se conserve
que au premier sans signatures - sans bien des D. L. P. P. D. P.

Un verso le premier des id, au nom d'une personne ^{indirect} leur
Dun: au n° le transcript: par journal ^{deux} ~~secours~~ des D. P. de H. P.
lui est prop. de a Dun. de peut H. P. est il peut? Faut-il lire le nom de
page

acte de let not. en date du ... contenant ~~table~~ ^{table} de positions
typ. solvables.

contrat; c'est lui qui rédige, sans le bordereau, les énonciations dont l'inscription doit se composer

Les deux bordereaux doivent être identiques; ils ne forment qu'une seule et même pièce en double exemplaire. Le conservateur transcrit leur contenu sur son registre. L'inscription faite, il remet l'un des bordereaux au requérant, après y avoir fait l'attestation prescrite par l'art. 83, in fine. Il retient l'autre pour sa décharge.

Les tiers ne connaissent que l'inscription et point les bordereaux. Ceux-ci ne leur sont pas opposables

Question: Pourquoi, malgré le silence du texte, le conservateur peut-il exiger que les bordereaux soient signés par le requérant?

II Des énonciations que les bordereaux doivent contenir.

- 245 — Les bordereaux doivent contenir
 - 1°. La désignation du créancier, art. 83, 1°. C'est que l'inscription donne naissance à certains rapports juridiques entre les tiers et le créancier hypothécaire: le tiers acquéreur a le droit de purger, art. 110; les autres créanciers ont le jus offerendi, art. 1251. 1°.
 - 2°. La désignation de l'individu grevé d'hypothèque, art. 83, 2°. L'inscription à prendre sur l'immeuble d'une personne décédée peut être faite sous la simple désignation du défunt, art. 86.
 - 3°. La désignation de l'acte qui a conféré l'hypothèque, art. 83, 3°.
 - 4°. La désignation de la somme à laquelle

Le grevé est connu par le bordereau.

Il faut désigner l'acte.

— du grevé.

Quid del omni de en formalit de l'inscrip

Quid del enunciaon meq 242 de l'inscrip

s'élève, en principal et en accessoires, la créance pour sûreté de laquelle l'hypothèque a été établie, ainsi que l'indication du terme assigné au paiement, art. 83. 4°. Si la créance est conditionnelle, la condition doit être mentionnée dans l'inscription, art. 83. 2°. Il doit en être de même de la clause de voie parée qui aurait été stipulée par le créancier, art. 90 de la loi du 15 Août 1854.

5°. La désignation de la nature et de la situation de chacun des immeubles hypothéqués, art. 83. 5°.

6°. L'élection d'un domicile dans un lieu quelconque de l'arrondissement ou bureau, art. 83. av. dern. alinéa. Il est loisible à celui au profit duquel une inscription existe de changer sur le registre des hypothèques le domicile par lui élu, à la charge d'en choisir et indiquer un autre dans le même arrondissement.

Quid del omni de en formalit

246 - Quel est l'effet de l'omission de l'une ou de plusieurs des formalités prescrites pour l'inscription des hypothèques?

L'art. 85. pose un principe d'équité: pas de nullité sans grief. L'action en nullité d'une inscription irrégulière n'est donc admissible que lorsque l'irrégularité a causé un préjudice au demandeur, c'est-à-dire, l'a empêché de connaître ce qu'il avait intérêt à savoir.

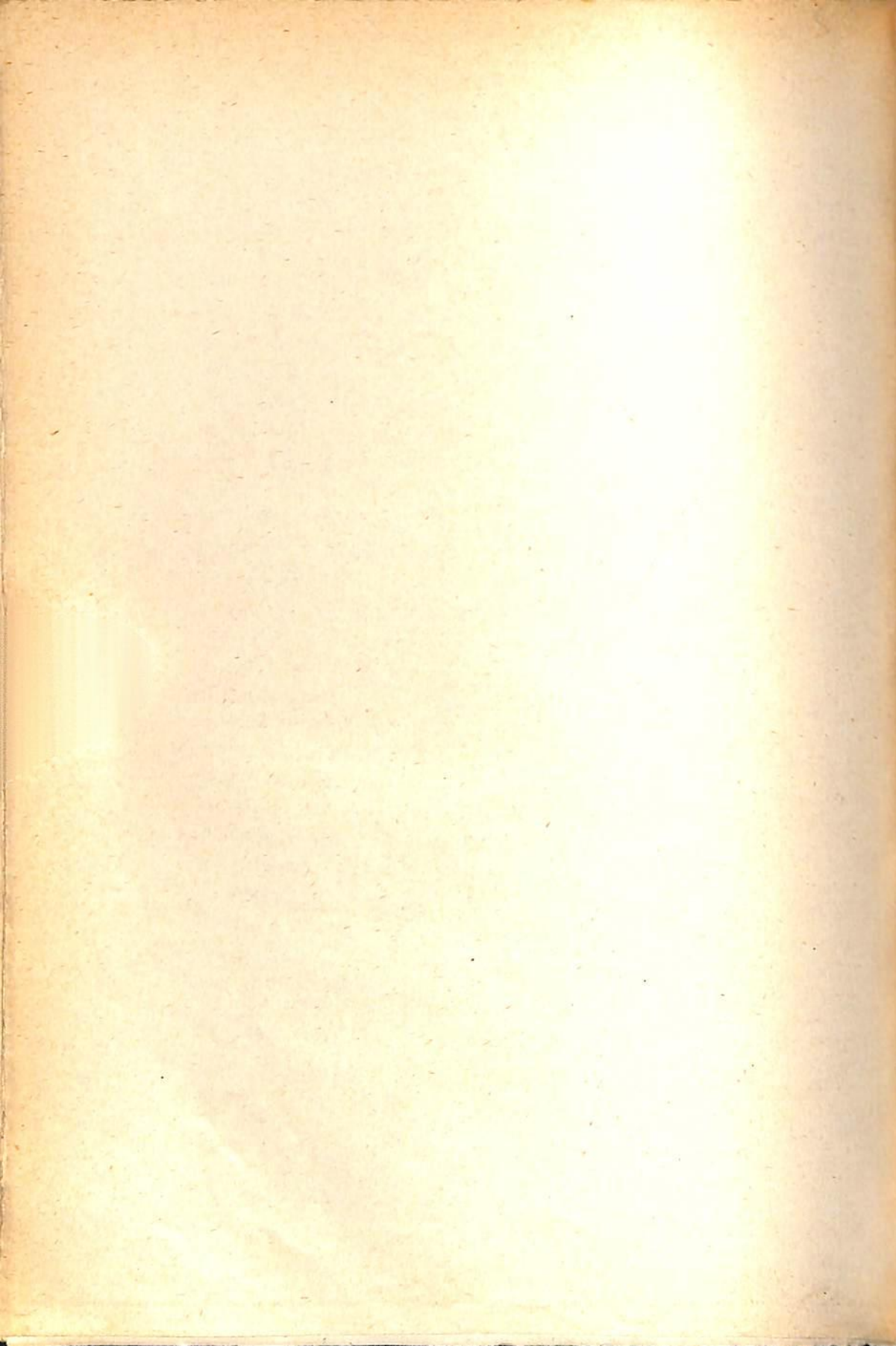
Question: appliquez ce principe à l'énonciation inexacte de la somme garantie par l'acte constitutif de l'hypothèque?

Section 3^e. Du renouvellement de l'inscription.

p. 27. mention diff. pour donner lieu à procès entre ci. et p. ou le peut
 par tra. s'aller et chercher bien lois. du lieu de la situation de p.
 la procédure avec vite et ne soit pas augmentée à raison de distances.

Il devrait être domicilié quand on il serait domicilié réel et arrondissement p. 27.
 Le domicile réel est incommutable. La diff. de domicile, etc.

L. diff. et 24.000 en a serie } 20.000 p. pourrais avec S. d'assign. volume.
 — 20.000 " " } 20.000 — — — — —
 J'ai en un diff. de 20.000 sur le total de 40.000.



§. 1^{er} Du principe de la péremption.

247. — L'inscription n'a d'autre but que de réaliser la publicité de l'hypothèque. Elle devrait, semble-t-il, subsister aussi longtemps que l'hypothèque elle-même. Il n'en est cependant pas ainsi : l'inscription ne produit pas un effet indéfini ; elle ne vaut que pour quinze années, art. 90. a. 1. Si elle n'est pas renouvelée avant l'expiration de ce délai, son effet cesse, c'est à dire qu'elle est périmée.

pour la péremption

Il y a deux raisons au principe de l'art. 90 a. 1.

1^o La perpétuité des inscriptions compromettrait le système même de publicité et le rendrait impraticable. C'est, d'une part, que les créances ordinaires se prescrivent seulement par trente ans, et qu'il est même très possible qu'une créance ayant plus de trente ans de date subsiste encore, par suite d'inter-
:ruption ou de suspension de la prescription. C'est, d'autre part, que les inscriptions se font sous le nom des propriétaires, et non directement sur les fonds eux-mêmes d'après les indications cadastrales. Pour avoir un état exact des inscriptions, il faudrait donc indiquer tous les propriétaires successifs de l'immeuble pendant plus de trente ans, et demander si aucune inscription n'a été prise contre eux ; on ne saurait à quelle limite s'arrêter dans les recherches. Le conservateur, de son côté, serait exposé à de nombreuses erreurs, puis-
qu'il devrait consulter un tas de registres, de puis l'origine même de la conservation des hypothèques.

144.

2°. Le principe de la perpétuité aurait pour conséquence d'accumuler des inscriptions hypothécaires dont la plupart ne garantirait aucun plus aucun droit ^{et qu'il serait} cependant bien souvent difficile et toujours coûteux de faire radier. Il arriverait ainsi qu'une grande partie du sol serait de fait mise hors du commerce, car les biens grevés d'inscription se vendent toujours difficilement.

248. — En principe, toute inscription doit être renouvelée avant l'expiration ou délai de quinze ans. Par exception, les inscriptions prises au profit des incapables, ^{et des c. d. d.} conformément aux dispositions des art. 49 à 72, ^{ou d'urgence} 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, art. 90. al. 2.

Comment faut-il compter les délais fixés par l'art. 90°. La loi ne trace aucune règle particulière; il faut donc appliquer les principes généraux sur la computation des délais.

249. — Le créancier qui a laissé la peremption s'accomplir, se trouve dans la même situation que s'il n'avait jamais pris d'inscription.

Il perd donc le bénéfice de son inscription, mais il ne perd pas son droit d'hypothèque. Il pourra prendre une inscription nouvelle, mais celle-ci ne lui donnera de rang qu'à compter de sa date, art. 81, a. 1. Et encore faudra-t-il pour cela qu'au jour où il voudra prendre la nouvelle inscription, il ne soit survenu aucun des événements prévus par les art. 82. a. 2 et 3, et 112, a. 2 (voir supra n° 242).

Mot. absent off. J. - F. d. d.

Les 3 succ. ges. mineurs. recueilli. en. l'op. mesurée depuis 18 ans
après l'an. de table l'est. oublié de réviser les. succ. : P. H. J.
devenu mineurs n'est pas chef. l'op. des. mineurs contre l'ordre :
le fait de la Justice.

Le jour où l'acte. a été pris en compte par le délégué.
le premier pour cela. l'ancien est compte de l'acte. valable : mais ^{si. asc} pour les ^{un} ^{des} ^{jours} ^{de} ^{la} ^{procédure}
tous les jours comptent de l'acte. en le jour. au cas où il y a ^{un} ^{procédure} ^{de} ^{la} ^{procédure}
null.

C'est ainsi que je me disais avant de partir. Les choses
font la D. de la. avec la.

250. — C'est un principe absolu que toute inscription doit être renouvelée selon les règles de l'art. 90, a. 1 et 2, aussi longtemps qu'elle n'a pas produit son effet légal. Tant qu'il s'agit pour le créancier d'exercer son droit sur l'immeuble lui-même, c'est à dire de le faire vendre, il faut qu'il ait une inscription dûment renouvelée, peu importe que l'immeuble soit entre les mains du constituant ou d'un tiers acquéreur. Ni la mort du propriétaire grevé, ni l'acceptation de sa succession sous bénéfice d'inventaire, ni sa faillite ou sa déconfiture ne dispensent le créancier de renouveler l'inscription.

La nécessité du renouvellement ne cesse que lorsque l'inscription a produit son effet légal, c'est à dire quand il n'est plus question pour le créancier que d'exercer son droit personnel acquis sur le prix de l'immeuble, à payer par l'acquéreur.

Il suit de là que le renouvellement de l'inscription doit s'opérer, même pendant la procédure de la saisie immobilière. Il ne cesse d'être nécessaire qu'à partir du jour de l'adjudication définitive; c'est que l'adjudicataire s'engage alors vis-à-vis des créanciers inscrits à leur payer le prix de l'immeuble, d'après l'ordre à intervenir entre eux. Le renouvellement ne resterait indispensable que pour l'hypothèse exceptionnelle où l'adjudicataire revendrait l'immeuble avant d'en avoir payé le prix, et deviendrait lui-même insolvable. Mon. not., 1886. p. 27.

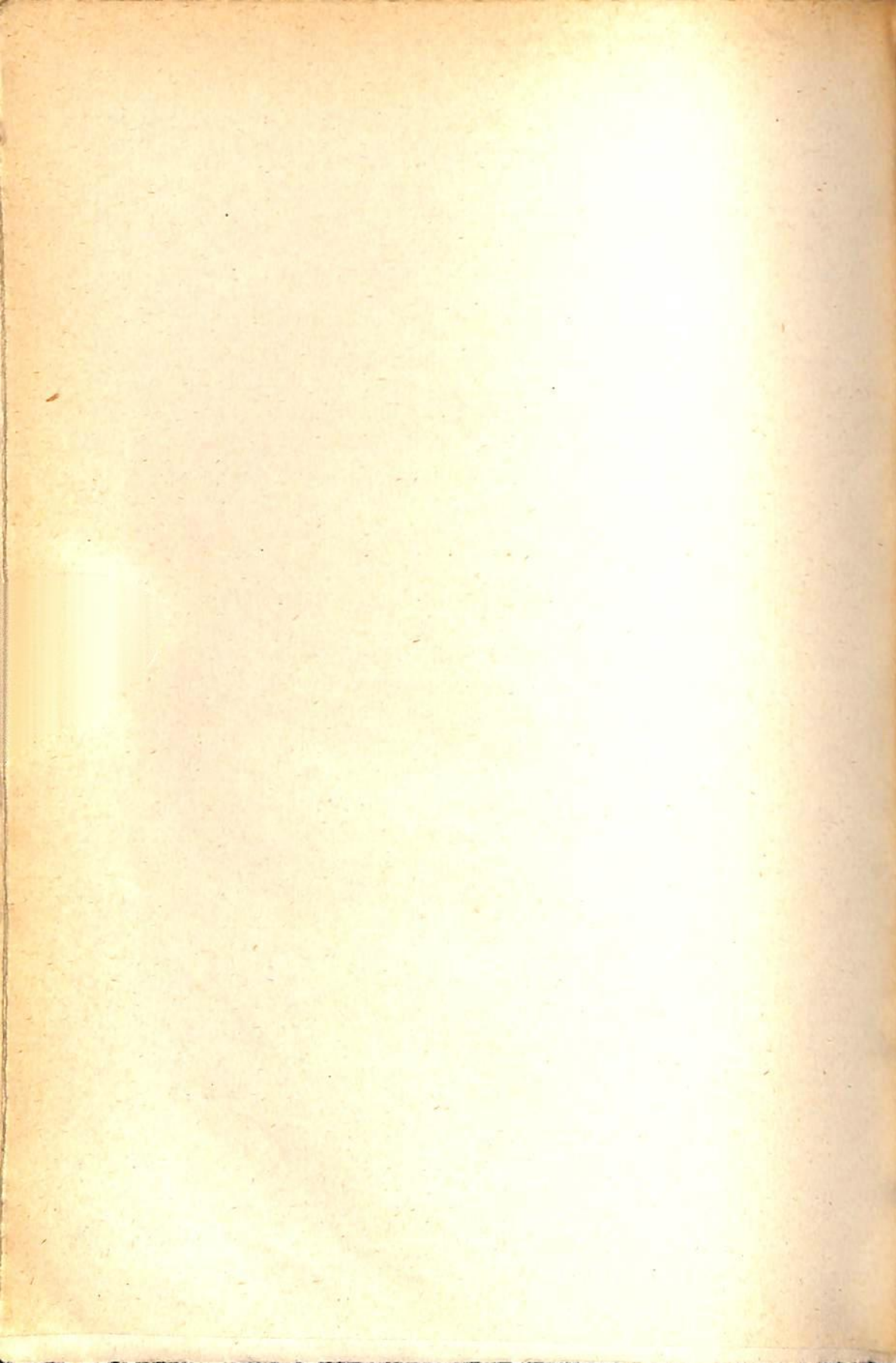
146.
§ 2^e De l'inscription en renouvellement.

251 — L'inscription en renouvellement est naturellement assujettie à toutes les formalités de l'inscription ordinaire, art. 83, et ce sous la sanction d'équité déterminée par l'art. 85. Elle est de plus assujettie à une formalité spéciale et essentielle : elle doit contenir la désignation précise de l'inscription renouvelée, art. 90, a. 3. La nouvelle inscription qui ne renfermerait pas cette indication ne vaudrait qu'à sa date comme inscription première ; elle ne prendrait pas le rang de l'inscription renouvelée. Cette disposition de l'art. 90, a. 3, est une conséquence nécessaire du principe de publicité qui doit pleinement garantir les intérêts des tiers : l'omission de l'énonciation en question autoriserait les tiers à croire qu'il ne s'agit que d'une première inscription prenant rang seulement à compter de sa date, suivant le principe de l'art. 81.

Les divers événements qui arrêtent le cours des inscriptions nouvelles n'empêchent pas le renouvellement utile d'une inscription qui est sur le point de se périmmer.

252 — L'inscription renouvelée conserve l'efficacité de l'hypothèque pour un nouveau terme de quinze ans, avec le rang que lui donnait l'inscription primitive. En renouvelant ainsi successivement son inscription tous les quinze ans, le créancier peut en conserver indéfiniment le bénéfice.

don je et de l'œuvre arrangé avec les
les de suite par ordre: comme avant
son auteur. Uniquement!



Section 4^e. Des frais des inscriptions.

253. — Les inscriptions sont la source ou cré- dit que le créancier a accordé à son dé- biteur. De là, la disposition de l'art. 91.

L'avance des frais doit être faite par l'inscrivant, sauf son recours contre le débi- teur: c'est l'inscrivant qui requiert le ministère ou conservateur, il est juste qu'il paye les frais auxquels cette réquisition donne lieu.

Les frais d'inscription qui peuvent être recouverts sur le débiteur ne comprennent que les déboursés; sauf convention contraire, le débiteur reste étranger aux honoraires dus à un tiers pour la rédaction des borde- reaux.

254. — La règle que les frais sont à la char- ge du débiteur s'applique même aux hypo- thèques légales. Toutefois, il y a exception quant à l'hypothèque légale qui grève les biens du tuteur, art. 471.

La règle que l'avance des frais doit être faite par l'inscrivant ne s'applique pas aux hypothèques légales, art. 91. La loi a craint que l'obligation de faire cette avance n'ar- rêtât les tiers qu'elle invite à faire inscrire ces hypothèques.

Section 5^e. De la radiation et de la réduction des inscriptions.

§ 1^{er}. De la radiation.

255. — La radiation consiste dans l'annéa-

Quand "radiation"

2 espèces

La même volée en 1880, concours du libre

148.

tissement judiciaire d'une inscription. Elle s'opère au moyen d'une mention faite par le conservateur en marge de l'inscription, et portant que celle-ci est rayée en exécution de tel acte de mainlevée ou de tel jugement.

Toute inscription peut être rayée, sauf à tenir compte des principes spéciaux aux hypothèques légales. Mon. not. 1886. p. 70.

Il existe deux espèces de radiation: la radiation volontaire et la radiation judiciaire ou forcée.

La radiation volontaire est celle qui s'opère, en vertu de la volonté des parties intéressées, dit l'art. 91. On entend par là le créancier originaire et tous ses successeurs soit entre vifs, soit par décès. La radiation volontaire n'exige pas le concours de la volonté du débiteur. De même que l'inscription, elle est purement volontaire de la part du créancier, et non pas conventionnelle. L'acte par lequel le créancier manifeste sa volonté de faire radier l'inscription de son hypothèque, s'appelle acte de mainlevée.

La radiation judiciaire est celle qui est ordonnée par la justice.

1. De la radiation volontaire

A De la capacité requise pour donner mainlevée.

256. — L'art. 91 se borne à dire que le créancier doit avoir capacité à cet effet; il n'exige point de capacité spéciale. Les principes généraux conduisent à distinguer, suivant que la radiation est consentie à

9. 76.
v. 199
176

Principes de l'algèbre sur deux tables séparées avec l'extension de la table sur la
page 108.

parties int. = Héritage.

C'est par le genre de termes de la 10. et par suite l. 108.

Le jugement dans le cas se fera sur le 1^{er} hyp. 108. s. ou en conséquence à la suite de la partie sur l'ordonnance.

1^o Lettres pour donner main levée. Il faut que le subrogé tuteur procède par un acte sous seing privé & non public. P. s. s. 207. par un acte s. s.

2^o Le tuteur le plus âgé peut donner main levée & le subrogé tuteur.

Membres réunis dans un acte s. s. par un acte s. s. & de la part.

A. Voulez-vous que je vous dise quelque chose de plus ?

B. 1^o Si vous voulez donner main levée, il faut que vous ayez un acte s. s. & que vous ayez fait constater à l'acte de la nomination de ces deux personnes, & que vous ayez fait constater à l'acte de la nomination de ces deux personnes, & que vous ayez fait constater à l'acte de la nomination de ces deux personnes.

2^o Si vous voulez donner main levée, il faut que vous ayez un acte s. s. & que vous ayez fait constater à l'acte de la nomination de ces deux personnes, & que vous ayez fait constater à l'acte de la nomination de ces deux personnes.

3^o Si vous voulez donner main levée, il faut que vous ayez un acte s. s. & que vous ayez fait constater à l'acte de la nomination de ces deux personnes, & que vous ayez fait constater à l'acte de la nomination de ces deux personnes.

Les registres sont tenus par le
Le tuteur le mari - la femme sép. art. 141.
et art. 142. art. 143. Code de Proc.

la suite du paiement de la créance ou bien
avant que ce paiement soit effectué

1° La mainlevée n'est que l'accessoire
de la quittance. La simple capacité de rece-
voir le paiement de la créance suffit pour
entraîner la capacité de consentir la main-
levée de l'inscription. 148.

2° La mainlevée est donnée avant le paye-
ment de la créance. Il n'y a que la capacité
de disposer de la créance qui puisse entraîner
la capacité de consentir la mainlevée; c'est
la capacité d'aliéner cette créance à titre
onéreux ou la capacité de l'aliéner à titre
gratuit qui est nécessaire, suivant que
la radiation elle-même est consentie à
titre onéreux ou à titre gratuit <sup>6. or. sup. de
proc. 141.</sup>

Questions: Motivez ces solutions, et mon-
trez qu'il n'est pas indispensable, dans la
seconde hypothèse, que l'auteur de la main-
levée ait la capacité de disposer de droits
réels immobiliers? — Appliquez ces principes:
1° au tuteur; 2° au mari administrateur de
la communauté; 3° à la femme séparée de
biens?

257. — Le cessionnaire de la créance hypo-
thécaire ne peut consentir la radiation de
l'inscription si la cession elle-même ne
résulte d'un acte authentique ou d'un acte
sous seing privé authentiquement reconnu
art. 142. a. 2

B. De la forme de l'acte de mainlevée
158. — L'acte de mainlevée doit être authen-
tique. Par exception à la règle de l'art. 142
de la loi sur le notariat, il peut être passé en

Forme del acte de mainlevée.
Wt. c. comme al H. J. J. J.
Je peut demander mainlevée
150.
brevet, art. 93, a. 2.

Le mandak à l'effet de rayer doit être ex-
pres et authentique, art. 92, a. 3.

Les actes de mainlevée passés en pays é-
trangers ne sont exécutoires en Belgique
que sous les conditions fixées par l'art. 77.
art. 93, a. 3.

C. Des effets de l'acte de mainlevée.

259 — Les renonciations sont de stricte inter-
prétation, Or, il ne faut pas confondre la
simple renonciation à l'inscription avec la
renonciation au droit même d'hypothèque.
Dans ce second cas, l'hypothèque est vraiment
éteinte; sans le premier, elle subsiste seule-
ment le créancier ne peut plus la faire
valoir contre les tiers, jusqu'à ce qu'il ait
pris une nouvelle inscription.

II. De la radiation judiciaire.

260 — Il faut supposer que le créancier ne
peut ou ne veut consentir à la radiation, alors
celui qui est intéressé à l'obtenir la demande
à la justice et celle-ci doit l'accorder toutes
les fois que les causes de l'inscription n'exis-
tent pas ou n'existent plus, art. 95.

Dans le silence de la loi, il faut décider
que la radiation judiciaire peut être de-
mandée par toute personne qui y a intérêt.
L'art. 94 détermine la procédure de la
demande.

La radiation judiciaire ne peut être
v. II — effectuée qu'en vertu d'un jugement passé
en force de chose jugée, art. 92, a. 1. C'est
que l'exécution d'un jugement de radiation

On abandon le N^o de suite afin de profiter, non le N^o de suite

art 1134 Elle ne peut avoir lieu qu'à la mort de
le la -

Les mises de p. n'ont lieu qu'à la mort de l'acquéreur

qui serait susceptible d'opposition ou d'appel, pourrait causer au défendeur un préjudice irréparable.

§ 2^e De la réduction

261 — La réduction d'une inscription n'est pas autre chose qu'une radiation partielle, soit en ce qui concerne les immeubles grevés, soit quant à la somme garantie. Il suit de là que toutes les règles relatives à la radiation des inscriptions sont applicables à la simple réduction.

Question : Montrez, cependant qu'il ne peut y avoir lieu à réduction judiciaire que lorsqu'il s'agit de l'inscription de l'hypothèque légale de la femme mariée, du mineur, de l'interdit ou de l'aliéné colloqué. 108

Section 6^e De l'office du conservateur.

262 — Le conservateur ne peut opérer une inscription sur ses registres, sans se faire produire l'expédition authentique de l'acte qui donne naissance à l'hypothèque et les bordereaux déterminés par l'art. 83; mais une fois cette production faite, son ministère est tout passif; aucun texte ne le fait juge de la validité de l'hypothèque, ni de l'intérêt de la partie qui lui demande d'inscrire une hypothèque ou d'en renouveler l'inscription. P. 86. 1. 259.

263 — La personne qui requiert la radiation ou la réduction d'une inscription doit déposer au bureau du conservateur

Y 14.
les pièces authentiques déterminées par l'art. 93 a. 1 et 2; mais ici le conservateur a un rôle actif: l'art. 92 lui fait le devoir de s'enquérir de la capacité de la personne qui a consenti l'acte de mainlevée. Il agit sous sa responsabilité

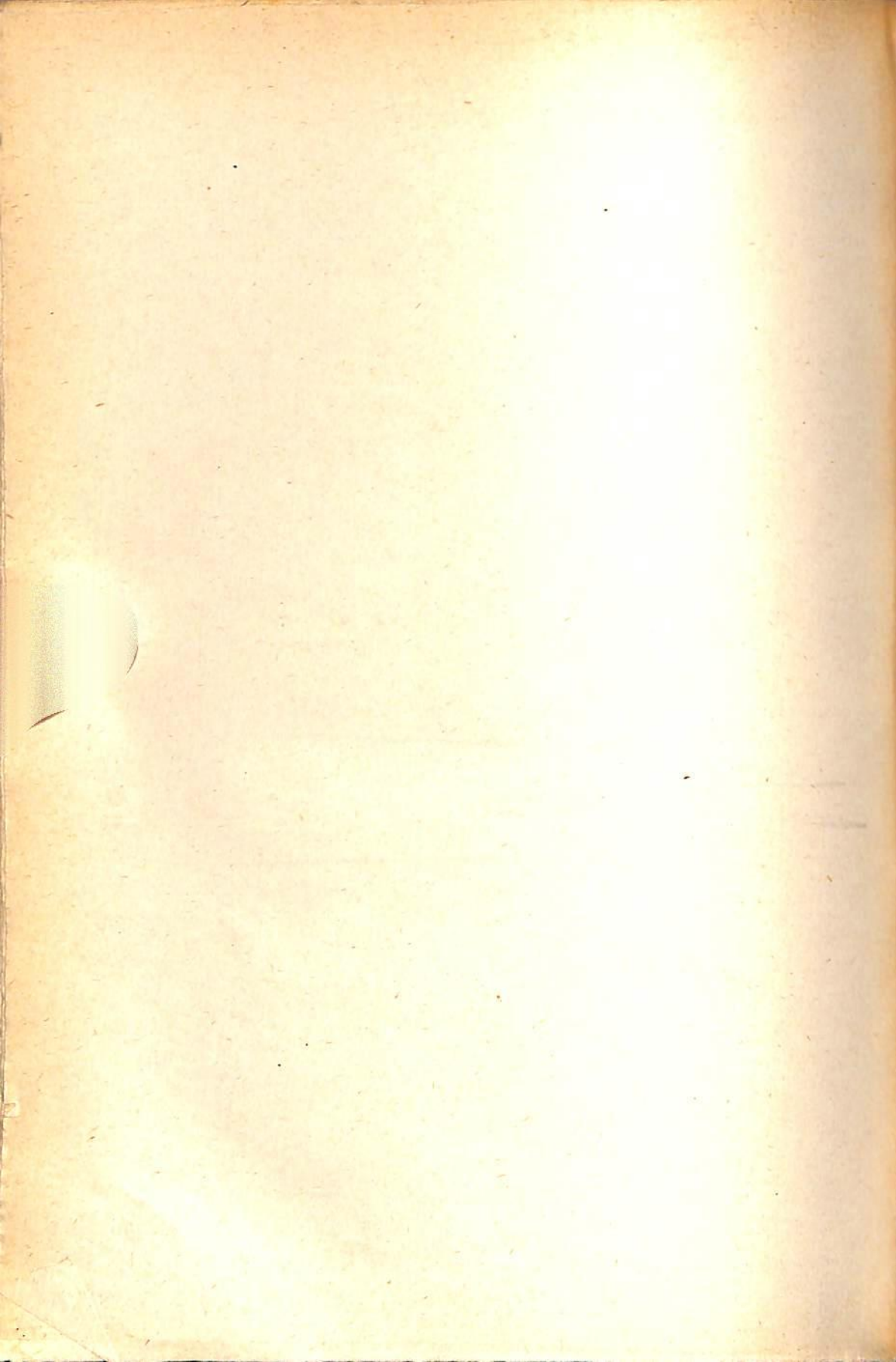
264 — Le conservateur a toujours le droit de conserver toutes les pièces qui lui ont été remises aux termes des art. 83, 92 seq. Il est juste, en effet, qu'il ait toujours la justification de l'inscription ou de radiation qu'il a faite.

265 — Observation sur la publicité des privilèges immobiliers.

Les dispositions des art. 82 seq. s'appliquent au renouvellement de la publicité des privilèges qui se conservent d'abord par la transcription. Celles des art. 92, 93 et 95 s'appliquent à la radiation et à la radiation de l'inscription d'office et de l'inscription en renouvellement de ces mêmes privilèges.

92 explique par les T. p. r. -

faute de tout ce qu'on le radrales, sont qu'on en



Titre 4^e.

Des effets des privilèges immobiliers et des hypothèques.

264. — Les effets des privilèges immobiliers sont absolument les mêmes que ceux des hypothèques. *Brevitatis causa*, on emploiera le seul mot hypothèque pour désigner à la fois le privilège immobilier et l'hypothèque proprement dite.

Chapitre 1^{er}.

Des effets de l'hypothèque sur les droits du propriétaire de l'immeuble.

267. — Le principe de la matière est que le propriétaire ne peut rien faire qui diminue la valeur de la garantie qui appartient au créancier.

Ce principe s'applique non seulement à l'égard du constituant de l'hypothèque, mais aussi à l'égard de tout propriétaire ultérieur de l'immeuble, art 79. et 103.

Section 1^e Des actes de disposition.

268. — Le propriétaire conserve le pouvoir d'aliéner l'immeuble à titre gratuit comme à titre onéreux.

L'aliénation totale ne peut causer aucun

De du et hyp sur les chose remuables par destination
Dont une fois en la fin

154.

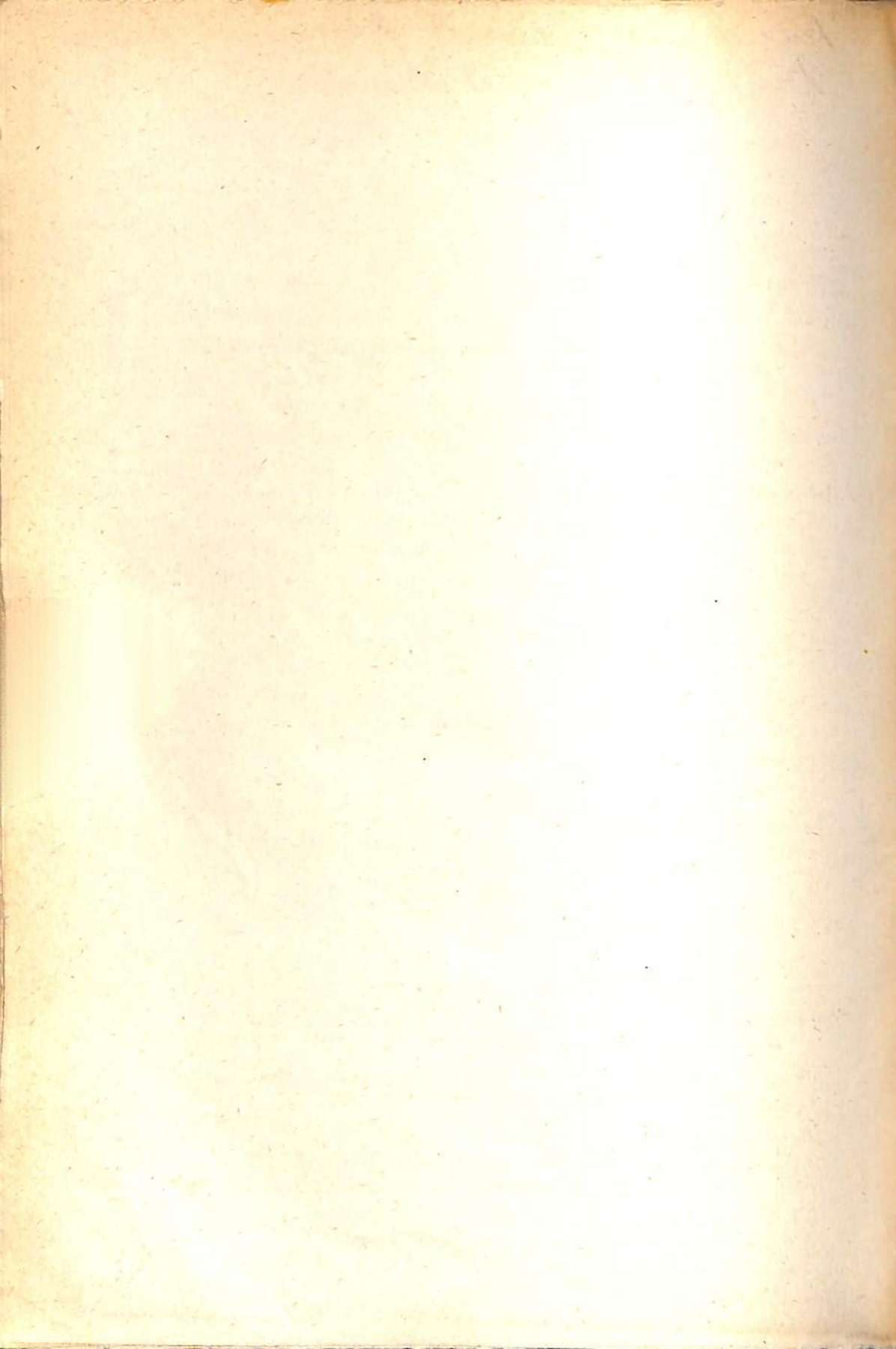
préjudice au créancier, puisqu'il est armé
du droit de suite. Il en est de même de toute
aliénation partielle: le créancier conserve
la faculté de faire vendre l'immeuble quit-
te et libre de toutes les servitudes établies
postérieurement à l'inscription de son hypo-
thèque. C'est que l'hypothèque est un
droit réel sur la chose; démembrer la propri-
été de cette chose, après la constitution de
l'hypothèque, ce serait donc soustraire une
partie de la propriété à l'hypothèque.

269. — On sait que l'hypothèque frappe de
plein droit, non seulement tout ce qui est
immeuble par nature, mais encore tous les
accessoires mobiliers réputés immeubles par
destination, art. 45, a. 4. On sait aussi que
les objets immobilisés redeviennent meu-
bles lorsqu'ils sont séparés de l'immeuble
par nature dont ils étaient l'accessoire. Ces
objets cessent alors d'être assujettis à l'hypo-
thèque. Il n'est pas douteux que le créancier
hypothécaire ne peut inquiéter le tiers
qui s'en est rendu acquéreur, art. 46. On
peut seulement se demander s'il a un droit
de préférence sur le prix, en supposant que
ce prix soit encore dû.

Question: Montrez que la réponse doit
être négative?

Section 2^e. Des actes de jouissance.

270. — En principe, le propriétaire de l'immeu-
ble hypothéqué n'est pas déchu du droit
d'en percevoir les fruits. Les fruits qu'il re-
cueille constituent une valeur mobilière



mobilière affranchie de l'hypothèque

Par exception, les fruits qui ne sont perçus qu'à une époque postérieure à l'exploit de saisie, art. 23 de la loi du 15 Août 1854, ou à la sommation faite au tiers détenteur, en vertu de notre art. 104, sont immobilisés au profit des créanciers inscrits; leur séparation du sol ne peut plus les affranchir du droit d'hypothèque.

Section 3^e. Des actes d'administration

271. — Les deux derniers alinéas de l'art. 45 consacrent les règles suivantes :

Le créancier hypothécaire doit respecter les actes ordinaires d'administration qui ont été posés par le propriétaire. Il ne peut les attaquer que lorsqu'ils ont été faits de mauvaise foi; dans ce cas, on applique l'art. 1167.

Le créancier hypothécaire ne doit pas respecter les actes qui dépassent ce que les propriétaires sont dans l'usage de faire; ces actes ne lui sont pas opposables, alors même que le propriétaire grevé aurait agi de bonne foi.

§ 1^{er} Des ventes de fruits sur pied.

272. — A ne consulter que la loi du 15 Août 1854, la saisie de l'immeuble par le créancier hypothécaire frapperait les fruits encore pendans, par branches ou par racines, et le créancier hypothécaire aurait le droit de les faire vendre et de se payer par préférence sur le prix, alors même que le propriétaire

grève les aurait déjà vendus sur pied, art. 23.

L'art. 45, a. 5, oblige le créancier hypo-
thécaire à respecter les ventes des coupes ordi-
naires de taillis et de futaie, faites de bonne foi,
d'après l'usage des lieux, mais il l'admet, par
exception, à exercer son droit de préférence sur
le prix de la vente s'il est encore dû.

154 X Il résulte à l'évidence des travaux prépa-
ratoires que l'intention du législateur a été
de régler par cette disposition toutes les ventes
de fruits sur pied, et non pas seulement les
ventes de coupes de bois.

§. 2. Des baux

273 — L'art. 1^{er} s'occupe des baux qui ont été
faits avant l'inscription de l'hypothèque. Le
dernier alinéa de l'art. 45 s'occupe des baux
qui ont été faits après l'inscription de l'hypo-
thèque.

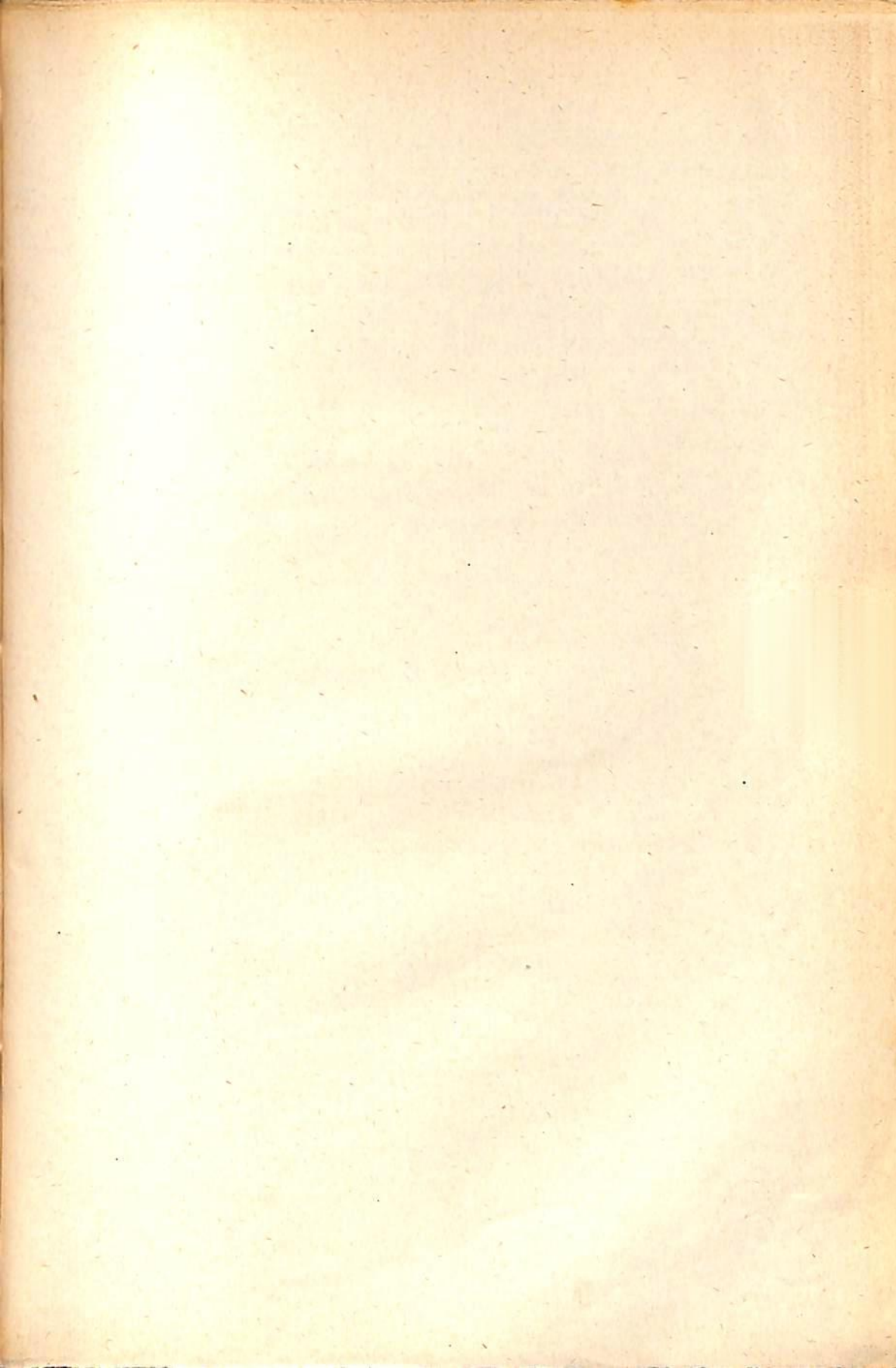
Il y a des créanciers inscrits sur l'immeuble;
le propriétaire peut-il consentir des baux à
leur préjudice? Celle est la question que
l'art. 45, a. 6, résout. Il est évident de remar-
quer ici que la publicité d'un bail de plus de
neuf ans est indifférente; les baux extraordina-
ires, c'est à dire de plus de neuf ans, sont réduc-
tibles, alors même qu'ils ont été transcrits.

L'art. 25 de la loi du 15 Août 1854 a
modifié le système de notre art. 45; il dispose
que les baux ordinaires de neuf ans qui
n'ont pas date certaine antérieure à la trans-
cription de l'exploit de saisie, peuvent être au-
nullés à la demande des créanciers.

274 — L'art. 26 de la loi du 15 Août 1854 dispose

Le 21 mai 1846.

Il est le jour de renouvellement.



4) a parti le silence des tribunaux concernant justice administrative tant qu'il s'agit de
beaucoup de temps. Le silence de la justice c'est que le principe consacré par la
Révision est de ce texte appel à l'administration le législateur a pu limiter l'action et l'acte
d'a des que c'est une question de fait attribuée à l'appréciation des juges: ce qui
tient compte de ce qu'il ne s'agit pas de faire un système de garanties anticipées
de la solution de la question de la validité de la doctrine qui appelle l'art. 1. L. Hoff-
mann et l'on trouve la question "en fait" c. l. a vu le "appel" tant qu'il s'agit de
de la question "en fait" en renvoyant à l'art. 1. L. Hoff. une telle "jurisdiction"

Non car si une part elle n'empêche que une d. de cr. contre la loi et d'autre part
elle ne permet pas le caractère d'acte d'administration. de la P. ce pour un
empêchant grand cas. La doctrine en conflit avec la loi Hoffmann qui empêche
l'effet de l'immobilité établie par l'art. 26 de la loi de 1894.

que les loyers et fermages sont immobilisés à partir de l'exploit de saisie, pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèques.

275. — Résulte-t-il vraiment de la combinaison des art. 1 et 45 que le bail avec quittance de trois années de loyers ou fermages doit être considéré comme un acte d'administration permis au propriétaire vis-à-vis des créanciers inscrits ?

276. — La cession des loyers ou fermages à échoir, consentie par le propriétaire grevé de l'hypothèque est-elle opposable au créancier inscrit sur l'immeuble ? P. 86. 1. 285.

Appendice au chapitre précédent.
Du cas où l'hypothèque devient insuffisante

277. — " En stipulant une garantie réelle, le créancier a montré qu'il ne voulait pas s'en remettre à la fois au débiteur. Jusqu'au paiement de la dette, il doit être maintenu dans la position qu'il s'est faite dès le début du contrat. Cette position, le débiteur l'a acceptée, il doit l'entretenir ou entretenir l'hypothèque. S'il ne le fait pas, comme la convention à laquelle le créancier a consenti à délivrer ses fonds et à accorder un terme pour le remboursement cesse d'être remplie, la créance devient immédiatement exigible car il ne faut pas que le créancier soit jamais à découvert, même partiellement." (1) De là, la

(1). *Stangorou* 176^o 1005.

Quid de la garantie sur un immeuble
concordant avec l'art 1188

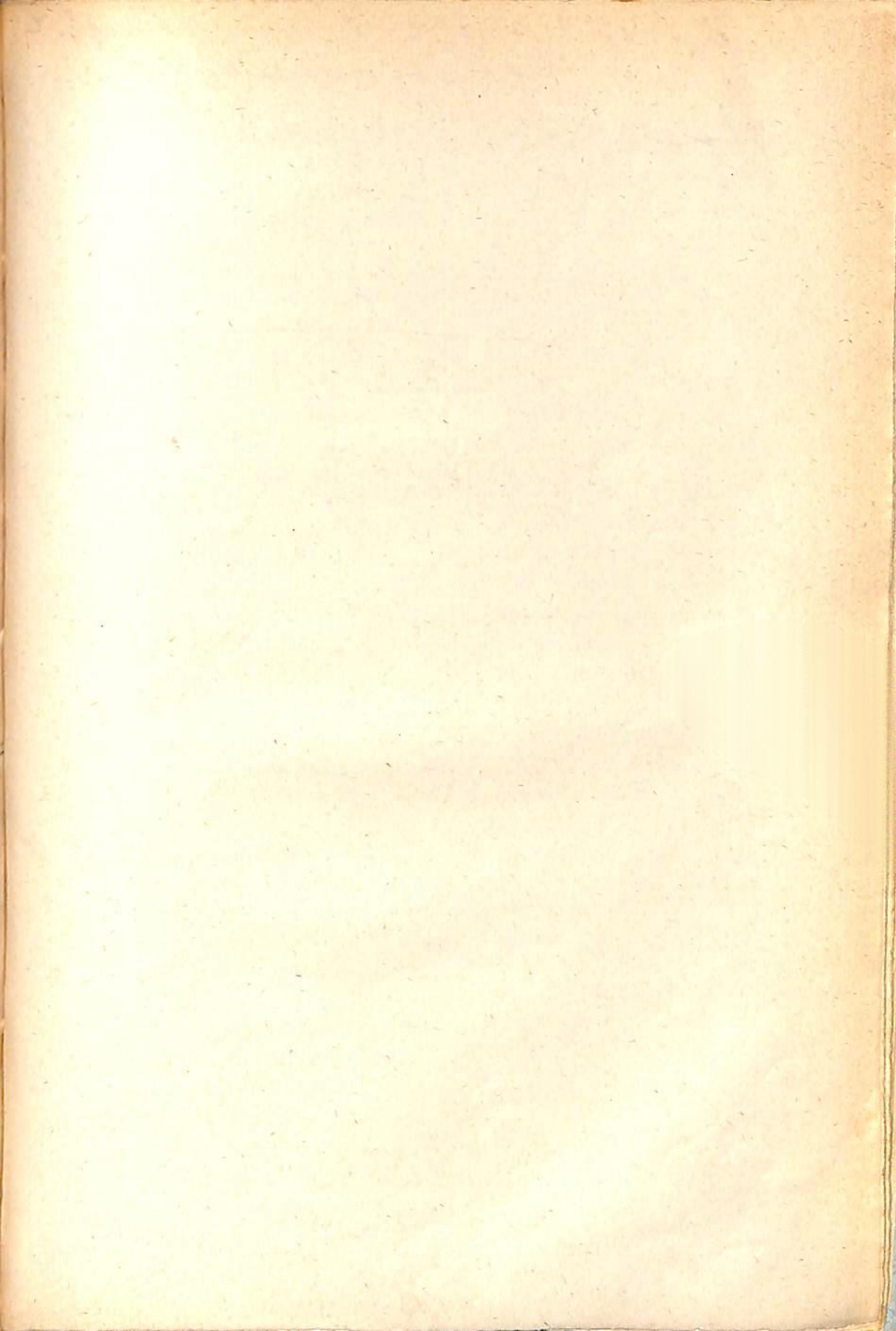
cf 1188 et 1191. Voir l'art. 1188. plus récemment
disposition de l'art 1191, a. 1

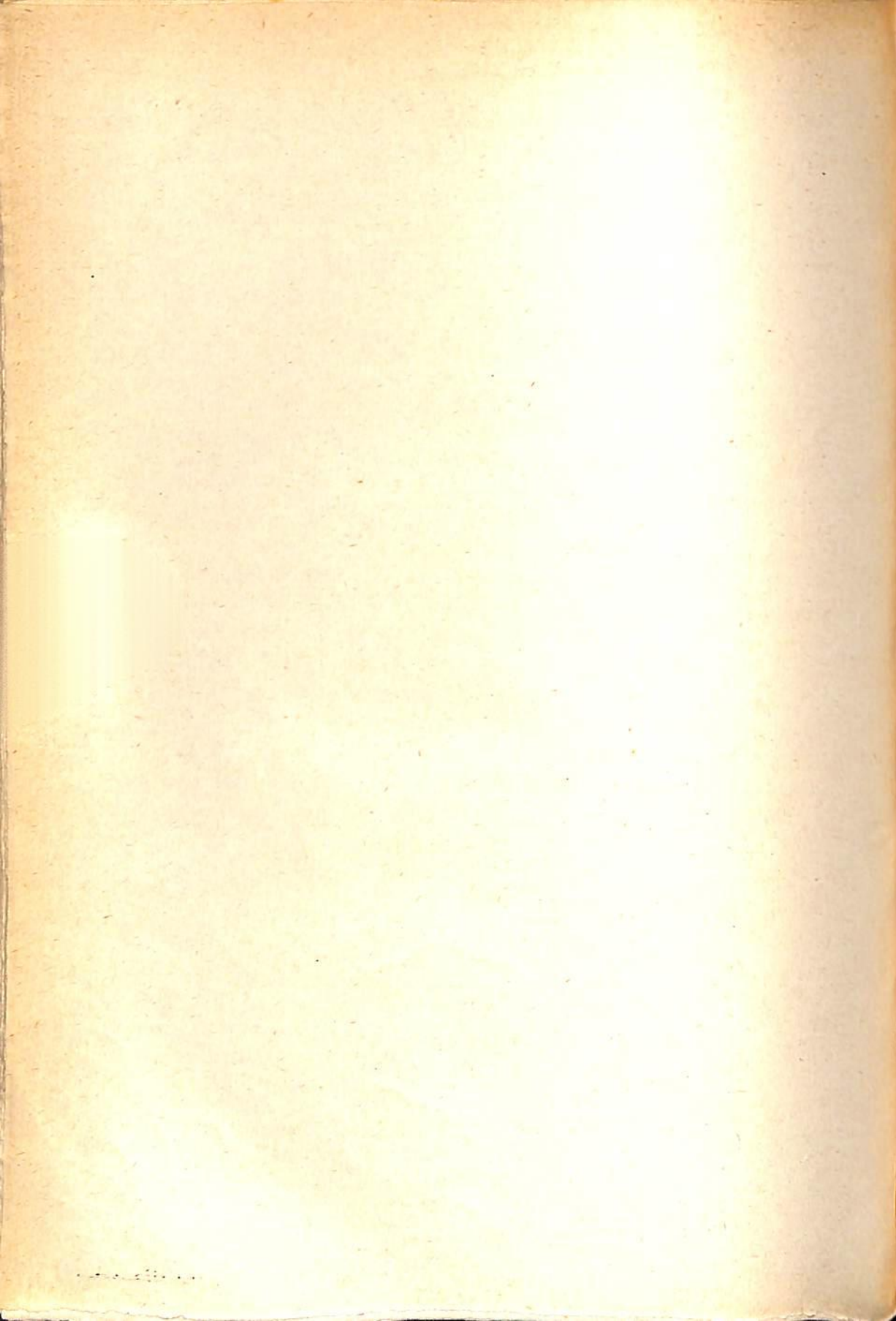
278. — L'application de l'art. 1191, a. 1, est subordonnée à plusieurs conditions. Il faut :
- 1° que l'hypothèque soit devenue insuffisante pour la sûreté de créancier
 - 2° que l'insuffisance provienne de la perte totale ou partielle (dégradation) de l'un des immeubles hypothéqués, d'art. 1191. Il n'est pas applicable lorsque les immeubles ont simplement perdu de leur valeur, tout en restant intacts
 - 3° que la perte ou la dégradation n'ait pas été prévue dans le contrat.

23
contre le
mandataire
66 - suit
7. thèse
Bonn

Lorsque ces trois conditions sont réunies, le créancier a, en principe, le droit de réclamer le remboursement immédiat de sa créance. Par exception, le débiteur peut conserver le bénéfice du terme en offrant un supplément d'hypothèque, lorsque la perte a eu lieu sans sa faute. Cette nouvelle hypothèque sera constituée conformément aux principes généraux; elle datera du jour de son inscription sans effet rétroactif.

279. — L'art. 1188 prononce la déchéance du terme, lorsque le débiteur a diminué, par son fait, les sûretés qu'il avait données par le contrat à son créancier. Cette disposition est à la fois plus large et plus restrictive que celle de notre art. 1191. D'une part, elle exige que la diminution des sûretés provienne du fait du débiteur; d'autre part, elle n'exige pas que la diminution résulte d'actes de dégradation matérielle; ainsi elle s'applique lorsque le





débiteur fait des actes d'aliénation partielle qui sans diminuer la valeur de l'immeuble ont cependant pour résultat de rendre plus difficile ou plus dispendieuse la réalisation du gage hypothécaire.

Chapitre 2^e

Du droit de suite.

Section 1^e Notions générales.

280. — Le droit de suite est le droit du créancier inscrit de faire saisir le bien grevé entre les mains de tout tiers détenteur, pour le faire vendre et se payer sur le prix.

En matière hypothécaire, l'expression tiers détenteur s'entend du propriétaire ou possesseur animo domini de tout ou partie de l'immeuble grevé, par opposition au débiteur personnel de la créance garantie. § 86. 1 305. Le seul lien qui existe entre le tiers détenteur et le créancier hypothécaire, c'est la propriété ou la possession de l'immeuble; ces non personae de-
bet.

De même que le droit de préférence, art. 81, le droit de suite n'appartient qu'aux créanciers inscrits, art. 96. Cette condition de l'inscription est à la fois nécessaire et suffisante. Aujourd'hui, l'inaction du créancier premier en rang ne paralyse plus le droit des autres; tout créancier, quel que soit son rang, fût-il le dernier, peut exercer le droit de suite, art. 93.

281. — Le but ou droit de suite est uniquement

A qui est tenu le détenteur ?
Grand peut-il agir contre le détenteur ?
quelles arg. de défaut

156
L'expropriation de l'immeuble hypothéqué
Le tiers détenteur n'est tenu à rien d'autre
qu'à subir l'expropriation de l'immeuble. L'art
96 formule exactement ce principe, que l'ac-
tion en créancier inversement contre le tiers de-
tenteur n'est qu'une poursuite en expropria-
tion. Seulement, les arts 97, 98 et 99 ont été
à propos qualifiés d'obligatoires les facultés
qu'ils accordent au tiers détenteur d'éviter
l'expropriation.

Question : Le créancier peut-il invoquer
peut-il exercer la clause de voie forcée contre
le tiers détenteur ?

282. — Le créancier inversement ne peut agir
hypothécairement contre le tiers détenteur
tant qu'il ne peut pas agir personnellement
contre le débiteur originaire, art 97, et arg
du mot exigible de l'art 99.

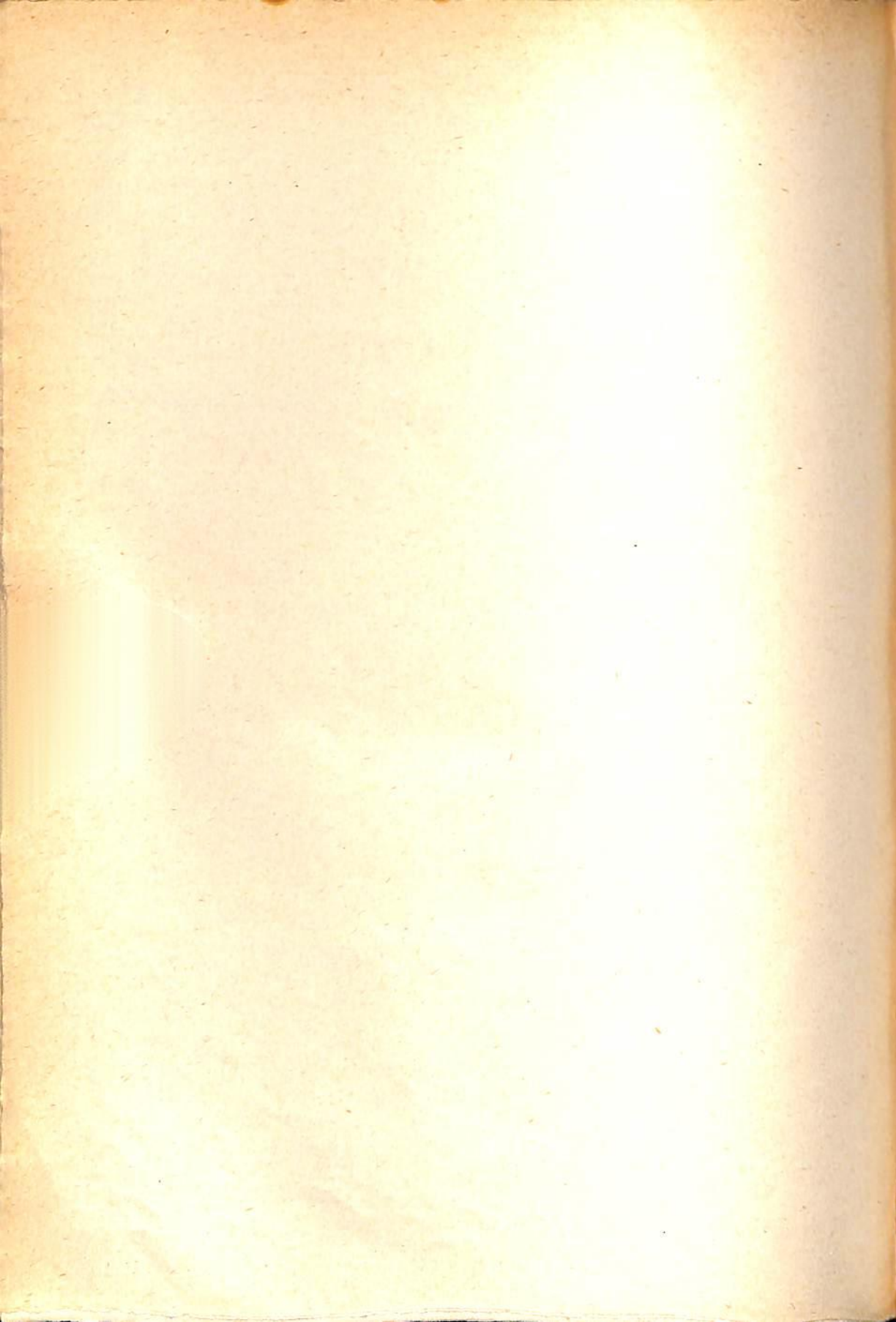
Question : Il y a difficulté sur l'interpré-
tation de l'art 97 qui donne au tiers deteu-
neur les termes et délais accordés au débiteur
originaire, c'est à dire personnel. Le tiers
détenteur peut-il encore invoquer ces termes
et délais lorsque le débiteur personnel est
déchû ?

283 — Le droit de suite cesse

1°. Lorsque l'immeuble a été vendu sur ex-
propriation forcée d'adjudicataire dégrevé
le fonds des privilèges et hypothèques qui l'afec-
tent, en payant son prix aux créanciers dans
cette, jusqu'à due concurrence, arg de l'art
103 de la loi du 15 Août 1854.

2°. Lorsque le tiers détenteur a rempli les
formalités de la purge, art. 110 seq.

Beni ora offe lui pe ora da asprezza a publicat.



Le contrat de la poursuite en exprop.
I. au pourq. du 11 d'interdiction P.
Rend commun. commun. au justic. sup.
à ch. autr.

161.

3°. Lorsque l'immeuble a été exproprié pour cause d'utilité publique. Le droit des créanciers inscrits est transporté sur l'indemnité, art. 21 de la loi du 17 avril 1835.

284 — La loi fixe deux conditions préliminaires de la poursuite en expropriation

1°. Un commandement au débiteur de payer. Il est rationnel, en effet, que le débiteur soit averti des poursuites que le créancier se propose de diriger contre l'immeuble, afin de pouvoir les arrêter, en payant la dette, et d'éviter par là le recours en garantie que le tiers détenteur aurait contre lui.

2°. Une sommation au tiers détenteur de prendre part. Si celui-ci n'use d'aucune des trois facultés que la loi lui offre, la poursuite en expropriation suivra son cours, trente jours après le commandement et la sommation, art. 70. Elle aura lieu conformément à la loi du 15 août 1834.

285 — Aujourd'hui, le tiers détenteur est en tout soumis au droit commun. Il ne peut opposer au créancier que les exceptions qui découlent des principes généraux du droit. Tel est le cas de l'exception de garantie.

Section 2^e Des moyens à l'aide desquels le tiers détenteur peut conjurer l'expropriation

286 — Le tiers détenteur peut payer, purger ou délaisser. Aucun de ces faits n'est obligatoire pour lui. La seule chose qui lui soit obligatoire, c'est de répondre personnellement

à quel y de l'indemnité dont "pays"
Fait un et capitaine capite 2.
152

à la poursuite en expropriation

§ 1^{er}. De la faculté de payer

287. — Les art. 97 et 98 qui régulent cette faculté sont mal rédigés. Le principe dont ils font application est celui-ci : Le tiers détenteur n'est pas obligé personnellement au paiement de la dette, mais il peut la payer pour empêcher l'expropriation; s'il veut conserver l'immeuble, il doit payer tout ce que le créancier peut poursuivre hypothécairement, mais il n'est pas tenu de payer davantage, parce qu'il n'est lié que par un lien réel.

On principe qu'il paye, non comme se substituant au débiteur, mais comme tiers détenteur, il résulte qu'il est subrogé aux droits du créancier, art. 1251, 3^o.

Thury
II 2.
v. 171

288. — D'après l'art 98, le tiers détenteur qui userait de la faculté de payer, devrait payer tous les intérêts et capitaux exigibles à quelque somme qu'ils puissent monter.

Cette expression n'est pas absolument exacte: il faut y sous-entendre la restriction "pour autant d'ailleurs qu'ils soient garantis par l'inscription"

Question: Montrez que cette restriction résulte de la combinaison de l'art. 97 avec l'art 98^o.

§ 2^e De la faculté de délaisser.

289. — On entend par là la faculté accordée au tiers détenteur d'abandonner la simple détention de l'immeuble, pour éviter de payer

per Leffler and an inscr. obliqu. 7th, d. the 1st. - see 97.

119

Un: et a simplicibus jure qualis de solo. p. 119.

Sur le délaissement ?
Enoncé pour pouvoir de délaissement

:163

nominalement à la poursuite en expropriation.

Le but principal du délaissement est de préserver le tiers détenteur de l'atteinte que la poursuite en expropriation porterait à son crédit. Le public pourrait croire la poursuite occasionnée par une dette personnelle au débiteur en expropriation.

1 Des conditions requises pour pouvoir de délaissement :

ser

190. — L'art. 100 exige la réunion de deux conditions :

1° Il faut être tiers détenteur non personnellement obligé à la dette, si le propriétaire de l'immeuble était personnellement obligé à la dette, soit comme codébiteur solidaire soit comme caution, le délaissement n'aurait pas de but, il ne ferait échapper le propriétaire à l'action hypothécaire de l'art. 96 que pour le laisser retomber sous le coup de l'action personnelle de l'art. 7.

La reconnaissance volontaire ou judiciaire de l'obligation hypothécaire n'engendrerait pas la charge de tiers détenteur d'obligation personnelle au paiement de la dette, art. 101 et 108, 5°, in fine.

Question : Si un des héritiers ou débiteurs a payé sa part dans la dette au créancier qui a accepté ce paiement partiel, cet héritier peut-il user de la faculté de délaissement ?

2° Il faut avoir la capacité d'aliéner. Il est impossible d'expliquer logiquement cette exigence de législateur, car le délaissement n'est pas un acte d'aliénation, ni même un achèvement de l'aliénation. Tout ce que l'on peut dire, c'est que le tiers détenteur

Seul effet du délaissement
délai plus court
vers le propriétaire
184.

Le tiers perd le droit de surveiller les opérations de l'expropriation.

II De l'époque jusqu'à laquelle on peut délaisser, et de la forme du délaissement
291. — Le tiers détenteur ne peut plus valablement délaisser après l'expiration du délai de trente jours qui suit la sommation initiale de la poursuite en expropriation, art. 99. Ce délai expiré, il y a droit acquis pour les créanciers de poursuivre l'expropriation sur le tiers détenteur.

Le délaissement s'opère suivant les formes tracées par l'art. 102. a. 1.

III De l'effet du délaissement.
292. — Le seul effet du délaissement est que le tiers détenteur abandonne la simple détention de l'immeuble et que la procédure en expropriation se fait contre un curateur nommé par le tribunal, art. 102. a. 2.

Le tiers délaissant ne perd ni la propriété ni même la possession juridique de l'immeuble; il reste propriétaire jusqu'à l'adjudication.

Il suit notamment de ce principe:
1^o que le délaissement n'empêche pas que jusqu'à l'adjudication le tiers détenteur ne puisse reprendre l'immeuble, en payant toute la dette et les frais, art. 101, ni fine.
2^o que si l'immeuble est adjudgé pour une somme supérieure au montant des dettes inscrites, tout l'excédant du prix doit revenir au tiers délaissant, et non aux créanciers chirographaires ou débiteur personnel.

Le 1/3 de la somme pour la liquidation de la caisse pour l'année 1840
pour le 1/3 de la somme pour la liquidation de la caisse pour l'année 1840



§ 3^e Règles communes au cas de délaissement et au cas d'expropriation.

1 Des comptes à régler entre le tiers détenteur et les créanciers inscrits.

A. Des indemnités relatives aux détériorations et aux améliorations provenant du fait du tiers détenteur.

293. — Les détériorations qui procèdent du fait du tiers détenteur, au préjudice des créanciers inscrits, donnent lieu contre lui à une action en indemnité, art. 103, in initio. Cette disposition se justifie en droit et en équité. En droit, car l'hypothèque avait démembré la propriété de l'immeuble (supra, n^o 267). En équité, car le tiers détenteur avait dû connaître l'hypothèque par la publicité de l'inscription.

294. — Les impenses et améliorations qui procèdent du fait du tiers détenteur, au profit des créanciers inscrits, donnent lieu contre eux à une action en indemnité, art. 103, in fine. Cette disposition se justifie absolument: le tiers détenteur n'est pas le débiteur des créanciers inscrits; dès lors, il serait injuste que ceux-ci s'enrichissent à ses dépens.

La formule de la loi est claire, quant aux impenses utiles, c'est-à-dire d'amélioration: la plus value produite par l'impense constitue un maximum que l'indemnité ne peut pas dépasser, et qu'elle ne doit pas nécessairement atteindre.

Mais quid juris quant aux impenses nécessaires, c'est-à-dire de conservation? Il semble que le texte ne s'en est pas occupé, qu'il

V. D. P. H. M.
ID 14
V 24.

les a laissées sous l'empire du principe général qu'elles doivent toujours être remboursées intégralement au détenteur dépossé. D. 87. 1. 305. D'ailleurs, dit Bandry (1), si l'on va au fond des choses, on voit que l'immeuble, auquel a été appliquée une impense de conservation, acquiert ainsi une plus value égale à sa valeur totale, puisque sans l'impense il aurait péri et n'aurait plus aujourd'hui aucune valeur.

Le tiers détenteur exerce sa créance d'indemnité par voie de distraction à son profit d'une partie du prix d'adjudication.

B. De la restitution des fruits

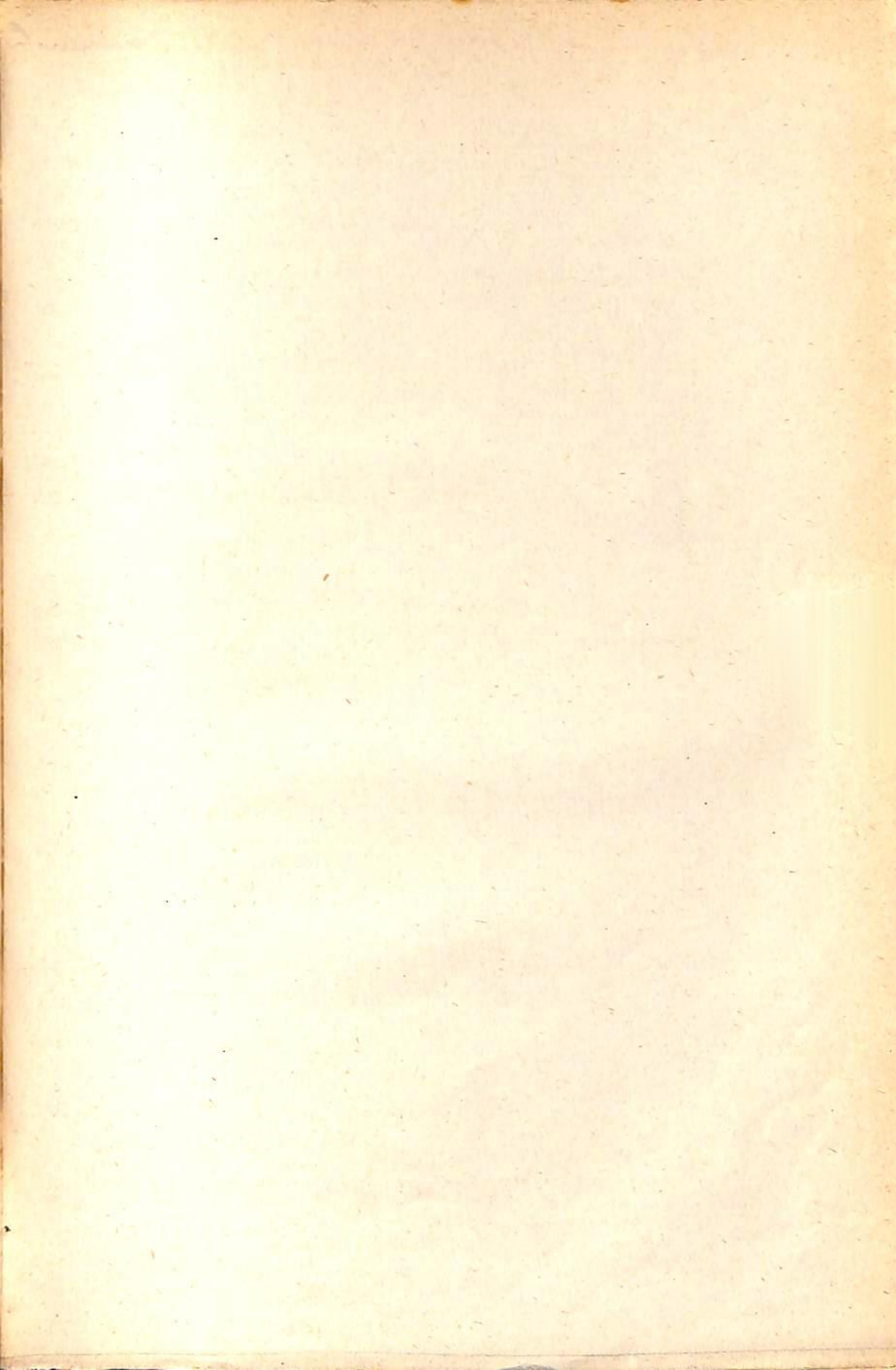
295. — Le tiers détenteur fait les fruits simplement jusqu'à leur immobilisation, art. 547 et 549. C'est la sommation initiale de l'expropriation qui immobilise les fruits à l'égard du tiers détenteur, art. 104.

Il résulte de la comparaison de notre art. 104 avec les art. 23 et 26 de la loi du 15 août 1854, que l'immobilisation des fruits se fait à des époques différentes, selon que l'expropriation est poursuivie contre un tiers détenteur ou contre le débiteur personnel.

II. De la cessation des effets de la confusion qui s'était produite dans la personne du tiers détenteur.

296. — Les deux dispositions de l'art. 105 semblent contradictoires, cependant elles s'expliquent juridiquement l'une et l'autre.

(1) t. 3. n° 1476.



et non p.c.g. si je paye au demandeur j'aurais pu
avoir cas alors. Si c'est en vertu de la convention la
hypothèque de J. n'est pas la même que la convention

Par écrit aux pp. jureurs de St. c'est une copie de ce que
l'abbé Guibé avec parfaite indépendance L'abbé Guibé
et qui se trouve en son pp. jureurs de St. sans de convention
sans des charges qui le précèdent — sans jureurs de St. ou de
St. ou de St. ou de St. et en plus les jureurs de St. ou de St.
sans jureurs de St. ou de St. ou de St. et les jureurs de St.
sans jureurs de St. ou de St. ou de St. et les jureurs de St.

Est elle contre le grent?

Si les hypothèques établies au chef ou tiers détenteur sont maintenues, art. 105, a. 2, c'est parce que le tiers détenteur était propriétaire et qu'il a conservé la propriété jusqu'à l'adjudication; il pouvait disposer de l'immeuble, il l'a hypothéqué valablement, arg. de l'art. 101, in fine.

Si, d'autre part, les servitudes et autres droits réels que le tiers détenteur avait sur l'immeuble avant d'en acquérir la propriété, renaissent lorsqu'il est exproprié, c'est parce que l'extinction de ces droits, qui s'est faite au jour de l'acquisition de la propriété, a été certainement une amélioration de l'immeuble, quand on l'envisage au point de vue juridique et à celui de la valeur venale. Cette amélioration s'est produite aux dépens du tiers détenteur, donc celui-ci a droit à une indemnité, art. 103. La seule particularité que présente l'art. 105, a. 1, c'est que la loi trouve plus simple de faire revivre les droits réels du tiers détenteur que de rechercher quelle plus value leur suppression a pu procurer à l'immeuble.

XX

§ 4°. De la faculté de purger

296 — La purge est un moyen accordé à l'acquéreur d'un immeuble d'affranchir ce bien des privilèges et hypothèques qui le grevent, et aussi de l'effet de l'action résolutoire qui appartient à certains créanciers privilégiés, en payant aux créanciers privilégiés ou hypothécaires en ordre utile, ou en consignant à leur profit, la valeur vénale de l'immeuble, le tout moyennant les formalités

12

Appartient elle à l'acquéreur

L'acquéreur est tenu de payer les autres créanciers inscrits

et les autres conditions établies par la loi, art. 110. seq.

Lorsqu'un immeuble n'est grevé d'inscriptions que jusqu'à concurrence de sa valeur il n'y a aucun danger à s'en rendre acquéreur, puisqu'on est assuré de le conserver en payant le prix d'acquisition entre les mains des créanciers inscrits. Il en est tout autrement lorsque le montant des charges dépasse la valeur de l'immeuble: sans la purge, l'acquéreur qui se bornerait à payer les dettes inscrites, suivant l'ordre de leur inscription, mais seulement dans la mesure de son prix d'acquisition, n'aurait pas la certitude d'échapper aux poursuites hypothécaires.

125 / 20
Boudry II. 715

Les immeubles grevés au delà de leur valeur se trouveraient en fait comme mis hors du commerce, par cela seul que personne ne voudrait les acquérir sur aliénation volontaire. Pour rendre ces biens à la circulation, la loi accorde le bénéfice de la purge au nouveau propriétaire.

La purge ne porte pas d'atteinte sérieuse au droit des créanciers inscrits, car la loi l'organise de telle manière que l'acquéreur leur paye tout ce qu'ils pourraient obtenir par l'exercice de leur droit hypothécaire, et que cet acquéreur le leur paye sans qu'ils aient à supporter les lenteurs et les frais considérables d'une vente sur expropriation forcée.

I. A qui appartient la faculté de faire la purge
297 - La faculté de purger constitue un bénéfice exceptionnel. Elle n'appartient pas à tout tiers détenteur, mais seulement au nouveau propr. de l'immeuble art. 110

(voir) dans le purg. empêcherai
dans le purg. empêcherai
dans le purg. empêcherai

L'acquéreur est tenu de payer les autres créanciers inscrits
L'acquéreur est tenu de payer les autres créanciers inscrits
L'acquéreur est tenu de payer les autres créanciers inscrits

169.

Il va d'ailleurs de soi que la loi ne pouvait accorder cette faculté au débiteur personnel de la dette hypothécaire, art. 7.

La loi ne pouvait l'accorder non plus à l'ancien propriétaire de l'immeuble, c'est à dire au tiers constituant de l'hypothèque. Celui qui constitue une hypothèque sur son bien pour garantie de la dette d'autrui, contracte par cela même envers le créancier l'obligation de laisser enivre les effets de cette hypothèque, en s'abstenant de tout acte de nature à y porter atteinte; il manquerait à cette obligation en usant d'une faculté dont l'exercice paralyserait l'action hypothécaire du créancier.

Il ne faut donc pas conclure de la faculté de ~~purger~~ à celle de ~~purger~~. La loi a adonné tout tiers détenteur si délaisse l'immeuble, parce que le délaissement ne porte aucune atteinte à la complète efficacité de l'hypothèque.

208. — La purge suppose l'offre aux créanciers inscrits de leur payer le prix ou la valeur de l'immeuble grevé. Pour pouvoir effectuer la purge, il faut donc être capable de s'obliger.

Il est quand le tiers acquéreur peut-il faire la purge.

209. — La faculté de purger est limitée à l'année qui suit la transcription du titre ou nouvel acquéreur, et, pendant ce délai, elle est limitée aux trente jours qui

suivent la sommation initiale de la poursuite en expropriation par l'un des créanciers inscrits, art. 110, a. 1 III et 99 cba.

Après un an, la faculté de purger est toujours éteinte, art. 111. La loi a prescrit ce délai, afin que le nouveau propriétaire ne puisse entraver la garantie que l'art. 115 accorde aux créanciers, en attendant à son gré le moment d'une dépréciation passagère pour commencer la purge.

III Généralités sur les formalités de la purge, art. 110 seq.

300. — Le nouveau propriétaire qui veut purger tient ce langage aux créanciers inscrits: "l'immeuble que je viens d'acquiescer vaut telle somme; c'est le prix que je me suis obligé à payer, ou bien, c'est l'estimation que je lui donne; je vous offre cette somme, pour être distribuée entre vous par ordre d'inscriptions; voulez-vous l'accepter?"

Si tous les créanciers acceptent cette offre, tout est dit; la purge est faite.

Mais peut-être la somme offerte ne représente-t-elle pas la véritable valeur de l'immeuble! De là, le droit que la loi accorde à tout créancier inscrit de requérir la mise de l'immeuble aux enchères.

Toutefois, comme la vente de l'immeuble n'a sa raison d'être qu'autant qu'elle doit produire un prix supérieur à la somme offerte par le tiers acquéreur, le créancier qui requiert la mise aux enchères est tenu de porter lui-même, ou de présenter un tiers

L. C. tête de des loges ste. transit. de la course du jour en tête qui est réglable
aut J. + L. tout: J. l'année de l'été.

après une très délicate J. J. au lund un an de troubles: les et si possible
s'arrêter.

Le jour de Noël: p. 13. 1. dont D. a une annexe ~~en latin~~ en latin
la suite en a celle présente au fait d'écriture.

Recours tel que de droit ?
à jeter de just moment à la son recours ?

171.

qui porte le prix d'acquisition à un vingtième en sus de la somme offerte. En d'autres termes, il doit mettre par lui-même ou par un tiers une première enchère d'un vingtième; et c'est pourquoi l'on désigne la réquisition de mise aux enchères sous le nom de sur-enchère.

Section 3^e. Du recours du tiers détenteur qui a payé, délaissé, ou subi l'expropriation.

301 — L'art. 106 dispose simplement que ce tiers détenteur a son recours tel que de droit contre le débiteur principal.

L'expression de ce texte recours tel que de droit se réfère à deux actions: l'une née de la subrogation établie par l'art. 1251, 3^e; l'autre née de la garantie établie par le titre d'acquisition du tiers détenteur.

v. 162

302 — Le recours en garantie, dans tous les cas où il a lieu, demeure soumis de tous points aux règles du droit commun.

Il n'est pas indispensable, quoique le texte paraisse le supposer, que le tiers détenteur ait déjà payé, délaissé, ou subi l'expropriation pour pouvoir agir en garantie contre son vendeur. Ce droit lui appartient dès qu'il a reçu la sommation initiale de la poursuite en expropriation; cette sommation constitue un trouble de droit dont le vendeur est garant.

Après avoir dit le 1^{er} des hypothèques
jusqu'au par de ce qui est
Chapitre 3^e

Des effets de l'hypothèque quant aux
accessoires de la créance garantie

303 — L'hypothèque établie pour un tel d'une
créance s'étend de plein droit à tous les
accessoires de cette créance. Il en est ainsi
non seulement des intérêts à échoir, mais
encore des frais d'acte et d'inscription que
le créancier peut avoir avancés, et aussi
des frais et dépens que le débiteur pourra
avoir faits pour la reconnaissance
judiciaire de sa créance.

Comment connaître au principe que
l'accessoire suit la nature du principal,
avec les principes généraux sur la hypo-
thèque? Il faut d'abord distinguer les in-
térêts ou arrérages et les autres accessoires
de la créance.

Section 1^{re}. Des intérêts ou arrérages
à échoir.

304 — L'inscription pour le capital veut
pour trois années d'intérêts futurs, sous la
condition qu'elle mentionne que le capital
est productif d'intérêts, tant qu'il est dû.
Séparément des hypothèques précédentes, ces
que les trois années d'intérêts futurs il s'agit
à l'act de ne sont pas hypothéqués, mais les
trois premières qui suivent l'inscription, et
ces trois années sont payées par le débiteur
raporte sur les trois années qui suivent.

On ne peut aller prendre ainsi, car on ne le ^{peut} ~~peut~~ pas
en la première année. ça ne descend à Paris de ~~10~~ 12 et tel ~~besoin~~
car la loi a été en plus haut que l'on peut jamais envisager
de la future mise totale. on est en (1812 -

après (1). On peut donc formuler le principe que l'inscription prise dans les termes de l'art. 87 couvre trois années d'intérêts prises indistinctement parmi celles qui se trouveront dues au créancier, lors de la répartition du prix de l'immeuble grevé.

Lorsqu'un crédit est ouvert par compte courant à concurrence d'une somme déterminée, les trois années pour lesquelles le créancier se fera colloquer au même rang que pour le capital, sont celles qui écherront après la balance définitive du compte courant.

Question : Quid des intérêts qui courent pendant la durée du compte ? *Ces li font partie du principal, le capital forant. Et sont forant p. l'art. 305 p. principal.*

La loi n'admet pas d'autre inscription pour des intérêts d'échec, que celle qu'elle autorise par l'art. 87. Il est impossible au créancier de se garantir plus de trois années d'intérêts futurs, soit par une énonciation quelconque dans l'inscription ou capital, soit par la prise d'une inscription particulière. La finale de l'art. 87 et les trois préparatoires de la loi expriment formellement la volonté du législateur de réduire toujours à trois années les intérêts garantis au même rang que le capital (2).

Dès que le débiteur se trouve en retard de trois années d'intérêts, le créancier doit

(1) Laurent, p. 150.

(2) Laurent, p. 48.

deux des intérêts à échéance
sans des autres accessoires. Spécialité
174

prendre une inscription particulière à cha-
que échéance nouvelle; cette inscription
n'a d'effet qu'à sa date.

Section 2^e. Des autres accessoires de la créance

306. — Aucun texte ne contient de disposi-
tion particulière quant aux autres ac-
cessoires de la créance garantie; les
principes généraux de la loi hypothécaire
sont pleinement applicables à leur égard.

Il suit de là: d'une part, que l'acte de
spécialisation et aussi l'inscription de l'hypothèque doivent déterminer non seulement le capital de la créance garantie, mais aussi le montant des accessoires de cette créance, art. 83, 4^o; d'autre part, que les frais et dépens éventuels, dûment estimés dans l'acte de spécialisation et dans l'inscription, jouissent du même rang que le principal de la créance (1)

(1) Cons. Revue de droit belge, 1880, p. 45.

Journal de Dubé au C. de F.
Ord. du Sec. G.
Lett. 2. 1847 -



Titre 5^eDe l'extinction des privilèges
et des hypothèquesChapitre 1^{er}De l'extinction par voie de
conséquence

307 — L'accessoire ne peut survivre au principal, art. 108, 1^o. Il n'aurait plus de raison d'être

Tout mode d'extinction de la créance éteint aussi l'hypothèque. L'art. 108, 1^o ne distingue pas, et il n'y avait pas lieu de distinguer. Les art. 1250 et 1299 ne contiennent pas d'exception à cette règle: s'ils font revivre l'hypothèque, ils font aussi revivre la créance elle-même. Il n'y a pas d'autre exception que celle de l'art. 1278.

Lorsque l'extinction de la créance n'est que partielle, l'hypothèque subsiste entièrement pour la garantie de la portion non éteinte quelque minime qu'elle soit. C'est une conséquence du principe de l'indivisibilité, art. 41, a. 2.

Tant il est facile de se faire illusion de ce genre

Toujours? non

176.

Chapitre 2^e

De l'extinction par voie prin- cipale

308 - L'art. 108 est incomplet et mal redigé. Il est incomplet car il énumère pas toutes les causes d'extinction de l'hypothèque; il est mal redigé, car il range parmi les causes d'extinction, de simples causes d'inefficacité de l'hypothèque, à l'égard

Des tiers, n° 308. ^{non. J'en ai vu un dans un contrat: l'art. 108 est insuffisant}
mais on trouve par là un quel que soit inscrit: l'extinction de l'hypothèque est qu'on ne

Section De la renonciation ou créancier

309 - La renonciation au créancier à l'hypothèque est un acte unilatéral. Elle ne doit pas être acceptée par le propriétaire de l'immeuble: il s'agit, en effet, non de la dissolution d'un contrat, mais de l'abandon d'un droit réel. Le créancier qui a manifesté la volonté de renoncer à l'hypothèque ne peut donc plus se rétracter, alors même que les intérêts n'auraient pas encore adhéré à sa renonciation.

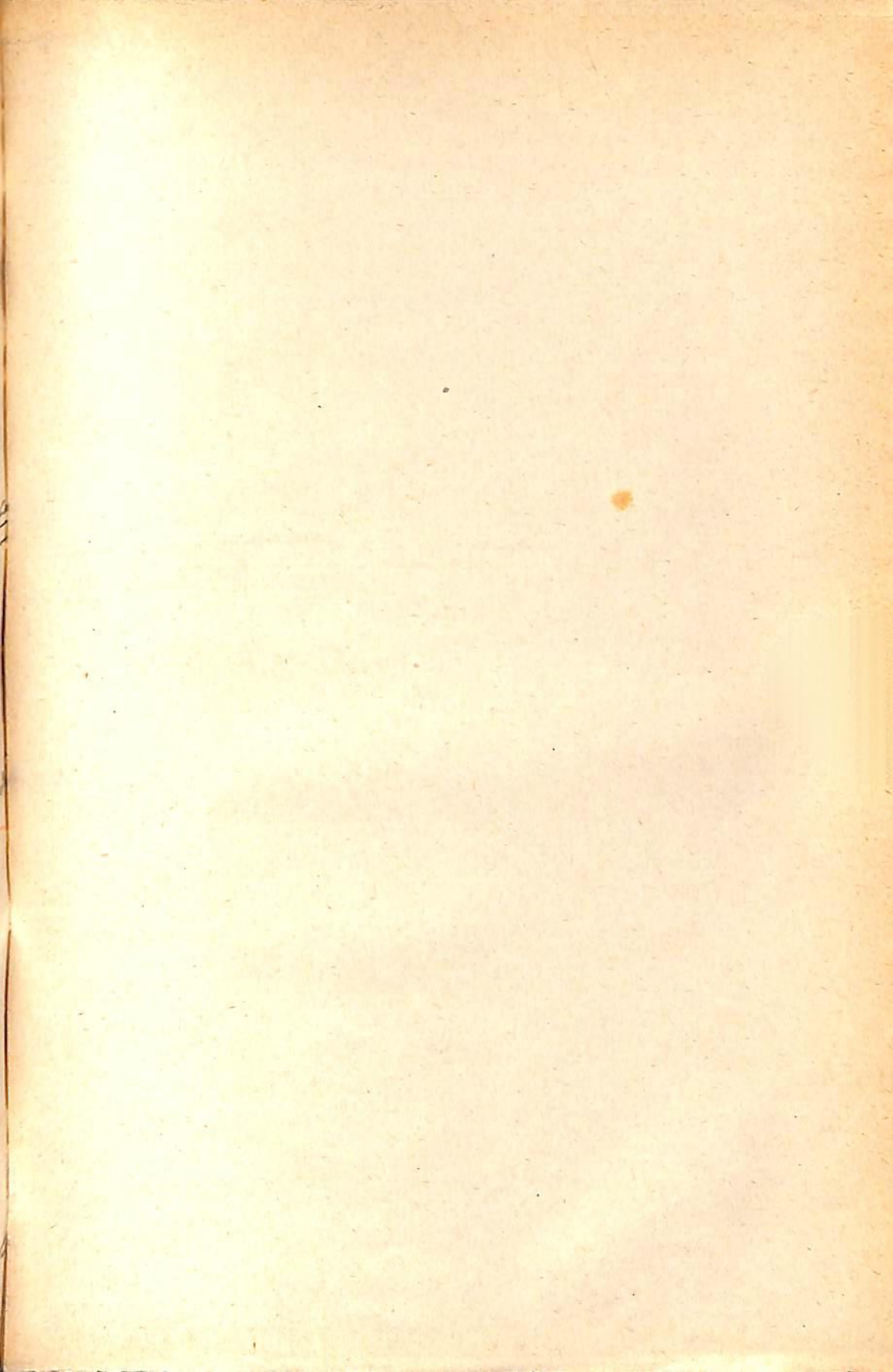
La loi n'exige aucune forme particulière pour la validité de la renonciation; c'est seulement l'acte de manifestation de l'inscription qui doit être authentique.

Dans le doute sur la portée d'un acte dont on prétend faire résulter une renonciation tacite à l'hypothèque, il faut se

tenir du fait qui découle bien mieux: j'en ai vu un dans le contrat qui peut être nul, ainsi, en volontaire ou forcé

et si on dit que l'art. 108 est insuffisant pour les tiers, on dit que l'art. 108 est insuffisant pour les tiers: il faut se tenir du fait qui découle bien mieux: j'en ai vu un dans le contrat qui peut être nul, ainsi, en volontaire ou forcé

129
148





-177.

prononcée pour l'abandon le moins onéreuse.
C'est ainsi qu'en dehors de circonstances parti-
culières, le consentement du créancier à la
constitution d'une hypothèque au profit d'un
tiers, doit être interprété comme une simple
renonciation à son rang et non à son hypo-
thèque.

L'art. 513, C. C. C. prévoit un cas particulier
de renonciation tacite.

Section 2^e De la prescription.

310— En principe, tous les droits s'éteignent par
la prescription. L'art. 108, 5^o, détermine le
laps de temps par lequel se prescrit l'hypothé-
que; il distingue si l'immeuble hypothéqué est
entre les mains du débiteur ou entre celles d'un
tiers détenteur.

§ 1^{er} Du cas où l'immeuble est entre les mains du débiteur.

311— La loi n'établit pour ce cas aucune pres-
cription spéciale de l'hypothèque: le droit
d'hypothèque subsiste tant que le droit de
créance n'est pas prescrit, art. 108, 1^o et 5^o.
a. 2.

§ 2^e Du cas où l'immeuble est entre les mains d'un tiers détenteur.

312— La loi établit pour ce cas deux prescrip-
tions distinctes: la prescription de la créance

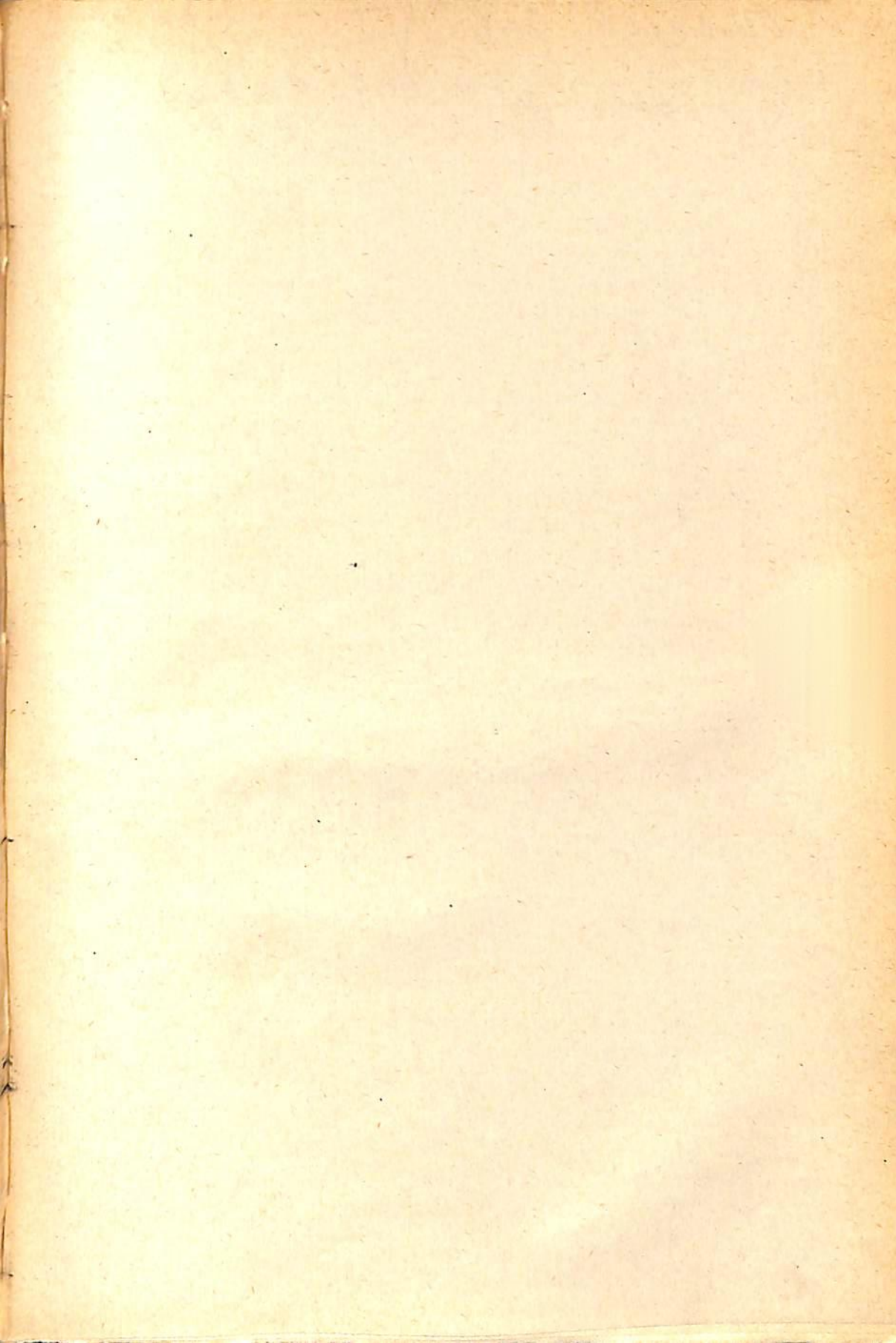
Nature des pres. en faveur. 178. 3. 1. 2. 3.

et celle de l'hypothéque. Sans doute, si la créance elle même se trouve éteinte par la prescription, l'hypothéque au soi est éteinte de par voie de conséquence, art 108, 1°, et le tiers détenteur comme tout autre intéressé peut se prévaloir de cette extinction. Mais la réciproque n'est pas vraie; il peut fort bien arriver que l'hypothéque soit éteinte par la prescription de l'art. 108, 5°, a. 3, et que la créance subsiste à raison d'actes interruptifs qui auraient été posés.

313 — La prescription établie par l'art. 108, 5°, a. 3, au profit du tiers détenteur est une prescription acquisitive de la liberté du fonds. Elle est subordonnée à la condition que le tiers détenteur possède l'immeuble; elle ne commence à courir qu'au moment où il en prend possession.

Quoiqu'elle soit une usucapion de la liberté du fonds, elle ne s'accomplit jamais que par trente ans. D'après le code, cette prescription était acquise par le temps écoulé pour la prescription de la propriété; il en résultait qu'au bout de dix ans un acquéreur avec titre et bonne foi, pouvait prescrire l'hypothéque, et que le créancier, sans dé-fiance, étant régulièrement payé des intérêts par son débiteur personnel, perdait son droit hypothécaire" (Rapport au Sénat).

314 — La prescription de l'action hypothécaire est soumise à toutes les règles de la pres.



tu touchent je ce touchent une Commission
explication

mais absent par parole : et a parole - les tout
incorporé de telle son telle autre page. Comme il arrive
Néanmoins les parties graves de l'op. à deux pages —

scription en général; le créancier peut l'interrompre conformément au droit commun.

L'art 108, 5°, a. 4, décide que les inscriptions prises par le créancier n'interrompent pas la prescription, ni vis à vis du débiteur, ni vis à vis du tiers détenteur. Cette disposition est conforme aux principes sur l'interruption de prescription: l'inscription est un acte qui ne touche pas directement le débiteur, ni le tiers détenteur.

Mais ce même texte donne au créancier un moyen facile d'interrompre la prescription de son droit d'hypothèque: il lui permet d'exiger du tiers détenteur un titre reconnaissant de l'hypothèque, dès que celui-ci a fait transcrire son titre d'acquisition. Ce premier titre reconnaissant présente le double avantage d'interrompre la prescription, et de constater l'identité de l'immeuble au moment où il vient de passer entre les mains du tiers acquéreur. Vingt huit ans après la date de ce titre, le tiers acquéreur est tenu de le renouveler, s'il possède encore l'immeuble hypothéqué. C. p. art. 2263.

Section 3°. De la perte de l'immeuble

315 — Tout droit réel s'éteint par la perte de la chose qui en était grevée. L'art. 10 tempère la rigueur de ce principe, pour le créancier hypothécaire en subrogeant l'identité due par l'acquéreur ou l'auteur de la perte, à l'immeuble qui était affecté de

l'hypothèque.

L'art. 36, a. 2 de la loi du 11 Juin 1874 tran-
-che une controverse qui était née des termes
ambigus de l'art. 10. "si cette indemnité n'est
pas appliquée par lui à la réparation de
l'objet assuré"

Section 4^e De la consolidation

316 — La consolidation est aussi une cause
d'extinction de l'hypothèque, mais elle présente
un caractère particulier. Le créancier hypo-
-thécaire devenu propriétaire de l'immeuble
peut se trouver en conflit avec d'autres cré-
-anciers inscrits : s'il a alors intérêt à imo-
-quer son inscription hypothécaire, il a le droit
de la leur opposer, art. 1251, 2^o.

per hunc. an. asperum. in. lib. per. reconstructionem. suam.
Si. de. pollicetur. stipul.:

Trigony arbor... in forma...
per...
... 126

Titre 6^e

De la publicité des registres et
de la responsabilité civile des
conservateurs.

Chapitre 1^{er}

Des registres de la conservation des
hypothèques et de leur publicité.

Section 1^{re} Des registres que les con-
servateurs doivent tenir

§ 1^{er} Du registre de dépôts, art. 124. 1^o

317 — L'utilité de ce registre est de déterminer
le rang des différents titres qui seraient pré-
sentés le même jour à la conservation des
hypothèques.

En principe, la priorité entre les titres qui
sont présentés le même jour se détermine
par le numéro d'ordre sous lequel la remise
de chaque titre se trouve mentionnée au re-
gistre des dépôts, art. 123. Ex. : deux titres é-
manés du même propriétaire, en faveur de
deux acquéreurs différents du même immen-
sible, sont présentés le même jour, l'un à midi,
l'autre à deux heures.

La disposition de l'art. 81, a. 2 est tout à
fait spéciale au conflit de deux inscriptions
hypothécaires requises le même jour, à char-
ge du même propriétaire.

Question: L'acquéreur d'un immeuble dépose son titre pour le faire transcrire mention au dépôt est faite au registre sous le n° 1; le même jour, un créancier hypothécaire ou vendeur dépose son titre et les bordereaux nécessaires pour faire inscrire son hypothèque, mention au dépôt est faite au registre sous le n° 2; quelle sera l'efficacité de l'inscription hypothécaire?

218 — Les prescriptions des art 126 a. 1 et 131, a. 2 ont pour but d'assurer la sincérité des constatations faites au registre de dépôts.

219 — La loi du 4 Juillet 1887 a modifié notre art. 124. 1°, dans le but d'assurer la recstitution éventuelle des archives hypothécaires.

1°. Elle impose au conservateur la tenue en double du registre de dépôts, et l'obligation de déposer ce double au greffe d'un tribunal de première instance désigné par le Roi. (Voir l'arrêté du 11 Août 1887)

2°. Elle oblige le conservateur à porter au registre de dépôts, non plus seulement les remises de titres, mais d'une manière générale les remises de toutes pièces quelconques dont on requiert la transcription, l'inscription ou la mention marginale.

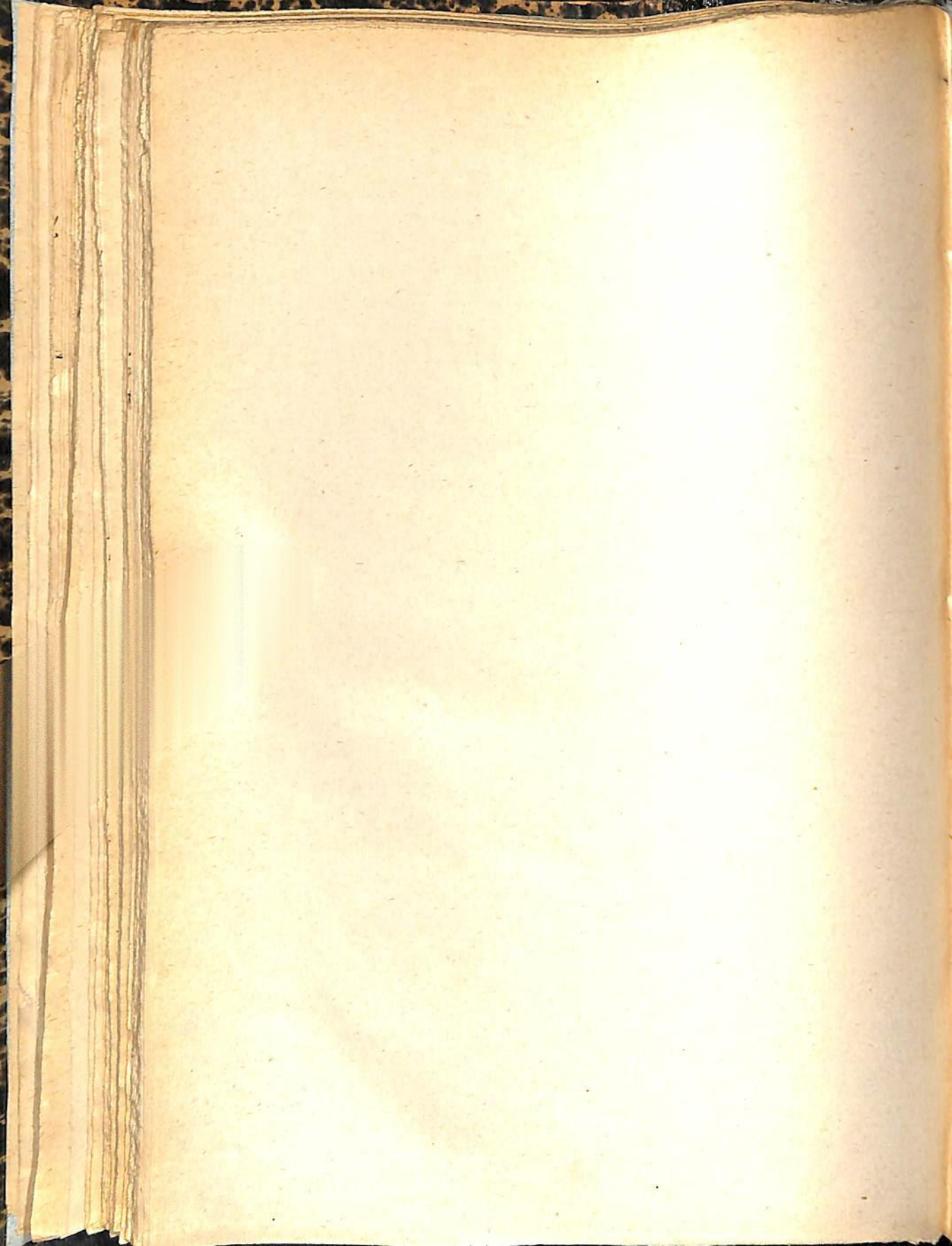
Les actes et les jugements accordant ou ordonnant une mainlevée d'inscription doivent être portés au registre de dépôts, mais ils ne doivent pas y être portés dans l'ordre de leur remise. La loi devant tenir compte des justifications de capacité que le conserva-

L'ind sera sans *fixe* c. t. 192²

Requis au l'état civil de la Propriété foncière ?

p. 13. mention moy. de. deux ans de. en 1900 ou annales
de d. l'ind. *annales*

It's en. p. 13. sans *annales* (act. de. ann. l'ind) en. sans p. de
réviser à un. sans que de *copie* ^{qui sont en. copie} l'original au chef
l'ind. : p. c. t. en. sans. faculté. l'ind. l'ind. l'ind.



-vateur peut avoir demandé aux requérants
 3° Elle oblige le notaire à délivrer une copie
 certifiée, sur papier libre, de tout acte de
 mainlevée passé en brevet. Cette copie doit
 être remise au conservateur en même
 temps que l'acte de mainlevée. *Cette copie est*

§ 2° Des registres aux transcriptions
 et des registres aux inscriptions, art. 124.
 2° et 3°

320. — Les transcriptions ordonnées par l'art
 17 se font sous les noms du propriétaire qui
 a consenti les titres à transcrire. Les ins-
 criptions de privilèges et d'hypothèques se
 font contre le propriétaire grevé.

§ 3° Du répertoire, art. 125.

321. — C'est une sorte de table alphabétique
 des matières contenues aux registres de la
 conservation des hypothèques.

Section 2° De la tenue des registres.

322. — Les art. 131, a. 1, 133 et 134 tracent des ré-
 gles sur la tenue des registres.

Les registres déterminés par l'art. 124 sont
 foi jusqu'à inscription de faux, comme les
 registres de l'état civil. Ils répondent exac-
 tement à la notion que l'art. 1317 donne
 des actes authentiques

184.
Section 3^e. De la publicité des registres.

323. — L'art. 127 détermine le mode de publicité des registres de la conservation des hypothèques. Le conservateur ne doit satisfaire qu'aux réquisitions qui lui sont faites dans les termes de cet art. 127. Il ne peut intervenir en aucune manière pour faire connaître le nom des personnes dont les immeubles ont été aliénés ou hypothéqués et qui ne lui auraient pas été nominativement désignés par une réquisition écrite (1).

Chapitre 2^e

De la responsabilité civile des conservateurs.

324. — Le conservateur est responsable envers les particuliers du préjudice qu'il leur cause par les fautes qu'il commet dans l'exercice de ses fonctions, art. 1382 et 1383.

Les art. 128, 130, 132 et 133 renferment des applications de ce principe au droit commun.

(1) Cons. Recueil de droit belge, 1885, p. 81.

Le Banquier de Paris & des Pays étrangers non tenu de
rien et sans aucune de ces menues notifiées des titres par
leur de personnes et sans et bien et l'assortiment a. 1772.