

» vit alienum utilis actio dabitur, sed facilius erit possidenti retentio. »

Noodt, Pothier, Cujas ont pensé que le mot *difficilius* devait être pris dans un sens tout à fait négatif (1).

D'autres croient que le créancier peut, à la vérité, exercer son action contre le débiteur, mais non pas contre les tiers possesseurs (2). D'où il suit, ajoutent-ils, que Papinien a eu raison de dire que l'action doit être plus difficilement accordée que la rétention de la chose. Car le créancier peut retenir envers et contre tous la chose dont il est saisi (3). Mais il ne peut la réclamer par son action que contre le débiteur seul.

D'autres enfin, tels que Voët, Corvinus, etc., soutiennent que l'action peut être exercée non-seulement contre le débiteur, mais encore contre les possesseurs, *qui causam ab eo habent*.

On peut voir Corvinus sur le tit. du C. *Si aliena res*.

Quant à Voët, il prouve par les lois 6, C. *De act. empt.*; 1, § 9, D. *De postulando*; 8, D. *De collat.*, et par le § 2 du T. *De usu et habit.* des *Inst.*, que le mot *difficilis* ou *difficilius* n'a pas la signification que lui donnent Noodt, Pothier, etc.; qu'il n'exprime pas une négation; que dans la loi 1, au *Dig. de pign. et hypoth.*, Papinien s'en sert pour marquer une différence entre l'action et le droit de rétention; qu'en effet, le droit de rétention est plus étendu que l'action. Car le créancier opposera à tout le monde indistinctement son droit de rétention. Mais il ne pourra poursuivre par l'action hypothécaire que le débiteur ou ses ayants-cause.

Et en effet, poursuit Voët, pourquoi les ayants-cause ne seraient-ils pas tenus? « *Causam à debitore habent* (4). »

(1) Pothier, *Pand.*, t. 1, p. 559, note *k*. Cujas. Réponses de Papinien, liv. 11, loi citée.

(2) Balde, sur la loi 1, *Dig.*, *De pign. act.* Godefroy, *idem*.

(3) Dans le droit romain, il arrivait souvent que la chose hypothéquée fût livrée au créancier.

(4) *Quæ res pignori*, n° 4.

Je crois, avec M. Merlin, que cette interprétation de Voët est la meilleure. Elle est fondée sur les véritables principes, et l'on ne conçoit pas comment la maxime *confirmato jure dantis, confirmatur jus accipientis* pourrait être paralysée dans son application par la circonstance que le créancier savait, lors de la constitution de l'hypothèque, que la chose n'appartenait pas au débiteur. Les tiers possesseurs qui ont connu l'hypothèque inscrite du créancier, lorsqu'ils ont acheté de son débiteur devenu propriétaire de la chose, feraient preuve d'une mauvaise foi bien plus caractérisée en élevant des difficultés.

Qu'on jette les yeux sur les lois 17, D. *De fundo dotali*, et 42, *De usucapionibus*, dont s'appuie Voët, et après lui M. Merlin, et on verra si elles ne viennent pas fortifier par des arguments irrésistibles la doctrine à laquelle nous nous rangeons.

Par le droit romain, comme par le droit français, le fonds dotal était inaliénable. Eh bien ! les deux lois citées décident que si le mari a vendu le fonds dotal de sa femme à un particulier *scienti vel ignoranti rem dotis esse*, la vente est validée si la dot vient à être gagnée par le mari : *Si tota dos lucro marito cessit*.

Pourquoi n'en serait-il pas de même dans le cas d'une hypothèque ?

Et c'est avec raison que M. Merlin se livre aux réflexions suivantes :

« Qui est-ce qui pourrait opposer au créancier la con-
» naissance qu'il avait de la non-propriété du débiteur,
» lorsqu'il a accepté de lui une hypothèque ?

» Serait-ce le débiteur lui-même ? Il n'y serait pas re-
» cevable, parce que nul ne peut exciper de son dol per-
» sonnel.

» Serait-ce un tiers à qui le débiteur aurait vendu ou
» hypothéqué le bien depuis qu'il est devenu proprié-
» taire ? Il n'y serait pas fondé, parce que son titre se
» référerait nécessairement à une époque où l'hypothèque

» du créancier aurait acquis toute son efficacité contre le
 » débiteur, et que le débiteur n'eût pas pu, en cet état,
 » transférer plus de droit qu'il n'en avait lui-même. »
 L. 3, § 1, D. *De except. rei vend.* (1).

526. Je viens de mettre le créancier hypothécaire en présence du débiteur en la personne de qui s'est consolidée la propriété de la chose hypothéquée, et de ses ayants-cause ; j'ai établi que son hypothèque devait être maintenue à leur égard.

Mais opposons-le à un autre créancier hypothécaire qui tiendrait ses droits *non du faux propriétaire, mais du véritable propriétaire.*

Par exemple, Titius hypothèque à Mævius le fonds Cornélien, qui appartient à Servius. Servius, qui ignore cela, donne une hypothèque sur le même fonds à Sempronius ; postérieurement Titius acquiert de Servius le fonds Cornélien. L'hypothèque donnée à Mævius à une époque où Titius n'était pas encore propriétaire sera validée. Mais le sera-t-elle au préjudice de Sempronius, qui tient son droit du véritable propriétaire ?

Il faut répondre sans hésiter que non.

Car Servius, en ratifiant formellement l'hypothèque donnée sur son bien par Mævius, n'aurait pu donner à cette ratification un effet rétroactif au préjudice de Sempronius (2).

Il ne peut donc faire, par la vente qu'il opère du fonds Cornélien, que l'hypothèque de Sempronius soit primée par celle de Mævius.

Et c'est alors que Sempronius sera fondé à dire que l'hypothèque de Mævius est nulle à son égard, comme *constituée à non domino* ; c'est alors qu'il pourra invoquer le principe que, pour donner une hypothèque spéciale valable, il faut être propriétaire de la chose. Aucune exception ne pourra lui fermer la bouche, parce qu'il ne

(1) Q. de Droit, v° Hyp., p. 437, col. 1.

(2) *Suprà*, n° 496. Pothier, Orléans, t. 20, n° 23.

tient pas ses droits du débiteur. Si on lui oppose qu'il a dû connaître l'inscription de Mævius, lorsqu'il a contracté, il répondra qu'il a été fondé à considérer comme un titre vain et inutile une inscription prise par un individu non créancier du propriétaire, en vertu d'une hypothèque consentie par un individu non propriétaire de la chose. Et dès lors, on ne pourra lui faire aucun reproche de n'en avoir pas tenu compte.

527. Je passe maintenant à une nouvelle hypothèse, et je demande ce qu'on doit décider lorsqu'une hypothèque étant constituée par un débiteur sur un bien dont il n'est pas propriétaire, le véritable propriétaire vient à hériter du débiteur *ex post facto*.

L'hypothèque est-elle validée au regard de cet héritier, qui ne fait plus qu'une seule et même personne avec celui qui a constitué l'hypothèque?

Il existe sur cette question une célèbre antinomie dans le corps de droit.

Paul, dans la loi 41, D. *De pign. act.*, soutient que l'hypothèque est sans effet.

Au contraire, Modestin, dans la loi 22, D. *De pignorib. et hypothecis*, veut qu'on accorde une action utile au créancier (1).

Les docteurs se sont épuisés en vains efforts pour concilier deux décisions aussi contraires. Leurs opinions sont consignées, avec des réflexions critiques, dans l'ouvrage de *Nicolas de Passeribus* intitulé : *Conciliatio legum* (2). On y verra figurer, comme dans une vaste galerie, Accurse, Bartole, Salicet, Conanus, Doneau, Balduinus, Charondas, Fulgosius, Vultejus, Alciat, Duaren, Cujas, Hotomanus, Costalius, et autres que je passe sous silence (3); car j'en ai assez nommé pour faire voir de combien de veilles ces deux lois ont été l'objet.

(1) Pothier, Pand., t. 1, p. 560, n° 20.

(2) P. 225.

(3) *Adde Voët, Quæ res pignori*, n° 5. Favre, *Conject.*, lib. 20, cap. 17. *Rationalia*, l. 41, *De pign. act.*

Quoi qu'il en soit, il faut convenir franchement, avec Cujas (1), qu'il y a antinomie; que Paul ne fait qu'émettre l'opinion reçue de son temps; mais que Modestin, qui lui était postérieur, a fait remarquer (dans son livre des *différences* entre la nouvelle et l'ancienne jurisprudence, duquel est tirée la loi 22, D. *De pignorib.*) que l'opinion de Paul était abandonnée; qu'enfin c'est à la décision de Modestin qu'on doit s'en tenir, comme exprimant le dernier état des choses.

L'opinion de Modestin est en effet plus conforme à l'équité, qui est d'un aussi grand poids dans la jurisprudence française, et même aux véritables principes sur l'acceptation de l'hérédité.

En effet, l'héritier qui accepte est censé ratifier tous les actes du défunt; il se les approprie, il en devient garant; il doit par conséquent les accomplir lorsque cela est en son pouvoir.

A la vérité, le président Favre (2) a émis une opinion contraire.

Il soutient qu'on ne peut opposer à l'héritier le fait de son auteur que pour repousser, par l'exception *quem de evictione*, etc., l'action que cet héritier intente contre le fait même de son auteur; mais qu'il en est autrement lorsque l'héritier, au lieu d'être acteur, n'est que défendeur. On ne peut, dit-il, le contraindre à exécuter un contrat stipulé par son auteur à son préjudice.

Mais son opinion a été réfutée par Mornac (3); et en effet, de ce que l'héritier doit garantir tous les faits de son auteur, il s'ensuit qu'il lui est défendu d'invoquer le défaut de propriété de celui-ci. Car son auteur n'aurait pu se prévaloir lui-même de ce moyen sans alléguer son dol, sans se mettre en contradiction avec lui-même. L'héritier ne peut donc être de meilleure condition; il doit entretenir tous ses faits et remplir toutes ses promesses.

(1) Observ., l. 19, ch. 26.

(2) Conject., lib. 20, c. 7. *Rationalia*, l. 41, *De pig. act.*

(3) Sur la loi 41, Dig., *De pign. act.*

Il a ratifié, en se portant comme héritier, toutes ses obligations et les a prises pour son compte. N'est-il pas certain que, s'il ratifiait *expressément* l'hypothèque donnée sur son bien par le débiteur non propriétaire, cette hypothèque serait valable? Pourquoi donc ne voudrait-on pas qu'elle le fût par le fait de la ratification tacite qui résulte de l'adition de l'hérédité? Telle est aussi l'opinion de M. Merlin (1). On trouvera dans sa dissertation la dialectique la plus pressante réunie à la plus solide érudition (2).

528. Il résulte des principes enseignés ci-dessus que l'hypothèque qui serait consentie sur un domaine dont on n'est pas propriétaire, mais sous la condition qu'on en deviendra propriétaire ultérieurement, est valable (3).

Les lois romaines le décidaient ainsi, quoique l'hypothèque spéciale consentie purement et simplement ne pût, à Rome comme chez nous, être constituée que sur un bien dont on était propriétaire au moment de la convention. *Aliena res*, dit Martianus, dans la loi 16, § 7, *De pign. et hyp., utiliter potest obligari sub conditione, si debitoris facta fuerit* (4).

On objectera peut-être ce que j'ai dit ci-dessus (5), savoir, que le débiteur peut se plaindre de la clause en vertu de laquelle il a hypothéqué *ses biens à venir*, et la faire déclarer non écrite.

Mais ce cas est bien différent de celui que j'examine en ce moment. Lorsqu'on hypothèque *ses biens à venir*, il

(1) Q. de Droit, Hyp., p. 440, col. 1. Voy. mon Comm. de la Vente, t. 1, n° 256.

(2) Mais si avant l'ouverture de la succession, des hypothèques avaient été consenties sur l'immeuble par celui qui en était le véritable propriétaire, il est certain qu'elles devraient être préférées à celle qu'avait donnée le *faux propriétaire*.

Ici s'appliqueraient les motifs énoncés dans le n° 526 *suprà*.

(3) L. 7, § 1, Dig., *Qui potior*. Huberus, sur le tit. du Dig., *Quæ res pignor.*, n° 2.

(4) Pothier, Pand., t. 1, p. 558, n° 13.

(5) N° 515.

cesse d'y avoir spécialité, et la loi est violée dans ses dispositions fondamentales.

Au contraire, dans le cas actuel, il y a *spécialité*; l'immeuble est indiqué, on sait que c'est sur lui que s'assera l'hypothèque, si le cas de la condition vient à se réaliser.

Cette condition, si *debitoris facta fuerit*, est sous-entendue dans tous les cas où le droit du débiteur sur la chose est *suspendu* par une condition, et dont nous avons parlé ailleurs (1).

529. Puisque j'ai déjà traité de ce qui tient à l'hypothèque sur la chose d'autrui, je dois, pour terminer sur ce point, examiner une question qui n'en est devenue une que depuis que M. Toullier a cru devoir combattre une opinion unanimement admise, avant et depuis le Code Napoléon.

Quel doit être le sort d'une hypothèque consentie par acte authentique sur un bien qu'un tiers soutient lui avoir été vendu *antérieurement* par un acte sous seing privé qu'il représente, mais qui n'a pas acquis de date certaine?

Par exemple, A donne à B une hypothèque sur le fonds Cornélien en vertu d'un acte authentique du 20 décembre 1826. Tout à coup C se présente armé d'un acte sous seing privé du 1^{er} décembre 1826 non enregistré, duquel il résulte que A lui a vendu le fonds Cornélien, et il soutient que l'hypothèque de B est nulle comme constituée sur la chose d'autrui.

Jusqu'à présent on avait pensé que l'acte sous seing privé sans date certaine dont C se prévaut ne pouvait prévaloir sur l'acte authentique de B.

Mais M. Toullier a cru devoir enseigner une doctrine contraire (2). Il soutient que, d'après l'article 1323 du Code Napoléon, l'acte sous seing privé, reconnu par celui

(1) N^o 468 *ter* et suiv.

(2) T. 10, *Additions*.

auquel on l'oppose, a, entre ceux qui l'ont souscrit et leurs héritiers ou ayants-cause, la même foi que l'acte authentique; que B et C sont tous deux les ayants-cause de A; et que, par conséquent, l'acte sous seing privé passé entre A et C fait foi de sa date contre B, de même que s'il était authentique. Car ce n'est qu'à l'égard des tiers, *penitùs extraneos*, que l'acte sous seing privé ne fait foi de sa date que du jour de l'enregistrement (1328 du Code Napoléon).

M. Toullier combat à la fois, dans sa longue dissertation, et M. Merlin et M. Ducaurroy, et il déploie contre ce dernier une mauvaise humeur et un dédain qui ne sont pas dignes du talent, presque toujours large et substantiel, du professeur de Rennes.

Il y a, sans doute, du vrai dans ce que dit M. Toullier. Ses définitions sont justes, et elles sont conformes à tout ce que les docteurs ont sans cesse enseigné. Seulement, il en fait une mauvaise application; et, en se croyant l'écho des autorités les plus anciennes, il ne s'aperçoit pas qu'il est au contraire directement combattu par elles. Pour le prouver, je ne remonterai pas à l'établissement de la propriété, comme il le fait; mais j'invoquerai les lois romaines et les auteurs anciens, qui, à ma connaissance, ont écrit sur la question.

530. Cependant je dois, avant tout, poser les principes de la matière.

C'est une vérité qui est proclamée avec raison par M. Toullier, que le successeur ou ayant-cause ne peut être de meilleure condition que son auteur. • Qui in jus » dominiumve alterius succedit, jure ejus uti debet (1). » « Non debeo melioris conditionis esse, quàm auctor » meus, à quo jus ad me transiit (2). » « Quod ipsis qui » contraxerunt obstat, et successoribus eorum obsta- » bit (3). »

(1) L. 177, Dig., *De reg. juris*.

(2) L. 175, § 1, Dig., *De reg. juris*.

(3) L. 145, Dig., *De reg. juris*. Pothier, *Pand.*, t. 3, p. 886, n° 1457.

Et remarquez que cette règle ne s'applique pas seulement aux successeurs universels, mais encore aux successeurs à titre singulier; qu'elle ne s'applique pas seulement aux héritiers, mais encore à ceux qu'on comprend sous la dénomination d'*ayants-cause* (1), c'est-à-dire à ceux qui succèdent à titre de donation, legs, acquisition, échange, etc. (2).

C'est pourquoi les interprètes ont dit avec raison que le cessionnaire est l'*image* du cédant (3).

Or, puisque l'ayant-cause représente son auteur, puisqu'il se sert de son droit, il s'ensuit que les actes souscrits par ce dernier lient l'ayant-cause comme lui-même. L'art. 1322 n'est que le corollaire de règles de droit incontestables.

Mais faisons bien attention à une chose : c'est que l'ayant-cause ne représente son auteur que dans les choses et les droits qu'il tient de lui; *in quantum causam habet*, dit Dumoulin (4). Autrement, il est ce que Dumoulin appelle avec raison *penitus extraneus*.

Voyez, en effet, la loi 156, § 3, D. *De reg. juris*; elle porte : « *Plerumque emptoris eadem causa esse debet, circa petendum et defendendum, quæ fuit auctoris.* »

Elle se garde bien de dire que l'acheteur représente toujours le vendeur. Elle dit qu'il ne le représente que le plus souvent, *plerumque*. Il y a donc des cas où il ne le représente pas.

On voit, en effet, par l'art. 941 du Code Napoléon, que l'acquéreur peut attaquer, *pour défaut de transcription*, l'acte de donation fait par son vendeur.

(1) Ferrières, v^o Ayant-cause. Furgole, ord. de 1731, art. 30. Répert., id. Pothier, Oblig., n^o 67. Ce mot est employé dans les articles 137, 941, 966, 1319, 1322, 1323, 1340, 1365 du Code Napoléon.

(2) Ce mot ne signifie cependant pas toujours un successeur particulier; par exemple, dans l'art. 941 du Code Napoléon.

(3) Olea, *De cessione jurium*.

(4) Cout. de Paris, art. 5, § 10.

On voit aussi, par l'art. 1321, tel que la jurisprudence l'a interprété (1), qu'une contre-lettre, faite entre un vendeur et un acquéreur, n'a pas d'effet contre le second acheteur, qui tient ses droits du premier acquéreur souscripteur de la contre-lettre. Quoiqu'il soit son ayant-cause, il est tiers sous le rapport de la contre-lettre.

On verra plus bas (2) que ce qui est *quasi-contrat* à l'égard des acquéreurs du débiteur, ne l'est pas à l'égard du débiteur lui-même (3).

Il suit de ceci une conséquence importante, c'est que le même individu peut, sur un point, être l'ayant-cause d'une personne, et ne l'être pas sur un autre point; en un mot, qu'il peut, suivant les intérêts qu'il fait valoir, être tantôt un ayant-cause, tantôt un tiers (4).

C'est ce qui a lieu dans l'espèce que je discute, et c'est ce que M. Toullier s'obstine à ne pas voir.

En effet, B et C sont bien les ayants-cause de A, en ce sens que tous deux tiennent de lui les droits réels dont ils se prévalent; car, si on leur contestait ces droits, ils devraient, l'un et l'autre, argumenter du droit de A, qui est la source commune du leur. Mais, en ce qui concerne la date du titre de l'un et de l'autre, ils sont des tiers, *penitus extranei*; le titre passé entre A et B ne sert nullement de fondement aux droits de C; de même l'acte passé entre A et C est étranger à B, qui n'a pas besoin d'en argumenter pour justifier sa prétention.

Lorsque B a accepté hypothèque sur l'immeuble, il a sans doute accepté aussi toutes les charges qui s'y trouvaient avant la sienne; et, comme ayant-cause de A, il est censé avoir promis de les respecter. Mais c'est à la condition qu'elles seront antérieures à son hypothèque, ainsi que le décide très-bien la loi 11, § 10, Dig., *De*

(1) *Infrà*, n° 536.

(2) N° 550.

(3) V. aussi n° 568.

(4) Grenier, t. 2, p. 132.

except. rei judicatæ (1). Or, B est toujours tiers à l'égard de A, pour veiller à ce que celui-ci n'altère pas le droit qu'il lui a transmis par des antedates, par des simulations. On sent que B, loin d'être à cet égard l'ayant-cause de A, est, au contraire, son adversaire. Ceci étant admis, il s'ensuit que lorsque C se présente avec un acte de vente émané de A, B est fondé à lui demander qu'il prouve que cet acte est antérieur au sien ; il a le droit de répudier cet acte, qui n'a pas de date certaine, et de dire à C :

« Je ne serais ayant-cause de A, en ce qui vous concerne, qu'autant que votre droit serait *antérieur* au mien. Vous tournerez donc dans un cercle vicieux, tant que vous ne produirez pas un titre ayant date certaine (2). »

Qu'a donc voulu dire l'art. 1322, en disant que l'acte sous seing privé, reconnu par ceux qui l'ont souscrit, a, entre ceux-ci et leurs ayants-cause, la même foi que l'acte authentique ?

Cet article a voulu parler du titre commun, qui sert de fondement au droit de ceux qui l'ont souscrit et de leurs successeurs et ayants-cause. Les ayants-cause dont il s'occupe sont ceux qui sont obligés de remonter à l'acte même, comme à la source de leurs droits.

Par exemple, A vend à B, par acte sous seing privé non enregistré, le fonds Cornélien, se réservant une servitude de passage.

Plus tard, B vend le même immeuble à C par acte authentique, avec stipulation qu'*il est franc et quitte*.

A, voulant exercer son droit de passage, est inquiété par C. Alors il lui montre son titre sous seing privé, qui lui réserve son droit de passage. C sera-t-il fondé à critiquer la date de cet acte ?

Nullement. Car, en combattant cet acte, il combattrait son propre droit : c'est cet acte seul qui rend B propriétaire, et il est palpable que s'il demeure sans force, C ne

(1) Rép., v° Opposition tierce.

(2) V. n° 532.

sera plus légitime propriétaire, B ne pouvant lui avoir transmis plus de droits qu'il n'en avait lui-même. C étant donc forcé de s'appuyer de l'acte sous seing privé dont il s'agit pour justifier la propriété de son auteur, devra le prendre tel qu'il est, et il fera foi contre lui. Voilà le sens de l'art. 1322. C'est celui que lui donnent M. Merlin (1) et M. Grenier (2). On aperçoit que M. Toullier, ordinairement si exact, fait confusion de choses qui doivent être soigneusement distinguées.

531. Prouvons maintenant que l'opinion de M. Toullier est nouvelle et isolée, quoiqu'il se fasse illusion au point de croire que c'est celle des jurisconsultes de tous les âges.

On sait, comme je l'ai dit ci-dessus (3), que, par le droit romain, l'hypothèque pouvait être établie verbalement, et que l'écriture n'y était requise que pour la preuve.

Supposons donc que A eût hypothéqué le fonds Cornélien à B, par acte sous seing privé du 1^{er} janvier, et que, le 15 janvier, il eût hypothéqué à C le même fonds par acte authentique.

Sans doute que les lois romaines, d'accord avec M. Toullier, vont décider que l'hypothèque de B doit l'emporter sur celle de C.

Eh bien ! c'est tout le contraire. La loi 11, au C. *qui potior in pignore*, porte, *in terminis*, que l'hypothèque de C est préférable.

« Sin autem jus pignoris vel hypothecæ, ex hujusmodi » instrumentis vindicare quis sibi contenderit (l'empereur Léon parle ainsi des actes sous seing privé, *quæ sæpè assolent à quibusdam secretè fieri*), eum qui instrumentis publicè confectis nititur præponi decernimus, » etiam si posterior is contineatur. »

Et cependant, dans le droit romain, on reconnaissait

(1) Q. de Droit, v^o Tiers.

(2) Hyp., t. 2, n^o 554, p. 150.

(3) N^o 503.

non moins formellement qu'aujourd'hui que l'ayant-cause n'est pas de meilleure condition que son auteur!

Comment M. Toullier conciliera-t-il cette décision avec son système? Il est bien certain que B et C sont, dans l'espèce posée, les ayants-cause de A, dans le sens de cet auteur. Pourquoi donc l'acte passé entre A et B ne fait-il pas foi contre C? Pourquoi? parce que C, quoique, sous un rapport, ayant-cause de A, est considéré ici comme *un tiers* à l'égard de B. C'est sous ce point de vue en effet qu'il est envisagé par Godefroy dans sa note sur la loi citée. « *Nam privata ratio non probat adversus* » TERTIUM (L. 6. D. *De probat.*). Facile quoque dies præferri posse in fraudem antiquioris. »

Paul de Castro examine, dans son conseil 134, liv. 1, si un créancier porteur d'un titre sous seing privé qui lui confère hypothèque, peut exercer cette hypothèque contre celui qui a acheté par un acte public postérieur en date. Et il décide que l'acheteur ne doit pas être soumis à l'hypothèque, parce que l'acte sous seing privé, quoique antérieur, ne fait pas foi de sa date : sans cela le vendeur pourrait, par des antilates, créer des hypothèques à sa volonté sur le fonds qu'il a vendu. Cette décision est motivée sur la loi 11 au Code, que je viens de citer.

Le même Paul de Castro rend une décision semblable dans un cas où un créancier hypothécaire, porteur d'un titre sous seing privé *antérieur* en date, prétendait une hypothèque sur des biens donnés à titre gratuit par acte authentique (1). C'est toujours sur la loi 11 qu'il fonde sa doctrine.

Ce que Paul de Castro résout d'une manière si formelle, Bartole et Balde l'avaient fait ressortir dans leurs commentaires sur la même loi.

Et l'on peut voir dans Tiraqueau (2) la confirmation

(1) Conseil 337, lib. 2.

(2) *De retractu convent.*, § 1, glose 7, n° 43 et suiv.

de cette opinion, qui a toujours été celle des docteurs les plus recommandables. C'est aussi celle de Neguzantius (1), qui n'hésite pas à dire que, dans le concours de deux actes, l'un sous seing privé, l'autre par acte authentique, émanés du même individu et portant constitution d'hypothèque à deux créanciers, ou dans le concours d'une vente sous seing privé et d'une hypothèque constituée par acte authentique, l'on doit toujours donner la préférence à l'acte authentique.

Il faut donc reconnaître que, dans ces hypothèses, tous les auteurs cités ont pensé que *l'on se portait comme tiers*, toutes les fois que l'on contestait la date d'un acte sous seing privé fait par celui dont on est l'ayant-cause, au profit d'un autre créancier.

532. Mais, dit M. Toullier, ces décisions contrarient formellement le principe du droit romain et du droit français, qui veut qu'on ne puisse transmettre à autrui plus de droits qu'on n'en a soi-même ; si A vend à B, par acte sous seing privé, le fonds Cornélien, il ne peut plus ensuite l'hypothéquer à C.

Mais ce n'est là qu'une pétition de principe.

M. Toullier décide en effet que la vente sous seing privé est *antérieure* à l'acte authentique, et c'est précisément là ce qui est en question. Que peut-il répondre en effet à ceux qui soutiennent que cette vente est postérieure, qu'elle n'a de date certaine que du jour de l'enregistrement, et que par conséquent A a pu donner hypothèque à C ? Il faut donc toujours en revenir à ce point, qui est le seul décisif, savoir, si C est un tiers à l'égard de la date de l'acte passé à B, et je crois avoir établi que l'affirmative ne peut être susceptible de doute.

533. S'il était besoin d'ajouter de nouvelles lumières à cette discussion, on trouverait la pensée tout entière du législateur dans l'art. 1743 du Code Napoléon.

Il porte : « Si le bailleur vend la chose louée, l'acqué-

(1) 2 memb. 5 part. *De effect. prior.*, n^o 49 et 50.

» reur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a
 » un bail authentique, ou dont la date est certaine, à
 » moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le bail. »

Cet article ne dit-il pas clairement que, quoique l'acquéreur tire son droit du bailleur, de même que le fermier, cependant il est *un tiers* à l'égard de ce fermier? C'est en effet la seule raison pour laquelle il ne veut pas que l'acte sous seing privé du fermier nuise à l'acte authentique de l'acquéreur.

M. Toullier, après avoir donné des raisons qu'il reconnaît mauvaises pour expliquer cette disposition du Code Napoléon, se retranche à dire aujourd'hui que l'art. 1743 fait exception à l'art. 1322; et que l'exception confirme la règle. Mais sur quels motifs serait fondée cette exception? M. Toullier n'essaye pas de les faire connaître. On ne peut en apercevoir de plausibles. L'article 1743 n'est donc pas une exception! c'est un corollaire, une application de l'art. 1322.

534. Il existe sur notre question quelques arrêts qui se contrarient. Je commence par le plus imposant de tous. Il émane de la Cour suprême. Il a décidé, en date du 12 juillet 1825, que l'acte sous seing privé par lequel une société est dissoute, a une date certaine vis-à-vis des créanciers de l'un des associés, dont ils sont les ayants-cause (1). Mais cet arrêt me semble rendu dans des circonstances qui ne permettent pas de donner une grande autorité doctrinale à cette application de l'art. 1322.

Dans l'espèce, il y avait eu, le 12 janvier 1819, une société universelle de gains entre Imbert père et fils. Cette société ne fut pas rendue publique : elle fut dissoute par acte sous seing privé du 15 février 1819, qui ne fut enregistré qu'en 1823.

Le 13 juillet 1823, jugement qui déclara Imbert fils en faillite; ses créanciers demandèrent que ce jugement fût déclaré commun avec Imbert père.

(1) Dal., 25, 1, 361.



Mais la cour de Bourges rejeta cette prétention, en se fondant sur ce que la société avait été dissoute par un acte sous seing privé ayant date certaine contre les créanciers, et ce, antérieurement à la faillite ; sur ce que depuis 1819, Imbert père ne s'était livré à aucune opération de commerce, et que son fils avait seul géré, et souscrit en son nom personnel les lettres de change ; qu'Imbert père avait cautionné personnellement les engagements de son fils, ce qu'il n'eût pas fait, et ce qui eût été inutile, s'il y eût eu société.

Les créanciers se pourvurent en cassation. Et entre autres moyens, ils prétendaient qu'il y avait eu violation de l'art. 1328, en ce que la cour de Bourges avait donné à l'acte de dissolution de la société une date certaine antérieure à son enregistrement.

L'arrêt qui rejette le pourvoi est ainsi conçu :

« Attendu que, dans l'espèce, il s'agit d'effets souscrits
 » par Imbert fils, sous sa signature isolée, et sans em-
 » prunter, d'une manière même équipollente, la désigna-
 » tion collective de la raison sociale ; qu'ainsi ils étaient
 » par leur contexte tout à fait étrangers à Imbert père ;
 » qu'il devait même en être ainsi, puisque, lorsque le
 » fils a souscrit les mêmes engagements, la société d'entre
 » son père et lui avait été dissoute ; qu'à la vérité elle
 » ne l'avait été que par un acte sous seing privé, mais
 » que cet acte avait une date certaine vis-à-vis des créan-
 » ciers d'Imbert fils, comme vis-à-vis de leur débiteur,
 » dont ils sont les ayants-cause, n'ayant pas été allégué
 » de fraude, de concert, ni de dol entre le père et le
 » fils... Rejette. »

Je demande la permission de faire quelques réflexions sur cet arrêt. Je ne conteste pas qu'au fond il n'ait bien jugé, à raison des circonstances de fait reconnues constantes par la cour de Bourges. Mais je crois qu'il y a erreur de droit dans les motifs qui établissent que les créanciers de la faillite Imbert étaient les ayants-cause d'Imbert.

On ne peut nier qu'un créancier ne soit le plus souvent l'ayant-cause de son débiteur. Il l'est, par exemple, lorsqu'il exerce ses droits ; il l'est, lorsqu'il réclame contre des tiers les droits que son débiteur lui a promis ou cédés, lorsqu'il exerce une action en saisie immobilière sur un tiers possesseur, en vertu d'une hypothèque que le débiteur lui a accordée (1).

Mais dans l'espèce jugée par la Cour de cassation, les créanciers exerçaient-ils les droits de leur débiteur ? Il me semble que non. Ils agissaient en leur nom personnel, contre Imbert père, comme solidairement obligé à leur égard avec son fils pour les obligations souscrites par ce dernier, et ils fondaient cette solidarité sur la prétendue société qu'ils disaient avoir existé entre le père et le fils. Il s'agissait donc d'obligations alléguées par les créanciers entre Imbert père et eux ; ils n'agissaient donc pas au nom d'Imbert fils. A la vérité, les droits d'Imbert fils étaient dévolus à la masse de ses créanciers depuis sa faillite ; mais peut-on tirer de là la conséquence qu'elle ne pouvait attaquer l'acte de dissolution qu'Imbert père lui opposait, par la raison qu'Imbert fils n'aurait pu l'attaquer lui-même ?

Je crois que ce serait aller trop loin et exagérer les conséquences de la représentation à titre singulier.

La masse était tierce personne à l'égard d'Imbert fils, en ce qui concerne le droit qu'elle avait d'empêcher que cet individu ne changeât sa position à l'égard des créanciers par des actes directs ou par des actes indirects. Sous ce point de vue, les intérêts étaient opposés les uns aux autres.

535. Un arrêt de la cour de Lyon, du 26 novembre 1823, vient encore prêter son appui à la doctrine de M. Toullier, par laquelle cet arrêt paraît avoir été entraîné (2).

(1) Répert., v° Opposition tierce.

(2) Sirey, 25, 2, 149.

La dame Rochette devait, en vertu d'un acte sous seing privé du 30 août 1811, au sieur Mathieu Rochette, une somme de 283 fr. Ce dernier céda cette créance au sieur Sermaise, par acte du 1^{er} mai 1822 passé en forme authentique. Sermaise fit procéder à une saisie immobilière sur la dame *Rochette*; celle-ci produisit alors une quittance sous seing privé portant une date apparente antérieure à la cession. Sermaise répondit que cette quittance, n'ayant pas de date certaine avant la cession, ne pouvait lui être opposée, et son système fut admis par le tribunal de Roanne; mais sur l'appel, la cour infirma la décision et accueillit les moyens plaidés par la dame Rochette. Elle pensa que, le cessionnaire prenant la place du cédant, on pouvait le repousser par l'exception de paiement, de même qu'on aurait pu repousser le sieur Rochette lui-même; qu'il répugnait qu'un débiteur, payant à son créancier direct, et se contentant d'une quittance sous seing privé, comme cela arrive ordinairement, pût être exposé, par l'effet d'une cession ultérieure que ferait le créancier, à payer une seconde fois; que s'il peut arriver qu'un cédant de mauvaise foi connive avec le débiteur, et lui fournisse au préjudice du cessionnaire des quittances sous seing privé antidatées, le cessionnaire aura toujours contre son cédant une action en garantie.

Je crois cet arrêt en opposition avec les vrais principes. Sans doute, le débiteur peut faire des paiements à son créancier direct, tant que la cession ne lui est pas connue; mais il faut qu'il justifie ces paiements par des quittances ayant date certaine avant la cession.

Sans cela il n'y aurait jamais de cession que la fraude ne pût facilement rendre préjudiciable au cessionnaire; et vainement l'arrêt de la cour de Lyon indique-t-il à ce dernier la ressource de l'action en garantie. Car cette action peut être très-souvent inutile par suite de l'insolvabilité du cédant.

On se récrie sur l'infortune du débiteur qui serait

obligé de payer deux fois. Mais comment prouve-t-on qu'il a payé une première fois avant la cession? L'acte sous seing privé ne fait pas preuve à cet égard, puisqu'il ne porte pas de date certaine, et qu'il est très-facile qu'il soit antijudaté. D'ailleurs, si le débiteur a payé la totalité de la dette, pourquoi a-t-il eu l'incurie de ne pas retirer le titre? S'il n'a payé qu'une partie, pourquoi n'a-t-il pas fait tenir note en marge des à-compte? N'y a-t-il pas ici une faute assez lourde de la part du débiteur, pour qu'on ne le favorise pas aux dépens de l'acheteur de bonne foi? Au surplus, ce n'est point par des considérations de faveur que la question doit être jugée. J'ai fait assez connaître les principes qui doivent prévaloir (1).

536. La question a été jugée dans un sens opposé par plusieurs autres arrêts. J'en cite d'abord deux : l'un de la cour de Bruxelles, en date du 15 nov. 1809 (2), l'autre de la cour de Nîmes, en date du 11 février 1822 (3).

Voici les motifs principaux de l'arrêt de Nîmes :

« Attendu que l'intimé Pelet ne se prétend libéré de
 » la créance de la dame Canonge qu'en vertu d'un acte
 » privé, enregistré postérieurement à la donation que la
 » dame Canonge avait faite par acte authentique à la
 » demoiselle Puéchégur; qu'on ne peut considérer comme
 » ayant-cause, dans le sens de l'art. 1322 du Code Na-
 » poléon, le donataire d'une créance qui en poursuit le
 » paiement envers le débiteur porteur d'une quittance
 » sous seing privé non enregistrée avant la donation;
 » que, quoique le droit du donataire émane originaire-
 » ment du donateur signataire de la quittance, il n'est
 » pas moins vrai que le même donataire est un tiers à
 » l'égard du débiteur, et même à l'égard du donateur,
 » en ce qui concerne l'empêchement de celui-ci d'at-

(1) V. mon *Comm. de la Vente*, t. 2, n° 920. On y trouvera de nouvelles autorités.

(2) Sirey, 10, 2, 282.

(3) Idem, 23, 2, 135.

• tenter directement ni indirectement à l'irrévocabilité
 • de la donation; d'où il suit que dans ce cas, il y a lieu
 • à l'application de l'art. 1328 du Code civil. »

Il existe encore sur notre difficulté un arrêt de la cour de Caen, en date du 19 mars 1823, qui décide qu'une contre-lettre sous seing privé, portant déclaration d'un acquéreur que la vente est simulée, n'a pas de date certaine contre un tiers acquéreur du signataire de la contre-lettre, et que par conséquent ce tiers acquéreur n'est pas, dans le sens de l'art. 1322 et sous ce rapport, l'ayant-cause de son vendeur (1).

La même question avait déjà été résolue en ce sens, à l'égard d'une contre-lettre, par un arrêt de la Cour de cassation du 18 septembre 1810 (2).

La Cour de cassation s'est encore prononcée formellement contre M. Toullier par arrêt du 20 février 1827 (3).

Le 30 janvier 1790, acte sous seing privé par lequel Frédéric cède à son frère Antoine Villète une maison indivise entre eux.

Le 2 mai 1792, les deux frères Villète conjointement vendent cette même maison à Devielles. Celui-ci en jouit jusqu'en 1822. A cette époque, il est poursuivi en expropriation par la veuve Antoine Villète, qui prétend exercer sur l'immeuble son hypothèque légale.

Devielles objecte qu'elle ne peut l'exercer que sur la portion appartenant à son mari, mais qu'elle ne le peut sur la portion appartenant à Frédéric Villète. La veuve Villète répond que par l'acte de 1790, tout l'immeuble appartenait à Antoine. A la vérité, cet acte est sous seing privé, dit-elle; mais Devielles est l'ayant-cause de son vendeur, et tous les actes souscrits par le vendeur sont opposables à l'acquéreur. Jugement du tribunal d'Evreux

(1) Sirey, 23, 2, 153.

(2) Denev., 9, 1, 1, 68.

(3) Sirey, 27, 1, 138. Dalloz, 27, 1, 144.

qui adopte ce système ; mais sur l'appel, arrêt infirmatif de la cour de Caen, fondé sur ce que l'acte de 1790, n'ayant pas date certaine, ne peut être opposé à Devielles. Sur le pourvoi en cassation, arrêt ainsi conçu : « Attendu que l'acte de cession du 30 janvier 1790, par lequel Antoine Villète est devenu seul propriétaire de la maison, a été fait sous seing privé, et n'a acquis date certaine qu'en 1824, et qu'ainsi il ne peut être opposé avec succès au tiers acquéreur et prévaloir sur le contrat du 2 mai 1792 suivi d'une possession con-forme au titre, rejette (1). »

Enfin, un arrêt de la cour de Nancy, rendu sur mes conclusions, le 14 février 1828 (2), a décidé que le donataire peut être admis à critiquer la date d'un acte d'obligation sous seing privé, souscrit par le donateur, et que cet acte ne peut lui être opposé comme ayant date certaine à son égard (3).

536 bis. Nous avons vu, aux n° 513 et 514, que notre article exige que la *nature* et la *situation* des immeubles appartenant au débiteur et soumis à l'hypothèque, soient désignées dans l'acte constitutif de l'hypothèque conventionnelle.

A mon avis, il ne faut pas apporter un esprit trop minutieux dans l'exigence de ces conditions. Il suffit que les parties aient employé telle ou telle désigna-

(1) Cet arrêt me semble contraire à l'arrêt cité n° 534.

(2) Dal., 1829, 2, 112. Sirey, 29, 2, 192.

(3) Voyez encore un arrêt conforme de Bordeaux, 30 mars 1829 (Dal., 29, 2, 200). Cet arrêt est motivé d'une manière remarquable. On y reconnaît la main d'un magistrat, *M. de Saget*, qui sera longtemps regretté par les amis de la science, et qui, après avoir été la gloire du barreau de Bordeaux, honorait la magistrature par son caractère, son indépendance et ses talents.

La question a été soulevée, mais non résolue, dans l'espèce d'un arrêt de la Cour de cassation du 25 novembre 1834 (Sirey, 35, 1, 109. Palais, 1835, t. 1, p. 103). *Junge* Angers, 20 février 1829 (Sirey, 29, 2, 205. Palais, t. 85, p. 441). Toulouse, 7 juillet 1831 (Sirey, 32, 2, 646).

tion, qui ne laisse pas de doute sur l'identité de l'immeuble.

Il faut convenir cependant que les arrêts ne se sont pas toujours montrés fidèles à cet esprit d'interprétation large et équitable.

Un arrêt de la Cour de cassation du 13 août 1808 a déclaré nulle une constitution d'hypothèque frappant sur *tous les biens que le débiteur possède dans une commune* déterminée, par la raison qu'il n'y avait pas indication de la *nature* des biens affectés. Un autre arrêt de la cour d'Aix, du 30 août 1819, a aussi jugé que la constitution d'hypothèque faite sur *tous les biens ruraux que le débiteur possède dans telle commune* est nulle comme manquant de spécialité (1). Un troisième arrêt émané de la Cour de cassation, et en date du 20 février 1810, exige que l'acte fasse connaître *l'état de la superficie des immeubles hypothéqués, c'est-à-dire le mode de leur exploitation, s'ils sont bâtiments, cours, jardins, incultes, etc.* On peut voir dans le recueil de M. Dalloz plusieurs arrêts rédigés dans cet esprit de rigueur (2).

Mais plus tard la jurisprudence commença à tourner vers des idées plus douces, et à prendre une tendance plus raisonnable. Il faut consulter un arrêt de la Cour de cassation du 15 juin 1815, un arrêt de Riom du 24 février 1816 (3), un autre de la même cour du 15 février 1826 (4), un arrêt de Grenoble du 27 juillet 1829, qui décident qu'une constitution d'hypothèque sur *tous les immeubles possédés dans la commune de Succieu*, est valable (5), enfin un arrêt de la Cour de cassation du 10 février de la même année (6), portant que la désignation voulue par la loi est remplie par ces mots, *sur*

(1) Dal., Hyp., p. 207.

(2) *Loc. cit.*

(3) D., *loc. cit.*

(4) Dal., 28, 2, 55.

(5) Dal., 30, 2, 120.

(6) *Idem*, 29, 1, 144.

tous les biens situés dans la commune de Saint-Sardis, département de Lot-et-Garonne (1).

Dans cette matière, c'est le préjudice de celui qui attaque l'hypothèque qu'il faut considérer. S'il a été induit en erreur, on ne doit pas hésiter à invalider l'hypothèque ; mais s'il n'a pas été trompé, s'il a connu la position du débiteur et les charges dont les biens étaient grevés, il sera plus juste de repousser des moyens de nullité fondés sur un esprit de pointille et favorables à la chicane. Je sais que cette opinion est combattue par M. Merlin (2), par M. Delvincourt et autres (3), qui sont beaucoup plus rigoureux que moi. Mais comme notre article ne me paraît prononcer aucune nullité d'ordre public, je persiste dans le parti le plus humain (4).

(1) Plus récemment il a été jugé qu'une inscription prise sur des biens situés dans la commune de...., tels qu'ils sont désignés et confrontés dans le cadastre, est valable : Pau, 23 août 1834 (Daloz, 35, 2, 29 ; Sirey, 35, 2, 120). Nancy, 30 mai 1843 (Sirey, 43, 2, 547), Limoges, 11 décembre 1845 (*J. P.*, 1846, t. 2, p. 717) ; qu'une inscription sur les maisons, vignes et autres immeubles appartenant au débiteur, dans l'arrondissement de...., peut être déclarée valable. Arrêt de Bourges du 9 avril 1852, contre lequel on s'est en vain pourvu en cassation. La Cour suprême a même décidé par l'arrêt de rejet, en date du 15 fév. 1836 (Daloz, 36, 1, 81. Sirey, 36, 1, 471), que la question de savoir si une inscription contient une désignation suffisante de la nature et de la situation des biens hypothéqués, est une simple question de fait dont la solution est abandonnée par la loi aux juges du fond. V. encore Bourges, 22 avril 1841 (*J. P.*, 1841, t. 2, p. 627). Paris, 21 février 1850 (*J. P.*, 1850, t. 1, p. 735). Néanmoins, la Cour de cassation a décidé récemment qu'il n'y a pas désignation suffisante de la nature des biens hypothéqués, dans l'acte portant constitution d'hypothèque sur tous les biens que le débiteur possède dans plusieurs communes désignées. Cassation, 26 avril 1852 (Sirey, 52, 1, 513, *J. P.*, 1852, t. 2, p. 310). Mais la décision peut s'expliquer par les circonstances. V. ce que je dis en terminant ce numéro.

(2) Dal., Hyp., t. 16, p. 411.

(3) Dal., Hyp., p. 202.

(4) *Suprà*, n° 514.

Je crois pouvoir ajouter d'ailleurs que ces auteurs sont dans une grande erreur s'ils s'imaginent lutter pour l'observation de la loi. La pratique m'a prouvé que tout ce luxe de nullités n'aboutit qu'à surcharger les actes notariés de quelques formules vaines, qui n'ajoutent aucune garantie à la sûreté des prêts. Que font en effet les notaires familiarisés avec les difficultés de leur ministère ? Dans la crainte qu'une omission ne compromette les droits de leurs clients, ils épuisent au hasard la nomenclature de toutes les natures d'immeubles, bâtiments, prés, chenevières, bois, terres, friches, etc., etc., quoique souvent l'emprunteur soit loin de posséder des biens de ces diverses espèces ; mais comme il faut nécessairement que les propriétés qu'il hypothèque rentrent dans l'une ou l'autre de ces catégories, la formule supplée à tout, et en ayant l'air de se soumettre à cette spécialité minutieuse qu'on voudrait faire prévaloir, elle s'en rit et la réduit à une simagrée puérile.

ART. 2130.

Néanmoins, si les biens présents et libres du débiteur sont insuffisants pour la sûreté de la créance, il peut, en exposant cette insuffisance, consentir que chacun des biens qu'il acquerra par la suite y demeure affecté à mesure des acquisitions.

SOMMAIRE.

537. L'art. 2130 fait exception au principe, qu'on ne peut hypothéquer les biens à venir sous le Code Napoléon.
538. Pour quels motifs cette modification a été introduite.
- 538 *bis*. Examen de la question si celui qui ne possède pas d'immeubles *actuels* peut hypothéquer ses biens à venir. Opi-

nions diverses. Réfutation de l'opinion de MM. Persil, Dalloz, Delvincourt, et d'un arrêt inédit de Nancy. Résolu que le débiteur peut hypothéquer. Raisons.

539. S'il y a des biens suffisants, les tiers créanciers et le débiteur lui-même peuvent faire annuler la stipulation d'hypothèque sur les biens à venir.
540. Quand faut-il prendre inscription sur les biens à venir? Quel est l'ordre à suivre entre les créanciers qui ont droit sur les biens à venir?
- 540 bis. On ne peut hypothéquer nommément les biens d'une succession future. Mais quand il y a stipulation vague d'hypothèque sur les *biens à venir*, les biens échus par succession en sont frappés.
- 540 ter. De la réduction des hypothèques sur les biens à venir. Renvoi.

COMMENTAIRE.

537. Notre article contient l'exception que j'ai annoncée ci-dessus au principe du Code Napoléon, *qu'on ne peut hypothéquer les biens à venir*.

Il permet que, dans le cas d'insuffisance des biens présents, le débiteur hypothèque les biens qu'il acquerra par la suite, au fur et à mesure des acquisitions.

538. Cette modification a été introduite dans l'intérêt du débiteur et du créancier : dans l'intérêt du débiteur, parce que l'espérance de lui voir acquérir des biens capables de suppléer à l'insuffisance de ceux qu'il possède actuellement encourage les capitalistes à lui confier leurs fonds; dans l'intérêt du créancier, parce qu'elle lui assure une garantie de plus. La loi a voulu favoriser les prêts d'argent et par conséquent les affectations d'hypothèque qui en font la sûreté. Elle a permis que le cercle de ces affectations s'étendît autant que possible, toutes les fois que les bases du nouveau système n'avaient pas à en souffrir.

Ainsi, celui qui aujourd'hui n'a qu'un patrimoine exigü, mais qui exerce une industrie ou un état lucratif, trouvera dans la possibilité d'hypothéquer ses biens à

venir, des moyens de se procurer de l'argent pour se livrer à des entreprises plus considérables. Il lui suffira d'établir que ses biens actuels ne sont pas suffisants pour répondre du capital qu'il emprunte.

538 bis. On demande si celui qui ne possède rien, mais qui a espérance d'acquérir des immeubles, pourra hypothéquer ses biens à venir pour sûreté des fonds qu'il emprunte. Cette question partage les auteurs et les tribunaux. MM. Persil (1), Delvincourt (2) et Dalloz (3) sont d'avis que pareille hypothèque n'est pas valable, parce que les termes de notre article indiquent qu'il faut que le débiteur possède des biens présents libres, mais insuffisants. M. Grenier professe une opinion contraire (4), et il existe en ce dernier sens un arrêt de la cour de Besançon, du 29 août 1811, motivé sur ce que « l'art. 2130 ne doit pas être restreint au cas où le débiteur possède et hypothèque, au moment de l'obligation, des biens présents qui sont insuffisants quoique libres ; qu'il doit s'étendre, et à plus forte raison, au cas où le débiteur n'a aucun immeuble à offrir pour sûreté à son créancier, parce qu'alors il est évident qu'il y a insuffisance absolue ; que le législateur, en modifiant la défense d'hypothéquer les biens à venir, ayant voulu venir au secours du débiteur dont les facultés présentes sont trop faibles pour se procurer du crédit, n'a pas voulu refuser cette faveur à celui qui, n'ayant aucune fortune présente, se trouve dans une position d'autant plus favorable qu'elle est plus malheureuse (5). » Au contraire la cour de Nancy s'est prononcée dans le sens de MM. Persil et Delvincourt,

(1) Art. 2130, n° 7.

(2) T. 3, p. 163, note 1.

(3) Dal., Hyp., p. 203, n° 10. *Junge* MM. Duranton, t. 19, n° 395 ; Coulon, t. 2, p. 403 ; Zachariæ, t. 2, p. 56 ; Saint-Noxent, Réf. du Rég. Hyp., n° 113 et suiv.

(4) T. 1, n° 63.

(5) Dal., Hyp., p. 209 et 210.

par un arrêt du 16 août 1831, dont voici les motifs (1):

« Attendu que la loi ne reconnaît d'hypothèque conventionnelle valable que celle qui, soit dans le titre constitutif de la créance, soit dans un acte postérieur, déclare spécialement la nature et la situation des immeubles actuellement appartenant au débiteur, et que les biens à venir ne peuvent être hypothéqués; que, si l'art. 2130 admet une exception à ce principe fondamental du système hypothécaire, elle doit être restreinte au seul cas qu'il a déterminé, celui de l'insuffisance des biens présents et libres du débiteur; qu'étendre, comme l'a fait le tribunal de Toul, cette exception au cas où le débiteur n'aurait, au moment où il consent l'hypothèque, aucun immeuble à affecter à la sûreté de son obligation, ce serait détruire de la manière la plus absolue le principe consacré par le dernier paragraphe de l'art. 2129. »

Il existe dans le même sens, un arrêt de la cour de Riom du 25 novembre 1830, rendu sous la présidence de M. Grenier (2). Ce magistrat aurait-il changé d'opinion?

Au surplus, quel parti doit prévaloir?

Il me semble que ce ne doit pas être celui de la cour de Nancy et de la cour de Riom. Ces deux cours se sont attachées aux mots beaucoup plus, ce me semble, qu'à l'esprit de la loi, qui est un guide plus sûr que la lettre.

En effet, le but du législateur est facile à comprendre. M. Treilhard, orateur du gouvernement, l'exposait de la manière suivante (3): « La défense d'hypothéquer en général les biens à venir est la conséquence de ce que je viens de dire. Tout ce que peut désirer un citoyen, c'est de pouvoir, quand ses facultés présentes sont trop

(1) Cet arrêt est jusqu'à présent inédit.

(2) Dal., 32, 2, 215. *Junge* Lyon, 12 décembre 1837 (Sirey, 58, 2, 431). Caen, 26 juillet 1830 et 4 avril 1842 (Sirey, 42, 2, 399).

(3) T. 7, p. 71.

» faibles, donner à son créancier le droit de s'inscrire
 » par la suite sur le premier ou le second immeuble
 » qu'il acquerra ; c'est une affectation spéciale qui se
 » réalisera par l'inscription, lorsque l'immeuble est ac-
 » quis. Le projet contient cette disposition, et vous pouvez
 » juger par là que si le gouvernement a voulu pourvoir
 » à ce que les créanciers ne fussent pas exposés aux
 » suites de la mauvaise foi d'un débiteur, il a pourvu
 » avec le même soin à ce que le débiteur ne fût pas la
 » victime des circonstances malheureuses dans lesquelles il
 » pourrait se trouver, et il lui conserve son crédit entier
 » et sans la moindre altération. »

Le législateur a donc voulu venir au secours du débiteur dont les facultés sont trop faibles : il a voulu lui conserver son crédit. Remplit-on ce vœu lorsque l'on refuse à celui qui a eu le malheur de ne posséder aucun immeuble, et dont les ressources sont par conséquent d'une exigüité trop certaine, les moyens de se tirer d'une position fâcheuse et qu'on lui enlève la source de tout crédit ? Car enfin, quelle différence raisonnable peut-on faire entre le débiteur qui n'a rien d'actuel, et celui qui ne possède que des biens insuffisants, si ce n'est que le premier remplit encore mieux que le second la condition *d'avoir des facultés trop faibles*, pour répéter les expressions de M. Treilhard ?

On objecte ces mots : « *Si les biens présents et libres du débiteur sont insuffisants pour la sûreté de la créance.* » Donc, dit-on, il faut que le débiteur ait des biens présents et libres, mais insuffisants.

Je ne puis goûter ce raisonnement. Le législateur ne parle ici des biens *présents et libres* que par suite de la pensée qu'il avait dans l'article précédent, savoir, que l'hypothèque des biens à venir ne peut avoir lieu tant qu'il y a des biens *présents et libres*. C'est une chose inutile et souvent une ruse d'hypothéquer ses biens à venir, quand on a des biens présents suffisants pour sûreté des fonds qu'on emprunte. L'ancienne jurisprudence tombait dans

cet inconvénient, qui accumulait les hypothèques générales, et soulevait entre créanciers une foule de difficultés, de débats et de mécomptes. Le Code a voulu sortir de cet état vicieux. Tant qu'il y a des biens libres suffisants au moment où l'on contracte, il est défendu d'hypothéquer les biens à venir (1). Mais s'ils sont insuffisants, ou, ce qui est la même chose, s'il n'y en a pas du tout, l'hypothèque des biens à venir est utile, et le Code la permet, à condition qu'elle se spécialisera au fur et à mesure des acquisitions. Ainsi le législateur ne parle des biens présents insuffisants, que par opposition au cas où il y en a de suffisants, et où par conséquent ni le débiteur ni le créancier ne peuvent trouver mauvais qu'on défende l'hypothèque des biens à venir. Mais il n'entend nullement exclure le cas où le débiteur ne possède aucun bien présent, parce qu'il y a encore plus de motifs de venir à son secours, et qu'il est clair que son crédit n'a de point d'appui que dans ses biens à venir. En un mot, je ne mets aucune différence entre la rédaction de notre article et la paraphrase qu'en a donnée M. Tarrible : « Le législateur a prévu le cas où l'emprunteur n'aurait pas actuellement des immeubles libres suffisants pour répondre de la dette. Il n'a pas voulu que l'impuissance de soumettre à l'hypothèque conventionnelle les biens à venir pût nuire à son crédit, etc. (2). »

Voyez à quelles conséquences peu rationnelles on arrive dans l'opinion que je combats. On veut absolument que le débiteur possède des biens présents et libres, mais insuffisants ; ce n'est qu'à cette condition qu'on lui permet d'hypothéquer ses biens à venir. Mais on ne fixe pas,

(1) En ce sens, la cour de Lyon a pu décider que la prohibition de l'art. 2129 relative à l'hypothèque des biens à venir s'applique aussi bien à celui qui ne possède aucun immeuble qu'à celui qui, possédant déjà des immeubles, voudrait, sans les grever actuellement, hypothéquer seulement ceux qu'il pourrait acquérir à l'avenir. Arrêt du 9 avril 1845 (Sirey, 46, 2, 185).

(2) Répert., v° Hyp., p. 912, n° 7.

on ne peut pas fixer le *quantum* de biens libres que possèdera ce débiteur, pour jouir de la prérogative d'hypothéquer ses biens à venir. D'une part, on a l'air de considérer la faculté d'hypothéquer les biens à venir comme un de ces droits précieux que les lois font dépendre du paiement d'un cens ou de la jouissance d'une propriété ; on demande au débiteur son certificat de biens libres, comme on demande à l'électeur le certificat de ses contributions. Mais d'autre part, on n'assigne pas de *minimum* à ce débiteur, de sorte qu'il lui est permis de descendre aussi bas que possible dans l'échelle de la propriété pour justifier de sa capacité. Eh bien ! il suffira qu'il possède une parcelle de terre de 10 fr. pour pouvoir dire : Je suis propriétaire de biens libres ; j'ai droit d'hypothéquer mes biens à venir. Alors devront cesser les scrupules qui surgissent de la lettre de la loi. Il y aura des biens présents, des biens libres, et qui seront insuffisants. On appliquera sans hésiter l'art. 2130. Mais de bonne foi, ne sommes-nous pas ici dans l'absurde ? L'application de la règle que je combats ne nous mène-t-elle pas à des résultats condamnés par la raison ? Croit-on que le législateur ait voulu mettre une différence entre le propriétaire d'un terrain de 10 francs, et celui qui ne possède rien d'immobilier ?

Mais, me dit-on, il sera donc permis d'hypothéquer les biens à venir ! Vous détruisez *d'une manière absolue* le § final de l'art. 2129.

Voilà une grande erreur ! L'article dont on parle est si peu détruit d'une manière absolue, qu'il subsistera dans la plupart des cas, et surtout dans tous les cas qui ont été prévus par le législateur. En effet, quiconque possèdera des biens présents suffisants ne pourra hypothéquer ses biens à venir.

Toutes les fois qu'il y aura des sûretés actuelles il sera défendu de mettre l'avenir à contribution ; tant que l'hypothèque *spéciale sera possible*, on repoussera l'hypothèque indéterminée sur des biens qu'on ne possède pas encore. Le législateur n'a pas voulu autre chose.

On insiste et l'on dit : Lorsqu'il y a des biens présents, quoique insuffisants, l'hypothèque a déjà une assiette. Il y a là un objet fixe et actuel qui lui permet de s'établir conformément à l'art. 2129 du Code Napoléon. Une fois constituée, on conçoit qu'elle puisse s'étendre sur les biens à venir : c'est une continuation de ce qui existe ; mais quand il n'y a pas de biens présents, l'hypothèque a manqué de base dans son principe, et il n'est pas étonnant que le législateur n'ait pas permis qu'elle arrive jusqu'aux biens à venir.

Ceci n'est encore qu'un sophisme. L'hypothèque ne s'étend pas des biens présents sur les biens à venir, comme elle s'étend du principal à l'accessoire, ou de la chose même à ses améliorations (art. 2133). L'hypothèque des biens à venir peut subsister par elle-même sans qu'il y ait des biens présents. C'est ce qui a lieu dans les hypothèques légales et judiciaires, toutes les fois que le débiteur n'a pas de fortune actuelle. En principe, chaque immeuble forme par lui-même une assiette hypothécaire indépendante, et qui n'a rien de commun avec les hypothèques qui grèvent les fonds appartenant au même propriétaire. Où a-t-on vu que les biens à venir ne soient sujets à hypothèque que par accessoire des biens présents ? Ce sont au contraire les biens présents qui forment le principal obstacle à l'hypothèque conventionnelle des biens à venir. L'art. 2161 indique d'ailleurs par son texte qu'il peut y avoir hypothèque sur des biens à venir sans biens présents.

Je terminerai par une observation. Le Code hollandais n'admet comme le nôtre que l'hypothèque des biens présents, et l'on peut même dire qu'il est beaucoup plus sévère à cet égard, puisqu'il rejette les hypothèques générales tant légales que judiciaires, et qu'il a adopté le système de la spécialité d'une manière absolue. Si cependant un débiteur s'est obligé à fournir une hypothèque au créancier, l'art. 1251 permet de le contraindre à remplir cette obligation sur les biens qu'il aura acquis

après son engagement (1). Pourquoi donc une convention si licite, si facile à concilier avec la spécialité, ne trouverait-elle pas sa place dans notre jurisprudence, évidemment plus large que le système hollandais? Par quelle rigueur excessive s'obstine-t-on à se prononcer, dans le doute, contre le crédit et la liberté des transactions?

539. Si les biens du débiteur étaient suffisants, et qu'il eût fait une fausse déclaration à cet égard, les tiers intéressés pourraient prouver son mensonge ou son erreur, et s'en prévaloir pour faire déclarer nulle l'hypothèque des biens à venir.

Je crois que le débiteur lui-même pourrait prouver que les biens présents étaient suffisants, et obtenir la liberté des biens à venir. Car il aurait à cela un véritable intérêt, et le créancier ne pourrait s'en plaindre, puisqu'il trouverait dans les biens présents de quoi se satisfaire.

On demande si le créancier pourrait se prévaloir de cette fausse déclaration que les biens du débiteur sont insuffisants, pour réclamer une hypothèque sur les biens présents qu'il découvrirait avoir été libres au moment de la convention.

Il faut décider que non. Le créancier doit se contenter des biens qui lui ont été hypothéqués lors du contrat; c'était à lui à connaître la situation de celui avec lequel il a stipulé (2).

540. Notre article dit que les biens à venir demeurent affectés à mesure des acquisitions.

Dans l'ancienne jurisprudence française, où l'hypothèque conventionnelle embrassait toujours les biens présents et à venir, à moins de stipulation contraire, c'était une question de savoir si les créanciers devaient venir par concurrence et être mis au même rang sur les

(1) *Revue étrangère*, par M. Fœlix, t. 1, p. 650.

(2) *Répert., Hyp.*, p. 912, col. 2. *Suprà*, n° 515. Le Code hollandais (art. 1253) défend aussi au créancier d'exiger un supplément d'hypothèque.

biens à venir, ou si chacun devait être payé selon l'ordre de son hypothèque.

L'opinion vulgaire était que les plus anciens devaient avoir la préférence. Mais Coquille, sur la coutume de Nivernais (1), s'élevait contre cet usage, et soutenait que l'hypothèque des biens à venir ne devait commencer que du moment où le débiteur était devenu propriétaire; que par conséquent, au moment de la naissance de cette hypothèque, tous les créanciers se trouvant en concurrence, par le ministère de la loi, pour acquérir cette hypothèque, et s'empêchant l'un l'autre par cette concurrence, chacun devait y avoir part à proportion de sa dette.

Basnage, embrassant au contraire l'opinion la plus suivie, soutenait que la nécessité d'être propriétaire au moment du contrat n'était exigée par les lois que pour l'hypothèque spéciale, mais qu'il n'en était pas ainsi pour l'hypothèque générale, et qu'en quelque temps que le débiteur devînt propriétaire de la chose, la préférence était acquise au plus ancien créancier (2).

La question doit être résolue sous le Code Napoléon par d'autres règles. Toute hypothèque conventionnelle doit être inscrite, et il n'y a pas d'exception pour les hypothèques des biens à venir. Mais à quelle époque l'inscription doit-elle se faire? C'est évidemment lorsque l'hypothèque est acquise. Or, d'après notre article, elle n'est acquise *qu'à mesure des acquisitions*; ce en quoi elle diffère de l'hypothèque judiciaire sur les biens à venir, qui est acquise du jour du jugement (3). C'est donc à mesure des acquisitions que les inscriptions doivent se prendre; il faut en formaliser autant qu'il y a d'immeubles *successivement* acquis dans chaque bureau. Comment pourrait-on s'inscrire d'avance, puisque, s'agissant de

(1) T. des Rentes, art. x, p. 140.

(2) Hyp., ch. 5, p. 10, col. 2.

(3) *Suprà*, n° 436, et *infra*, n° 691.

biens à venir, on ignore quels biens entreront dans le domaine du débiteur et où ils seront situés (1) ?

Ceci posé, il devient clair que l'ordre de tous les créanciers ayant droit sur les biens à venir doit dépendre de la date de leurs inscriptions (2).

540 *bis*. On a élevé la question de savoir si le débiteur qui se trouve dans le cas de l'art. 2130 peut hypothéquer les biens qu'il attend d'une succession. Cette difficulté s'est présentée devant la cour de Rouen dans une espèce où le débiteur, *ne possédant aucun immeuble*, avait hypothéqué expressément *les biens de la succession future de son oncle*. Le créancier avait pris l'inscription *longtemps avant la mort de ce dernier!*

La cour de Rouen a annulé l'hypothèque comme contenant un pacte sur une succession future, prohibé par les art. 791, 1130 du Code Napoléon (3). Cette décision paraît devoir être approuvée, à raison des circonstances de la cause.

Mais si le débiteur eût hypothéqué en général ses biens à venir sans désigner nominativement ceux qu'il attendait de la succession de son oncle, il n'y aurait eu aucun inconvénient à ce que l'hypothèque vînt les frapper au moment de l'ouverture de la succession ; car notre article ne distingue pas entre les biens acquis par succession et les biens acquis à titre onéreux ; il n'y aurait pas eu de pacte sur une succession future (4). Ainsi ceux

(1) Arrêts conformes, Paris, 23 février 1835 (Sirey, 35, 2, 209. Dalloz, 35, 2, 163). Paris, 20 juillet 1836 (Dalloz, 37, 2, 19). Poitiers, 23 février 1844 (Sirey, 45, 2, 212). Cassation, 27 avril 1846 (Sirey, 46, 1, 369). Paris, 20 juin 1846 (Sirey, 46, 2, 333). Grenoble, 17 février 1847 (Sirey, 48, 2, 55). C'est aussi l'opinion de MM. Pont, *Revue de législation*, année 1846, t. 2, p. 327, et Duranton, t. 19, n° 379. V. cependant en sens contraire, Angers, 14 juillet 1842 (Sirey, 42, 2, 469) et M. Rolland de Villargues, *Rép.*, v° Hypothèque, n° 282.

(2) M. Grenier, t. 1, n° 62, p. 134.

(3) Arrêt du 8 août 1820. Dal., Hyp., p. 210, note.

(4) Ce serait comme quand on stipule une communauté de biens présents et à venir.

qui voudront agir avec prudence devront s'abstenir de pareilles spécialisations (1).

540 *ter.* Quant au cas où le créancier peut obtenir réduction de l'hypothèque sur les biens à venir, voyez l'art. 2161.

ARTICLE 2131.

Pareillement, en cas que l'immeuble ou les immeubles présents, assujettis à l'hypothèque, eussent péri ou éprouvé des dégradations, de manière qu'ils fussent devenus insuffisants pour la sûreté du créancier, celui-ci pourra ou poursuivre dès à présent son remboursement, ou obtenir un supplément d'hypothèque.

SOMMAIRE.

- 541. Objet de l'art. 2131. Par quel moyen il vient au secours du créancier dont les sûretés sont diminuées par force majeure.
- 542. A qui est l'option de rembourser ou de donner un supplément d'hypothèque? Distinction.
- 543. Le supplément d'hypothèque n'a pas d'effet rétroactif au jour de la première convention. Il dérive d'une convention nouvelle.
- 544. Renvoi pour la connaissance des cas où la chose est censée avoir péri. Équité dans l'interprétation de l'art. 2131. Cas où il y a diminution de sûretés pour le créancier. Quand le créancier est forcé de recevoir son paiement par partie, il peut demander le remboursement. Cette faculté s'applique-t-elle au cas d'hypothèque générale?

(1) Pour preuve de mon opinion, je citerai ce passage emprunté à M. Bigot de Préameneu. « Ainsi on ne pourrait pas hypothéquer *spécialement* les biens d'une succession (à venir); mais il est juste que ces biens soient, dès le temps d'une obligation non défendue par la loi, affectés au paiement dans le cas où ils écherront. » (Conf., t. 7, p. 68.)

COMMENTAIRE.

541. Dans l'article précédent, le législateur s'occupe du cas où les biens présents du débiteur sont insuffisants pour garantir la créance, et il permet d'hypothéquer les biens à venir au fur et à mesure des acquisitions.

Dans l'art. 2131, le législateur suppose que lors de la convention, le débiteur a eu des biens suffisants pour la garantie de ses créanciers hypothécaires ; mais que cette garantie est devenue insuffisante, soit que les biens hypothéqués aient péri, soient qu'ils aient éprouvé des dégradations.

Dans ce cas, la loi pourvoit par deux moyens à la sûreté des créanciers.

Elle permet de poursuivre de suite le remboursement des sommes dues, et veut que, quoique les sûretés hypothécaires ne soient diminuées que par force majeure, néanmoins la dette devienne exigible.

Ou bien, les créanciers pourront exiger un supplément d'hypothèque, et, si le débiteur n'a pas de biens présents, se faire constituer une hypothèque sur les biens à venir, dans les termes de l'art. 2130. Car ce dernier article devient tout à fait applicable (1).

L'insuffisance provenant de la perte ou du dépérissement doit être constatée soit par le consentement des parties, soit par un jugement, soit par une expertise.

542. A qui appartient l'option de rembourser ou de donner un supplément d'hypothèque ? Il faut distinguer les cas : ou les sûretés hypothécaires ont été diminuées par le fait du débiteur, et alors, d'après l'art. 1188 du Code Napoléon, la somme devient sur-le-champ exigible. Le créancier est en droit d'en demander le paiement, et ce ne peut être que par le fait de sa bonne volonté qu'il se contentera d'un supplément d'hypothèque.

(1) V. Paris, 6 avril 1850 (*J. Pal.*, 1850, t. 1, p. 595).

Ou bien les détériorations ont eu lieu par force majeure, et alors l'option de payer ou de donner supplément d'hypothèque appartient au débiteur, d'après les principes généraux. Le créancier doit se borner à conclure au remboursement, si mieux n'aime le débiteur lui donner un supplément d'hypothèque capable de lui servir de garantie. Mais l'on sent que le débiteur ne serait pas écouté, si, pour échapper à la demande du remboursement, il offrait de donner hypothèque sur des biens à venir; car ce serait donner au créancier des espérances le plus souvent illusoires.

543. Le supplément d'hypothèque donné au créancier ne remonte pas au jour de la première convention; il date de la nouvelle ou du jugement qui l'accorde. Il doit être suivi d'une inscription (1).

544. Quant au cas où la chose hypothéquée est censée avoir péri, voir *infra* l'art. 2180 (2).

Remarquez, du reste, que notre article doit s'entendre avec équité. Il ne faudrait pas que le créancier prétextât de modifications peu importantes pour prétendre que son gage a été diminué. On peut consulter sur ce point de jurisprudence, qui dépend beaucoup des circonstances, différents arrêts rapportés par M. Dalloz au mot *Hypothèque* (3). Par exemple, on a jugé que, lorsque le débiteur aliène une portion des héritages hypothéqués, comme l'acquéreur peut purger en payant le prix de son acquisition et forcer le créancier à le recevoir, celui-ci a des motifs suffisants pour faire déclarer son débiteur déchu du bénéfice du terme, attendu qu'il se trouve contraint de recevoir son paiement *par parties et que sa créance est morcelée* (4).

(1) Répert., Hyp., p. 912, col. 2. Grenier, t. 1, p. 136, n° 64.

(2) N° 889, et aussi *suprà*, n° 109 et suiv.

(3) P. 221 et suiv.

(4) Cassat., Rejet, 29 janvier 1810 (Dal., Hyp., p. 215 et 214, et 30, 2, 186). Cassat., Rejet, 4 mai 1812 (*idem*). Poitiers 11 juin 1819 (*idem*).

Ces arrêts sont allés trop loin en ce qu'ils ont déclaré le débiteur déchu du bénéfice du terme, *avant même que l'acquéreur eût purgé* (1). Il n'y avait pas encore diminution des sûretés, il n'y avait que possibilité de diminution. Mais si les formalités pour purger avaient été remplies, il n'est pas douteux que le créancier ne fût en droit de demander son remboursement. « *Qui pignori a plures res accepit, non cogitur unam liberare nisi accepto a universo quantum debetur* (2). »

Mais cette jurisprudence est-elle applicable au cas où il y a *hypothèque générale* et non *hypothèque spéciale*? Notre article ne concerne que les hypothèques spéciales. Mais ce n'est pas lui qui est la règle de la matière; c'est l'art. 1188 du Code Napoléon. Or, peut-on dire, l'article 1188 ne parle que de sûretés données *par contrat*, et l'hypothèque générale ne peut jamais résulter de *contrats*; elle ne résulte que de *lois* ou de *jugements*. Toutefois, cet argument est trop judaïque. Il est plus juste d'étendre l'art. 1188 au cas de *jugements*, puisqu'on contracte en jugement, et à tous les autres cas où il y a manque de sûretés (3). Mais il ne faudrait pas abuser de cette extension; car, avec du rigorisme, on frapperait d'immobilité les biens d'un débiteur, et on ne lui permettrait pas d'aliéner la moindre portion de son patrimoine (4).

(1) M. Toullier, t. 6, n° 667.

(2) L. 9. *De pig. et hyp.* Arrêt de Paris du 11 février 1815. Dal., Hyp., p. 214 et 215.

(3) La cour de Rouen a même décidé, par arrêt du 6 juillet 1840, que lorsque la femme a consenti à la réduction de son hypothèque légale, elle peut ensuite, si le cas y échet, obtenir un supplément d'hypothèque par application de l'art. 2131, dont la disposition serait ainsi applicable à l'hypothèque légale comme à l'hypothèque conventionnelle (Sirey, 40, 2, 537). *Junge* MM. Grenier, n° 286; Delvincourt, t. 3, p. 537; Duranton, t. 20, n° 59.

(4) V. un arrêt d'Aix, 16 août 1811. Dal., Hyp., p. 215, note, et un autre de Caen du 25 février 1837 (Sirey, 38, 2, 154).

ARTICLE 2132.

L'hypothèque conventionnelle n'est valable qu'autant que la somme pour laquelle elle est consentie, est certaine et déterminée par l'acte : si la créance résultant de l'obligation est conditionnelle pour son existence, ou indéterminée dans sa valeur, le créancier ne pourra requérir l'inscription dont il sera parlé ci-après, que jusqu'à concurrence d'une valeur estimative par lui déclarée expressément, et que le débiteur aura droit de faire réduire, s'il y a lieu.

SOMMAIRE.

- 545. Motif de notre article.
- 546. On peut hypothéquer les créances conditionnelles, éventuelles ou indéterminées. Exemples de conventions contenant des obligations indéterminées. Le créancier doit en apprécier la valeur dans l'inscription.
- 547. Renvoi à ce qui a été dit aux nos 469 et suivants, sur les obligations conditionnelles.
- 548. Si le créancier donne une évaluation trop forte, le débiteur peut en demander la réduction.
- 549. Le créancier peut liquider, par des actes sous seing privé, la créance indéterminée. Renvoi.
- 550. L'évaluation qu'il donne dans le contrat à la créance indéterminée, est un quasi-contrat à l'égard des tiers. Le créancier ne peut, en ce qui les concerne, prétendre qu'il lui est dû davantage. Mais il n'en est pas de même à l'égard du débiteur.

COMMENTAIRE.

545. Comme l'hypothèque a pour cause une somme d'argent dont elle est la garantie, il faut de toute nécessité que cette cause soit exactement exprimée dans l'acte. En effet, c'est dans l'acte que doivent se trouver tous les éléments de l'inscription qui doit faire connaître aux

tiers la position du débiteur avec lequel ils vont contracter. La loi a donc été conséquente avec elle-même, en exigeant que l'acte contînt une énonciation exacte des sommes pour la sûreté desquelles l'hypothèque a été consentie.

546. Notre article commence par dire que la somme doit être nécessairement *certaine et déterminée* par l'acte. Mais c'est aller trop loin. Car dans les conventions où il s'agit de sommes qui ne peuvent être fixées qu'éventuellement, ou de créances conditionnelles pour leur existence (telles que celles dont j'ai donné un exemple *suprà*, n^{os} 476 et suiv.), le vœu du législateur, pris dans un sens général, serait impossible à remplir.

Aussi notre article se hâte-t-il de rectifier ce qu'il y a de trop absolu dans sa première partie, et de déclarer que l'hypothèque peut être consentie pour une créance conditionnelle pour son existence ou indéterminée dans sa valeur.

Dans ce cas, l'inscription ne peut être requise que jusqu'à concurrence d'une valeur estimative déclarée par le créancier (1).

« Ainsi, dit M. Tarrible (2), l'obligation indéterminée
 » de l'ouvrier qui s'est engagé à faire un ouvrage, sera
 » susceptible d'hypothèque conventionnelle ; ainsi l'o-
 » bligation subordonnée à l'événement d'une condition,
 » même suspensive, celle, par exemple, du fournisseur
 » qui s'engage à fournir des vivres à l'équipage d'un na-
 » vire, s'il revient de son voyage actuel, est pareillement
 » susceptible d'une hypothèque conventionnelle, seule-
 » ment l'hypothèque suivra le sort de l'obligation prin-
 » cipale ; en telle sorte que, la condition venant à man-
 » quer, l'obligation et l'hypothèque s'évanouiront à la
 » fois, et que, l'obligation incertaine venant à prendre
 » dans la suite une détermination fixe, l'hypothèque se
 » fixera à la même valeur. »

(1) V. l'art. 2163.

(2) Répert., Hyp., p. 909.

547. J'ai parlé, aux n^{os} 468 *ter* et suiv., des obligations à terme et des obligations conditionnelles et indéterminées, auxquelles une hypothèque conventionnelle peut se trouver jointe. J'invite à y recourir.

548. Après avoir dit que le créancier doit déclarer par approximation la valeur de la créance indéterminée qu'il veut faire inscrire, notre article ajoute que le débiteur aura droit de faire réduire cette estimation, s'il y a lieu (1).

A la vérité, cette réduction s'opère nécessairement lorsque l'obligation, incertaine dans son origine, vient à prendre par la suite une détermination fixe, et qu'il est reconnu que l'évaluation a été portée trop haut.

Mais pour cela il faut souvent attendre des événements qui peuvent longtemps laisser planer sur la tête du débiteur l'idée qu'il est redevable de sommes très-considérables, tandis qu'au fond ses dettes sont beaucoup moindres. Son crédit pourrait souffrir de cet état de choses. Il a donc intérêt à réclamer et à faire réduire les évaluations exagérées de son créancier.

549. Le créancier peut liquider la créance indéterminée au moyen d'actes sous seing privé, ainsi que je l'ai dit ci-dessus, n^{os} 508 et suiv.; car la loi n'exige un acte authentique que pour l'acte constitutif de l'hypothèque, et non pas pour ce qui n'est autre chose qu'un règlement de compte.

550. Le créancier doit apporter beaucoup de soin à l'évaluation de la créance indéterminée qu'il fait inscrire. Car cette évaluation devient définitive à son égard envers les tiers qui ont postérieurement traité avec le débiteur commun, et il ne peut l'augmenter à leur préjudice. En effet, c'est une espèce de quasi-contrat qui est intervenu. Les tiers créanciers ont stipulé avec le débiteur dans la persuasion qu'il ne devait pas plus que ce qui était inscrit. On ne peut postérieurement tromper leurs espérances;

(1) *Infrà*, n^o 772.

c'est tant pis pour celui qui n'a pas pris ses précautions en évaluant à une somme suffisante (1).

Mais s'il en est ainsi à l'égard des tiers, à raison des principes de bonne foi qui doivent faire la base d'un système hypothécaire public, on ne doit pas porter la même décision à l'égard du débiteur lui-même; car, une erreur en plus dans l'évaluation ne pouvant lui préjudicier, une erreur en moins ne peut, par réciprocité, faire tort à son créancier. La bonne foi serait offensée s'il voulait se prévaloir d'une faute de calcul ou d'une imprévoyance pour se soustraire à de légitimes obligations.

ARTICLE 2153.

L'hypothèque acquise s'étend à toutes les améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué.

SOMMAIRE.

551. L'hypothèque conventionnelle profite des améliorations et accroissements. De l'augmentation par alluvion. De l'usufruit consolidé avec la nue propriété. Des constructions faites sur le terrain hypothéqué. *Quid* des fruits? Renvoi.
552. Mais l'hypothèque ne s'étend pas aux acquisitions à titre gratuit ou onéreux que fait le débiteur pour augmenter la chose hypothéquée.
553. L'hypothèque s'étend aux augmentations provenant du droit d'accession, quelque importantes qu'elles soient.
- 553 *bis*. L'hypothèque sur l'usufruit ne s'étend pas à la nue propriété qui vient par la suite s'y réunir.

COMMENTAIRE.

551. L'hypothèque conventionnelle peut s'accroître indépendamment de la volonté des parties par le fait d'améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué. En

(1) *Infra*, n° 685. M. Grenier, t. 1, n° 28. Tarrible, *Inscrip.*, p. 257. Arrêt de Liège du 24 août 1809. Dal., *Hyp.*, p. 291.

effet; l'hypothèque, étant assise sur la chose, doit s'étendre avec elle et suivre ses modifications.

Tels étaient les principes du droit romain : ils sont écrits dans plusieurs lois du Digeste (1).

Ainsi, si un fonds vient à être augmenté par alluvion, l'hypothèque s'attache à l'alluvion (2). C'est là une *amélioration* de la chose principale (3).

Ainsi encore, si une hypothèque est donnée sur la nue propriété, et que l'usufruit vienne à se consolider, l'hypothèque embrasse l'usufruit comme la propriété; car l'usufruit est un accessoire du fonds (4).

« Quæ rebus obligatis accesserunt, dit Voët (5), obligata censentur, veluti si quid fundi oppignorato per alluvionem adjectum sit, aut proprietati, quæ pignori data erat, ususfructus postea acceverit. »

De même si un tiers détenteur bâtit une maison sur un terrain hypothéqué, la maison devient soumise à l'hypothèque (6).

M. Dalloz conteste cette vérité. La maison construite absorbe le sol, dit-il; elle forme la valeur principale : c'est une chose nouvelle qui a été créée. M. Dalloz voudrait donc qu'en cas de concours entre les créanciers inscrits sur le sol et les créanciers du tiers détenteur inscrits sur la maison, il se fit une ventilation, et que le prix du sol fût adjugé aux uns, et le prix de l'édifice adjugé aux autres (7).

(1) Pothier, Pand., *De pign. et hyp.*

(2) L. 16, Dig., *De pig. et hyp.*

(3) V. *infra*, n° 837, le sens du mot amélioration, et n° 889 et suiv.

(4) L. 18, § 1, Dig., *De pign. act. Secus*, si l'hypothèque a été constituée sur l'usufruit, par rapport à la nue propriété qui vient s'y adjoindre par la suite. V. *infra*, n° 553 bis.

(5) Lib. 30, t. 1, n° 4.

(6) MM. Grenier, t. 1, p. 312. Duranton, t. 19, n° 258. Mourlon, t. 3, p. 485. Paris, 2 juillet 1836 et 18 janvier 1837 (*J. P.*, 1837, t. 1, p. 310 et 312). Rennes, 26 novembre 1851 (*J. Pal.*, 852, t. 2, p. 75).

(7) Hyp., 121, n° 15. En ce sens, arrêt de Bourges, *infra*, n° 689.

Cette opinion résiste à tous les principes sur le droit d'accession : « Domo pignori datâ, dit Paul, et area ejus » tenebitur : est enim pars ejus. *Et contrâ, jus soli sequetur » ædificium* (1). » Le jurisconsulte Marcianus n'est pas moins formel. « Si res hypothecæ data, postea mutata » fuerit, æquè hypothecaria actio competit : veluti de » domo datâ hypothecæ, et horto factâ. *Item, si de loco » convenit, et DOMUS FACTA SIT* (2). » Il est impossible d'adopter sous le Code Napoléon une autre décision.

Mais observons que le tiers détenteur pourra répéter ses impenses et améliorations jusqu'à concurrence de la plus-value (3). Quant à la question de savoir s'il pourra user du droit de rétention pour être payé de cette plus-value, je la traite ailleurs avec développement (4).

M. Dalloz prétend que notre article ne parle que des améliorations, et qu'il s'agit ici non d'amélioration, mais de la construction d'une chose nouvelle. Mais il se trompe sur le sens du mot *amélioration*. Il y a, comme le dit Loyseau (5), de grosses améliorations qui consistent en constructions et rebâtimens. Loyseau en cite pour exemple la loi *Paulus*, § 2, *Dig. De pignorib.*, où il est question d'une maison brûlée de manière qu'il n'en restait plus que le sol. L'acquéreur ayant fait rebâtir la maison à neuf, le jurisconsulte Paul décida que ceux qui avaient hypothèque sur le sol avaient aussi hypothèque sur la maison, « *jus soli superficiem secutam videri.* » Eh bien ! c'est cette construction que Loyseau appelle *grosse amélioration* (6). D'ailleurs le mot *amélioration* est si large qu'on ne conçoit pas qu'il puisse recevoir le sens restrictif de M. Dalloz ; et c'est ce qu'a très-bien aperçu le

(1) L. 21, *Dig., De pign. act.*

(2) L. 16, § 2, *D., De pignorib. et hypoth.*

(3) Art. 2175, *infra.*

(4) N° 836, et *suprà*, n° 256.

(5) *Déguerp.*, liv. 6, chap. 8, n° 9 et 10.

(6) Sur la différence entre les impenses et amélior., V. *infra*, n° 837.

législateur hollandais, qui, pour faire cesser des subtilités contraires à l'esprit de la loi, a formulé ainsi la pensée de l'art. 2133 : « L'hypothèque, dit l'art. 1242, s'étend à toutes les améliorations futures de l'immeuble grevé, de même qu'à tout ce qui s'y unit par accession ou édification (1). »

Quoi qu'il en soit, je dois dire que mon opinion a été repoussée par un arrêt de la cour de Paris du 6 mars 1834 (2), qui a fait triompher le système de M. Dalloz. Mais cet arrêt est motivé d'une manière si extraordinaire, qu'il me suffirait presque de le citer pour mettre la raison de mon côté.

« Considérant, en droit, que si aux termes de l'article 2133 du Code Napoléon, l'hypothèque s'étend à toutes les améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué, cet article n'est pas applicable au cas où, comme dans l'espèce, des maisons entières ont été élevées sur un terrain entièrement nu; que de telles constructions ne peuvent être considérées *comme ayant le caractère d'une amélioration*; qu'il est vrai de dire qu'elles constituent *une chose tout autre* que celle qui existait originairement;

» *Que les principes généraux du droit et les règles de l'équité s'opposent à ce que le privilège du vendeur ait l'extension réclamée par les intimés, etc.* »

Invoker les *principes généraux* lorsqu'on a, contre soi et les décisions si nombreuses des jurisconsultes romains, et l'adage populaire *ædificium solo cedit*, résumé de tous les *principes* sur le droit d'accession, et l'art. 552 qui les consacre de la manière la plus expresse, enfin l'autorité de tous les écrivains (M. Dalloz excepté) qui ont commenté les lois romaines et discuté les règles dont les art. 551 et suiv. ne sont que l'écho, c'est là, ce me semble, une distraction un peu forte. J'avoue que je n'aurais pas cru

(1) *Revue étrangère*, t. 1, p. 647.

(2) Dal., 34, 2, 166, 167. Sirey, 34, 2, 308.

que ce fût aux *principes généraux* qu'il fût prudent d'avoir recours dans le système de la cour de Paris.

Quant à l'équité, passe encore! chacun l'interprète à sa manière et peut lui faire dire ce qu'il veut. Toutefois me sera-t-il permis de faire observer que l'hypothèque est soumise à tant de chances, qu'elle est d'une conservation si difficile, qu'il n'y a certainement rien d'exorbitant à la faire participer en dédommagement aux accroissements dont l'immeuble est susceptible. C'est ce qu'a très-bien senti le Code hollandais, si sévère cependant en matière de spécialité. Et assurément il n'a pas cru s'éloigner en cela de l'équité, pas plus que les lois romaines, dont il reproduit les dispositions!! D'ailleurs, que peut un sentiment d'équité sur lequel il y a si peu d'unanimité, contre le texte évident de la loi et contre l'opinion de tous les jurisconsultes?

Il n'y avait qu'une manière de colorer la décision à laquelle la cour de Paris voulait arriver, c'était de dire franchement que, par exception aux principes généraux (et non pas assurément en vertu des principes généraux), l'hypothèque ne doit pas s'étendre aux constructions qui s'élèvent sur l'immeuble et le modifient d'une manière notable, et que cette exception se puise dans le mot *amélioration* employé par l'art. 2133, lequel exclut l'idée d'une addition qui dépasserait la valeur primitive de la chose hypothéquée. Mais ces raisons, quoiqu'un peu plus spécieuses que les précédentes, n'en sont pas moins diamétralement contraires à ce qu'il y a de plus certain en jurisprudence; car, pour admettre une telle interprétation, il faudrait oublier le sens que le mot *amélioration* a toujours eu dans la langue juridique; il faudrait se faire à soi-même un idiome à part, et substituer les écarts de son imagination à la véritable pensée que contient une expression claire jusqu'à ce jour pour tout le monde. J'ouvre en effet les auteurs, et voici ce que j'y lis :

« MELIORATIONES autem, dit Garcias, quæ fiunt à prælatiis, sive utiles, *ædificando de novo* in prædiis Ecclesiæ,

» vel reficiendo, vel plantando, vel quid aliud faciendo,
 » hæc omnia ad Ecclesiam pertinent (1).

» On appelle amélioration, ajoute le nouveau Denizart,
 » les dépenses qui *augmentent la valeur et le prix du fonds*.
 » On dit qu'on améliore un héritage QUAND ON Y A BÂTI
 » UNE MAISON (2)!!! »

Et c'est ainsi que l'entend M. Proudhon :

« Construire un édifice sur un sol vide, c'est changer
 » la surface du terrain, *mais aussi c'est ordinairement faire*
 » *une amélioration* (3).

Mais peut-être m'objectera-t-on (car il faut tout prévoir) que ces auteurs n'ont pas entendu parler de ces constructions nouvelles qui dépassent en valeur le sol sur lequel elles sont placées. Eh bien! écoutons Dumoulin, qui connaissait, je crois, la valeur des mots :

« Quæro utrùm vassalus nedùm perdat feudum sibi
 » concessum, sed etiam augmenta et *melioramenta*? Quid
 » enim si in vili fundo *ædificavit* CASTRUM VEL INSIGNEM
 » DOMUM?... Dico quod omnia quæ sunt de substantiâ
 » feudi.... committuntur. *Omnia inædificata* ET QUÆCUM-
 » QUE *solo* cedunt (4). »

Comment, d'ailleurs, pourrait-il en être autrement? Ne serait-il pas en effet absurde au premier chef de soutenir que, parce que l'impense est très-considérable, elle n'est pas une amélioration? N'est-il pas évident que plus les constructions qui s'ajoutent à la chose ont de l'importance, plus l'amélioration est caractérisée, éclatante et indubitable?

Qu'on réunisse maintenant ces autorités à celle de Loyseau, que j'ai citée au commencement de ce numéro, et qu'on me dise si la cour de Paris n'a pas innové de la

(1) Dans son traité *De expensis et meliorationibus*, cap. xi, n° 71, p. 297.

(2) V° Amélioration.

(3) Usufruit, t. 3, n° 1122.

(4) T. 1, p. 523, n° 116. *Junge* Pothier, *des Fiefs*, p. 578, édit. Dupin.

manière la plus malheureuse en donnant au mot *amélioration* l'acception restreinte qui fait la base de son arrêt!!

Mais, dit-elle, ces constructions constituent tout autre chose que ce qui existait auparavant. *Tout autre chose!* Prenons-y garde, c'est aller beaucoup trop loin. Le sol a sans doute subi une modification, un changement; mais ce n'est pas un de ces changements qui font de la chose un être absolument nouveau, sans quoi il faudrait dire que l'hypothèque s'est effacée du sol lui-même (1).

La modification ne consiste que dans une addition qui change la surface et augmente la valeur. Mais depuis quand un tel changement a-t-il été un obstacle à l'extension de l'hypothèque? *Si res hypothecæ data postea mutata fuerit, æquæ hypothecaria actio competit.* Je rappelle les termes de la loi romaine.

A entendre la cour de Paris, la construction d'une maison sur un sol vide devrait être assimilée au fait de celui qui ajoute une pièce de terre à une pièce de terre qu'il possédait déjà. Et M. A. Dalloz, qui soutient le bien-jugé de l'arrêt que je combats, n'a pas manqué d'insister sur cette comparaison. Mais c'est confondre deux choses bien distinctes. Les deux pièces de terre ont une existence séparée; elles forment deux corps distincts qu'aucun lien juridique n'unit l'un à l'autre. Au contraire, la maison est incorporée au sol et suit sa condition par la puissance du droit d'accession. Et c'est ce qu'a très-bien fait ressortir Pothier: « La commise » s'étend-elle aux alluvions unies aux terrains donnés » en fief et aux édifices qui auraient été construits par le » vassal? Oui! suivant notre principe; car ces alluvions, » ces édifices *solo cedunt*, ils en font partie JURE ACCES- » SIONIS; ils suivent la nature et qualité de fief qu'avait » le terrain auquel ils sont unis, suivant la règle *acces- » sorium sequitur naturam rei principalis*. Ils sont donc

(1) *Infrà*, t. 4, n° 899.

» fiefs et font partie du fief (1). » On a vu tout à l'heure Dumoulin tenir le même langage, et c'est celui du bon sens le plus vulgaire, à moins qu'on ne veuille répudier tous les principes sur le droit d'accession.

M. A. Dalloz m'oppose la discussion qui a eu lieu au conseil d'Etat sur la question de l'alluvion, que je traiterai tout à l'heure. Mais, loin de récuser cette autorité, je l'accepte tout entière, car elle met le dernier trait à ma démonstration.

Voici, en effet, ce que disait M. Tronchet : « Diverses » dispositions du Code Napoléon déterminent ce qu'il » faut considérer comme des accessoires de la chose » principale. Ces *accessoires s'identifient avec la chose,* » *deviennent ainsi passibles de toutes les charges dont elle* » *est grevée* (2). »

Et sur cette observation, l'art. 2133 fut adopté tel qu'il était, malgré quelques réflexions proposées par un conseiller d'Etat, qui ne le trouvait pas assez explicite.

Ainsi, c'est par les principes sur le droit d'accession que doivent être jugées toutes les questions qui se rattachent à l'interprétation de notre article. Le vœu de la loi est bien formel ; M. Tronchet l'a hautement exprimé. Eh bien ! c'est ce que je n'ai cessé de soutenir avant comme depuis l'arrêt de la cour de Paris ; c'est ce qui fait toute la force de mon opinion, en la rattachant à la fois aux lois romaines et au Code Napoléon. Dès lors, je puis conclure avec assurance que la décision de la cour de Paris contient la violation la plus flagrante des principes généraux, et qu'elle n'est pas destinée à faire jurisprudence (3).

(1) *Des Fiefs, loc. cit.*

(2) Fenet, t. 15, p. 362.

(3) Je reviens sur cette question au n° 889 *bis*. On peut consulter aussi un arrêt de la Cour de cassation du 11 avril 1853, rendu dans une espèce où des machines avaient été ajoutées à un établissement industriel. Cet arrêt fortifie ma manière de voir (Dal., 53, 1, 187).

Bien qu'on puisse trouver dans un arrêt de Lyon du 26 janvier

A l'égard des fruits, qui sont un accessoire de la chose, V. ce que j'ai dit *suprà*, n° 404.

552. Ce qui vient d'être dit des améliorations et augmentations résultant du droit d'accroissement, ne doit pas être étendu aux *augmentations de consistance*, qui sont le fait du débiteur, lorsque, par exemple, il achète des terrains limitrophes pour arrondir le sien. Il est clair dans ce cas que les nouvelles acquisitions ne sont pas soumises à l'hypothèque (1).

553. Il est possible que les accroissements provenant d'alluvion soient tellement considérables, qu'ils finissent par être d'une importance bien supérieure à l'objet primitivement hypothéqué. On demande si dans ce cas l'hypothèque devra s'étendre aux accroissements.

Il n'y a pas de raison dans la loi pour se décider contre l'extension de l'hypothèque. On voit cependant, dans les conférences du Code Napoléon (2), que la question souleva quelques difficultés au conseil d'Etat ; mais M. Tronchet fit observer que le Code Napoléon a déterminé dans diverses dispositions ce qu'il faut considérer comme accessoires de la chose principale, et que ces accessoires, s'identifiant avec la chose, deviennent aussi passibles de toutes les charges dont elle est grevée. Cette réflexion fit taire toutes les controverses, et l'art. 2133

1835 (Dalloz, 36, 2, 163) un motif qui paraisse contraire à mon opinion, on ne saurait m'opposer cet arrêt comme ayant jugé la question qui m'occupe.

Il s'agissait d'un cas tout différent. Le vendeur d'un terrain nu demandait la résolution de la vente faute de paiement du prix, et comme une baraque avait été élevée sur ce terrain, il y avait difficulté entre le vendeur et les créanciers de l'acquéreur sur l'option à faire par le premier, conformément à l'art. 555 du Code N. Il ne s'agissait pas, on le voit, de privilège à exercer *sur le prix de l'immeuble*. — Du reste, la cour de Paris n'a pas persisté dans sa jurisprudence, comme on a pu le voir par les deux arrêts des 2 juillet 1836 et 18 janvier 1837, cités plus haut (p. 523, note 6).

(1) Grenier, t. 1, n° 148. Persil, art. 2133, n° 6. V. mon Comm. de la Vente, t. 2, n° 768.

(2) T. 1, 172. Fenet, l. 15, p. 561 et 562.