

**CONCORDANCE**  
ENTRE LES  
**LOIS HYPOTHÉCAIRES ÉTRANGÈRES**  
ET  
**FRANÇAISES.**



Se trouve également à Paris :  
CHEZ E. VIDECOQ JEUNE ET FROMENT, LIBRAIRES,  
*6, Cour du Harlay, au Palais de Justice.*

# CONCORDANCE

ENTRE LES

# LOIS HYPOTHÉCAIRES ÉTRANGÈRES

**ET FRANÇAISES.**

Ouvrage contenant

LES TEXTES ET RÉSUMÉS DES LOIS HYPOTHÉCAIRES DES ÉTATS SUIVANTS :

*Appenzell (canton d'),  
Argovie (id.),  
Autriche,  
Bade,  
Bâles (canton de),  
Haut-Rhin,  
Berne (canton de),  
Bavière,  
Brême,  
Brunswick,  
Danemark,*

*Deux-Siciles,  
États romains,  
États-unis,  
France,  
Francfort,  
Fribourg (canton de),  
Genève (id.),  
Grande-Bretagne,  
Grèce,  
Haut-Rhin,  
Hambourg,*

*Hanovre,  
Hesse (grand-duché de),  
Hollande,  
Hongrie,  
Ionianes (Iles),  
Lombardie,  
Louisiane,  
Lubeck,  
Lucerne (canton de),  
Mecklenbourg,  
Milan,*

*Nassau,  
Norvège,  
Oldenbourg,  
Parme,  
Pologne,  
Portugal,  
Prusse,  
Russie,  
Sardaigne,  
Saxe,  
Saxe-Weimar,*

*Soleure (canton de),  
Suède,  
Tessin (canton de),  
Thurgovie (id.),  
Toscane,  
Turquie,  
Vaud (canton de),  
Wismar,  
Wurtemberg.*

**PAR M. ANTHOINE DE SAINT-JOSEPH,**

Juge au Tribunal de première instance de la Seine, chevalier de la Légion d'Honneur et de plusieurs ordres.

La comparaison est la voie des connaissances humaines.

BUFFON.



**PARIS**

**VIDECOQ, FILS AÎNÉ, LIBRAIRE-ÉDITEUR,**

1, PLACE DU PANTHÉON.

1847.





# P R É F A C E.

---

Après toutes les critiques dont notre système hypothécaire a été l'objet, et au moment où une savante et nombreuse commission se livre à de profondes recherches de réforme, il m'a semblé qu'il serait utile de présenter un travail comparatif des législations de tous les pays sur ce sujet important, travail qui, je l'espère, pourra répondre à une préoccupation générale et servir au perfectionnement progressif des Codes, en faisant profiter tous les peuples du génie et des lumières de chacun d'eux (1).

Déjà M. le Garde des sceaux a consulté les Cours royales et les Facultés de droit, et a fait réunir leurs avis dans un ouvrage qui renferme les documents les plus précieux, puisqu'ils sont autant l'expression des besoins révélés par une haute expérience pratique que l'exposé des exigences actuelles de la science et de la théorie la plus élevée.

Parmi les instructions qui avaient été données à ces différents corps, se trouvaient les analyses des lois hypothécaires étrangères présentant, comme on le sait, un système de publicité et de spécialité dont les résultats avérés avaient procuré et continuent à produire les avantages les plus féconds pour le crédit territorial et l'industrie agricole.

Mais ces résumés du droit étranger ont paru insuffisants à plusieurs Cours, et notamment à la Cour royale d'Angers, qui déclara « qu'il serait indispensable d'étudier ces lois à l'aide de renseigne-

---

(1) Concordance des Codes civils français et étrangers. *Introd.*, page 3.

Depuis la publication de cet ouvrage il a paru des lois hypothécaires nouvelles dans plusieurs États. Je les ai réunies à celles comprises dans ce premier recueil, dont les traductions elles-mêmes ont été corrigées et complétées sur les textes.

» ments plus détaillés, pour pouvoir en apprécier l'application jour-  
» nalière et bien connaître l'utilité de leur introduction dans le  
» royaume (1). »

Les meilleurs renseignements qu'on puisse donner, ce sont les textes eux-mêmes. Encouragé par M. le garde des sceaux et secondé par les agents du Ministère des affaires étrangères, auxquels des ordres avaient été transmis avec une bienveillance qui a eu tout à la fois l'obligeance personnelle et l'utilité publique pour mobiles, j'ai pu réunir toutes les lois existantes sur cette importante matière : les documents que je publie aujourd'hui doivent donc avoir une sorte de caractère officiel.

Tous les jurisconsultes, même ceux qui professent pour notre Code un respect absolu, s'accordent à convenir que des réformes sur plusieurs points essentiels de notre système hypothécaire sont urgentes et nécessaires. Les exemples offerts par nos voisins d'outre-Rhin, dotés d'un régime qui fonctionne depuis plusieurs années au grand avantage de la propriété et à la sécurité plus grande peut-être encore des capitaux, devaient exciter l'attention du Gouvernement.

Fidèle à sa mission, il n'a pas manqué d'avoir recours à ces utiles enseignements.

M. le Ministre du commerce et de l'agriculture avait déjà chargé un des inspecteurs de son administration (2) de recueillir sur les lieux les institutions du crédit foncier en Allemagne et en Belgique. Le résultat du beau et utile travail publié à cette occasion signale les points principaux sur lesquels ces institutions devraient être établies.

---

(1) Voir les documents relatifs au régime hypothécaire publiés par ordre de M. le garde des sceaux, en 3 vol. in-8°, de l'imprimerie royale, 1844. (1<sup>er</sup> vol., page 10.)

(2) M. Royer, inspecteur de l'agriculture, a publié par les ordres de M. le ministre du commerce un volume in-8°, 1845, de l'imprimerie royale, contenant les institutions du crédit foncier en Allemagne et en Belgique.

Mais l'auteur de cette rédaction est obligé de reconnaître que la publicité complète et la spécialité des hypothèques, devant être en tous pays la base fondamentale et préliminaire de ces institutions, la loi française est insuffisante à nous en assurer le bénéfice, précisément parce qu'elle ne réunit pas ces conditions indispensables (1).

J'ai donc pensé qu'une collection des lois hypothécaires étrangères, de celles surtout qui peuvent s'allier à de grands établissements de crédit foncier, était un complément nécessaire et devait remplir les sages prévisions du Ministre.

Dans l'intérêt du progrès des connaissances humaines, qui est aussi le but que je me suis toujours proposé, cette réunion de lois étrangères coordonnée, rapprochée de notre Code, faisant ressortir les diversités de leurs dispositions, peut avoir son degré d'utilité, non-seulement pour éclairer, mais pour étudier le droit; aussi ai-je vu avec une réelle satisfaction, dans le brillant exposé des motifs du projet de loi sur l'enseignement du droit, soumis à la Chambre des Pairs par M. le ministre de l'instruction publique, que les législations comparées doivent figurer désormais dans le programme des études. C'est en effet, par la comparaison et le rapprochement des lois entre elles, envisagées sous un aspect et des points de vue différents, souvent opposés même, que la science du droit devient à la fois plus certaine et plus philosophique.

Pour abrégér l'étude et faciliter l'intelligence des lois hypothécaires de tant de pays divers, j'ai fait précéder les textes d'une première partie, qui comprend les résumés de chacune de ces lois, auxquelles on pourra recourir comme pièces justificatives et comme sources originales.

---

(1) On lit en effet dans le livre de M. Royer que la banque bavaroise est dans l'impossibilité d'opérer dans la Bavière-rhénane, parce que le Code Napoléon y est encore en vigueur (page 456).

Voulant entrer dans les vues de perfectionnement de notre système hypothécaire, dont un grand homme d'État, Casimir Perrier, avait provoqué l'amélioration, j'ai conçu la pensée d'indiquer, à l'aide d'examen comparatifs, les emprunts que notre législation pourrait faire aux lois étrangères.

Certainement l'adoption du système allemand en France serait un grand avantage et un véritable bienfait : il a pour lui, en effet, une expérience heureuse déjà acquise, car, dans les pays où il est en vigueur, il a contribué à donner de la valeur aux propriétés, il a créé un véritable crédit territorial, fait baisser l'intérêt de l'argent et secondé ainsi le développement de l'industrie et de l'agriculture ; mais, avant d'atteindre un résultat aussi important, il faudrait réaliser dans nos lois des changements si profonds et blesser des convictions si respectables, que le législateur serait infailliblement arrêté par les obstacles qu'il rencontrerait. Toutefois, sans recourir aussitôt à ce moyen, dont on peut renvoyer l'application à une époque plus éloignée, il y a tout au moins une transition à tenter, qui consisterait à modifier et à améliorer notre système hypothécaire sur les points signalés par toutes les opinions comme le plus défectueux.

Pour y parvenir, j'ai cru pouvoir, en s'attachant à diverses indications puisées dans les lois étrangères, présenter plusieurs rédactions que j'ai formulées, sans changer les numéros des articles du Code civil, et motivées de manière à faire connaître ce que nous pourrions devoir aux institutions législatives des pays voisins. Ce libre échange des lois et des idées, s'il contribue à élever la science et à donner des garanties nouvelles aux intérêts privés, doit être aussi pour les peuples un moyen puissant de rapprochement et la source de nouvelles sympathies intellectuelles et morales.



# INTRODUCTION.

---

Le temps est venu de reprendre l'œuvre de Napoléon pour la modifier selon les leçons de l'expérience et pour la compléter.

*Exposé des motifs du projet de loi sur l'enseignement du droit, présenté par le ministre de l'instruction publique à la chambre des Pairs, le 9 mars 1847.*

Les législations modernes se partagent entre deux systèmes hypothécaires bien distincts, qui sont : l'un le système allemand et l'autre le système français. Ils sont généralement adoptés quoiqu'avec des modifications ou des changements qui en altèrent les dispositions d'une manière plus ou moins sensible. Chacun a un caractère qui le distingue, et forme un ensemble complet dont on reconnaît facilement l'existence dans les États qui suivent l'une ou l'autre législation.

Cependant il y a aussi d'autres pays dont les régimes sont différents : sanctionnés par des usages anciens et respectables ils sont suffisants pour assurer les garanties des droits réels, mais ils n'ont aucun rapport, aucune affinité, aucun point de comparaison entre eux, sauf quelques exceptions, en Suisse, par exemple, dans ses nombreux Cantons.

Le droit romain ne nous avait livré que des hypothèques occultes et générales. C'est à la féodalité, comme on le sait, que l'on doit le germe de la publicité et de la spécialité (1). Les seigneurs, en effet, pour assurer la perception des droits sur les terres soumises à leur juridiction, faisaient tenir par leurs officiers des registres sur lesquels chaque propriété avait comme un compte courant, et où les mutations, les charges, les obligations avec garanties étaient inscrites.

A la chute du régime féodal, ces registres disparurent et le

---

(1) Troplong, *préface des hypothèques*, page XVIII ; et Odier, *des systèmes hypothécaires*, page 22.

droit romain reprit son empire. Ce n'est que dans quelques communes du nord de la France et en Allemagne surtout, que ces registres publics, appelés si justement *les livres du pays*, continuèrent à être tenus. Les avantages que produisait leur publicité, opposés surtout aux inconvénients graves de la clandestinité engendrée par les règles surannées et imprévoyantes d'une législation qui n'était plus en rapport avec l'état de la civilisation, se révélèrent à un tel point que, dans le siècle dernier, les législateurs allemands adoptèrent presque tous ce mode important de constatation des droits réels. Le grand Frédéric, par sa belle ordonnance de 1785, y apporta un notable perfectionnement ; c'est sur cette célèbre ordonnance que les législations postérieures, qui en ont suivi les principes, se sont modelées.

En France, jusqu'à la révolution, un seul essai de la publicité avait eu lieu sous Colbert, en *mars* 1675, par l'institution de registres publics dans les greffes ; mais l'Édit qui les établissait fut presque aussitôt rapporté en avril 1674 : est-ce parce que les seigneurs obérés craignaient cette publicité, ou, comme en Angleterre, lorsqu'une pareille tentative eût lieu sous Henri VIII, parce que la négligence des parties à prendre inscription devait entraîner trop d'inconvénients ? C'est ce qu'on ne sait pas bien précisément.

Depuis cette époque cependant il parut, entre autres, un Édit du mois de juin 1771, qui créait des conservateurs des hypothèques, et admettait une purge des immeubles, après une certaine publicité, avec le droit de conserver les privilèges et hypothèques sur les biens-fonds lorsqu'une opposition était faite dans un délai déterminé.

Les hypothèques n'en restèrent pas moins *occultes* et *générales*. Il fallut, en 1789, une grande révolution dans les choses, dans les hommes et dans les mœurs, pour amener un changement. C'est alors que parut la loi hypothécaire du 9 *messidor an III* (27 juin 1795), qui proclamait les principes de la publicité et de la spécialité, mais elle ne put recevoir son exécution à cause des vices nombreux qu'elle renfermait, notamment parce

que poussant trop loin le principe de la *mobilisation du sol* elle permettait de créer *des cédules hypothécaires*.

Une deuxième loi fut publiée avant le Code civil, le 11 *brumaire an VII* (1<sup>er</sup> novembre 1798); elle était presque la reproduction du système germanique, c'est-à-dire que l'on y trouvait la transcription de l'acte de mutation, la publicité, la spécialité des hypothèques et la faculté accordée à l'acquéreur de faire purger.

Lors de la discussion du Code civil, peu s'en fallut qu'on ne revint à l'application de l'Édit de 1771; mais le premier Consul imposa en quelque sorte une transaction entre les partisans fort acharnés des deux systèmes, en disant : « que le système de la » publicité et de la spécialité était acquis à la France depuis l'an VII » (*Loché*, t. 16, p. 192); toutefois regardant les droits des femmes et des mineurs comme trop compromis par la nécessité d'une inscription, il prononça ces paroles qui nous commandent encore : « Depuis que j'entends discuter le Code civil, dit-il, je me suis » souvent aperçu que la trop grande simplicité dans la législation » est l'ennemie de la propriété; on ne peut rendre les lois extrême- » ment simples, sans couper le nœud gordien plutôt que de le » délier, et sans livrer beaucoup de choses à l'incertitude de » l'arbitraire. »

C'est sous l'impression de ce sentiment si hautement manifesté que le titre des hypothèques fut voté. Un système mixte reçut la sanction législative : c'était la publicité et la spécialité avec des modifications et des tempéraments.

Voici les principes généraux sur ces deux points :

La *transcription* n'est déclarée nécessaire que pour conserver le privilège du vendeur et comme préliminaire de la purge ;

Les privilèges sur les immeubles sont soumis à l'inscription;

Aucun délai n'est fixé au vendeur pour prendre inscription ;

Quand elle est prise, elle remonte au jour du contrat, ce qui équivaut à une dispense d'inscription ;

Enfin, tant qu'il n'est pas payé, le vendeur conserve une action

résolutoire distincte de son privilège et dont l'existence est indépendante de toute publicité ;

Les immeubles et les usufruits sont seuls susceptibles d'hypothèques ;

Les *hypothèques conventionnelles* doivent résulter d'un acte authentique et sont spéciales ;

En général, la date de l'inscription fixe le rang entre les créanciers ;

Mais les *hypothèques légales* des femmes, qui remontent au jour du contrat de mariage, et celles des mineurs et des interdits, sont dispensées de l'inscription ; elles sont générales, ainsi que les *hypothèques judiciaires* ;

Les biens à venir peuvent être grevés d'hypothèques *légales, judiciaires* et même *conventionnelles*, lorsque, pour celles-ci, il est prévu dans le contrat que les biens présents sont insuffisants ;

Le renouvellement est prescrit tous les dix ans ;

Le tiers détenteur est assimilé à un dépositaire, il doit payer ou délaisser ; il peut purger l'immeuble qu'il a acquis, pour se libérer de son prix et le dégager des hypothèques légales non inscrites dont il est grevé ;

Le bénéfice de la surenchère est admis ;

Les registres sont publics.

Telle est la législation française, actuellement en vigueur dans les dix huit États suivants : *Bade*, code de 1809 ; *Bavière-Rhénane*, projet de 1834 ; *Prusse* et *Hesse-Rhénane*, qui observent littéralement le code français ; *Bolivie*, code de 1845 ; *Deux-Siciles*, code de 1824 ; *États-Romains*, loi de 1834 ; *Grèce*, loi de 1835 ; *Haïti*, code de 1825 ; *Hollande*, code de 1838 ; *Iles Ioniennes*, code de 1841 ; *Louisiane*, code de 1825 ; *Parme*, *Plaisance* et *Guastalla*, code de 1820 ; *Portugal*, digeste de 1840 ; *Sardaigne*, code de 1837 ; *canton du Tésin*, code de 1837 ; *Toscane*, loi de 1836 ; *canton de Vaud*, code de 1821 et lois de 1824 et 1840 ; *Brunswick*, ordonnance de 1825.

La plupart de ces pays se conformèrent aux principes du Code

français, dès qu'il fut promulgué. A la chute de l'empire, il s'opéra dans les lois une sorte de restauration ; cependant l'influence de notre Code était si impérieuse et les avantages tellement préférables à un ancien ordre de choses devenu impossible à rétablir, qu'insensiblement on revint encore à nos principes.

Mais ces divers États introduisirent alors dans le système français, tout en l'adoptant, des changements qu'il est bon d'indiquer sommairement, sauf à se reporter aux résumés et aux textes pour avoir plus de détails (1).

Ainsi, dans les uns, on exigea la transcription de l'acte de vente et du droit de résolution, et l'inscription du privilège du vendeur dans un délai déterminé, on prescrivit aussi l'inscription de toutes les hypothèques légales ; dans les autres, on limita le temps pendant lequel l'hypothèque légale pouvait frapper les biens des tuteurs et des maris après la cessation de la tutelle ou la dissolution du mariage, on dispensa de l'obligation de renouveler les inscriptions et on ne soumit pas les biens à venir aux hypothèques judiciaires.

Ces diverses modifications, si elles étaient réunies et combinées dans une seule législation, constitueraient un système qui approcherait beaucoup des lois hypothécaires germaniques. On peut en avoir la preuve par l'analyse des principes allemands en cette matière.

Pour texte principal, on prendra la loi prussienne qui a eu l'honneur de servir de type aux autres législations hypothécaires formées à son imitation, mais avec certains changements fort importants et dont la Prusse est décidée à profiter à son tour (2), tant il est vrai que lorsqu'on est sur la voie du bien, on améliore sans cesse dans l'espérance d'approcher de la perfection.

En *Prusse*, ce sont les cours ou les tribunaux, selon l'impor-

(1) Voir plus bas, dans cette même introduction, les paragraphes qui traitent des matières principales des systèmes hypothécaires susceptibles de modifications.

(2) Le ministre de législation, M. de Savigny, vient de nommer une commission chargée de proposer des modifications et des réformes aux lois sur les hypothèques, qui sont la partie la plus défectueuse de toute la législation prussienne (Berlin, 14 février 1847. — *Journal des Débats* du 20).

tance de la juridiction, qui ont la mission de tenir les registres.

Pour prendre une inscription, une prénotation ou pour opérer une transcription, une requête leur est présentée, et ce n'est qu'après un examen des titres, s'ils sont reconnus en règle, que l'inscription est autorisée.

Les cours et tribunaux sont responsables de toute négligence.

Les registres ne peuvent être communiqués qu'aux intéressés.

C'est la date de la requête qui fixe le rang de l'inscription.

La transcription des actes de mutation doit être faite dans l'année, sinon les parties peuvent y être contraintes et sont condamnées à une amende.

Ce n'est que quand on est inscrit sur les registres comme propriétaire d'un immeuble, qu'on peut en disposer à quelque titre que ce soit.

Les immeubles et les droits qui leur sont assimilés, ainsi que les droits inscrits sur les registres publics, sont susceptibles d'hypothèques.

Des prénotations, qui sont des inscriptions provisoires destinées à réserver un rang à l'inscription lorsqu'elle devient définitive ou à corriger l'effet des lenteurs de l'examen des titres, peuvent être requises dans le cas de difficultés sur l'existence ou la validité d'un acte, ou avant qu'un acheteur ait fait transcrire son titre, etc.

Toutes les charges et modifications quelconques de la propriété, telles que les servitudes, usufruits, obligations perpétuelles, les reliquats de sommes dues pour le prix de vente, les prêts hypothécaires, les cautionnements, les hypothèques légales, doivent être inscrits pour pouvoir produire leur effet.

Les hypothèques légales des mineurs sont prises par le tribunal des tutelles, à défaut du tuteur.

Toute cession d'un droit hypothécaire est soumise à l'inscription.

Les biens vendus judiciairement passent libres entre les mains de l'adjudicataire.

En cas de vente à l'amiable, on peut se mettre à l'abri de tout recours au moyen d'un jugement de forclusion (espèce de purge).

La loi admet la protestation *non numerata pecunia* dans le délai de trente-huit jours.

Les créances hypothécaires peuvent être l'objet d'une saisie.

Le créancier non payé peut demander ou la saisie immobilière, ou le séquestre de la propriété, ou l'envoi en possession.

Afin d'assurer un sort indéfini à l'inscription, ce qui est toutefois un droit exorbitant, aucune prescription ne peut atteindre une créance inscrite.

On trouve, comme semblables au Code français, les dispositions suivantes :

L'obligation d'un titre authentique, pour réaliser une inscription hypothécaire sur les registres; mais à la différence du Code français, qui permet la transcription d'un acte de vente sous signature privée, il faut, dans les pays régis par les lois allemandes, des actes authentiques pour effectuer cette formalité;

La détermination de la créance, la publicité du titre, la vente de l'immeuble s'il est gravement détérioré;

Et l'inscription qui assure les intérêts de deux ans au même rang que le capital.

C'est ce système qui a été adopté par vingt et un États, à savoir : *Autriche*, code de 1811; *Bavière*, loi de 1822; *canton de Berne*, code de 1851; *Brême*, loi de 1855; *Fribourg*, code de 1854; *Genève*, projet de 1827; *Hanovre*, projet de 1854; *grand-duché de Hesse*, projet de 1852; *Hongrie*, code de 1842; *Lauenbourg*, ordonnance de 1856; *Mecklenbourg*, terres seigneuriales et territoire, lois de 1819 et de 1829; *Milan*, édit de 1826; *Pologne*, lois de 1818 et de 1825; *Prusse*, ordonnance de 1785 et code de 1794; *Saxe*, loi de 1845; *Saxe-Weimar*, loi de 1859; *canton de Soleure*, code de 1845; *Wismar* (capitale du Mecklenbourg), loi de 1858; *Wurtemberg*, loi de 1825; *Oldenbourg*, loi de 1814.

La différence des deux systèmes est sensible :

Dans la législation hypothécaire en Allemagne, la publicité la plus absolue et la spécialité la plus complète règnent sans aucune déviation; ainsi la transcription du contrat de vente et une sorte

d'investissement dont il sera parlé plus bas (page xxv), constituent seules la transmission du bien-fonds.

L'immeuble, tous les droits réels et ceux inscrits sont susceptibles d'hypothèques, tandis qu'en France il n'y a que les immeubles et les usufruits.

Toutes les hypothèques quelconques doivent être inscrites, ainsi que les charges et les modifications de la propriété, ce qui est une garantie immense et une sécurité dont profite la propriété elle-même.

Au moyen de l'examen préalable des titres par les cours et tribunaux, la propriété et le rang hypothécaire sont acquis au titulaire, sans crainte de contestation ni même de prescription.

Par l'usage des registres qui présentent le tableau exact et seul officiel de chaque propriété le sort des créanciers et des propriétaires est constant, régulier et à l'abri de toute atteinte.

En *France*, au contraire, la transcription des titres de propriété, la cession des créances hypothécaires, l'inscription des hypothèques légales et des droits du vendeur ne sont pas exigées, tous les biens présents et à venir du débiteur peuvent être grevés des hypothèques légales et judiciaires.

La prescription de dix ans atteint l'inscription hypothécaire.

On voit dès lors à quel point il y a peu de sûreté pour le prêteur, puisque d'abord il n'est pas certain d'avoir traité avec le véritable propriétaire, si son titre n'est pas transcrit, et qu'il est exposé à redouter l'apparition inattendue des hypothèques légales et l'existence des droits occultes du privilège des vendeurs.

Il est vrai que les mineurs, les femmes et les interdits doivent être favorisés à raison de leur faiblesse ou de leur incapacité, mais cette faveur leur est accordée aux dépens de la libre disposition des propriétés, au grand préjudice des propriétaires qui, n'offrant qu'une garantie incertaine, ne trouvent pas à emprunter, ou au détriment des créanciers que des concurrents imprévus et préférés doivent primer.

En *Prusse*, ce sont les tribunaux de tutelle qui sont tenus, à dé-

faut du tuteur, de faire inscrire les hypothèques légales des mineurs et des interdits; quant aux femmes, soit elles, soit leurs parents ou leurs maris doivent y pourvoir.

Ce que l'on ne conçoit pas, et ce qui dans la législation française oblige souvent sans résultat à des recherches du droit de propriété et augmente les frais d'actes, c'est ce privilège indéfini sans inscription du vendeur, lequel a cependant toute la capacité nécessaire pour le faire inscrire. La loi prussienne, toutes les lois allemandes et plusieurs Codes modernes, qui ont imité notre législation, ont évité ce vice dont elle est entachée et ont fixé un délai pendant lequel l'inscription doit être faite.

Un des autres bienfaits du système allemand est la spécialité. Par ce moyen, chaque immeuble a ses charges particulières, indépendantes, et n'est point exposé à voir les garanties qu'il offre envahies par les créances générales. Les hypothèques judiciaires sont soumises elles-mêmes à l'application de ce principe, car, en règle générale, point d'inscription sans attribution spéciale.

En *France*, les créanciers ne peuvent connaître par l'inspection des registres l'état exact de l'immeuble; leur sort est compromis sans cesse, et ce n'est guère que la garantie morale et personnelle du propriétaire débiteur que l'on consulte le plus souvent pour consentir un prêt d'argent. Il faut encore ajouter que, dans le cas de vente à l'amiable, la nécessité de surenchérir du dixième en sus ou, pour mieux dire de s'obliger à acheter un dixième plus cher qu'un autre, et de fournir caution, est une des causes qui font perdre souvent une créance; mais en *Prusse*, si tous les créanciers inscrits ne sont pas payés, ils ont le droit de faire mettre l'immeuble en vente publique, sans frais et sans aucune obligation personnelle.

Les lois qui ont pris le Code prussien pour modèle ont introduit dans le système qu'il a proclamé, des changements et des améliorations dont il faut tenir compte :

En *Prusse*, où la mise en possession résultant de la transcription

du titre de vente est exigée, les registres offrent des difficultés infinies pour les recherches ; tandis qu'en *Bavière*, il y a un registre des biens-fonds divisé en trois classes, dont les auteurs allemands louent les dispositions. A *Genève*, le projet indique autant de registres que de droits spéciaux à inscrire et ordonne la mention de toutes les circonstances de nature à limiter la faculté de disposer, telles que les faillites, l'interdiction, etc. (1), mais il ne prescrit que la transcription de l'extrait du contrat ; en *Wurtemberg*, ce sont les communes qui sont chargées de la tenue des registres et forment comme autant d'administrations distinctes par chaque ville : cette institution a cet avantage immense de rendre plus facile et plus sûre l'appréciation de la situation immobilière et hypothécaire de chaque propriétaire, puisque les autorités locales, constituées en autorités hypothécaires, ont ou doivent avoir une connaissance très-exacte de toutes les propriétés et des charges au courant desquelles ils ont tant de moyens de se tenir. Mais les parties étant obligées de s'en référer à leur investigation pour assurer leurs droits, toute négligence donne lieu de leur part à une responsabilité très-étendue. A *Genève*, cette responsabilité est également sévère, elle est de plus garantie par une caisse spéciale que les conservateurs doivent alimenter (art. 507).

En *Bavière*, le nombre des hypothèques légales s'élève à douze (art. 42) ; il est fort simplifié en *Wurtemberg*, mais dans l'un et l'autre pays, et même dans presque tous les autres Etats d'Allemagne, les hypothèques légales sont déterminées et l'immeuble hypothéqué doit avoir une valeur d'un tiers, du double ou du cinquième au-dessus de leur fixation ; quant aux enfants, ils ont aussi, dans presque toutes les législations étrangères, une hypothèque légale sur les biens de leurs père et mère pour leur fortune particulière, ce que la jurisprudence française n'a pas accueilli par suite de l'absence de dispositions formelles dans le Code civil. Il est à remarquer encore qu'en *Bavière* (art. 104), lorsque les femmes

---

(1) V. Mittermaier, *Archiv, für die civilistische Praxis*, t. 18, page 174.

ont une hypothèque légale, c'est au tribunal qui a reçu le contrat à prendre inscription.

Quoique, en général, toutes les charges et modifications de la propriété doivent être inscrites, cependant les servitudes réelles en sont dispensées dans la *Bavière*, dans le *Mecklenbourg*, etc.

En *Bavière* (art. 42) et partout en Allemagne, le créancier peut contraindre le débiteur à faire assurer son bien contre l'incendie.

D'après l'art. 63 de la loi bavaroise, dans le cas de vente, une estimation est faite et tant qu'elle n'est pas couverte, on peut recourir jusqu'à trois enchères. A *Berne* et en *Bavière* (art. 64), le créancier qui n'est pas désintéressé peut s'approprier l'immeuble au prix de l'adjudication.

Quand il s'agit du changement de propriétaires, le créancier doit prendre inscription sur le nouvel acquéreur (*Wurtemberg*, article 44), tandis qu'en *Saxe-Weimar* (art. 307 et 330) cette inscription est effectuée d'office.

Le duché d'*Oldenbourg* est le premier pays qui, en 1814 après l'occupation française, soit revenu au système germanique; cependant, il a conservé l'institution du conservateur des hypothèques, et l'on voit à l'art. 8 que, pour opérer une radiation, le créancier doit en faire la déclaration sur les registres et le débiteur la demander dans les trois semaines, sous peine d'amende.

Dans la plupart des Etats de l'Allemagne, les juges déterminent l'opportunité de la transcription. A *Genève*, quand il y a mutation par acte entre vifs, il suffit de la remise du titre au bureau de la conservation dans la quinzaine (art. 17 à 19).

En cas de mutation par succession ou testament, il faut ou un acte de notoriété indiquant le degré de successibilité de l'héritier institué ou un envoi en possession judiciaire suivi de trois publications (art. 28 à 32). En *Hanovre*, dans le projet de loi de 1834, aucune charge ne peut être inscrite sur les registres, quand elle tend à diminuer la valeur de l'immeuble, sans le consentement des créanciers (AA. 6. c.).

On voit généralement que, dans le cas de déconfiture avérée ou

de faillite d'un propriétaire, les autorités hypothécaires font inscrire une ordonnance d'inaliénabilité de son immeuble.

Dans le *Lauenbourg*, on peut hypothéquer les meubles, et les hypothèques générales ne comprennent que tous les biens situés dans le même arrondissement (art. 4). En *Hongrie*, les hypothèques sont générales, à moins de stipulation particulière. En *Pologne* et en *Saxe*, les usufruits ne sont pas susceptibles d'hypothèques. Si le bien est indivis, dans le *Mecklenbourg*, il faut le consentement de tous les propriétaires pour hypothéquer. En *Saxe-Weimar* (art. 13), au contraire, chacun peut grever sa part.

Dans ce même Etat, une disposition de l'art. 420 déclare sans effet la stipulation d'après laquelle il est interdit de vendre la chose hypothéquée ou de la grever de servitude, et l'autre permet la fixation d'une clause pénale dans le cas d'infraction à cette convention. Dans le même pays, les juges de l'hypothèque ont une telle puissance qu'il est dit, à l'art. 262, § 2, qu'ils ont la faculté d'augmenter les garanties hypothécaires, selon les circonstances, par exemple, au moyen de la constitution d'une caution. Enfin l'art. 10 du Code *hongrois* de 1842 ne donne de date réelle à l'inscription que du jour du versement des fonds, quoiqu'elle ait été prise antérieurement.

Quant aux lois étrangères qui n'ont aucun système uniforme entre elles et qui s'éloignent des principes allemands et français, il suffira de faire connaître quelques dispositions principales, sauf à recourir aux résumés qui se trouvent dans le corps de l'ouvrage.

Mais, avant tout, il faut indiquer les Etats qui n'ont pas suivi les deux systèmes, que l'on a toujours mis en présence l'un de l'autre comme essentiellement pratiques. Ces Etats sont au nombre de dix-neuf, à savoir : Le *canton d'Appenzell* (loi de 1855), le *canton d'Argovie*, le *canton de Bâle* (loi de 1825); le *Danemark* (code de 1685), les *Etats-Unis*, *Francfort* (statuts de 1578); la *Grande-Bretagne*, *Hambourg* (statuts de 1605); la *ville de Lubeck* (loi 1818), le *territoire de Lubeck* (loi de 1820), le *canton de Lucerne* (loi de 1851), *l'île de Malte* (code de 1784),

*Nassau* (manifeste de 1816), *la Norvège*, *la Russie* (code de 1855), *le canton de Saint-Gall* (loi de 1855), *la Suède* (loi de 1818), *le canton de Thurgovie* (loi de 1852) et *la Turquie* (code de 1798).

Entrant dans un examen partiel et analytique de ces différentes législations, on voit en premier lieu que, dans les Cantons d'*Appenzell* et de *Saint-Gall*, qui ont entre eux de grands rapports d'affinité, le propriétaire est tenu de demander au conseil communal l'autorisation d'hypothéquer; s'il ne peut, ainsi que sa femme, payer sa dette, et si les autres créanciers se refusent à lui prêter des fonds après l'estimation du bien, estimation dont le conseil est généralement responsable en Suisse, et lorsque l'examen des titres et de la propriété est fait, il est autorisé à consentir l'hypothèque (art. 5, l. d'*Appenzell*); c'est alors que l'inscription est prise et que le bien est déclaré hypothéqué en audience publique. Il lui est interdit aussi par l'art. 19 de grever le bien affecté de charges qui pourraient diminuer sa valeur; dans ce cas, on aurait le droit de se pourvoir devant les tribunaux. D'après l'art. 16 de la loi d'*Appenzell*, il est permis de stipuler qu'aucune nouvelle hypothèque ne pourra être constituée avant le délai de trois ans; et aux termes des art. 28 de la loi de *Saint-Gall* et 14 de la loi d'*Appenzell*, quand il y a libération, le titre est remis non au débiteur mais au syndic communal qui le déclare annulé.

Dans le canton de *Bâle*, les hypothèques générales sont exclues; on ne leur attribue pas plus d'effets qu'aux obligations chirographaires.

En *Danemarck*, en *Norvège* et en *Suède*, la lecture de l'acte à l'audience publique des tribunaux et le procès-verbal qui en est dressé constituent l'affectation hypothécaire; on remarquera, pour la *Suède* particulièrement, que les hypothèques générales ne peuvent pas nuire aux hypothèques spéciales et ne sont jamais payées au détriment de celles-ci (art. 18 et 19).

Quant à la *Grande-Bretagne*, une analyse parfaitement rédigée des principes qui la régissent est insérée dans l'introduction des do-

cuments publiés par M. le garde des sceaux (pages 36 et suiv.). On voit que, dans ce puissant Etat, il existe deux modes de constatation d'hypothèques : le premier, pour les condamnations judiciaires qui sont inscrites sur le registre tenu à la Cour des Plaids-Communs, et le deuxième, pour les contrats constitutifs des droits de mortgage ou de sûreté hypothécaire. Il en est de même aux États-Unis. Le mortgage peut être assimilé à une espèce de vente à réméré, en ce sens que la propriété passe au créancier au moyen de la remise des titres; cependant l'usage a notablement modifié la rigueur de cette disposition. Malgré la remise des titres entre les mains du créancier, d'autres prêts peuvent être faits, mais alors les créances postérieures sont constatées par un avertissement donné au premier créancier et qui reste joint aux pièces dont il est détenteur.

A *Hambourg*, les meubles et les immeubles sont susceptibles d'hypothèques; les registres sont tenus par le conseil et servent à fixer le rang hypothécaire des créanciers; les hypothèques légales des mineurs sont occultes, mais il n'en existe pas en faveur des femmes: bien loin de là, leurs biens sont destinés à payer les dettes communes contractées par le mari.

Quant à *Lubeck*, pour la ville et le territoire, les deux lois de 1818 et de 1820 prescrivent une estimation préalable de l'immeuble et une déclaration de la part de l'acheteur ou du créancier devant la Cour supérieure, laquelle doit procéder à la transcription ou à l'inscription. Ce qui mérite une observation encore, c'est que l'hypothèque légale du mineur doit être inscrite d'office.

Dans le duché de *Nassau*, une amende est prononcée contre celui qui ne fait pas transcrire son contrat de vente dans le mois. C'est d'après cette transcription que le conseil fait opérer le changement du nom du propriétaire sur le cadastre. Du reste, aucune hypothèque ne peut être accordée qu'après l'estimation et la vérification des titres et de l'état de la propriété par le juge et le bailli.

En *Russie*, on remarque à l'art. 1014 une disposition très-grave pour les petites propriétés, et d'après laquelle il est interdit d'hypothéquer les biens d'une limite peu étendue qui est déter-

minée. Les transcriptions des actes de vente sont ordonnées par l'art. 424; et quant aux inscriptions, elles sont prises sur le livre foncier où sont inscrits les actes rédigés par le collège et signés par deux témoins; mais, dans tous les cas, une publication préalable est prescrite tant pour prendre inscription que pour en donner main-levée, afin que tous les intéressés soient dûment prévenus.

Il est d'autres dispositions de lois étrangères que l'on pourrait dire exceptionnelles et introductives de droits nouveaux, que l'on croit nécessaire de faire connaître; par exemple: en *Bolivie* (art. 2194), une hypothèque peut être transférée en vertu d'un jugement, sur un immeuble autre que celui qui en est affecté; à *Fribourg* (art. 43), les contrats passés en pays étrangers ne peuvent donner hypothèque sur des biens situés dans le Canton; à *Genève* (art. 96), on peut stipuler dans un contrat de mariage que l'inscription de la femme sera prise pour une somme inférieure à la dot constituée, ou même qu'il ne sera pris aucune inscription; en *Grèce* (art. 31), tous les intérêts courent au même titre que le capital; on remarque dans les *Iles Ioniennes* (art. 1978), que le nom du père du débiteur doit être énoncé sur les bordereaux des créances; à *Soleure*, une obligation hypothécaire ne peut comprendre un délai moindre de six ans, ni au-dessus de douze ans; en *Thurgovie*, ce délai ne peut être d'un minimum de trois années; en *Hongrie* (art. 10), l'inscription ne date que du jour du versement des fonds; dans le projet de loi de la *Bavière-Rhénane* (art. 26), les hypothèques légales, qui prennent naissance dans les dix jours de la faillite, sont valables; et, aux termes de l'art. 24, elles ne grèvent plus les biens-fonds indépendamment de l'inscription après le délai de quarante jours pour surenchérir; dans le Canton de *Vaud* (art. 1595), quand une inscription est prise dans les dix jours du contrat, elle remonte au jour de ce contrat; c'est seulement après l'expiration de ce délai que l'inscription fixe le rang de la créance.

Cette infinie variété de dispositions ne concerne que quelques

parties peu importantes des principes du droit hypothécaire. Sans s'y arrêter plus longtemps, on peut poursuivre la marche tracée dès le commencement de ce travail comparatif, s'aider des législations étrangères et s'en servir pour corriger ce que notre législation a de défectueux. Pour y parvenir, il serait important de fixer l'attention et de porter l'examen sur plusieurs dispositions principales ; ainsi faut-il :

1° Proclamer la nécessité de la transcription du titre de vente, comme base de toute publicité ?

2° Anéantir la clandestinité de l'hypothèque légale et en prescrire l'inscription, ou adopter un autre mode ?

3° Soumettre l'hypothèque légale à l'inscription dans un délai déterminé après la fin de la tutelle ou la dissolution du mariage ?

4° Limiter le double droit de résolution et du privilège du vendeur, et fixer le temps après lequel il devra être inscrit ?

5° Exiger l'inscription des cessions ou subrogations des droits hypothécaires, comme indispensable pour prévenir la fraude ? — et faciliter la négociation des créances inscrites ?

6° Restreindre les hypothèques générales, en soumettant les hypothèques judiciaires à l'obligation de se faire régler et porter sur des biens déterminés ?

7° Étendre le délai prescrit pour le renouvellement des inscriptions, ou même supprimer la nécessité de ce renouvellement ?

Tels sont les points principaux que M. Troplong, dans la savante introduction de son *Traité des hypothèques*, et M. Mittermaier, dans plusieurs articles de sa *Revue*, indiquent comme les plus urgents et les plus indispensables à réviser pour améliorer notre législation hypothécaire, qui est la partie de notre Code civil la plus imparfaite, de l'aveu de tous les juriconsultes. Pour compléter ces documents de la science, on a pensé qu'on pourrait présenter avec fruit des exemples tirés des législations étrangères sur chacune de ces matières, et en former comme un tableau de comparaison, dont il serait possible de se servir pour combler les lacunes ou corriger les vices de notre propre législation.

## 1° — De la Transcription.

La fixité du droit de propriété doit être la première condition d'un bon système hypothécaire. En Allemagne, il n'est presque aucune législation qui n'ait prescrit la transcription ou l'inscription du titre de mutation d'un immeuble comme base essentielle de toute garantie hypothécaire. La loi du 11 brumaire an VII avait eu en vue cet exemple, lorsqu'elle avait reproduit cette disposition. On sait comment, après avoir été présentée aux séances des 3 et 10 nivose an XII lors de la discussion du Code civil dans le conseil d'État, elle fut repoussée par l'influence de Tronchet. Aussi dit-on que c'est plutôt une restitution à faire à ce Code qu'une innovation à y introduire.

Mais tous les jurisconsultes, et parmi eux M. Troplong qui est d'une autorité si importante, se réunissent en France pour demander son rétablissement comme un complément nécessaire à toute publicité. On lit, en effet, dans les documents publiés par M. le garde des sceaux (page 65 de l'introduction), que vingt-deux Cours royales et sept Facultés de droit ont simultanément réclamé la transcription de tout acte translatif de propriété.

Seulement, elles varient sur le mode d'énonciation et sur les objets que cette énonciation doit comprendre. Est-ce la copie entière de l'acte de mutation qui doit être transcrite, ou seulement un extrait ?

Les législations étrangères ne s'expliquent pas trop précisément à ce sujet, car elles se servent assez indifféremment des deux expressions : *inscription* et *transcription*. Ce n'est que la connaissance exacte de ce qu'on y pratique qui pourrait donner des renseignements certains à cet égard. En *Bavière*, il faut la transcription : toutes les charges et modifications quelconques de la propriété, sauf les servitudes, doivent y être exprimées. Il en est de même en *Prusse* (art. 156). Cependant, le projet de loi du *canton de Genève* n'exige qu'un extrait (art. 59). En *Autriche*,

il paraît qu'il ne faudrait aussi qu'une inscription (art. 451). Il en est de même dans le projet de *Hesse* (art. 8 et 11), dans le *Mecklenbourg* (art. 8), en *Pologne* (art. 5), en *Saxe*, *Saxe-Weimar* (art. 22), *canton de Soleure* (art. 846); mais la crainte que des erreurs ne se commettent dans la rédaction des extraits motive généralement l'adoption de la transcription. C'est du moins à cette opinion que le plus grand nombre des Cours royales paraît se ranger. Seulement, comme celui qui fait des recherches sur les registres trouve plus difficilement, dans ce cas, les mentions dont il a besoin, on pourrait prescrire l'insertion d'un extrait de l'acte en marge de la transcription. M. Troplong pense avec raison qu'il faudrait que le conservateur prît d'office, dans l'intérêt du vendeur, une inscription sur les registres hypothécaires (*préface*, p. 58); mieux vaudrait alors conserver les dispositions de l'art. 2108 du Code civil, dont le *Code badois* a précisément supprimé la partie relative à l'inscription d'office.

Quant aux biens susceptibles d'inscription et par conséquent de transcription, ils diffèrent selon les pays : dans le *Wurtemberg* (art. 5), ce sont les immeubles et les droits équivalents à des immeubles; à *Genève* (art. 81), les biens immeubles par leur nature seulement; en *Saxe* (art. 29), les immeubles et autres choses corporelles; en *Saxe-Weimar* (art. 2), les choses corporelles immobilières ou les droits sur ces choses; en *Autriche* (art. 448), les droits ayant nature d'immeubles; dans le *Hanovre*, les fidéicommiss, les servitudes, les usufruits, les redevances et les prestations; en *Hollande* (art. 1210), les rentes foncières, le droit de superficie.

On voit qu'à peu d'exceptions près, ces lois ont agi par généralités. C'est ce qu'avait fait l'art. 26 de la loi de brumaire an VII. Toutefois, dans les principaux États de l'Italie, tels qu'à *Rome*, en *Toscane*, en *Sardaigne*, en *Hollande* et dans le *Hanovre*, on ajoute les emphythéoses, contrat fort usité dans ces pays.

La nécessité de la transcription, comme on l'a dit en commençant, est admise par toutes les législations étrangères qui suivent le système allemand, sauf le *canton de Fribourg*, *Brême*

qui y supplée par un simple envoi en possession, et la *Grèce*, ce qui doit surprendre, car la rédaction de la loi du 11 août 1836 est due à un savant bavarois, M. Maurer. Mais ce n'est pas tout ; plusieurs autres législations qui ont adopté le régime français ne l'ont pas imité sous ce rapport. A *Bade*, par exemple, dont le Code de 1809 reproduit textuellement le Code français, on voit, à l'art. 1583 *a*, relatif aux caractères de la vente, que la transcription est exigée pour la cession des immeubles : « Beaucoup de défauts » de la législation française, dit M. Mittermaier dans sa revue, ont » été évités dans ce Grand-Duché, grâce à la transcription des titres de vente sur le registre des biens-fonds. » Ce Code prescrit en outre une disposition qui garantit l'observation de cette mesure, en ordonnant que l'extrait de la transcription soit annexé à tout acte constitutif d'hypothèque (art. 2125). On peut citer également les *États-Romains*, où la copie entière de l'acte est exigée pour opérer la transcription (V. Chap. VIII). En *Hollande*, il faut la tradition (art. 1495) et la transcription (art. 671). Dans le projet de la *Bavière Rhénane* (art. 15), tout acte de vente de propriété, de constitution d'usufruit ou d'antichrèse est soumis à la transcription ; aussi, pour intéresser en quelque sorte à en suivre les prescriptions, il est ajouté à l'art. 2, ainsi que dans le *code Autrichien* (art. 440), le *code des Iles Ioniennes* (art. 2015), la loi de 1845 des *Deux-Siciles*, et le *projet de Genève* (art. 48), que « Si un immeuble est vendu à plusieurs individus, l'acte transcrit ou présenté le premier est préféré, sans égard à la date des actes. » Déjà dans le Canton de *Genève*, en vertu d'une loi du 28 juin 1820, la transcription est obligatoire pour tous les actes translatifs, déclaratifs ou résolutifs de la propriété d'un immeuble, et ces actes n'ont d'effet vis-à-vis des tiers que du jour où ils ont été transcrits. En *Hanovre*, le projet de loi appelle la transcription *le changement de mains*, et il autorise tout créancier à s'opposer à une transcription qui nuit à ses intérêts.

Il est des pays, comme la *Prusse* (art. 49 à 52) et le *Duché*

*de Nassau* (art. 5), où les actes de mutation doivent être présentés à la transcription dans un délai déterminé, sous peine d'amende.

La plupart des législations allemandes, et notamment la *Bavière* (art. 125) et le *projet de Hesse* (art. 50), contiennent la disposition que tant que la transcription n'est pas opérée, le vendeur a la possibilité de vendre valablement une seconde fois la propriété, le premier acheteur ne conservant alors qu'une action personnelle contre lui.

L'adoption de ce principe si absolu entraînerait cependant trop de dangers, car, comme le dit M. Mittermaier, tome XVIII, page 172 : « Le système prussien ne convient proprement qu'aux » grands biens, et pour les petits, il ne compense pas les soins, » les difficultés et les frais qu'il exige. » Le morcellement des biens, qui en France est sans limites, et le partage des successions engendreraient en effet, pour la transcription, des obstacles très-grands.

Aussi, il faut savoir faire la part de tous ces inconvénients et ne pas prescrire une règle qui serait la cause des plus déplorables abus. La transcription peut être constituée comme preuve de l'aliénation et devenir par la force de la loi un élément nécessaire de la fixation du droit de propriété sur la tête d'un propriétaire, mais elle ne doit pas dispenser de la production des titres de possession. La loi de *Bavière*, à l'art. 9., exige la justification de l'un et de l'autre ; le *projet de Genève* donne dans ce cas au premier acheteur six mois pour établir la mauvaise foi (art. 50).

Mais pour en venir là, les lois allemandes prennent des précautions infinies ; ainsi, les titres sont examinés avec soin, en *Bavière* par la chambre hypothécaire, et dans le *Wurtemberg* par l'autorité communale (art. 56), avant qu'on soit admis à faire inscrire l'acte d'aliénation ; à *Genève* (art. 46), un tableau des mutations est publié chaque semaine dans une feuille d'avis, à la diligence du conservateur ; dans le *Duché de Hesse*, un acheteur

et même les créanciers et le vendeur ne peuvent faire inscrire l'acte de vente qu'en vertu d'un jugement définitif (art. 54). On conçoit qu'après toutes ces exigences les chances de fraude doivent être fort rares si ce n'est impossibles.

Il est des pays en Allemagne, où une formalité que l'on y regarde comme le complément de la transcription, doit être observée : c'est l'investissement en quelque sorte physique de la propriété, tels qu'en *Autriche* (art. 457), où le legs d'un bien entraîne tout à la fois l'inscription du titre et l'envoi en possession ; à *Brême*, où la mise en possession est exigée, mais non la transcription sur les registres ; à *Genève* (27 à 52), dont le projet prescrit l'envoi en possession par suite de succession ; à *Lubeck*, qui n'admet qu'une déclaration de transmission devant le tribunal, trois mois avant l'inscription ; et dans le *Mecklenbourg*, où il est dit qu'après l'inscription du titre, l'envoi en possession doit être annoncé six semaines d'avance ; mais, en *France*, ces dispositions seraient inutiles, la transcription doit suffire : sa date fixe le jour de l'investissement, comme l'inscription hypothécaire ; il faut s'en rapporter à la vigilance de l'intérêt pour la prise de possession.

Quant aux mutations par suite de testament ou de succession, la transcription n'en est pas jugée nécessaire par les jurisconsultes, parmi lesquels M. Troplong, de l'opinion duquel on aime toujours à s'appuyer (*préface, page 58*), et par plusieurs Cours royales qui disent que, d'après la maxime de notre droit, *le mort saisit le vif*, la saisine des héritiers n'a pas besoin d'être rendue publique par la transcription, que la propriété est suffisamment établie par la filiation ou par les actes de partage ou par le testament, que d'ailleurs la division des patrimoines rendrait cette mesure bien difficile, et qu'enfin la loi ne prescrit la transcription que pour les actes entre vifs.

Au reste, la jurisprudence française paraît fixée sur un point important à ce sujet, en se prononçant sur la qualité de l'héritier apparent et sur l'étendue de ses pouvoirs : car elle décide que la vente immobilière faite par lui est valable, parce qu'il était saisi

valablement et qu'il n'avait pas un droit résoluble ni sujet à rescision. (*Cour de cassation, deux arrêts du 16 janvier 1845, Journal du Palais, tome 1<sup>er</sup>, 1845, p. 551 ; — et Cour royale d'Aix du 22 décembre 1844 ; ibid. tome 1<sup>er</sup>, 1844, pag. 729.*)

Les lois, en Allemagne, comme on l'a vu, étendent l'obligation de la transcription aux divers démembrements, aux charges mêmes de la propriété, tels que le bail emphytéotique, l'anti-chrèse, etc., et les considèrent ensuite comme susceptibles d'entraîner hypothèque ; en France, il serait plus régulier de prendre inscription ; mais aucune disposition ne la prescrit, de sorte que ces droits pourraient grever un immeuble au préjudice des autres droits réels inscrits.

Un moyen qui est encore indiqué par les législations étrangères, notamment en Suisse et en Wurtemberg, c'est l'estimation préalable de la propriété, afin que la valeur soit fixée et que le prêteur ne soit pas exposé à prendre un gage inférieur à sa créance ; mais il faut remarquer que les biens peuvent, par un événement politique ou tout autrement, diminuer de valeur ; d'un autre côté, on a vu fréquemment le résultat d'une vente même publique donner un démenti à l'évaluation toujours conjecturale des experts ; toutefois il y a ici à présenter une observation qui a son point décisif, c'est que dans tous ces pays les autorités municipales sont chargées par la loi de faire ces estimations ; or, la connaissance particulière que ces fonctionnaires ont du prix des immeubles et notamment du bien à vendre ou à hypothéquer, est une garantie que les règles de notre administration ne pourront jamais offrir.

Certainement, une organisation communale chargée de tout ce qui concerne les hypothèques, la tenue des registres, l'examen des titres, l'évaluation des propriétés, est un grand bienfait. On l'éprouve dans le Wurtemberg, dont le savant M. Mittermaier admire le système qui fonctionne avec une régularité admirable, au grand avantage du crédit territorial, tellement que de nombreux capitaux affluent de l'étranger ; mais l'établissement des

registres, la transformation des autorités municipales en autorités hypothécaires, leur éducation ou les personnes initiées à la science qu'il fallut leur adjoindre, entraînaient des frais énormes ; d'après le témoignage de M. Mittermaier, dans sa revue, tome XVIII, pages 185 et 186, on resta cinq ans à terminer les travaux d'organisation qui s'élevèrent à 764,956 florins (*gulden*), soit 1,659,148 francs. Il donne même le détail de ce que coûtèrent ces travaux dans chaque ville ; à *Stuttgard*, ils furent de 3,986 florins (8,540 fr.), pour 25,240 habitants ; ils montèrent plus haut dans plusieurs arrondissements, par exemple 7,767 florins à *Baihingen* ; 12,252 florins à *Marbach*, pour une population de 29,243 habitants. « L'expérience, ajoute le savant jurisconsulte » (*loco citato*), ne justifie pas les craintes de ceux qui redoutaient » l'augmentation des procès que la loi nouvelle pourrait engendrer ; car le nombre des concours (ordres) qui était de 3,959 » en 1824 et s'élevait encore à 4,549 en 1827, fut réduit à 3,924 » en 1829 et à 2,555 en 1850. »

Un des motifs principaux qui, en *France*, ont fait écarter la nécessité de la transcription, ou du moins qui ont fait taire beaucoup d'insistances dans la discussion au conseil d'État, c'est cette objection de Tronchet : que la transcription constituait une mesure purement fiscale. Il est vrai, le droit de transcription de un et demi pour cent, ajouté au droit d'enregistrement de 4 p. 100 et le dixième en sus, forme un total fort élevé. Dans la *Bavière Rhénane*, qui s'efforce d'abandonner notre législation hypothécaire, le droit de transcription est celui du timbre, rien de plus (art. 10).

M. le ministre des finances, consulté par M. le garde des sceaux, le 13 décembre 1842, sur le mouvement des propriétés et sur l'élévation des droits perçus à cette occasion, transmet des renseignements précieux, qui sont insérés dans les avis des Cours royales publiés par le ministre de la justice, t. 5, p. 507 à 570.

Ainsi, d'après ce document, les charges et les dettes inscrites de la propriété s'élèvent à douze milliards ; mais, chaque année,

il y a une marche ascendante. En 1845, cette progression était de seize cent cinquante millions, prix porté aux contrats, ce qui représentait en réalité une valeur probable de deux milliards.

Le rapport numérique des transcriptions et des actes de mutation s'élève proportionnellement à l'importance des contrats : pour les ventes de 600 fr. et au-dessous, il est de 12 p. 100 ; pour les ventes de 600 à 1,200 fr., il est de 30 p. 100, et pour celles au-dessus il est de 50 p. 100, et, si l'on s'élevait plus haut, on atteindrait probablement, dans la plupart des départements, à un chiffre où le nombre des transcriptions serait égal à celui des ventes (*Ibid*, p. 529).

« Depuis la loi du 28 avril 1816, dit M. le ministre des finances, » t. 3, p. 559, le droit d'un et demi pour 100 se perçoit, lors de l'enregistrement, sur tous les actes qui sont de nature à être transcrits, par addition aux autres droits dont l'acte est passible, et la transcription au bureau des hypothèques, lorsqu'elle a lieu, n'est plus assujettie qu'au droit fixe d'un franc. »

Il résulte de ce renseignement que, même après le droit de transcription ainsi payé, la transcription n'est pas opérée, et que l'État a cependant perçu un droit, sans que la formalité qu'il a eu en vue de produire ait été remplie. Voilà pourquoi plusieurs Cours royales auraient voulu que le receveur de l'enregistrement se chargeât de faire transcrire l'acte qui lui est ainsi soumis ; mais M. le ministre des finances repousse ce moyen comme contrariant toutes les hiérarchies administratives, comme entraînant des difficultés matérielles dans l'exécution et devant obliger l'État à descendre dans les intérêts privés : « Le gouvernement, dit-il, doit intervenir comme surveillant et non comme agent direct. » (*Ibid*. t. 3, pag. 541.)

Pour éviter cependant le reproche d'une perception dans la vue de l'acquisition d'un droit sans son obtention effective, pour faciliter la réalisation de la transmission et en augmenter le nombre, une addition à la loi du 28 avril 1816, modifiant les dispositions de son art. 52, pourrait enjoindre au receveur de l'enre-

gissement de faire parvenir, sur chargement, par la poste, au conservateur des hypothèques l'acte à transcrire, acte qui lui est toujours nécessairement remis, fût-il même sous signature privée, si l'on veut lui donner une date certaine. Il y aurait même un motif puissant à l'adoption de cette mesure, c'est que la date de la transcription ne serait plus différée par les délais exigés pour l'enregistrement, et que, d'après le mode proposé, cette date serait celle de la remise au receveur de l'enregistrement; mais alors la partie devrait aller retirer directement elle-même à la conservation des hypothèques son titre enregistré et transcrit; tout le monde serait ainsi quitte les uns envers les autres.

Il faut convenir qu'une des causes principales du défaut de transcription consiste dans l'élévation des droits, et qu'en la déclarant obligatoire sans diminuer les frais, il serait possible qu'on n'atteignît pas ce but, que les prix fussent toujours dissimulés, et que le stellionat se produisît encore plus fréquemment. Pour obvier à ces inconvénients graves, il faudrait réduire les droits de transcription et laisser aux parties *la faculté* de ne faire transcrire qu'un extrait de l'acte de vente, semblable aux bordereaux hypothécaires, sauf à donner le droit de recourir à la minute de l'acte chez le notaire. « On épargnerait par là les frais d'une expédition entière, les droits de timbre de cette expédition et du registre du conservateur. » (Documents du garde des sceaux, t. 3, page 562.)

M. le ministre des finances présente ce moyen de réduction comme étant à juste titre de nature à rendre les frais moins élevés; mais ce n'est pas encore assez. Les transcriptions devant nécessairement devenir plus fréquentes, il y aurait lieu à une perception de droits plus multipliée, et autant comme compensation que dans l'intérêt de la propriété, de la sécurité et de la confiance que la transcription doit offrir, on devrait abaisser ce droit et le faire même descendre, s'il était possible, à demi pour cent.

Comme on l'a vu, plusieurs législations étrangères prononcent une amende dans le cas de négligence de production du titre à la

transcription. En *France*, ce mode de contrainte serait impraticable, à cause des investigations incessantes auxquelles il donnerait lieu; mais, pour y suppléer, il faudrait que l'acheteur fût intéressé à remplir cette formalité et à se mettre en règle sans retard, afin de n'être pas exposé à perdre la propriété de l'immeuble et les droits qu'il aurait acquis. Or, les dispositions des Codes des *Deux-Siciles* (loi 1843) et des *Iles Ioniennes* (art. 2015), ainsi que celles du projet de loi du Canton de *Genève* (art. 48), et du Code de *la Louisiane* (5218), sont bonnes à imiter pour obtenir ce résultat; il y est dit que « dans le cas où un immeuble » est vendu à plusieurs, l'acte présenté ou transcrit le premier » est préféré, sans égard à la date des actes. »

Enfin, pour tirer avantage de la discussion et des exemples qui précèdent, on pourrait ajouter à l'art. 1585 du Code civil, qui dit qu'entre les parties la vente est parfaite dès qu'on est convenu de la chose et du prix, un alinéa ainsi conçu :

« A l'égard des tiers la vente d'un immeuble n'est parfaite que » par la transcription de l'acte qui la constitue sur les registres » du conservateur des hypothèques (1). »

L'intitulé du chapitre VIII du titre des hypothèques devrait être ainsi rédigé : « *du Mode de consolider les propriétés et de les* » purger des privilèges et hypothèques. »

Il faudrait aussi remplacer l'art. 2181 par les dispositions de l'art. 26 de la loi du 11 brumaire an VII, dont la reproduction est depuis si longtemps désirée, et le rédiger en ces termes :

« 2181. Les actes translatifs de biens et droits susceptibles d'hypothèques doivent être transcrits en entier, ou par extrait contenant les énonciations propres à faire connaître l'acheteur, le vendeur, le bien vendu, sa nature et sa limitation, sur les re-

---

(1) L'acte additionnel du Code de Bade (1583 a) est conçu en ces termes : « La vente » d'un immeuble n'est parfaite que par son inscription sur les registres publics des » propriétés immobilières. » Notre législation a assez souvent servi de modèle aux législations étrangères, pour que nous sachions profiter à notre tour d'une amélioration que nous offrent les lois des autres pays.

» gistes du bureau de la conservation des hypothèques, dans  
» l'arrondissement duquel les biens sont situés.

» Jusque là, ils ne peuvent être opposés aux tiers qui auraient  
» contracté avec le vendeur et se seraient conformés aux disposi-  
» tions du présent article.

» Si un immeuble est vendu à plusieurs, l'acte présenté à la  
» transcription le premier est préféré, sans égard à la date de  
» l'acte, à moins qu'il ne soit établi que le premier transcrivait  
» n'ait connu la vente faite à celui qui est en retard de faire  
» transcrire.»

## 2° — Des Hypothèques légales.

Tout a été dit sur la nécessité de l'inscription des hypothèques légales et sur les graves inconvénients que présente la dispense de l'inscription. Chaque système a ses partisans bien déclarés : on voit d'une part, au sommet de la science, M. Trolong, qui sous d'autres points admet et provoque même de nombreuses modifications au Code civil, soutenir avec une énergique conviction et un talent admirable que les mineurs et les femmes ne peuvent être abandonnés à leur inexpérience ou à leur faiblesse, contre lesquelles il faut que la loi puisse les secourir et les protéger ; qu'il est heureux même qu'une barrière existe pour arrêter la ruine d'un propriétaire qui aurait trop de facilité à hypothéquer ses propriétés. D'un autre côté, M. Mittermaier, dans sa revue, vol. 19, p. 170 à 176, soutient que la loi ne doit accorder qu'un titre hypothécaire aux mineurs et aux femmes ; que c'est ensuite aux protecteurs que leur donnent la loi et la nature à faire usage de ce titre pour eux, mais qu'il ne faut pas leur sacrifier les avantages du sol, l'intérêt des propriétaires et les droits des créanciers.

Enfin, viennent se placer les opinions divergentes, plus ou moins modificatives ou explicatives des Cours royales et des Facultés de droit, dont on peut lire les avis dans le recueil de M. le garde des sceaux.

Tous les motifs qui ont été invoqués de part et d'autre éclairent la question sans doute, mais ne la décident pas. Il devient donc intéressant de voir, par les exemples que nous offrent les législations étrangères, de quel côté se range le plus grand nombre; ce nombre forme sans doute un certain poids comme autorité, car il est l'expression des sentiments des peuples et le résultat des observations de leurs législateurs.

Ce qui est plus digne encore de réflexion, c'est la remarque que les nations qui ont adopté les dispositions de notre Code presque textuellement, ne s'en sont écartées qu'en rejetant la dispense de l'inscription de l'hypothèque légale prescrite par le Code français. C'est là une décision importante qui doit fixer l'attention et provoquer l'action du gouvernement, car on ne rejette pas une partie d'un système adopté par imitation, si l'on n'a pas reconnu les inconvénients de la partie rejetée.

En Allemagne, dans tous les États qui suivent le régime germanique, l'inscription est exigée (1). Il est cependant deux législations d'outre-Rhin qui maintiennent l'hypothèque légale sans qu'il soit besoin d'inscription; ce sont celle de *Bade*, où la loi dispense de l'inscription qu'exigeait la loi de 1809, et celle de *Brunswick*, où le gouvernement fut obligé de revenir à ce même système, en disant dans le préambule de l'ordonnance de 1825: « Qu'il eût » été à désirer que l'inscription de toutes les hypothèques sans ex-

---

(1) On lit à ce sujet dans la revue de M. Mittermaier, t. 3, p. 75 et suiv. des documents curieux. Il dit en effet que le droit allemand n'aurait jamais connu les hypothèques légales sans la propagation des idées du droit romain. Le droit anglais qui a le moins subi l'influence de ce droit, ajoute-t-il, fournit la preuve que la pensée des hypothèques légales est étrangère au droit germanique pur. La loi anglaise s'occupe, il est vrai, des intérêts des femmes et des pupilles, mais sans leur accorder d'hypothèques légales; ainsi la *Cour of Equity* peut, à la requête du parent d'un mineur, exiger en tout temps du tuteur la reddition des comptes, ordonner le dépôt de tous les fonds du mineur dans une caisse spéciale et déterminer la somme dont il sera permis au tuteur de disposer. Enfin, la Cour de justice peut également, à la requête de la femme ou d'un de ses parents, ordonner le dépôt des biens mobiliers dotaux et limiter les pouvoirs du mari. (V. exposition nouvelle des idées du droit anglais, Revue de législation par Wolowski, 1835. tome 1, page 266).

» ception fût exigée, mais qu'il avait été démontré que, pour ce  
» qui concerne certaines garanties hypothécaires, cette inscription  
» offrait de très-graves difficultés et était même impraticable pour  
» quelques-unes. » Il faut ajouter à ces exemples le projet de la  
Bavière Rhénane, qui, cherchant à réformer la législation hypo-  
thécaire, n'a pas changé cependant le système des hypothèques  
occultes.

Mais ce qui est digne de remarque, c'est que, sur les dix-huit  
Etats dont les lois ont été publiées à l'imitation du Code français,  
il en est neuf qui ont abandonné la clandestinité des hypothèques  
légales et exigé l'inscription.

Ces états sont : les *Etats-Romains*, *Parme*, *Plaisance* et *Gua-  
stalla*, *Toscane*, *Sardaigne*, *Tésin*, *Vaud*, *Portugal*, la *Hol-  
lande* et la *Grèce*.

Comme on le voit, c'est en Italie surtout, où le système des  
hypothèques tacites a pris naissance et devait être le plus enra-  
ciné, que son extinction a été proclamée. On dit à cela que la  
nécessité de l'inscription a moins d'inconvénient dans ces pays,  
parce que les ventes sont très-rares, les biens étant pour la plupart  
patronimiques ou dotaux. On peut répondre à cette objection, que  
c'est précisément à cause de ce peu de fréquence d'aliénations  
que le placement par hypothèques a dû être facilité.

D'après cet état de choses, on est obligé de convenir que, quel qu'en  
soit le motif, la nécessité de l'inscription de toutes les hypothèques  
quelconques est déclarée indispensable dans les Etats de l'Alle-  
magne, et qu'elle a commencé à recevoir son exécution dans les  
divers pays qui avaient jusqu'à présent plus spécialement consa-  
cré nos principes et adopté nos usages, de sorte qu'il ne reste plus,  
pour suivre les errements de la clandestinité des hypothèques lé-  
gales, que les Etats suivants : la *Bolivie*, *Bade*, les *Deux-Sicules*,  
les *Iles Ioniennes*, la *Louisiane*, *Haïti*, *Brunswick*, les *Pro-  
vinces Rhénanes*, et notamment la *Bavière Rhénane*, dont il a été  
parlé plus haut.

Mais est-ce à dire qu'il faille à notre tour suivre une règle sem-

blable ? C'est en vain qu'on voudrait détruire un usage constant, établi, qui a pris ses racines dans les mœurs, dans les habitudes, dans les intérêts; il faut toujours compter avec ces puissants mobiles, les ménager et les respecter. On a vu ce qui a eu lieu dans les duchés de *Bade* et de *Brunswick*; abolies d'abord, les hypothèques légales occultes et tacites ont dû y être rétablies.

En *France*, on peut dire que les deux systèmes se partagent les diverses provinces; les opinions des Cours royales le prouvent suffisamment: ainsi, déclarer subitement que la simplicité en législation n'est plus l'ennemie de la propriété, contrairement à ce qu'a dit le premier consul, quand elle en aurait été l'auxiliaire fidèle pendant plus de quarante années, ce serait brusquer un changement et innover d'une manière qui pourrait être fatale au système qu'on voudrait y substituer. Le Code civil a été, comme on le sait, une transaction entre les provinces du Midi et celles du Nord, quant aux coutumes, au droit romain ou aux usages qui les régissaient chacune différemment. Par l'introduction soudaine de la publicité absolue des hypothèques, on serait exposé soit à mécontenter des préjugés, soit à inspirer des inquiétudes aux familles, soit même à empêcher des contrats que la crainte du défaut de garanties pour l'avenir aurait détourné de conclure.

Il ne semble pas, malgré l'importance de l'amélioration et les immenses avantages qu'en retirerait le crédit territorial, qu'on puisse affranchir les propriétés de droits qui ne seraient pas patents, et supprimer entièrement les hypothèques légales avec la dispense d'inscription telles qu'elles sont établies dans le Code français. Néanmoins, il faut tenir compte des progrès qu'a faits la législation hypothécaire dans tous les pays, des améliorations, des perfectionnements que les lois étrangères ont apportés à nos principes, non sans de graves motifs, puisque de puissantes considérations ont soulevé des discussions à la suite desquelles leur réformation a été prononcée. Il faut surtout savoir se rendre de bonne grâce à de fortes et imposantes raisons, et aller au-devant de besoins ainsi constatés.

Ne paraît-il pas, au premier abord, qu'il existe dans le Code français une sorte de contradiction dans les dispositions qui prescrivent, les unes que des inscriptions seront prises dans l'intérêt des femmes et des mineurs contre les maris et les tuteurs, et les autres qui maintiennent l'hypothèque en dispensant de l'inscription ? C'est en quelque sorte aller au-delà de l'exigence, ordonner des précautions d'abord et les déclarer inutiles un peu plus loin. Le Code des *Iles Ioniennes* a été plus logique, car il ne contient aucune disposition qui prescrive de prendre inscription sur les maris et les tuteurs (1).

Toutefois, dans les diverses législations, les inscriptions des hypothèques légales sont prescrites avec beaucoup de soin, précisément par cela seul qu'elles exigent sérieusement l'inscription de l'hypothèque légale. Ce n'est donc pas, comme dans la loi française, une mesure surrogatoire, c'est un moyen définitif employé pour établir que la loi qui a accordé un titre a fait ce qu'elle a dû, mais n'a pas été au-delà.

Quant aux lois étrangères, on voit dans le projet de *Genève* que, pour les femmes, il est enjoint aux notaires de déposer au bureau des hypothèques la minute du contrat de mariage dans la semaine de sa date, et que la femme, le mari ou les parents doivent prendre inscription ; il en est de même quand il échoit des biens au mari pendant l'existence du mariage. Seulement, dans ce cas, le procureur général a une mission semblable (art. 98, 102 et 104). Quand il s'agit de mineurs, la chambre des tutelles est appelée à procéder. Dans le *Hanovre*, cette même mesure est prescrite. En *Grèce* (art. 61), les parents, les amis, les membres du conseil de famille et les autorités sont en outre tenus de remplir cette formalité ; si la femme est mineure, c'est le tuteur à qui cette charge est imposée. A *Lauembourg* (art. 6), on peut s'assurer que l'inscrip-

---

(1) Il est bon de noter ici que les inscriptions pour les hypothèques légales prises en 1841, d'après les documents transmis par M. le ministre des finances au garde des sceaux (t. 3, p. 532), s'élevaient à 8,200, savoir : 4,430 pour les femmes, 2,369 pour les mineurs et interdits, et 1,401 en faveur de l'Etat et des communes.

tion a été prise dans l'intérêt du mineur, car mention doit en être faite sur le procès-verbal de prestation de serment du tuteur.

Dans les *États-Romains*, les notaires et ceux qui ont constitué la dot, lorsqu'ils n'ont pas fait inscrire l'hypothèque légale, ce à quoi ils sont obligés solidairement, sont condamnés, les premiers à des dommages-intérêts, et les seconds à payer à la femme une double dot (art. 155). Quant aux mineurs, les tuteurs, les greffiers des tribunaux ou les notaires qui ont rédigé l'acte d'acceptation de tutèle, lorsqu'ils ont négligé de prendre l'inscription, sont condamnés à des dommages-intérêts (art. 154), et les tuteurs au double de la créance avec contrainte par corps. Il en est de même à *Parme* (art. 2186 et suiv.) et en *Toscane* (art. 105), où les maris, leurs ascendants et les tuteurs sont seuls tenus de faire inscrire les droits des femmes et des mineurs sous peine de dommages-intérêts. Dans la *Louisiane* (art. 5554), les notaires doivent prendre inscription de toute hypothèque même conventionnelle résultant d'un acte qu'ils ont rédigé, et il est enjoint aux juges qui ont nommé les tuteurs ou curateurs de faire inscrire l'hypothèque légale, sous peine, envers les notaires et les juges, de tous dommages-intérêts et même de destitution.

D'après le Code français, aucune peine n'est infligée en cas de négligence de la part des personnes chargées de prendre inscription, si ce n'est celle du stellionat; mais il s'agit de prévenir les désordres, la dissipation de la fortune de la femme ou du mineur, et pour cela trop de précautions ne sauraient être prises. Les législations étrangères ont cette supériorité sur la loi française, qu'elles ont désigné les notaires pour faire inscrire les droits des femmes et des mineurs, et cette prescription est rationnelle, car les notaires qui ont rédigé les contrats de mariage, en transmettant l'acte à l'enregistrement, peuvent remplir simultanément la même formalité à la conservation des hypothèques. Il y aurait, dans l'adoption d'une disposition semblable en France, ce grand avantage produit, qu'au moins les constitutions de dot sous régime dotal seraient connues des tiers. C'eserait aussi le cas, tant les conséquences

peuvent être graves, de prescrire l'application d'une sanction pénale par chaque contravention. On a vu en effet deux contrats de mariage contenant la stipulation des deux régimes rédigés dans des départements différents : on sent jusqu'à quel point la fraude a pu faire usage de cette arme à deux tranchants, dont la loi n'offre aucun moyen de pouvoir se garantir.

Les greffiers des juges de paix, lors de chaque nomination de tuteurs, ou lors de l'installation des tuteurs testamentaires, devraient être soumis à l'accomplissement de la même formalité.

Il faudrait alors ajouter :

1° A l'art. 2137, un second alinéa ainsi conçu :

« Les greffiers des juges de paix, à chaque nomination de tuteurs  
 » ou à chaque installation de tuteurs testamentaires par le conseil  
 » de famille, seront également tenus, sous peine d'amende et de  
 » dommages-intérêts, s'il y a lieu, de prendre inscription sur les  
 » biens des dits tuteurs dans le délai de quinze jours. »

Et 2° à l'art. 2139, un second alinéa rédigé en ces termes :

« Les notaires rédacteurs d'un contrat de mariage devront aussi  
 » requérir les mêmes inscriptions sur les biens du mari, dans le  
 » mois qui suit la célébration du mariage, sous peine de dommages-  
 » intérêts en cas de négligence. »

Une fois les droits des mineurs et des femmes ainsi établis, avec toutes les précautions qu'exige la loi, car on a reconnu les inconvénients et l'inutilité de charger les maires de prendre inscription, il ne reste plus qu'à statuer sur le sort de l'hypothèque légale.

On a fait sentir la gravité de l'abolition complète de la clandestinité ; mais, d'un autre côté, cette clandestinité ne peut être perpétuée. Il arrive très-souvent qu'aucune inscription n'est prise sur les biens des tuteurs et des maris, et alors dans l'impossibilité où est un propriétaire, qui veut emprunter sur hypothèque, d'établir qu'il n'est plus chargé de tutelle ni engagé dans les liens du mariage, ou que, par sa situation de fortune, il ne doit rien à son pupille ou à sa femme, un fait négatif ne pouvant se prouver, il ne trouve pas de prêteur ; il en résulte qu'on refuse de contracter avec un

détenteur réel de biens-fonds, victime ainsi des rigoureuses précautions de la loi, précautions, comme on le voit, qui dépassent le but que s'est proposé le législateur ; « c'est ce qui fait, dit M. Mittermaier dans sa *Revue*, t. 4, p. 166, que les gens riches cherchent » par tous les moyens à se soustraire à la tutelle, parce que la loi » leur enlève ainsi leur crédit.

Dans la pratique, les choses sont arrivées à un tel point, qu'à moins d'être connu personnellement des notaires, un propriétaire est réduit à ne pouvoir emprunter, malgré les garanties les plus évidentes.

Le chapitre ix du titre des Hypothèques, a eu en vue de prévenir cet inconvénient, en prescrivant la purge dans le cas de vente des biens des maris et des tuteurs.

Par cette procédure spéciale, le législateur français a voulu mettre l'acquéreur à même de se libérer valablement, et avertir les ayants droit à une hypothèque légale non inscrite de prendre inscription dans le délai de deux mois. Mais il est une troisième personne qui profite de ces dispositions, c'est le propriétaire qui vend son bien et qui peut en toucher le prix, ou voir sa position résolue ou parfaitement connue au moyen d'inscriptions qu'il a la faculté de combattre, ou dont il subit les conséquences. Ainsi la loi a réglementé trois droits bien distincts, à savoir : les ayants droit à l'hypothèque légale, l'acquéreur et le vendeur. Mais ce qu'elle a fait pour le cas de vente, pourquoi ne pourrait-elle l'autoriser ou le prescrire lorsqu'il s'agit de prêt hypothécaire ? Il y a parité de motifs : il semble que l'admission de cette procédure dans un cas devrait entraîner ou justifier tout ou moins son admission dans l'autre. Que l'on remarque en effet que la sommation faite à la femme, au subrogé-tuteur et au procureur du roi a pour but, non de faire produire les titres, mais de faire prendre inscription, car il n'est pas question d'ordre encore ; on prévient seulement les parties intéressées, ou celles qui sont chargées de veiller à leurs intérêts, qu'un droit nouveau sur l'immeuble soumis par la loi à la garantie de leur fortune peut leur faire perdre cette ga-

rantie. Il s'agit, il est vrai, dans le cas de vente, d'un acte qui doit faire sortir le bien des mains du propriétaire grevé légalement, mais dans le cas de prêt, il s'agirait de rendre un bien libre et affranchi de ces hypothèques occultes qui souvent ne représentent aucun droit réel : l'analogie paraît assez exacte, puisque, dans les deux cas, il y a lieu à une réalisation de fonds que le débiteur doit toucher, et qu'il est prudent de ne lui remettre qu'après qu'on a pris des mesures telles que les droits de personne ne puissent être exposés ni compromis.

La purge légale dans le cas de prêt serait, on ne peut le méconnaître, un moyen puissant de faciliter les emprunts, et il aurait pour objet de rendre à un propriétaire, qui ne doit pas éternellement souffrir d'une charge imposée par la loi, la libre disposition de ses biens. On n'y voit d'autre inconvénient que celui de multiplier les cas auxquels cette purge pourrait être appliquée ; mais en prenant les précautions nécessaires, et en se servant du même mode de procédure que pour la vente, il ne paraît pas que les personnes que la loi a voulu protéger courent le danger d'en éprouver de dommage.

Si ce principe était adopté, une mise en demeure pourrait être faite aux parents et à des autorités désignées pour prendre inscription dans un délai déterminé. Une fois ce délai passé, les biens du mari ou du tuteur seraient libres à l'égard du prêteur ; il va sans dire enfin que s'il existe des hypothèques, ou que si, par suite des sommations qui seront faites, il se produit des inscriptions, le propriétaire pourra dans ce cas se pourvoir par voie de réduction ou de radiation.

Mais cette mesure de mise en demeure est tellement grave qu'il ne serait pas prudent de laisser ce soin à l'emprunteur ; c'est au prêteur, celui qui a intérêt à ce que la procédure soit bien faite et les formalités exactement remplies, à prendre l'initiative, mais pour le compte du débiteur et en retenant une somme pour les frais taxés sur le montant de la créance, ou en se garantissant par tout autre moyen. Alors, pour éviter les frais de rédaction d'un

acte qui pourrait être sans résultat, la purge serait faite sur une simple promesse de prêt devant notaire ; ce projet d'acte contiendrait les noms des parties, le montant de la somme prêtée et la désignation sommaire de l'immeuble destiné à être hypothéqué ; il devrait n'être soumis qu'à un droit fixe de trois francs, et être ensuite inscrit provisoirement au bureau de la conservation des hypothèques, comme par une sorte d'application des prénotations si usitées en Allemagne.

Ce mode de purge appliqué au prêteur, et que les praticiens désignent comme très-utile, a été indiqué par la Cour royale de Nancy (*V. Documents de M. le garde des sceaux, introduction, p. 147 et t. 2, p. 748*) (1). Il paraît réunir beaucoup de conditions favorables, car il met les parents des mineurs et des femmes, ainsi que les autorités administratives et judiciaires auxquelles des sommations pourraient être faites aussi, en mesure de prendre inscription dans leur intérêt, s'il y a lieu, et permet de faire déclarer affranchi de dettes souvent imaginaires un bien qui, sans cette formalité, resterait en quelque sorte hors du commerce.

On prétend, pour résister à tout changement sur cette matière si grave, que la facilité des emprunts par hypothèque est un écueil pour les propriétaires et pour la chose publique. C'est là un résultat moral qu'on voudrait atteindre dans l'intérêt des majeurs, que la loi n'a eu nullement en vue de protéger contre eux-mêmes. On irait nécessairement ainsi au delà du but et de la volonté de la loi, qui n'a entendu garantir que la fortune des mineurs et des femmes, mais qui a été bien éloignée évidemment de vouloir, sous

---

(1) On trouve dans l'ordonnance prussienne de 1783 l'origine ou l'analogie de la procédure de notre purge des hypothèques légales. On en voit la preuve dans l'art. 94, qui dit : « dans le cas d'allénation faite autrement que par adjudication publique, comme » il peut se présenter des cas où, malgré les précautions recommandées aux cours et » tribunaux, un tiers ait des droits préférables à ceux de l'acquéreur ou du précédent » propriétaire, sommation sera faite aux ayants-droit, et un jugement de foreclusion sera » prononcé, qui régularisera et assurera ses droits. » (*V. art. 94 et suiv., p. 195 des textes, 2<sup>e</sup> partie, et les suppléments, p. 328*).

le prétexte de garantir des intérêts probables ou des droits non compromis, enchaîner la propriété et la rendre inaliénable.

On fait encore une autre objection : on dit que, depuis l'ordre des choses, tel qu'il est établi par le Code civil, il n'y a eu que de très-rares exemples de créanciers qui aient éprouvé un dommage par suite de la révélation des hypothèques légales occultes : cela se peut, quoiqu'on ne puisse guère savoir ce qui s'est passé dans l'intérieur des familles, ou ce que les parties elles-mêmes ont pu résoudre en présence de droits souvent évidents et respectables, qu'on n'a peut-être pas voulu contester en justice ; mais faut-il en conclure que l'inconvénient n'existe pas et que la clandestinité soit un bienfait ? On y verrait tout au plus un préservatif, en ce sens qu'un capitaliste n'oserait prêter ses fonds garantis sur un immeuble qui peut être grevé d'hypothèques, dont l'existence menace de se manifester à chaque instant et de faire perdre un rang compromis par des droits à l'exercice desquels aucune prévision ne peut le soustraire. Dans cet état de crainte et d'incertitude, il est évident que nul n'osera contracter ni livrer ses capitaux. Mais que la loi offre les moyens de combattre les dangers de l'hypothèque légale, qu'elle l'oblige à se produire en présence d'autres intérêts, et on verra augmenter le nombre des prêteurs, qui ne seront plus retenus alors par les règles de la prudence la plus vulgaire.

Le mode proposé a l'avantage de rendre à la propriété son caractère véritable et de la débarrasser des entraves inutiles qui l'empêchent de produire les bienfaits dont le crédit foncier a tant d'intérêt à jouir. Il est vrai cependant que si un propriétaire a un besoin urgent de fonds, il sera obligé d'attendre l'expiration des délais de la purge. Mieux vaudrait sans doute la suppression absolue de l'hypothèque légale sans inscription ; cependant la position serait bien améliorée, puisque le propriétaire aurait, dans un temps déterminé, une faculté dont il est entièrement privé dans l'état actuel de la législation.

La purge entraînera certainement dans des frais que l'abolition de l'hypothèque occulte aurait évités, mais il faut savoir accepter

les nécessités de la loi et en diminuer les inconvénients. Or, les frais étant trop élevés et de nature à décourager les propriétaires déjà obérés et écrasés par les droits qu'ils doivent payer, la loi pourrait facilement les réduire en fixant un nouveau tarif (1). Il serait d'autant plus juste d'admettre cette réduction, que les actes de purge deviendraient plus fréquents et que l'accroissement du nombre offrirait une compensation satisfaisante. M. le ministre des finances, dans les renseignements qu'il a transmis à M. le garde des sceaux, t. 3, p. 570, signale lui-même : « la nécessité » de régulariser la publicité de la purge légale des hypothèques » légales et, s'il est possible, d'en diminuer les frais. » Plusieurs cours royales se sont également prononcées dans le même sens (V. introduction des Documents du garde des sceaux, p. 186).

Quant à régulariser la publicité de la purge, presque toutes les

(1) Les dispositions relatives au tarif en matière de purge d'hypothèques légales non inscrites devraient être modifiées, si le prêteur pouvait aussi faire usage de la purge : on croit devoir entrer à cet égard dans quelques détails.

D'abord la formalité du dépôt au greffe du tribunal pourrait être déclarée inutile et le ministère obligé des avoués évité.

Il y aurait lieu de fixer des règles différentes selon que la purge serait provoquée pour un prêt ou comme résultat d'une vente.

Dans le premier cas, on serait dispensé de comprendre les frais de rédaction et de copie de l'acte de promesse de prêt, parce qu'ils figureraient dans les frais de l'acte définitif.

La copie de l'acte de promesse de prêt étant un extrait par lui-même une autre rédaction ne serait pas nécessaire.

Dans le cas où un officier ministériel serait chargé de suivre une purge, outre les frais de notification, il ne devrait lui être alloué que les vacations suivantes :

- |   |       |
|---|-------|
| 1. Pour l'insertion dans le journal. . . . .  | 3 fr. |
| 2. Pour légalisation de la signature de l'imprimeur. . . . .  | 3 »   |
| 3. Pour déposer au bureau des hypothèques le numéro du journal<br>qui contient l'insertion. . . . . | 3 »   |
| 4. Pour retirer le certificat du conservateur destiné à former un titre. . . . .                    | 3 »   |

Dans le deuxième cas, celui de la purge légale en vertu d'un acte de vente, il y aurait lieu de supprimer ce qui est relatif au dépôt au greffe, en observant les autres formalités prescrites par le tarif de 1844.

Dans cet état des choses, le tarif pourrait être ainsi réglementé :

Cours royales et les Facultés de droit ont désigné comme inutile l'affiche de l'extrait de l'acte de vente dans l'auditoire du tribunal, car c'est une affiche dont nul ne s'occupe et que personne ne lit. A ce sujet, on peut rapporter l'opinion de M. Mittermaier qui dit dans sa Revue, t. 18, p. 452, « que, par malheur, Bade avait con-

I° Pour le cas de purge par suite d'une promesse de prêt hypothécaire :

Art. 1<sup>er</sup> Coût de l'insertion de l'acte dans le journal (selon l'étendue de de l'insertion) . . . . . 20 fr. »

Art. 2. Notification à la femme ou au subrogé-tuteur, au procureur du Roi, au juge de paix et au maire du dernier domicile des susdits, contenant :

1° La mention de l'insertion dans le journal, dont la date et le numéro devraient être indiqués ;

Et 2° la désignation sommaire des biens à hypothéquer, avec les noms du propriétaire et du prêteur.

Original. . . . .	2 fr. »	} . . . . .	17 fr. 90
4 copies. . . . .	2 » »		
4 visa. . . . .	1 » »		
Enregistrement. . . . .	2 » 20		
Timbre. . . . .	3 » 50		
Copies (6 rôles). . . . .	7 » 20		

Art. 3. Dépôt au bureau des hypothèques d'un exemplaire du journal contenant l'insertion, et coût du certificat du conservateur s'il est négatif . 40 fr. »

Si des inscriptions avaient été prises, le coût du certificat varierait selon leur importance. . . . . *Mémoire.*

47 fr. 90

II° Pour le cas de purge légale par suite de vente ; il faudrait seulement ajouter au tarif ci-dessus la composition de l'extrait de l'acte de vente ou du jugement d'adjudication, pour l'insertion dans le journal et pour les notifications, qui est ordinairement de. . . . . 45 fr. »  
 en y ajoutant les frais du tarif ci-dessus. . . . . 47 » 90  
 et les 4 vacations. . . . . 12 » »

On atteindrait le chiffre modéré de. . . . . 74 fr. 90

D'après le tarif actuel, on joint à ces frais ceux de dépôt au greffe qui s'élèvent à. . . . . 25 » 85

En tout. . . . . 100 fr. 75

On voit ainsi la réduction qui pourrait être réalisée dans l'un et l'autre cas de purge légale.

» servé les hypothèques générales de la loi française et sa défec-  
 » tueuse procédure de la purge. »

Déjà la loi de 1841, sur la saisie-immobilière, a remplacé l'affiche par l'insertion dans le journal désigné pour les annonces judiciaires, en abrogeant l'art. 682 du code de procédure; et l'avis du conseil d'État, du 1<sup>er</sup> juin 1807, avait aussi décidé que lorsque la femme ou le subrogé à ses droits étaient inconnus, il y avait lieu à l'insertion dans un journal.

L'art. 2029 du *Code Ionien* a reproduit textuellement les dispositions de cet avis, qui a été toujours suivi dans la pratique en France.

On devrait ajouter aussi aux personnes auxquelles la notification de l'acte d'aliénation ou de la promesse du prêt serait faite, le maire de la commune où la femme et le mineur sont domiciliés, ainsi que le juge de paix du Canton, lesquels sont présumés mieux connaître la position des parties et le plus souvent leurs intérêts; ils ont, dans tous les cas, par leurs fonctions, une indépendance qui doit les mettre à même de remplir cette mission plus utilement que tout autre.

D'après ces principes, les art. 2193 et 2194 pourraient être ainsi rédigés :

2193, § 2<sup>e</sup> : « Les personnes qui se sont engagées à prêter des  
 » fonds avec affectation hypothécaire sur un ou plusieurs im-  
 » meubles appartenant ou ayant appartenu à des maris ou à des  
 » tuteurs, devront passer un acte authentique devant notaire  
 » contenant par extrait les noms des parties, les stipulations  
 » du prêt à effectuer et la somme à payer; lorsque les formalités  
 » ci-après auront été remplies, elles pourront, dans les condi-  
 » tions prescrites dans le § précédent et après avoir pris au  
 » bureau de la conservation des hypothèques une inscription pro-  
 » visoire, qui ne sera valable que pendant quatre mois, purger  
 » les hypothèques qui existeraient sur les biens à hypothéquer.

» 2194. A cet effet, elles déposeront copie dûment collationnée  
 » du contrat translatif de propriété ou de l'acte de promesse de

» prêt au greffe du tribunal civil du lieu de la situation des biens,  
 » et les personnes désignées dans l'article précédent certifieront,  
 » par acte signifié tant à la femme et au subrogé-tuteur qu'au  
 » procureur du roi, *au juge de paix du canton et au maire de*  
 » *la commune où la femme, les mineurs et interdits sont*  
 » *domiciliés, le dépôt qu'elles auront fait; copie de l'acte de*  
 » *promesse de prêt, ou extrait du contrat de vente contenant*  
 » sa date, les noms et prénoms, professions et domiciles des  
 » contractants, la désignation de la nature et de la situation des  
 » biens, le prix et les autres charges de la vente *seront insérés*  
 » *dans le journal désigné pour les annonces judiciaires; pen-*  
 » *dant les deux mois qui suivront cette insertion, les femmes,*  
 » les maris, tuteurs, subrogés-tuteurs, mineurs, interdits, parents  
 » et amis, le procureur du roi, *le juge de paix et le maire* seront  
 » reçus à requérir, s'il y a lieu, etc.

» 2195. Si, dans le cours de deux mois, à partir du jour de  
 » l'insertion dans le journal et des significations de l'acte déposé  
 » au greffe faites aux personnes indiquées plus haut, il n'a pas été  
 » fait d'inscription du chef des femmes, mineurs ou interdits, sur  
 » les immeubles vendus *ou désignés comme devant être hypothé-*  
 » *qués, ils passent à l'acquéreur sans aucune charge, ou restent*  
 » *libres et affranchis de toute hypothèque légale à l'égard du*  
 » *prêteur, à raison des dots, reprises et conventions matrimo-*  
 » *niales de la femme ou de la gestion du tuteur, et sauf le recours,*  
 » s'il y a lieu, contre le mari et le tuteur, etc. »

### 3° — De l'extinction de l'hypothèque légale après la fin de la tutelle ou la dissolution du mariage.

Le Code civil n'avait pas fixé de délai à la femme, lors de la dissolution de son mariage et au mineur devenu majeur pour prendre inscription. Un avis du conseil d'État, du 5 mai 1812, avait interprété le silence du Code, dont l'absence de dispositions à ce sujet avait donné lieu à des procès et à de grandes incertitudes dans la pratique, en déclarant que l'hypothèque légale n'avait pas

de limite et que la purge était le seul moyen offert par la loi pour s'en exonérer.

On reconnaît que cet état de choses, qui peut engendrer de grands abus et perpétuer les charges des maris et des tuteurs au détriment de la liberté des propriétés, ne peut durer. La femme devenue maîtresse de ses actions ou le mineur ayant atteint sa majorité n'ont plus besoin de la protection de la loi. Les causes qui la leur ont fait accorder n'existant plus, on devrait les assimiler à tout majeur quelconque et les obliger à prendre inscription dans un délai suffisant toutefois pour pouvoir faire opérer soit la liquidation des droits de la femme, soit la reddition du compte de tutelle.

Presque toutes les Cours qui ont examiné cette question admettent la nécessité de faire cesser l'effet de l'hypothèque légale après la dissolution du mariage ou la fin de la tutelle; mais elles ne sont pas d'accord sur la durée du délai après lequel l'inscription devra être prise; les uns fixent ce délai à un an et les autres l'élèvent à deux années (*V.* introduction des Documents du garde des sceaux, t. 1, p. 130).

Dans les législations étrangères, on trouve, à cet égard, quelques dispositions qu'on va reproduire, mais en faisant remarquer que, pour la plupart, l'inscription étant exigée pour l'hypothèque légale, la fixation du délai était peu importante, puisque cette hypothèque est assimilée à une hypothèque ordinaire et qu'on était libre d'en demander la radiation, ou parce qu'elle s'éteint faute de renouvellement. Cependant, en *Toscane*, aux termes de l'art. 149, ce délai est de cinq ans; dans le royaume des *Deux-Siciles* (art. 2052), aux *Iles Ioniennes* (art. 1971), il est d'une année; et dans le *duché de Brunswick*, un an après la vente judiciaire l'hypothèque légale est éteinte.

La base la plus généralement adoptée est, comme on le voit, celle d'une année. C'était aussi le temps donné par les art. 58 et 64 de l'édit de 1675; il paraît être suffisant en effet. Comme dans les Codes des *Deux-Siciles* et des *Iles Ioniennes*, la disposition additionnelle qui concerne la détermination du délai ci-dessus

devrait figurer au chapitre III, à la section 4, intitulée : « Du rang que  
 » les hypothèques ont entre elles. » On pourrait alors ajouter à  
 l'art. 2142 un second alinéa ainsi conçu :

« Après la dissolution du mariage ou après la cessation de la  
 » tutelle ou de l'interdiction, si l'inscription de l'hypothèque légale  
 » n'a pas été prise, la femme ou le mineur devenu majeur  
 » ou l'interdit relevé de son interdiction sera tenu de prendre  
 » inscription dans le délai d'un an. Passé ce délai, l'hypothèque  
 » ne datera que du jour de l'inscription. »

#### **4° — De la résolution du droit et du privilège du vendeur.**

La dispense d'inscription des hypothèques légales, d'après la législation française, est le sujet de réclamations graves et de critiques multipliées ; mais l'application de la même clandestinité au profit du vendeur, qui n'a pas les mêmes motifs que le mineur ou la femme mariée pour jouir d'une faveur si exorbitante et si exceptionnelle de la loi, est et doit être bien autrement l'objet de l'étonnement des jurisconsultes étrangers, des plaintes des personnes intéressées et du désespoir des officiers publics dans l'exécution de leurs fonctions.

Il paraîtrait que l'existence de l'action résolutoire était en quelque sorte imprévue lors de la rédaction du Code français ; on croyait avoir fait la part assez belle au vendeur, en créant en sa faveur un privilège qu'il n'était tenu de révéler que lorsqu'il lui plairait, au moyen de la transcription et de l'inscription d'office qui en faisait remonter l'effet au jour de la vente ; mais ce n'était pas assez. L'art. 1654, auquel on n'avait pas pensé probablement, créait en outre un droit de résolution dans le cas de défaut de paiement : c'est ce qui est reconnu et avéré par une jurisprudence constante.

Cette inattention du législateur, il faut bien l'avouer, prouve l'imperfection attachée aux choses humaines ; car des hommes du mérite de ceux qui ont doté la France du Code qui fait sa gloire et

l'admiration des peuples étrangers, n'ont pas fait preuve souvent d'imprévoyance dans le cours de leurs travaux ; mais il est fâcheux que, dans une matière si grave, plusieurs omissions aient eu lieu presque simultanément. Ainsi, outre cette action résolutoire, se trouvent, comme le dit M. Troplong, *préface page 7*, l'escamotage de la transcription, la grande question de la clandestinité de l'hypothèque légale dont la discussion a été si restreinte, et enfin, pour nous reporter à un autre sujet, la privation de tout droit quelconque de la femme sur la succession de son mari, tandis qu'un des plus influents rédacteurs du Code, M. Treilhard, disait : *que l'article 754 lui accordait l'usufruit d'un tiers des biens* ; erreur qui a été la cause que le sort des femmes a été entièrement sacrifié, quoiqu'on ne demandât pour elles qu'un droit à des aliments (*V. Loqué, vol. X, nos 25 et 101*).

Quoi qu'il en soit, le vendeur d'un immeuble jouit de deux droits bien distincts : le privilège et l'action résolutoire, laquelle survit au privilège lui-même, aux sous-aliénations, à la purge, à l'ordre, et peut être exercée indéfiniment, puisque la prescription trentenaire est presque toujours interrompue par le fait de minorités ou tout autrement. La loi du 2 juin 1844, modificative du titre sur la saisie-immobilière du Code de procédure civile, a introduit par l'art. 717 une exception à ce principe si absolu, en garantissant l'adjudicataire des effets de l'action résolutoire. C'est une amélioration constitutive d'un droit nouveau dont on sent déjà les bienfaits, mais qu'il faudrait étendre encore davantage, car dans les ventes à l'amiable ou par autorité de justice, et même quand il s'agit d'hypothéquer un bien, l'établissement de la propriété donne lieu à des recherches, à des investigations les plus difficiles, les plus minutieuses, et laisse toujours exister des craintes qui empêchent beaucoup de transactions. Cet état fâcheux des choses rend souvent un domaine inaliénable et improductif entre les mains d'un propriétaire qui n'a aucun moyen de se libérer, puisqu'il ignore la plupart du temps le véritable vendeur, ainsi que le nom et le domicile des héritiers ou des légataires.

Dans les législations étrangères, on a évité ce double inconvénient. En Allemagne surtout, le droit, non de résolution, mais de domaine réservé (*dominium reservatum*), et le privilège du vendeur pour défaut de paiement du prix, doivent être inscrits; mais il faut, quand il s'agit de propriété réservée, que le contrat en fasse mention. Il existe dans la loi de *Brême* un chapitre entier qui établit sur ce mode de privilège des principes très-étendus (art. 68 à 98). Dans le projet de loi de *Genève* (art. 60), les parties doivent être interpellées par le notaire pour déclarer si elles veulent stipuler l'action résolutoire, et dans ce cas, cette clause est soumise à l'inscription par l'art. 58. Il en est de même en *Bavière* (art. 15), dans le *Mecklenbourg* (Loi de 1819, art. 55), où le vendeur, lorsqu'il s'est réservé la propriété pour sûreté du prix, est tenu de faire inscrire son droit pour le montant de ce qui lui est dû, inscription qui ne produit ses effets que du jour où elle est prise. Dans la *Hesse* (art. 18) et en *Saxe* (art. 41), cette réserve constitue une hypothèque légale qui doit être inscrite, mais avec cette distinction, pour la *Hesse* (art. 45), que le droit de résolution de la vente pour défaut de paiement du prix ne peut être exercé sur le nouvel acheteur, à l'égard des créanciers inscrits, après le délai de seize jours. En *Saxe-Weimar* (art. 156), c'est une annotation préalable qui doit être prise pour l'exercice du droit de retour de la propriété. Enfin, dans le *Wurtemberg* (art. 45), l'inscription du droit du vendeur constitue un droit de propriété sur l'objet vendu, s'il est stipulé que le défaut de paiement entraîne la dissolution du contrat.

Quant aux législations qui se sont le plus intimement rapprochées de notre Code, mais qui ont profité de notre expérience, en s'abstenant de donner au vendeur ce double droit indépendant de toute inscription si préjudiciable à la propriété et au crédit territorial, on remarque le Code *hollandais* (art. 1227), qui prescrit l'inscription de l'hypothèque consentie pour sûreté du prix dans les huit jours de la transcription du titre de vente. Dans le projet de la *Bavière rhénane* (art. 11), ce délai est de cinq ans

pour le droit de résolution, en cas de non accomplissement des conditions, soit qu'il résulte d'une clause formelle ou de la loi, aux termes de l'art. 1184 du Code français qui régit cet État. Dans les *Deux-Siciles*, une loi de 1843 ajoutée à l'art. 1999 du Code, fait dépendre le privilège du vendeur de l'inscription prise dans les deux mois du contrat de vente, si l'acheteur n'a pas transcrit dans ce délai. En *Toscane*, ce délai est d'un mois (art. 37); à la *Louisiane*, il est de six jours (art. 3240); dans le *Portugal* et en *Grèce*, il faut inscrire tous les privilèges quelconques sur les immeubles. Les *États-Romains* ne déterminent aucun délai; mais la transcription fixant seule la transmission, il est dit à l'art. 96 qu'elle conserve le privilège du vendeur. En *Grèce*, les privilèges doivent être inscrits, et il n'apparaît pas qu'aucun droit résolutoire existe en faveur du vendeur. En *Sardaigne* et dans les *États de Parme*, le droit de résolution a été entièrement aboli; en effet, dans le Code de *Parme*, l'art. 1654 du Code français, relatif au droit de faire résoudre la vente pour défaut de paiement du prix, n'est pas reproduit, et le vendeur doit faire inscrire son privilège dans le mois de la vente (art. 2155); en *Sardaigne*, ce délai est de trois mois (art. 2205), mais l'art. 1661 contenait déjà cette disposition formelle : « Le vendeur d'un immeuble ne peut demander la résolution de la vente pour non-paiement du prix; toute stipulation contraire sera considérée comme non écrite. »

Pour régulariser un projet de dispositions propres à utiliser les exemples offerts par les législations étrangères, il faut se rappeler que, d'après le système de la transcription, il n'y a de transmission de propriété que par l'accomplissement de cette formalité, et qu'en laissant exister les dispositions de l'art. 2106 qui prescrit l'inscription d'office, le privilège se trouve ainsi inscrit de plein droit, puisque la transcription vaut inscription pour lui; mais, quant au droit de résolution qu'il tient de la loi et notamment des art. 1184 et 1654, on ne peut le lui ravir sans entrer trop avant dans la voie des innovations : or, il ne s'agit que de modifier et d'améliorer.

On atteindrait ce résultat peut-être en ajoutant à l'art. 1654 ce paragraphe : « Mais pour le cas de la vente d'un immeuble, le droit » de demander la résolution de la vente doit être inscrit dans les » trois mois de la transcription du titre translatif de propriété sur » les registres fonciers. »

Le droit de résolution n'est que la faculté laissée au vendeur de rentrer dans son bien s'il n'est pas payé, et comme il conserve un privilège par la transcription, il ne court aucun risque pour ses intérêts dans le cas même de négligence de sa part ; mais ce droit est si prolongé qu'il est prudent de limiter la durée de son exercice, si celui à qui il appartient ne prend pas la précaution de le faire inscrire dans un délai déterminé.

#### **5° — Des cessions et subrogations ;**

##### **De la négation des créances inscrites.**

Les cessions des titres hypothécaires ont donné lieu à de très-graves observations, par suite des abus qu'à leur occasion la jurisprudence a révélés. S'agit-il de la cession d'une hypothèque légale ? la fraude peut y pénétrer de la manière la plus scandaleuse, car la subrogation suivant le sort de la nature de l'hypothèque n'est pas soumise également à l'inscription : il en résulte que les cessionnaires sont inconnus les uns aux autres, qu'ils ne peuvent savoir quel est le montant de la cession de chacun d'eux, et qu'ils ignorent si un précédent subrogé aux droits de la femme n'a pas absorbé la totalité de son hypothèque légale. De là des difficultés ou des hésitations naissent à chaque instant, au grand détriment de la femme elle-même qui, étant inhabile à offrir une garantie satisfaisante, ne peut faire usage de ses ressources dans un moment important à ses intérêts, ou au désavantage du créancier qui, par confiance ou dans des circonstances déterminées, s'est vu dans la nécessité d'accepter un gage dont il ne peut en définitive s'assurer le bénéfice : « Il ne faudrait rien moins que ces

» dangers, dit M. Mittermaier dans sa Revue, t. 19, p. 174, pour  
» prouver que ce système est un appât à la fraude, à l'immora-  
» lité, et en contradiction avec tout bon système de publicité. »

Quand il s'agit d'hypothèques conventionnelles, leur subrogation sans inscription obligée entraîne dans d'autres périls non moins graves par le motif que le subrogé, ne figurant pas sur le registre comme étant aux droits de son cédant, est exposé à ce qu'un autre cessionnaire plus diligent, à moins de notification du transport, ne prenne inscription à son préjudice, ou bien à ce qu'une mainlevée ne soit donnée à son insu par le créancier primitif. Comment, d'ailleurs, serait-il averti des sommations qui sont faites au créancier titulaire de l'obligation hypothécaire pour produire à l'ordre, pour déclarer ses droits quelconques, pour les défendre au besoin? Le créancier lui-même, désintéressé qu'il est, ne l'en informera pas et les laissera périliter. Les exemples ne manquent pas. On peut citer entre autres un jugement de la quatrième chambre du tribunal de la Seine du 50 janvier 1847, auquel j'ai concouru, et qui prouve que ce défaut d'obligation de la part du cessionnaire de prendre inscription peut conduire jusqu'à la violation des garanties offertes par la loi.

L'art. 717 de la loi du 2 juin 1841, relatif aux améliorations de la procédure sur saisie immobilière, a, comme on l'a vu plus haut, proclamé l'adjudicataire par suite de jugement d'expropriation forcée à l'abri de toute action résolutoire, à moins que le vendeur n'ait notifié sa demande au greffe du tribunal pendant les poursuites. Sans doute cette disposition nouvelle est un bienfait, mais si le vendeur originaire a cédé son droit de résolution et qu'il n'ait point fait inscrire sa cession, ce à quoi il n'est pas tenu par la loi, la notification prescrite par l'art. 692 du Code de procédure ne pourra être remplie à son égard et le poursuivant sera dans l'impossibilité de lui signifier d'avoir à faire au greffe sa demande en résolution. La sommation faite au vendeur lui-même, qui n'a plus aucun intérêt, ne peut en tenir lieu, car si son cessionnaire avait obtenu judiciairement, avant le jugement d'adjudication, la

résolution de la vente, ce jugement ne pourrait recevoir son exécution, parce qu'il y aurait dépossession *super non domino*, et l'adjudicataire se trouverait ainsi évincé d'une propriété que cependant la loi lui avait garantie entière et sans crainte de trouble.

C'est effectivement ce qui est arrivé. Ces mêmes circonstances ont donné lieu à la sentence dont on vient d'indiquer la date, et qui est ainsi conçue : « Attendu que l'art. 717 du code de procédure civile a seulement prévu le cas où la demande en résolution serait formée pendant le cours de la poursuite en expropriation, mais non celui où le jugement de résolution aurait été prononcé antérieurement à l'adjudication ; que, quoique la sommation exigée par l'art. 692 ait été faite au vendeur pour déclarer s'il entend faire usage de son droit de résolution, cependant, s'il a été remboursé par un cessionnaire, il n'a plus d'intérêt ; que, d'un autre côté, cette sommation ne peut être opposée à ce cessionnaire, qui n'est assujéti par aucune disposition de la loi de prendre inscription pour sa subrogation dans le droit du vendeur. »

Il a paru important de citer en entier ce jugement, parce qu'il prouve que le nouvel article 717 est imparfait et peut donner lieu à des déceptions, entraîner dans des frais inutiles de saisie immobilière et détruire l'effet que la loi a voulu produire.

Il est encore un autre cas qui montre que cet art. 717 n'est pas assez armé pour assurer à l'adjudicataire la propriété de l'immeuble vendu judiciairement : c'est celui où un vendeur, avant le jugement d'adjudication, aurait fait prononcer la résolution sur le détenteur du bien sans en avoir encore pris possession. On conçoit qu'étant désintéressé il ne répondra pas aux sommations prescrites par l'art. 692, et alors l'adjudication, avec tous ses frais dispendieux devenus inutiles, sera nulle par les mêmes motifs que ceux invoqués dans le jugement cité plus haut.

Il est vrai que le vendeur qui serait ainsi rentré dans sa propriété, devrait faire transcrire ses nouveaux droits, et que si cette

transcription n'était pas effectuée sur les registres, la propriété étant assise sur la tête de celui à qui elle est attribuée par les livres fonciers serait valablement transférée par l'adjudication publique ; mais tant que la transcription ne sera pas exigée par la loi, le sort de l'article 717 sera très-gravement compromis et les garanties offertes par la loi à l'adjudicataire pourront être éludées ; aussi la nécessité de la prescription de cette formalité fondamentale devient-elle plus impérieuse encore par la considération puissante de mettre en harmonie toutes les dispositions de la loi. Cependant il serait prudent de fixer un délai pendant lequel cette transcription pourrait être opérée, afin que les droits de tous fussent garantis.

Les législations étrangères qui suivent le système allemand, prescrivent toutes l'inscription de la cession comme indispensable pour être valable à l'égard des tiers. Quant aux autres législations plus particulièrement assimilées au Code français, on ne remarque pas que l'inscription, dans ce cas, soit exigée : on voit seulement, en *Toscane*, que l'art. 53 dit « que le cessionnaire de la créance privilégiée est substitué de plein droit au privilège du cédant » ; et en *Bolivie*, l'art. 2156 contient la disposition que les cessionnaires jouissent des mêmes droits de préférence que ceux qui les leur ont cédés.

Mais, pour les législations germaniques, il en est bien autrement : la *loi prussienne* exige une subrogation judiciaire ou authentique (art. 199 et 200) et son inscription entière, dont la mention doit être énoncée sur l'acte original (art. 202 à 210). La loi de *Bavière* dit, à l'art. 26 § 6, que le cessionnaire s'expose à voir ses droits méconnus, s'il n'a pas fait inscrire sa cession sur les registres, et à l'art. 53, on lit en outre cette disposition : « que le créancier peut engager sa créance, mais à la condition » de faire transcrire l'acte d'engagement. » Il en est de même en *Wurtemberg* (art. 84 et 85) et en *Saxe-Weimar* (art. 80). D'après le *Code polonais* (art. 57), les intérêts de la créance ne peuvent être payés au cessionnaire qu'après l'inscription de l'acte

de subrogation. A *Soleure* (art. 867) et à *Wismar* (art. 16), la cession aux droits d'un créancier qu'on rembourse doit être inscrite immédiatement. On trouve dans les lois de *Saxe-Weimar* (art. 271 à 277) et de *Brême* (art. 117 à 125), un chapitre entier qui traite de la subrogation des hypothèques et de son effet; la publicité y est prescrite comme condition essentielle pour être réputée valide à l'égard des tiers.

On est bien loin, d'après ces principes, de la grande latitude que certains esprits voudraient laisser aux subrogations, en autorisant le transport des titres constitutifs d'hypothèque sans formalités et en le facilitant par la voie du simple endossement.

Cette question est examinée avec beaucoup de soin dans l'introduction des documents de M. le garde des sceaux (p. 94 et suiv.). Le plus grand nombre des Cours royales et des Facultés de droit repousse ce mode abrégatif de transmission de titre par les motifs suivants : d'abord il faudrait nécessairement faire inscrire la cession, sous peine de se voir frustré de sa créance, comme on l'a dit plus haut; ensuite il serait indispensable de s'assurer de la valeur de l'immeuble avant d'accepter le titre, les signatures du débiteur et des créanciers ou endosseurs étant insuffisantes pour répondre de la créance, puisqu'on recherche une garantie territoriale; enfin, pour être payé à l'échéance, à défaut de libération, des poursuites de saisie devraient être effectuées, ce qui entraînerait dans des lenteurs infinies. On voit dès lors combien il y a de différence entre une créance hypothécaire et un simple billet à ordre auquel on voudrait l'assimiler, entre la transmission de la propriété immobilière et les échanges faciles du commerce, puisque le crédit du propriétaire ne repose que sur un gage qu'il faut discuter, apprécier et vérifier avant tout. D'un autre côté, qui est-ce qui donnerait une date certaine à cet endossement? c'est à la formalité de l'enregistrement qu'il faudrait encore recourir, et alors on retombe dans les frais et dans les lenteurs qu'on voudrait éviter à tout prix. Si l'on adoptait ce moyen, ne serait-ce pas aussi exposer le propriétaire à des poursuites incessantes et multipliées de la part de

porteurs d'ordre, qui pourraient être fort nombreux par suite de cessions partielles ?

Ce mode est d'une application trop opposée à la nature de la créance hypothécaire pour pouvoir jamais être accredité en France ; on n'en voit d'exemple que dans le Code de la *Louisiane* (art. 5545 à 5547, et résumés, page 77), et dans le *Wurtemberg*, à l'art. 64 de la loi de 1825, qui dit que la publicité est nécessaire pour assurer le commerce des actions hypothécaires ; mais cette dernière loi a eu probablement en vue les banques territoriales, car elle ne donne aucune indication sur le mode d'émission et de transmission.

Cependant ce que le crédit particulier de chaque propriétaire isolément est impuissant à produire, la réunion d'un grand nombre d'entre eux remplissant des conditions déterminées, réunion propre à former une association, peut amener un résultat bien différent ; c'est ce qui se pratique en *Bavière*, en *Prusse*, en *Wurtemberg*, en *Hanovre*, et dans d'autres États. M. le ministre du commerce a fait publier à ce sujet les institutions des banques territoriales en Allemagne, il en a fait étudier la marche et le mécanisme avec un soin qui doit provoquer des études et exciter l'imitation (1). Ce qui fait le succès de ces institutions, c'est surtout la bonté du régime hypothécaire, la solidité des moyens propres à assurer la valeur réelle du gage, à connaître les charges qui grèvent la propriété et à donner, dans une inscription qui est à l'abri de toute atteinte et dont le rang est en quelque sorte fixé d'avance, un titre toujours productif.

Une institution de cette nature, en France, si la loi pouvait présenter toutes les garanties et les sécurités que donne une bonne législation hypothécaire, comme en Allemagne, offrirait les moyens de comprendre dans une association, sauf toutefois les

---

(1) V. Des institutions du crédit foncier en Allemagne et en Belgique, par M. Royer, inspecteur de l'agriculture, publié par ordre de M. le ministre du commerce. (Imprimerie royale, 1845.)

précautions de constatation jugées indispensables, tous les immeubles, quelle que soit leur importance, d'un ou plusieurs départements déterminés, en faisant aux propriétaires des avances de fonds proportionnées à l'évaluation des biens mis en société. Cette banque ainsi formée, présentant une masse imposante de garanties territoriales, attirerait à elle les capitaux et aurait la faculté d'émettre des billets de toute valeur, comme en Autriche, de cinq ou dix florins, ou aux États-Unis, de un à cinq dollars. On pourrait ainsi faciliter la circulation du crédit combiné avec le gage le plus solide, celui du sol ; mais ce n'est que de cette manière et à cette condition qu'on peut accorder à la propriété immobilière cette rapidité de transmission qu'on voudrait donner à des titres qui n'ont de valeur que par elle.

Cette digression sur le fondement réel du crédit territorial ne dispense pas du soin d'indiquer par quels moyens on pourrait introduire dans le Code civil français des dispositions relatives à l'inscription de la cession des créances hypothécaires ; car il n'en existe aucune dans tout le titre des hypothèques, si ce n'est à l'art. 2152, où il est dit qu'il est loisible au cessionnaire par acte authentique de changer le domicile de celui qui a requis l'inscription. Il résulte virtuellement de cet article que l'acte de subrogation doit être notarié ; mais c'est tout ce que la loi a prescrit à cet égard, et ce que la jurisprudence a ensuite consacré.

Pour améliorer le système hypothécaire dans toutes ses parties, il faudrait entrer franchement dans une voie large de libre disposition des biens-fonds, sans entraves et dégagée de ces arrière-pensées de restriction qui paraissent devoir faire considérer le propriétaire comme un être qu'on doit protéger contre sa propre faiblesse ou contre ses prodigalités, et le traiter ainsi au risque de l'arrêter dans l'exécution de projets utiles ou dans son industrie, et de paralyser enfin dans ses mains ce droit si sacré et si absolu de la propriété, dont les lois, en Allemagne, se refusent au contraire à limiter l'étendue.

En ce qui concerne l'inscription de la cession d'une créance et

la nécessité d'en faciliter l'exercice, on fera observer que, lorsqu'un débiteur demande une prorogation, c'est que la plupart du temps il est dans l'impossibilité de rembourser la créance ; et cette prorogation n'est soumise à aucun droit ni à aucune formalité. La subrogation qui a lieu très-fréquemment, lorsqu'ils'agit d'une créance hypothécaire échue, que le débiteur ne peut rembourser et que le créancier est obligé de céder à un tiers pour obtenir son paiement, présente des caractères analogues, si ce n'est qu'il y a dans ce cas changement du créancier : mais ce changement devient très-dispendieux, car il faut recourir à un acte authentique et payer un droit d'enregistrement de un pour cent, d'où il résulte que le débiteur voit augmenter sa dette' parce qu'il ne peut rembourser, ou qu'il est contraint de vendre.

Pour parvenir à rendre les frais de subrogation moins élevés, on avait pensé qu'il y avait lieu de ne plus exiger d'acte authentique et de permettre que la cession résultât d'un acte sous signature privée avec date certaine toutefois ; mais il ne faut pas, pour faciliter l'accomplissement d'un acte, quelle que soit son utilité, compromettre le sort des créanciers inscrits. En effet, lors de la discussion de l'art. 2152 du Code civil au Conseil-d'État, on ajouta à dessein dans la rédaction, qu'il fallait que le transport fût constaté par acte authentique, attendu qu'il n'y a que cet acte, a-t-on dit, qui puisse donner la certitude que le cessionnaire a véritablement qualité pour agir : c'est ce qui est également prescrit dans les lois étrangères et notamment en *Prusse* (art. 199 et 200). L'acte sous signature privée aurait le grave inconvénient d'exposer le créancier à perdre sa créance à son insu, au moyen d'une nouvelle élection de domicile faite en vertu d'un acte faux.

Mais si l'on est obligé de conserver l'acte authentique, on pourrait tout au moins restreindre les frais des notaires autant que possible. On remarquera qu'il n'est nécessaire que de constater l'identité et l'individualité des contractants ; or, la rédaction devrait se borner à une seule mention en brevet à la suite de l'acte original. On peut, en quelque sorte, assimiler cette formalité à celle des

agents de change, lorsqu'il s'agit de négociations d'effets publics, d'actions de compagnie, etc., et sans réduire cependant le droit sur les actes de cession de créances hypothécaires au même taux proportionnel que celui alloué aux agents de change, dans ce cas cependant il faudrait le fixer tel que les transactions ne fussent plus entravées par le paiement d'honoraires toujours trop élevés : c'est une mesure de taxe réglementaire à prescrire dans les formes légales ou en vertu d'une disposition particulière. Il serait convenable qu'il en fût de même pour les droits d'enregistrement, qu'on pourrait réduire de moitié sans perte pour le trésor ; car, les notaires et le fisc trouveraient une suffisante compensation dans la quantité, cette facilité peu coûteuse des subrogations devant alors en augmenter le nombre.

Ce qui doit surtout prendre place dans le Code civil, c'est la disposition qui enjoindrait à tout cessionnaire de faire inscrire son acte de cession, pour être valable à l'égard des tiers, sans que néanmoins cette inscription donnât aucun droit de préférence entre les subrogés sur la créance inscrite ; mais, toujours pour éviter les frais et faciliter les recherches, mention de cette cession devrait être faite en marge de l'inscription de la créance originale, afin qu'il n'en soit pas délivré un double extrait dans les certificats des conservateurs.

On pourrait alors ajouter à l'art. 2152 une disposition conçue en ces termes :

« Toute cession de créances ou de droits hypothécaires devra  
» être inscrite sur le registre des hypothèques pour être valable à  
» l'égard des tiers ; mention de cette cession sera faite en marge  
» de l'inscription de la créance hypothécaire.

» L'acte de cession devra être rédigé par acte authentique ; il  
» pourra être fait en brevet, à la suite de l'acte constitutif d'hy-  
» pothèque, aux conditions duquel on déclarera se référer. »

**6°. — Des hypothèques judiciaires et générales.**

On s'est fort élevé à l'étranger contre les hypothèques judiciaires du Code français, constitutives de plein droit d'hypothèques générales sur les biens présents et à venir du débiteur. Cette grande extension de droits réels accordés à une créance ordinaire a paru une anomalie avec le principe de la spécialité proclamé par nos législateurs. On prétend qu'au moyen de cette hypothèque, un jugement assure à un créancier un droit de garantie qu'on n'avait pas eu en vue de lui accorder, et que souvent c'est pour les dettes les moins sérieuses, les plus contestables, ou même quelquefois les plus entachées de fraude et d'usure, qu'une hypothèque si puissante est prononcée implicitement par une décision judiciaire.

En Allemagne où, comme en *Bavière*, en *Prusse*, en *Wurtemberg*, ce sont les tribunaux ou les autorités hypothécaires qui accordent une inscription et permettent de la prendre, ou la prennent eux-mêmes après un examen préalable et attentif des titres constitutifs de la créance, il n'y a pas d'hypothèques judiciaires, ou, pour mieux dire, toutes le sont. Aussi presque partout trouve-t-on des dispositions, par exemple en *Wurtemberg* (art. 15) et dans la *Hesse* (art. 14), qui n'accordent le droit de demander un gage hypothécaire que lorsque ce droit est fondé sur la volonté des parties ou sur la disposition de la loi ; mais dans les pays soumis au régime de la spécialité, aucun jugement n'entraîne l'hypothèque générale ; on en voit la preuve dans la loi du Canton de *Fribourg*, dont l'article 7 dit que l'hypothèque judiciaire est celle qui est obtenue par la saisie spéciale d'un immeuble ; à *Oldenbourg* (art. 7), il faut que l'autorité désigne l'immeuble qui sera affecté à la créance ; en *Pologne* (art. 111), les jugements par défaut ne concèdent que la faculté de faire inscrire une prénotation, mais les jugements définitifs confèrent le droit de prendre inscription même sur les biens à venir, ce qui est une déviation flagrante

du système germanique; cependant en *Saxe* (art. 40), les créanciers dont le titre a été reconnu exact ont le droit de demander l'inscription, qui peut être susceptible de réduction si elle comprend plus d'immeubles qu'il n'est nécessaire pour sa sûreté (art. 43); en *Saxe-Weimar* (art. 48), le créancier a un droit de gage sur les immeubles indiqués par lui comme objet d'exécution, et d'après l'art. 241, l'hypothèque conventionnelle, à défaut d'adhésion du débiteur ou d'acte notarié, est rendue exécutoire par un jugement; enfin, l'hypothèque doit être toujours demandée et non prise directement, c'est le juge qui fixe l'immeuble et spécialise ainsi l'hypothèque; suivant le projet de *Genève* cependant, tout créancier chirographaire peut prendre une prénotation sur les immeubles transcrits au nom de son débiteur en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement par défaut, et cette prénotation est ensuite convertie en inscription dans le délai d'une année, à partir du jour du jugement définitif (art. 219 et 223). Dans les *Etats Romains*, l'art. 147 établit une sorte de prescription de l'hypothèque judiciaire qui est générale aussi, en disant « qu'elle ne peut être inscrite » dix années après le jugement qui la constitue. » En *Toscane* (art. 81), l'inscription de l'hypothèque judiciaire s'opère sur chacun des immeubles du débiteur du jour de la condamnation, mais elle n'affecte que les biens présents et non ceux à venir (art. 68); en *Hollande*, on ne voit pas que l'art. 2125 du Code français sur les hypothèques judiciaires ait été reproduit; et en *Grèce*, il n'est pas dit à l'art. 14 que l'hypothèque judiciaire entraîne la faculté de prendre une inscription sur tous les biens de la partie condamnée.

Quoi qu'il en soit de l'état des législations étrangères sur la nature et les effets de l'hypothèque judiciaire et les diverses dispositions existantes à leur égard, il faut reconnaître que moins il y aura d'hypothèques générales plus il y aura de garantie et de sécurité pour les hypothèques spéciales; en effet, la spécialité assure le rang des inscriptions, empêche que des hypothèques ne soient contrariées dans leurs dispositions et leurs effets par des hypothèques générales, et n'expose pas le propriétaire à voir ses biens grevés

au delà de l'importance de la créance et paralysés sans être d'aucune ressource et d'aucune utilité pour ses besoins.

C'est pour éviter ces inconvénients que l'on pense qu'il serait possible de faire encore usage du droit de prénotation germanique, lorsqu'il s'agit d'un jugement qui prononce une condamnation : ainsi ne pourrait-on pas « prescrire que tout jugement de condamnation donnera le droit de prendre une inscription provisoire » sur les biens du débiteur, à la charge par lui de se pourvoir » devant le tribunal pour faire fixer l'immeuble sur lequel frapperait » l'hypothèque judiciaire, eu égard à son importance et à la valeur » de la propriété ? Le tribunal devrait statuer sommairement à » l'audience, après un simple rapport du juge en chambre du » conseil. L'inscription provisoire ne serait valable alors que » pendant quatre mois ; passé ce délai, elle serait éteinte, à » moins que le président, pour des motifs justifiés, n'accordât un » nouveau et dernier délai qui ne pourrait excéder quatre mois.

» L'inscription définitive remonterait, quant à ses effets, au » jour de la date de l'inscription provisoire. »

C'est à la suite de l'art. 2123 que cette disposition pourrait trouver sa place.

Quoique, d'après ce système, les hypothèques générales seraient presque écartées du Code et qu'il n'y aurait plus de généralité que pour les hypothèques légales, cependant il ne serait pas prudent de négliger d'assurer le sort des hypothèques spéciales, lorsqu'elles sont en concurrence avec les hypothèques générales, ou quand elles sont primées par elles. La jurisprudence a bien admis un mode de concilier l'indivisibilité de l'hypothèque générale avec les droits assurés à chaque hypothèque spéciale par suite de leur rang hypothécaire ; mais, dans ce cas, des fonds sont nécessaires pour désintéresser le créancier qui a un droit général, et si on n'en a pas, on ne peut alors profiter d'un avantage que la loi devrait assurer de plein droit et que l'absence de ressources fait perdre. Or, comme l'indique avec beaucoup de raison M. Troplong, dans sa préface pages 54 et 55, il faudrait « étendre la su-

» brogation légale de l'art. 1251 du code civil et ajouter aux cas  
 » de subrogation légale l'inscription du créancier avec hypothèque  
 » spéciale sur un immeuble, lorsqu'il est évincé du rang qu'il  
 » occupe par une hypothèque générale qu'elle remplacerait sur les  
 » autres immeubles que grevait cette hypothèque générale. »

Quant aux législations étrangères, il est assez curieux de voir qu'en *Autriche* (art. 64 du règlement hypothécaire) l'hypothèque générale ne confère aucun droit de gage (*Pfandrecht*) (Mittermaier, revue, t. 18, page 179); qu'à *Hambourg* et en *Hanovre* (art. 7), les hypothèques spéciales sont toujours préférées aux hypothèques générales, lorsqu'elles concourent ensemble; que dans le canton de *Soleure* (art. 808), les hypothèques générales sont tellement exclus qu'une même créance ne peut être hypothéquée sur plusieurs immeubles, à moins qu'elle ne soit divisée; qu'enfin en *Toscane* (art. 187), dans le *Mecklenbourg* (art. 41) et à *Wismar* (art. 53), il existe une disposition semblable à celle qu'il serait à désirer qu'on pût introduire dans notre Code, à savoir: que quand l'hypothèque générale est payée sur un immeuble au détriment d'une hypothèque spéciale, celle-ci prend sa place sur les autres immeubles affectés à la garantie de la première.

On a parlé de prénotation ou d'inscription provisoire déjà plusieurs fois: c'est un droit dont on fait usage très-fréquemment dans les législations germaniques. Elles peuvent être assimilées à nos inscriptions, car au moment où elles sont prises elles ne sont pas encore étudiées, réglées, ni garanties, elles ne déterminent qu'un rang, dont le droit destiné à l'assurer est en suspens, tandis que les inscriptions définitives, à la différence des nôtres, fixent invariablement le sort de la créance et la mettent à l'abri de toute contestation, de tout contredit, de toute attaque quelconque.

Il est encore un cas où l'introduction de ce mode de conservation des droits hypothécaires dans notre législation, pourrait produire un effet salutaire: c'est celui où un créancier chirographaire voudrait éviter l'effet d'inscriptions conventionnelles ou judiciaires, avant qu'il ne soit en mesure de prendre inscription lui-même. On

voit bien souvent une créance légitime paralysée entre les mains de son ayant-droit par le fâcheux état des affaires ou par la mauvaise foi du débiteur, qui peut consentir une hypothèque sur ses biens au mépris de ses engagements. Ce n'est pas assez qu'on ait la faculté de prendre inscription en vertu de jugements par défaut ou provisoires, car la contradiction pouvant facilement s'établir avant toute décision quelconque, il s'écoule un intervalle de temps assez long pour compromettre des droits toujours respectables ou pour faciliter la fraude. Il semble qu'on pourrait éviter ces dangers en permettant, dans des cas d'urgence, de prendre une inscription provisoire en vertu, non d'une ordonnance du président comme en Allemagne, car il ne faut pas qu'un bien soit grevé à l'insu du propriétaire, mais d'une ordonnance sur référé, parties entendues ou dûment assignées.

#### **7°. -- Du renouvellement.**

On s'est plaint souvent des entraves que présente l'obligation de renouveler, tous les dix ans, l'inscription prise sur les registres hypothécaires. Cette prescription a été fréquemment la cause que, par suite d'une erreur, d'une omission ou d'un oubli, beaucoup de créances ont perdu la garantie qui leur était acquise; mais la limite tracée par la loi pour faire produire tout son effet à une hypothèque, a eu pour but de faciliter les recherches et d'empêcher que des inscriptions n'affectent éternellement une propriété, et faisant corps en quelque sorte avec elle ne gênent le propriétaire dans sa libre disposition, et ne privent les créanciers d'une garantie dont la présence surannée d'une inscription peut suspendre l'effet indéfiniment.

Mais, d'un autre côté, il faut convenir que cette obligation du renouvellement décennal a produit les conséquences les plus fatales surtout en province, où les notaires ne peuvent pas, comme à Paris où les parties résident dans la même ville, prendre des mentions de renouvellement dans l'intérêt de leurs clients : on a vu,

en effet, des personnes honorables ruinées, les créances les plus légitimes qui assuraient l'existence d'un père de famille perdues sans ressource, par suite d'un défaut de précaution bien pardonna-ble moralement sans doute. Touchés de ces inconvénients, de graves auteurs, et parmi eux M. Troplong, proposent d'étendre à trente ans la durée de l'inscription hypothécaire. Il y aurait même cet avantage que les certificats des conservateurs seraient délivrés de toutes ces énonciations de renouvellement qu'ils sont obligés d'y comprendre et qui en augmentent les frais. Seulement ce serait au propriétaire soigneux de ses intérêts à faire rayer les inscriptions des créances payées, et il faudrait aussi que le conservateur fit d'office la radiation de l'inscription qui a trente années d'existence, sans qu'aucune cause d'interruption de prescription put être admise.

Les lois étrangères ont presque toutes des dispositions différentes à ce sujet. Mais la durée proposée est celle qui paraît réunir le plus grand nombre de dispositions.

En *Bavière* (art. 182) et à *Wismar*, la prescription est de trente ans; elle est de cinquante ans en *Saxe* et en *Saxe-Weimar*; elle est de quinze ans en *Sardaigne*; et de dix à *Milan* pour toutes les hypothèques, même les hypothèques légales (art. 15 et 14, et *décision du 19 déc. 1829*). Le Code de *Parme* prescrit, à l'art. 2206, des formalités de renouvellement qu'il serait intéressant de consulter pour parvenir à abrégier sur les certificats hypothécaires les mentions multipliées et dispendieuses occasionnées par les renouvellements, ce dont se plaignent les praticiens.

Il est bon de dire ici qu'un règlement de *Genève* du 19 novembre 1821 avait enjoint aux conservateurs de prévenir les créanciers, trois mois avant l'expiration des dix années, de la prescription qu'ils allaient encourir; mais ce mode d'avertissement n'ayant rien d'obligatoire entretiendrait les intéressés dans une sécurité qui pourrait leur devenir fatale; il peut être fort utile dans le canton de Genève, mais dans un grand pays comme la France, il y aurait beaucoup plus d'inconvénients que d'avan-

tages à l'employer. A *Bade*, le Code de 1809 contenait l'obligation de renouveler l'inscription ; une loi postérieure du 19 août 1819 en a dispensé (*V. revuc de Mittermaier*, t. 18, p. 455). En *Toscane*, aucun délai n'est prescrit encore ; il est dit en effet, à l'art. 96, que le grand-duc se réserve de statuer ultérieurement ; dans le *Portugal*, les hypothèques légales doivent être renouvelées ; dans la *Bolivie* (art. 2186), sous peine de responsabilité, le conservateur doit renouveler d'office les hypothèques légales et les privilèges ; il en est de même dans les *États de l'Église*, sans que cependant ce défaut de renouvellement entraîne la perte de l'hypothèque ; à la *Louisiane*, l'hypothèque légale seule est dispensée d'être renouvelée ; mais aucun renouvellement n'est prescrit dans les autres États, tels que : l'*Autriche*, *Bâle*, la *Hollande* (art. 1256), *Genève*, la *Grèce*, le *grand-duché de Hesse*, dont le projet de loi dit, à l'art. 146, que l'inscription ne s'éteint qu'avec la créance, la *Norvège*, la *Pologne*, le canton du *Tésin*, enfin le *Wurtemberg*, où l'on voit, à l'art. 126, que lorsque l'inscription est, comme la créance, limitée à un temps déterminé, l'inscription doit être renouvelée dans le cas de défaut du paiement du prix à l'époque stipulée.

*En résumé :*

Si les modifications que l'on indique, et qui nécessiteraient toutefois des développements beaucoup plus élaborés, pouvaient être adoptées, le système hypothécaire français serait certainement amélioré ; il offrirait en effet aux propriétaires et aux créanciers les garanties les plus désirables, et assurerait au crédit territorial des avantages importants, tels que les recherche une administration éclairée.

Sans avoir précisément la jouissance du régime hypothécaire ainsi qu'il est établi en Allemagne, avec ses tribunaux, ses conseils municipaux et ses autorités chargés, avant d'accorder l'inscription,

de vérifier les titres constitutifs des droits réels, ayant mission de tenir les registres, et étant enfin responsables de toute négligence quelconque, on posséderait des avantages précieux présentant un nouveau système, dont l'ensemble peut être ainsi analysé :

La propriété serait assurée au détenteur du sol par la transcription en son nom et par la possession des titres.

Les hypothèques seraient spéciales, sauf les hypothèques égales.

Les hypothèques légales existeraient indépendamment de l'inscription ; mais l'acquéreur et le créancier qui promet de prêter des fonds hypothécairement auraient la faculté de purger l'immeuble, et de mettre en demeure les ayants-droit à l'hypothèque légale de se faire inscrire ; dans ce cas alors, des précautions plus nombreuses seraient nécessaires, d'une part pour opérer l'inscription, et de l'autre pour réaliser la purge ; les notaires et les greffiers des juges de paix seraient responsables, et il devrait en outre être fait sommation aux maires et aux juges de paix de prendre inscription, s'il y a lieu, en faveur des femmes et des mineurs.

Après la dissolution du mariage ou après la cessation de la tutelle, la femme ou le mineur devenu majeur seraient tenus de prendre inscription dans le délai d'une année ; sinon, l'hypothèque légale perdrait tout son effet à leur égard.

Les hypothèques générales susceptibles de réduction pourraient être remplacées par les hypothèques spéciales, au préjudice desquelles le remboursement aurait lieu.

Les hypothèques judiciaires seraient soumises à l'obligation de faire désigner par le tribunal, à peu de frais au moyen de la procédure la plus sommaire, l'immeuble qu'elles devraient grever, en faisant garantir préalablement leurs droits par une inscription provisoire.

Cette même inscription provisoire pourrait être étendue au créancier chirographaire, en vertu d'une ordonnance de référé, lorsque ses droits seraient constants et en péril.

Le droit de résolution du vendeur devrait être limité, obligé de

se révéler, et son existence ne pèserait plus indéfiniment sur la propriété.

Le privilège du vendeur également n'existerait plus indépendamment de l'inscription, par suite de l'obligation de faire transcrire l'acte de vente et de l'injonction faite au conservateur de prendre l'inscription d'office.

Toute subrogation ou cession de créances hypothécaires, quelle que soit leur nature, serait soumise à la nécessité de l'inscription pour être valable à l'égard des tiers.

L'obligation de renouveler l'inscription serait étendue à trente années : au moyen de ce délai, les droits des créanciers les plus légitimes ne seraient plus exposés ni compromis par l'inaccomplissement d'une formalité si rigoureuse.

Enfin, l'art. 717 du Code de procédure (*loi du 2 juin 1841*) met à l'abri de tout trouble et éviction l'adjudicataire sur expropriation forcée.

Par tous ces moyens, les garanties les plus réelles, le plus en harmonie avec nos besoins et offrant une sécurité aussi complète que notre législation hypothécaire peut le permettre, seraient offertes : le crédit qui repose sur le sol recevrait toute l'extension dont il est susceptible, des banques territoriales pourraient s'établir sans crainte d'être plus tard dans l'impossibilité de réaliser leurs ressources, car les ventes seraient facilitées et les créances inscrites assurées, les emprunts rendus plus fréquents et entourés de moins d'obstacles, l'exploitation du sol plus étendue et l'industrie plus développée, si tant est qu'on y consacrait les fonds que ce crédit, le plus puissant et le plus répandu de tous, y attirerait.

Beaucoup d'autres améliorations dont notre Code est susceptible et que de graves esprits ont discutées, auraient pu être proposées, mais, comme on l'a dit en commençant, on n'a voulu comprendre dans ce travail que les modifications essentielles et principales dont les lois étrangères offrent les éléments et les exemples.



**PREMIÈRE PARTIE.**



**RÉSUMÉS**

DES

**LOIS HYPOTHÉCAIRES.**





# R É S U M É S

DES

## LOIS HYPOTHÉCAIRES ÉTRANGÈRES.

---

**APPENZELL (CANTON D').**

**Loi du 30 août 1835.**

---

En 1844 il a paru un recueil des lois des Rhodes (*c'est-à-dire communes*) extérieures du canton d'Appenzel. C'est le Code de toutes les lois civiles qui sont actuellement en vigueur. Ces Rhodes extérieures forment un petit État, qui est souverain comme les autres cantons; elles sont toutes protestantes, et ont une demi-voix à la diète fédérale.

La loi relative aux hypothèques du 30 août 1835, qui fait partie de ce recueil, contient plusieurs dispositions qu'il est assez curieux de connaître, et qui renferment des particularités souvent difficiles à comprendre, parce qu'elles sont le résultat d'usages entièrement locaux.

D'abord les immeubles, y compris les bois, sont seuls susceptibles d'hypothèques.

Pour constituer une hypothèque, le débiteur doit en demander l'autorisation aux autorités communales, indiquer la valeur de l'immeuble, et prêter serment qu'il ne peut payer toutes ses dettes; si sa femme est dans l'impossibilité de les payer également, l'hypothèque sera suspendue jusqu'au consentement des créanciers, qui ont le droit de prêter eux-mêmes les deniers avant tout autre prêteur (art. 3).

Les arrérages d'intérêts de deux années peuvent être réunis au capital et former ainsi le montant de la créance (*ibid.*).

Pendant un an, un privilège est réservé au vendeur sur le bien vendu (art. 4).

Jamais un immeuble ne peut être hypothéqué au delà de sa valeur; et afin que cette valeur soit bien déterminée, il est procédé par trois experts à une estimation, qui est ensuite

soumise aux principaux habitants et aux autorités communales (art. 5).

L'art. 6 distingue les hypothèques, selon qu'elles affectent une partie déterminée de la valeur du sol, eu égard à l'importance de la créance; et l'art. 7 fixe le prix le moins élevé auquel une hypothèque peut être constituée, relativement à l'importance de l'immeuble.

Il y a plusieurs sortes d'hypothèques :

L'*hypothèque immobilisée (liegende)* est celle dont le créancier n'a pas le droit d'exiger le remboursement, et que le débiteur ne peut payer que lorsque sa fortune et celle de sa femme y suffisent (art. 8), sans être obligé de recourir à des emprunts.

L'*hypothèque transmissible (Handwechselzedel)* n'est payable que lors de la vente du bien hypothéqué; son montant ne doit pas excéder le dixième de la valeur de l'immeuble. En cas de vente, la notification en est faite au porteur du titre; si le paiement ou le renouvellement n'est pas effectué dans les six mois, le titre devient hypothèque immobilisée (*liegende*), à moins que la notification de la vente n'ait pas été faite au créancier (art. 9).

Par *hypothèque à terme (Terminzedel)* on entend un droit hypothécaire payable à des époques différentes; à défaut du paiement d'un terme, toute la créance hypothécaire devient exigible. La prorogation du terme doit être demandée aux autorités par le débiteur lui-même (art. 10).

Les *hypothèques dotales (Widerlegbriefe)* ne sont autres que l'hypothèque légale de la femme; elles sont payables lors de la vente du bien, ou lors du divorce ou du décès de la femme. Si elles passent en d'autres mains que celles de la femme avant l'une de ces époques, ou si elles ne sont pas éteintes ou converties en hypothèques transmissibles ou à terme six mois après, elles deviennent hypothèques immobilisées (*liegende*), (art. 11).

C'est le greffier de la commune où les biens sont situés qui rédige les actes hypothécaires et les extraits, et les signe avec le magistrat. L'inscription en est effectuée sur les registres, sous la surveillance des autorités communales (art. 15).

Les créanciers sont payés selon leur rang. Le créancier désintéressé remet son titre au greffier, et il est remplacé par le créancier suivant (art. 14).

On voit à l'art. 16 une disposition d'après laquelle il est défendu au débiteur d'hypothéquer, pendant trois ans, l'immeuble au profit d'autres que les premiers créanciers, à moins de renouciation de leur part.

Il est interdit aussi; par l'art. 18, de stipuler que l'hypothèque continuera à exister après la vente de l'immeuble.

Dans le cas de la vente du bien partiellement, si le créancier n'accepte pas le prix, le tribunal décide après une enquête.

Enfin, dans l'intérêt des créanciers, la disposition finale de l'art. 19 interdit au détenteur de l'immeuble de le grever de charges qui pourraient en diminuer la valeur.

---

### ARGOVIE (CANTON D').

---

Le 1<sup>er</sup> livre du Code civil, *des Personnes*, a été publié dans le canton d'Argovie pour être exécutoire le 1<sup>er</sup> janvier 1828 (1); depuis lors, cette œuvre importante n'a pas été continuée.

Mais une commission s'occupe actuellement de ce travail d'une manière permanente et fort active. Déjà il vient d'être présenté au grand conseil, les premiers jours du mois de mai dernier, un projet de révision du Code civil, sur toute la partie relative aux Personnes déjà publiée. La rédaction définitive ne peut tarder à recevoir la sanction législative; les autres parties du Code sont également fort avancées.

Il sera intéressant et très-louable de voir un État, au milieu d'événements politiques fort graves qui l'agitent, préparer et terminer un Code civil, élaboré avec un soin digne d'éloges, à en juger par le premier livre: c'est le plus grand bienfait que puisse accorder un gouvernement.

Quant à la loi hypothécaire, il n'existe encore aucune législation uniforme pour tout le canton; chaque district est régi par des statuts locaux, dont la reproduction serait sans utilité, d'autant plus que l'on s'occupe de réviser et de généraliser cette matière, pour la comprendre dans le Code dont la publication est incessamment annoncée.

---

### AUTRICHE.

#### Code civil de 1811 (extrait du).

---

Le Code autrichien, qui régit tous les États de l'Empire, a été publié le 1<sup>er</sup> juin 1811.

Il ne contient pas de titre spécial sur les hypothèques; mais les

---

(1) Ce premier livre en allemand a été traduit en français; il est rapporté dans la *Concordance des Codes civils* page 101, deuxième partie.

principes qui régissent cette matière sont tracés dans les titres qui traitent de l'acquisition par tradition, du droit de gage, et de la consolidation des droits et obligations.

On trouve en outre, dans le Code de procédure, des règlements qui déterminent les cas dans lesquels un droit de gage peut être accordé par le tribunal; et enfin il existe des statuts spéciaux relatifs à la tenue des tables provinciales et des registres fonciers.

On ne peut retracer les dispositions du Code de procédure civile qu'on n'a pu se procurer encore.

Mais, en se rattachant aux autres documents, on retrouve le système allemand entièrement reproduit :

Ainsi pour vendre et hypothéquer un bien-fonds, il faut en être propriétaire et être inscrit comme en ayant la possession, le titre ne constituant qu'un droit personnel et non un droit réel.

L'inscription se fait sur la représentation de l'acte de vente signé par les parties et par deux témoins (art. 434).

Cette inscription doit être opérée également lorsque le changement de propriété a lieu en vertu d'un jugement ou de tout autre acte judiciaire (art. 436).

S'il s'agit du legs d'un immeuble, on doit, outre l'inscription du testament, obtenir du tribunal l'envoi en possession (art. 457).

On voit aussi que la prénotation peut avoir lieu lorsque le titre manque d'une formalité nécessaire pour l'inscription; mais, dans ce cas, cette prénotation, qui n'est qu'un droit conditionnel, doit être notifiée aux parties, et, dans les quinze jours de la notification, le créancier est tenu d'établir ses droits devant les tribunaux (art. 438 et 439).

L'inscription est si essentielle, qu'en cas de la vente d'un immeuble à deux personnes différentes, le premier qui a fait inscrire est considéré comme propriétaire réel; la possession légitime ne commence que du jour de l'inscription (art. 440 et 441).

La radiation seule de l'inscription fait perdre les droits qu'on peut avoir sur une propriété, et non l'extinction du titre (art. 444).

Ces principes sont ceux qui régissent le mode de transmission des biens fonds.

Pour ce qui concerne le droit de gage ou d'hypothèque :

Il est établi que tout ce qui est dans le commerce peut être constitué en gage (art. 448); mais quant aux immeubles plus spécialement, il n'y a que ceux déclarés tels par la loi ou par destination, ou les droits ayant la nature d'immeubles, qui soient susceptibles d'hypothèques.

Les titres qui sont constitutifs d'hypothèques résultent de la loi, de jugements, de contrats, ou d'actes de dernière volonté (art. 449).

On ne peut être contraint d'accepter comme gage une chose qui ne vaut pas le double de la créance, s'il s'agit de maisons, ou le tiers pour les fonds de terre ou les meubles (art. 1374).

L'art. 462 donne au créancier inscrit la faculté d'arrêter les poursuites en désintéressant le créancier poursuivant, et l'art. 471 interdit au créancier qui est payé de retenir le gage hypothécaire pour la garantie d'une autre créance; mais il peut en demander le séquestre, ou former opposition, s'il s'agit de meubles.

Les hypothèques sont spéciales: aussi est-il dit à l'art. 1368 que la promesse de donner un gage ou une hypothèque ne constitue pas le droit de gage.

Il est des stipulations accessoires au droit de gage que la loi frappe de nullité; comme celle qui attribuerait au créancier la propriété de l'immeuble en cas de non-paiement, ou moyennant un prix; comme celle qui interdirait au créancier de vendre le bien hypothéqué, ou qui priverait le débiteur de reprendre sa propriété, ou de la grever d'hypothèque; comme celle, enfin, qui attribuerait l'usufruit de l'immeuble au profit du créancier (art. 1371 et 1372).

Quant aux registres hypothécaires,

Ils sont au nombre de cinq;

Ce sont *le livre principal, des documents, des dettes, des délibérations et des charges.*

Le premier contient la description de la propriété, les noms des propriétaires, l'estimation à prix d'argent de l'immeuble, etc.;

Le deuxième comprend les titres de propriété;

Dans le troisième on mentionne les demandes et les autorisations d'inscription;

Au quatrième se trouvent les quittances;

Et le cinquième, dit *Urbarium*, indique toutes les charges qui grèvent la propriété.

---

## BADE (GRAND-DUCHÉ DE).

### Code civil de 1809 (extrait du).

---

C'est en 1809 que le Code civil français fut adopté et publié dans les États du grand-duché de Bade. Plusieurs additions furent intercalées à la suite de quelques articles du Code français; elles avaient pour but d'en changer ou d'en modifier les dispositions d'une manière fort sensible quelquefois.

On peut d'abord prendre pour exemple l'art. 1583 sur le titre de vente, qui dit que la vente est parfaite *entre les parties* dès qu'on est convenu de la chose et du prix.

D'après le Code badois, la vente n'est complète que lorsqu'une autre formalité est remplie, c'est-à-dire la transcription du titre sur les registres publics des propriétés immobilières. Peut-être eut-il suffi d'exprimer à l'article 1583 que vis-à-vis les tiers il fallait, outre la chose et le prix, une condition de plus, mais la loi badoise a été plus explicite dans l'article 2127, *a*.

Ainsi le législateur d'outre-Rhin est revenu au système de la loi de brumaire an VII, généralement suivi en Allemagne, et qui a pour but de donner au créancier l'assurance que son débiteur a réellement la propriété de l'immeuble affecté à sa garantie.

Conformément à ce principe, le conservateur n'est pas tenu, comme le prescrit l'art. 2108, de prendre l'inscription d'office des créances résultant de l'acte translatif de propriété, tant en faveur du vendeur que des prêteurs, car c'est au créancier, quel qu'il soit, à garantir ses droits lui-même par l'inscription.

La transcription de la vente ne peut être effectuée que deux mois après la vente par le conservateur; mais en attendant, les créanciers de l'acquéreur peuvent prendre une prénotation (art. 2199, *a* et *b*).

L'art. 2127, relatif à la nécessité d'un acte authentique pour constituer une hypothèque, est une conséquence encore plus directe de ce principe, car il y est ajouté: qu'il faut produire au notaire rédacteur d'un contrat hypothécaire un extrait du registre public qui reste annexé à l'acte, constatant que le débiteur y est inscrit comme plein propriétaire du bien qu'on veut grever.

Ce changement important prouve qu'on peut bien facilement introduire ce principe conservateur dans notre Code.

Il est le seul qui mérite de fixer l'attention. Du reste, l'hypothèque légale est maintenue telle quelle est constituée en France, sans obligation d'inscription, quoiqu'une loi du 21 décembre 1809 ait voulu entrer dans une voie différente; mais le législateur badois n'y a pas persisté; les lois de 1811 ont maintenu les dispositions intégrales des articles 2155, 2123 et 2101.

---

### BALE (CANTON DE) (1).

Un registre des inscriptions hypothécaires, tenu par un con-

---

(1) Il n'existe aucun corps de droit proprement dit sur les hypothèques dans le canton de Bâle. Quelques lois éparses ont successivement paru sur cette matière.

servateur, et destiné à fixer le rang entre les créanciers, a été institué dans le canton de Bâle par une loi du 5 mars 1808. Les actes qui y sont inscrits doivent être revêtus de la forme de l'authenticité. Quant aux hypothèques légales, elles sont soumises également à la formalité de l'inscription.

Mais on ne remarque pas qu'après cet hommage rendu aux principes germaniques sur cette matière, on ait prescrit la transcription du droit réel de propriété, de manière à n'autoriser l'engagement de l'immeuble que par le propriétaire légalement inscrit.

Il paraît qu'on n'a eu en vue que la publicité et la spécialité des hypothèques; en effet, une ordonnance du 20 mai 1813 (art. 100) porte : « Qu'il faut, dans les obligations hypothécaires, désigner spécialement et séparément des immeubles certains et déterminés; et que toute affectation d'hypothèque générale ne vaudra que comme créance chirographaire. » L'affectation qui autrefois, dans le cas de faillite du débiteur, s'étendait en faveur des créanciers hypothécaires sur les autres immeubles du failli non soumis à leur hypothèque, a été justement restreinte et ne reçoit plus cette extension, dont les inconvénients ont fait sans doute proscrire la généralité d'une manière si absolue. (*Loi de 1826.*)

L'ordonnance du 20 mai 1813 contient, à l'art. 101, une disposition qui, moyennant l'accomplissement de certaines formalités, assimile aux immeubles hypothéqués les meubles qui restent entre les mains du débiteur; mais il faut pour cela que leur description et leur détermination soient précises, que l'acte constitutif de ce droit soit passé devant le greffier du district, et contienne la clause expresse qu'ils sont soumis à la garantie du créancier, comme s'ils lui avaient été remis en nantissement. Par ce moyen, les meubles ont un droit de suite par hypothèque. Dans ces pays de petites et rapides transactions, peut-être a-t-il fallu adopter une législation si contraire aux principes de notre droit.

D'autres lois ou ordonnances ont développé ces dispositions. Il ne nous a pas été possible de nous les procurer; nous nous contenterons de les indiquer d'après l'auteur des systèmes hypothécaires.

Ces lois sont celles des 3 et 17 mai 1823, du 2 février 1835 sur le conservateur, de l'instruction du 25 mars 1835 et de la loi du 2 avril 1838.

---

Elles ont été indiquées par un jurisconsulte du pays à M. Odier. Dans le but de faire connaître toutes les lois hypothécaires étrangères, nous empruntons ce document à son intéressant ouvrage sur les *systèmes hypothécaires*, p. 59, n'ayant pu nous procurer aucun texte.

## BAVIÈRE.

**Lois du 1<sup>er</sup> juin 1822.**

---

Deux lois, à la date du 1<sup>er</sup> juin 1822, ont réglé toutes les dispositions relatives aux hypothèques et au rang entre les créanciers, dans le royaume de Bavière, doté cependant d'un Code déjà ancien, puisqu'il remonte à 1756. Cette matière des hypothèques avait fait des progrès depuis cette époque, et une révision de la loi devenait nécessaire. A cet effet des hommes d'un mérite éminent furent consultés pour donner au pays une législation hypothécaire à la hauteur de la science. M. de Gœnner, un des jurisconsultes les plus distingués de l'Allemagne, rédigea un projet, adopté plus tard en définitive, qui a pour base le système des lois d'Autriche et de Prusse.

D'après ces principes : L'hypothèque peut être constituée sur des immeubles et leurs accessoires, sur des droits réels et sur des usufruits qui ne s'éteignent pas à la mort de l'ayant-droit (art. 5).

Pour l'établir, il faut un titre légal ou conventionnel et son inscription sur les registres publics. L'hypothèque n'est pas constituée par le titre mais par l'inscription (art. 9 et 10). Ce droit s'étend sur toute la fortune immobilière actuelle du débiteur; les biens à venir en sont exclus. Mais quand il s'agit d'une hypothèque légale, l'inscription peut être limitée de manière à ce que la valeur des immeubles hypothéqués soit d'un tiers au-dessus de la somme à garantir; mais elle ne doit être prise que lorsque cette somme est fixée par le tribunal de tutelle (art. 11 et 20), qui ne l'accorde que pour les biens meubles du mineur dont l'existence lui est justifiée. Ce tribunal est tenu de surveiller l'administration tutélaire, de s'en faire rendre compte et de prendre inscription en cas de retard, de négligence ou de déficit.

L'hypothèque n'est acquise que par l'inscription sur les registres, mais après un avertissement donné au débiteur (art. 21). Le vendeur n'en est pas dispensé, même lorsqu'il se réserve la propriété pour sûreté du paiement du prix (art. 5 et 15). Elle résulte ou de la force de la loi, ou d'un testament ou d'un contrat, pourvu qu'ils soient authentiques. Il faut que l'immeuble soit désigné et la créance convertie en argent, si telle n'est pas sa nature; en cas de détérioration de l'immeuble un supplément doit être accordé ou le remboursement effectué (art. 19 et 45).

Il est nécessaire de faire connaître la nomenclature des hypothèques qui résultent de la loi, sans qu'il soit besoin du consentement du débiteur pour prendre inscription sur ses biens. Ces créanciers sont : 1<sup>o</sup> l'État pour les impositions publiques; 2<sup>o</sup> les

communes sur les biens de leurs administrateurs ; 3° les seigneurs pour les arrérages de cens, etc. ; 4° les mineurs et les interdits pour les reliquats de compte des tuteurs ; 5° la femme sur les biens de son mari pour sa dot, ses droits contractuels et le emploi de ses biens aliénés ; 6° les enfants sur les biens de leur père et mère pour leur fortune privée ; 7° les légataires et créanciers d'une succession ; 8° les architectes, ouvriers, entrepreneurs, etc. ; 9° les brassiers pour le prix de la bière ou de l'eau-de-vie livrée à des débiteurs ; 10° les créanciers hypothécaires pour les intérêts arriérés de deux ans (art. 42) ; 11° tout créancier pour les créances judiciaires qui peuvent recevoir leur exécution sur le débiteur (art. 12).

Il faut faire observer qu'une fois l'inscription prise, le débiteur qui a été dûment prévenu, ne peut plus protester, sous prétexte que le titre n'entraînait pas hypothèque (art. 16) ; il a trente jours pour exciper du défaut de versement des fonds, s'il s'agit d'un prêt d'argent, et il peut faire insérer une protestation contre une prénotation (art. 47 et 48).

Cette inscription est tellement inattaquable et indispensable que, si le nouvel acquéreur ne fait pas transcrire son acquisition, les hypothèques prises sur le précédent propriétaire sont valables, et que celui qui se croit lésé, n'a qu'un droit personnel pour demander des dommages-intérêts (art. 25) ; elle suit l'immeuble dans quelques mains qu'il passe (art. 54) ; mais les réserves qu'un propriétaire peut faire, ou les exceptions qu'il peut élever, de même que les cessions ou subrogations, peuvent être déclarées à la chambre hypothécaire et annotées préalablement. Ces protestations ont pour but d'empêcher qu'il ne soit préjudicié aux droits qu'elles ont en vue de garantir (art. 27 à 29).

Pour que l'inscription puisse produire ses effets, il faut qu'elle contienne la mention de la chose ou du droit réel sur lequel doit reposer l'hypothèque, les modifications subies par la propriété, les accessoires qui y sont attachés, les changements opérés, les dimmes, cens, etc., dont l'immeuble est grevé, à l'exception des servitudes, le nom et les titres limitatifs du propriétaire, le montant de la créance, le taux de l'intérêt et le nom du créancier (art. 22).

La publicité est aussi une condition du système hypothécaire bavarois, cependant il n'est permis qu'au propriétaire, aux créanciers, aux intéressés ou aux personnes autorisées par le propriétaire de demander la communication des registres, et de se faire délivrer des copies légalisées (art. 24).

Ces registres contiennent aussi des prénotations. L'usage des prénotations a été adopté originairement en Allemagne, et s'est étendu dans les autres États qui ont suivi sa législation. On

entend par prénotation, l'indication d'une créance de nature à constituer une hypothèque, mais à laquelle il manque l'accomplissement d'une formalité pour l'établir. Cette inscription préalable ne sert qu'à conserver un rang à l'hypothèque lorsque elle a été prise définitivement (art. 55). Il faut faire observer que le débiteur, à moins d'empêchement légitime, peut exiger que dans les trente jours la prénotation soit convertie en inscription définitive (art. 113).

La prescription d'une créance est interrompue par une inscription ou prénotation; elle ne peut courir contre cette inscription, qui n'est soumise à aucun renouvellement (art. 31 et 32).

L'hypothèque, ainsi que dans le droit français, a pour effet de frapper toutes les parties de l'immeuble, ses accroissements et ses accessoires (art. 33). Cependant si ces accessoires sont des meubles et qu'ils aient été vendus, le créancier n'a aucun droit contre ceux qui les ont achetés (art. 35).

Si l'immeuble hypothéqué est échangé, et que les créanciers refusent le transport de leur inscription sur le bien donné en échange, le tribunal peut l'ordonner, s'il pense que leurs intérêts n'éprouvent aucun préjudice par ce changement (art. 57 et 58).

Comme effet de l'hypothèque, le débiteur ne peut grever la chose d'une charge qui en altérerait la valeur (art. 45), et les créanciers ont le droit de veiller à la sûreté de leur gage, en contraignant leur débiteur à faire assurer l'immeuble contre l'incendie (art. 41); en cas de sinistre, il leur est interdit de saisir le prix de l'assurance, mais leurs droits sont transportés sur la nouvelle construction (art. 76). L'article 125 de la loi de Wurtemberg dispose dans le même sens.

Si la créance porte intérêts, l'inscription doit en faire mention; cependant ils ne sont compris avec le capital que pour deux années. Les autres arrérages peuvent être capitalisés et inscrits, mais ils ne peuvent être colloqués que du jour de l'inscription (art. 42 et 43).

On peut convenir que le débiteur ne pourra hypothéquer la chose à d'autres créanciers; cette clause cependant, qui doit être inscrite pour valoir contre les tiers, ne reçoit pas son application quand il s'agit d'hypothèques légales (art. 44).

Lorsque le créancier veut être payé à l'échéance, il a le choix d'exercer l'action réelle ou personnelle, ou toutes les deux cumulativement. Il peut demander le paiement du prix ou l'envoi en possession de l'immeuble, et dans ce cas il est tenu à toutes les obligations d'un créancier antichrésiste. Quand il réclame seulement les intérêts arriérés de deux années, il présente son titre à la justice. Le débiteur est alors sommé de payer dans la hui-

taine ; s'il ne le fait pas, la saisie judiciaire est ordonnée sur une seconde demande du créancier (art. 51 et 52).

Le registre sert à constater tout ce qui est relatif aux droits réels et à leur transmission ; ainsi le créancier peut céder tout ou partie de son hypothèque ; il peut aussi l'engager, à la charge de faire inscrire le titre d'engagement ; mais dans ce cas, le débiteur ne peut payer le créancier gagiste sans avertir le propriétaire du gage lors du paiement (art. 53).

L'effet de l'hypothèque à l'égard du tiers détenteur est de suivre l'immeuble dans ses mains, de le contraindre à payer le prix ou à délaisser le bien, sans pouvoir demander la discussion préalable du débiteur, excepté dans le cas où l'hypothèque aurait été donnée à titre de cautionnement. Enfin le tiers détenteur prend la place des créanciers qu'il a payés (art. 54 à 58).

Entre les créanciers hypothécaires l'ordre n'est réglé que par la date de leurs inscriptions ; un créancier ne peut en payer un autre qu'autant que le débiteur y consent, ou que s'il a intenté une action judiciaire, pour en tenir lieu ; mais alors il faut qu'il soit en règle et qu'il paye tous les intérêts (art. 59 à 63). Lorsque la vente aux enchères de l'immeuble a été ordonnée à la requête d'un créancier, ni les créanciers ni le débiteur ne peuvent empêcher la vente, si le prix offert est égal à l'estimation ; mais ils peuvent demander jusqu'à trois enchères, tant que le prix d'estimation ne sera pas atteint.

Tout créancier exposé à une perte par suite de l'adjudication a le droit de prendre l'immeuble au prix le plus élevé des offres, en faisant sa demande dans les huit jours et en justifiant de sa solvabilité. Le créancier de date plus récente peut exercer le droit de retrait, en payant les créanciers qui le priment (art. 64). Enfin les créanciers non payés conservent leurs droits sur les autres biens du débiteur.

L'hypothèque prend fin : 1° par l'expiration du temps pour lequel elle a été accordée ; 2° par l'insuffisance du bien, lorsque l'inscription a été prise trop tard ; 3° par la perte de la chose ; 4° par la renonciation du créancier ; 5° par le paiement de la dette ; 6° par la vente judiciaire de l'immeuble ; 7° par l'annulation de la créance (art. 71).

Quoique la loi ne prononce pas l'extinction de l'hypothèque par prescription, cependant il est dit à l'art. 82, que lorsque 30 ans se sont écoulés depuis le dernier acte, le créancier peut être sommé publiquement de présenter ses titres, et après trois sommations de se présenter dans les six mois, le tribunal prononcera l'extinction et la radiation de l'hypothèque.

Il est nécessaire de faire observer que toute extinction doit être

inscrite, car le titulaire, tant que cette formalité n'est pas remplie, pourrait transmettre ses droits (art. 84).

Les registres hypothécaires sont tenus par le tribunal, qui prend, dans ce cas, le nom de *chambre hypothécaire*; il est déclaré par l'art. 93 que tous ses actes sont faits sous la foi publique et ont l'autorité d'un document judiciaire; elle n'agit pas d'office; elle doit prévenir ceux dont les droits pourraient éprouver un préjudice; elle est tenue d'inscrire la mention de l'interdiction ou de la faillite d'un propriétaire, dont le tribunal qui l'a déclarée, doit l'avertir (art. 118); et elle ne doit plus accepter alors d'inscription d'hypothèque ou de prénotation sur ses biens (art. 73); elle répond de l'intégrité des registres, de la validité et de l'entière confection des inscriptions, de l'obligation de prévenir le débiteur au moment de l'inscription, de la conformité des extraits avec les registres, des droits des époux communs en biens, et de l'inscription d'office des droits réservés par le vendeur ou du prix qui lui est encore dû (art. 98).

La chambre hypothécaire délivre des reconnaissances, qui sont des attestations servant à indiquer l'existence d'une inscription et des lettres hypothécaires, qui sont le titre constatant l'inscription elle-même (art. 170 à 173).

Pour obtenir une inscription en vertu de son titre, il faut former une demande par écrit ou verbalement devant la chambre hypothécaire; dans ce dernier cas, un procès-verbal en est rédigé sommairement (art. 101).

Ont le droit de former cette demande au nom d'un ayant-droit: les créanciers pour le débiteur, ses garants, les créanciers hypothécaires pour leur part, tout individu dans l'intérêt des mineurs, sauf la responsabilité du tribunal de tutelle et du subrogé-tuteur, enfin les parents et le tribunal qui a rédigé le contrat de mariage, pour la femme sur les biens du mari (art. 104).

Si la demande n'est pas appuyée de pièces suffisantes, la chambre hypothécaire prendra une inscription préalable.

Le débiteur peut prendre inscription à l'insçu du créancier, qui cependant doit être prévenu de toute inscription définitive à son profit; dans le cas d'opposition de la part du débiteur, lorsqu'une inscription lui est dénoncée, les tribunaux sont appelés à statuer (art. 107 et 114).

La seconde loi sur l'ordre entre les créanciers fixe six classes, dans lesquelles chaque créance est rangée et établit le rang qui lui est assigné. Il suffit de lire le texte de cette loi.

*Plus succinctement :*

Toutes les propriétés immobilières, avec les changements,

modifications, charges, etc., doivent être inscrites sur un registre général.

Un autre registre, tenu par le tribunal, qui prend le nom de chambre hypothécaire, est destiné à recevoir l'inscription des hypothèques.

Cette inscription constitue seule le droit réel sur l'immeuble, le titre ne donne que le droit de l'acquérir; mais aucune inscription ne peut être prise sur les biens du débiteur sans qu'il en soit prévenu.

Ce titre doit être authentique. Il peut aussi résulter de la loi, quand il s'agit des droits des mineurs ou des femmes mariées; dans ce cas, c'est le tribunal des tutelles qui prend les intérêts des mineurs, et en est responsable.

L'hypothèque est spéciale, et quelle que soit sa nature, elle n'est jamais dispensée de l'inscription, pas même celle qui milite en faveur du vendeur.

Les prénotations sont admises comme dans tout système germanique, et doivent être inscrites pour assurer au créancier un rang conditionnel.

Les registres sont publics mais ne doivent être communiqués et les extraits délivrés qu'aux intéressés.

C'est à la chambre hypothécaire que les titres pour prendre inscription doivent être produits; elle est tenue de surveiller l'administration tutélaire; elle a la responsabilité de ses actes.

L'hypothèque constituant un droit sur l'immeuble donne, comme la loi de Wurtemberg au créancier, le droit de le faire assurer contre l'incendie.

Lorsque la créance porte intérêts, il doit en être fait mention dans l'inscription, qui ne garantit que le paiement de 2 années avec le capital; si le créancier n'est pas payé de ses intérêts, il peut demander la vente judiciaire de l'immeuble. A l'époque de l'échéance, le créancier peut exiger le paiement ou demander l'envoi en possession de l'immeuble, ce qui l'assimile à un anti-chrésiste.

Par l'effet de l'inscription, le créancier suit l'immeuble entre les mains d'un tiers acquéreur. Celui-ci doit payer son prix ou délaisser. Mais les créanciers peuvent en faire ordonner la mise en vente aux enchères; tant que le prix de l'estimation n'a pas été atteint, il y a lieu à trois adjudications; le créancier sur qui les fonds manquent, a le droit de se faire adjuger l'immeuble au plus haut prix offert. Un droit de retrait existe en faveur du dernier créancier, lorsqu'il paye les créanciers antérieurs.

Ainsi il n'y a pas de purge.

Il n'existe pas non plus d'obligation de renouvellement d'hypothèque.

L'inscription est une formalité tellement indispensable, que les extinctions doivent même être inscrites, et que la transmission que ferait le créancier de ses droits, serait valable tant que l'extinction n'aurait pas été inscrite.

---

## BAVIÈRE RHÉNANE.

### Projets de loi du 24 avril 1834.

---

La Bavière rhénane est régie encore par les Codes français.

Le régime hypothécaire avait donné lieu dans ce pays à des plaintes fondées ; le crédit était altéré, les transactions entravées ; le gouvernement crut devoir y porter remède. Il fit à cet effet préparer deux projets de loi modificatifs du Code civil sur quelques points seulement.

Le premier, comme base d'un ordre de choses différent, reproduisait l'obligation de transcrire tous les actes de vente d'immeubles, conformément à la loi du 11 brumaire an VII, avant que les biens vendus pussent être hypothéqués.

Ainsi tous les actes translatifs de propriété, d'usufruit et d'antichrèse, doivent être authentiques et transcrits, si non, ils n'engendrent qu'une action en indemnité (art 1<sup>er</sup>).

Il résulte de ce principe : que la transcription fixe la date de la propriété entre les mains de l'acquéreur ; que le vendeur doit, pour conserver ses droits, faire inscrire son privilège, lui-même, l'inscription d'office n'ayant plus lieu ; que les notaires sont tenus de présenter les actes de vente à la transcription sous leur responsabilité et d'exprimer sur les expéditions qu'ils délivrent, la mention du certificat de transcription ; que les saisies immobilières, les contrats de mariage constitutifs d'immeubles dotaux doivent être transcrits également, ainsi que les cessions de baux, les paiements anticipés de prix de fermages, si non ils ne produisent aucun effet vis-à-vis les tiers (art. 2 à 9).

Quant au droit de transcription, il ne doit être payé que le droit du timbre (art. 10).

Ces dispositions sur la transcription sont les seules que le deuxième projet bavarois n'ait pas reproduites ; car depuis l'art. 11 du premier, les deux projets sont identiquement les mêmes. Il paraîtrait qu'on aurait craint d'introduire dans la loi un chan-

gement aussi profond, qui attaquerait la législation tout entière, et exigerait un remaniement des principes de droit.

A-t-on reculé devant cette difficulté, ou a-t-on voulu laisser aux Chambres le choix de deux projets ? C'est ce que l'on ignore. Toujours est-il qu'aucune loi n'est encore intervenue, tant il semblerait que les modifications d'une loi générale, qui affecte les besoins fonciers, offrent de danger !

Continuant l'examen des deux projets, on voit que l'art. 11 fait cesser un des abus les plus criants de la législation, en soumettant le droit de résolution du vendeur, et même la réserve de la propriété, en cas de non-paiement, à l'obligation de l'inscription cinq ans après l'acte de vente.

Cette disposition est hautement réclamée partout, tant l'état de la jurisprudence de la Cour de cassation liée par la loi, il est vrai, rend les propriétés et les hypothèques incertaines entre les mains de leurs ayants-droits apparents. Aussi, à Naples, on a récemment modifié le droit illimité du privilège du vendeur. En France, les efforts que l'on tente atteindraient-ils seulement ce résultat, que déjà on aurait amélioré le sort de tous ceux auxquels des droits réels ont été accordés.

Aux termes de l'art. 12, dans le cas d'ouverture d'ordre, avant l'expiration des cinq années fixées pour assurer le privilège de vente, le vendeur doit être cité pour déclarer s'il préfère un nouveau titre de créance, ou s'il aime mieux faire usage du droit de résolution.

Le privilège du vendeur ou du copartageant se conserve par la transcription sur le registre des ventes tenu par les chambres des finances. Pendant cinq ans il est dispensé de l'inscription sur les registres hypothécaires ; mais après ce délai, l'inscription fixe la date de son droit (art. 14).

Les art. 954 et 956 du Code civil n'accordent au donateur que l'action en révocation pour cause d'inexécution des conditions ; l'art. 15 du projet lève les doutes qui existaient, quant à son droit privilégié, en créant expressément un privilège à son égard ; il y est dit que la transcription garantit ce privilège et le droit de résolution, sans qu'il soit besoin d'une inscription ultérieure.

L'art. 17, ajoutant à l'art. 2110, enjoint aux architectes, entrepreneurs, etc., de prendre inscription dans les six mois de l'achèvement des travaux pour conserver leur privilège.

Mais aucun changement n'est proposé en ce qui concerne les hypothèques légales, qui continueraient à exister indépendamment de toute inscription ; seulement, pour les rendre moins clandestines, les juges de paix doivent envoyer tous les mois un état des tutelles ouvertes dans l'étendue de leurs cantons aux procureurs

d'Etat, qui sont tenus de prendre inscription dans l'intérêt des mineurs; cette même obligation leur est imposée dans le cas de purge ou de vente par expropriation forcée (art. 22).

L'art. 23 a complété la disposition de l'art. 589 du Code civil, en déclarant que les biens du père, administrateur des biens de ses enfants, ne sont pas soumis à l'hypothèque légale tant que dure le mariage dont ils sont issus.

On a limité l'effet de l'hypothèque légale au délai de quarante jours, fixé pour surenchérir en cas de vente ou de purge. Mais, contrairement à la jurisprudence de la Cour de cassation, on a admis cette hypothèque à la collocation jusqu'à la distribution du prix aux autres créanciers (art. 24).

Il y avait doute parmi les jurisconsultes sur la question de savoir si les hypothèques légales, qui prenaient naissance dans les dix jours de la déclaration de la faillite, étaient sans effet aux termes de l'art. 2116. L'art. 26 du projet les excepte de l'interdiction dont les autres hypothèques sont frappées.

Le renouvellement de l'inscription hypothécaire s'opère par un simple renvoi à l'inscription antérieure, lorsque le précédent bordereau est présenté au conservateur; mais aucun renouvellement n'est exigé pour les hypothèques légales quand elles ont été inscrites; elles doivent être comprises, pendant trente ans, sur les extraits d'inscription délivrés par le conservateur (art. 27).

En cas de vente par expropriation, l'inscription des hypothèques est valable jusqu'au jour de l'adjudication (art. 28).

Quand il s'agit de radiation, elle doit être inscrite sur le registre des transcriptions, et lorsque le débiteur est nanti de la grosse et de l'original du bordereau de la créance, il est tenu de faire notifier au créancier désintéressé que, faute par lui de s'y opposer dans le délai de trente jours, l'inscription sera rayée (art. 51).

*Plus succinctement :*

Les seuls changements proposés au Code français dans la Bavière rhénane, consistent :

Dans la nécessité de la transcription de l'acte de vente pour fixer la propriété sur l'acheteur;

Dans l'extinction de l'inscription d'office;

Dans la limitation à cinq années, sans inscription, du droit de résolution de vente ou de réserve de propriété, ou de privilège de vendeur;

Dans le maintien de l'hypothèque légale et tacite, seulement en prescrivant un mode de publicité de la part du ministère public à l'égard de l'hypothèque légale des mineurs et interdits;

Enfin, dans l'obligation de faire inscrire les radiations d'hypothèques sur le registre des transcriptions.

**BERNE** (CANTON DE).**Code civil de 1831** (*extrait du*).

Les trois parties du Code civil du canton de Berne parurent successivement en 1826, 1828 et 1831. Les dispositions relatives aux hypothèques sont contenues dans le livre I<sup>r</sup>, intitulé *des Droits réels*, au titre IV, et dans le livre II, au titre II, *des Contrats particuliers*.

D'après les principes adoptés dans ce Code, qui reproduisent encore le système allemand, mais approprié aux usages du pays, on reconnaît que l'hypothèque est spéciale, qu'aucune hypothèque ne peut être constituée avant que le débiteur ne prouve qu'il est réellement propriétaire de l'immeuble qui doit être grevé, et à cet effet, il doit faire inscrire son titre lors de son entrée en possession, autant pour la constater que pour déclarer ses droits.

Cette formalité de l'inscription est prescrite pour établir toutes sortes d'hypothèques. La propriété ainsi affectée répond du capital, des intérêts et des frais. Aucune limite n'est fixée pour les intérêts, car, aux termes de l'art. 945 (chose assez singulière), aucune échéance ne peut être fixée pour le remboursement de la créance, lequel ne doit être demandé que pour défaut de paiement de trois termes d'intérêts, à moins qu'il ne s'agisse de partage du bien ou de dépréciation; dans ce cas, il faut que le remboursement soit effectué dans les trois mois de la mise en demeure (art. 950).

L'art. 489 laisse au tiers détenteur une faculté qu'il est nécessaire d'expliquer: en Allemagne en général, la vente, qui n'est pas publique, soumet l'acheteur à l'obligation de payer toutes les créances hypothécaires inscrites, quoique le prix d'achat soit inférieur au montant de ces créances; c'est à l'acheteur à faire son calcul en conséquence. Mais, pour n'être pas tenu au-delà du prix, on doit recourir à la vente aux enchères qui, seule, fixe invariablement le sort des créanciers sur lesquels les fonds manquent. L'article 489 indique au tiers détenteur le moyen de se soustraire à la nécessité de tout payer, en délaissant l'immeuble. C'est un emprunt partiel fait à la purge du Code français, moins les formalités essentielles et constitutives.

La loi laisse au créancier non colloqué l'action en retrait, pourvu qu'il indemnise l'acquéreur sur adjudication. S'il y a plusieurs créanciers dans le même cas, le dernier, en payant ceux qui le priment, peut exercer cette action (art. 490, 492).

Lorsque le bien est morcelé ou déprécié, une augmentation de garantie doit être donnée; sinon, dans les trois mois, le remboursement peut être poursuivi (art. 493).

Les extinctions doivent être inscrites pour produire leur effet. Parmi les causes d'extinction se trouve la prescription de trente ans, lorsque le créancier est inconnu, la durée de la créance incertaine et après d'inutiles sommations (art. 496).

Il est des stipulations accessoires au contrat de gage, qui sont nulles, comme contraires à la nature du contrat d'hypothèque, telles que l'antichrèse et la convention d'après laquelle le créancier aurait le droit de conserver le bien, moyennant un prix déterminé (art. 928).

Le contrat constitutif d'hypothèque doit être fait double, et passé devant un notaire ou le greffier communal (art. 929 et 930).

Ce contrat ne peut être stipulé qu'après que le maire a nommé deux experts responsables pour estimer la valeur de l'immeuble (art. 955); cette évaluation est soumise au tribunal, et on y joint un extrait des registres pour constater les charges existantes. Si le propriétaire est marié, sa femme ou ses héritiers dûment assistés doivent paraître devant le tribunal pour déclarer les apports dotaux ou faire la renonciation du privilège de la moitié de ces apports, réservé par les art. 99 à 101. Si tout est en règle, une attestation est accordée par le tribunal, et c'est alors que le propriétaire délivre un acte hypothécaire appelé *lettre de garantie*, où toutes les charges qui grèvent l'immeuble sont rapportées (art. 940).

C'est sur la présentation de cette *lettre de garantie* que le titre constitutif du droit de gage est délivré au créancier, et que l'inscription est prise (art. 947).

On a vu plus haut qu'aucun terme ne devait être stipulé pour la créance; le même article 945 interdit la stipulation d'une rente perpétuelle.

L'art. 951 renferme une disposition fort morale, en accordant au débiteur la faculté de racheter en tout temps la rente qui grève un immeuble, pourvu qu'il affirme sous serment qu'il ne la paye qu'avec ses propres fonds et non avec des deniers empruntés (art. 951).

Enfin la *lettre de garantie*, qui tend à maintenir les droits de tous, doit contenir la promesse de payer une indemnité pour un dommage éventuel, et, à cet effet, une somme déterminée affectera l'immeuble (art. 955).

---

## B O L I V I E.

Code civil de 1843 (extrait du). (1)

Un Code civil et un Code pénal avaient été publiés le 22 mars 1831 par le général Santa-Cruz. Ce sont les premiers qui parurent dans les républiques de l'Amérique du Sud. Mais ces Codes, quoique discutés au sein d'une junte, y est-il dit, n'eurent pour durée que le temps passé au pouvoir par celui qui eût la pensée d'en doter son pays.

Le 31 mai 1843, ces deux Codes furent officiellement remplacés. Ils avaient été votés par la convention nationale, et rendus exécutoires provisoirement, en attendant que le congrès en eût adopté d'autres soumis à une commission ; c'est donc la loi hypothécaire extraite du Code civil de 1843 que nous reproduisons.

Ce Code est plus développé que celui promulgué en 1831 par Santa-Cruz qui n'avait agi que par retranchements des dispositions du Code français. On peut en juger par le nombre des articles, car le Code de 1831 n'en contient que 1556 et celui de 1843 s'élève au chiffre de 2309.

Les différences contenues dans le Code de 1843 n'ont pas d'importance et s'éloignent fort peu du Code français, dont il suit exactement le système.

Ainsi les privilèges sont les mêmes ; seulement on remarque que l'on n'a pas reproduit les articles 2108 à 2112, et qu'à la place le vendeur ou le prêteur des deniers, les cohéritiers ou copartageants, les créanciers, les légataires du défunt, et leurs cessionnaires sont assimilés à des créanciers ordinaires, qui doivent prendre inscription pour conserver leurs droits.

Quant aux hypothèques, la définition de l'article 2114 a été retranchée, ainsi que l'art. 2119, qui dit que les meubles n'ont pas de suite par hypothèque.

L'art. 2142 indique comme ne pouvant être hypothéqués, si ce n'est en vertu de la loi ou d'un jugement, les biens dotaux, ceux des mineurs, des absents, des interdits et des établissements publics ou religieux.

La nomenclature des hypothèques légales est augmentée par l'art. 2144 ; toutes sont déclarées exister indépendamment de l'inscription par l'art. 2182, ainsi que les privilèges de l'art. 2123, qui sont les mêmes que ceux de l'art. 2101 du Code français. Ces hypothèques légales ajoutées sont celles : 1<sup>o</sup> des enfants du pre-

---

(1) Déjà le texte du Code civil de Bolivie de 1831 était imprimé, lorsque j'ai reçu de Sucre (*Chuquisaca*) un exemplaire du Code de 1843. Je n'ai pas hésité, pour donner la disposition de la loi actuellement en vigueur, à faire un nouveau travail de traduction et de résumé. J'ai pu ainsi heureusement recommencer mon siège.

mier lit sur les biens du deuxième mari de la mère qui a conservé la tutelle; 2° des monastères ou établissements publics sur les biens de leurs administrateurs; 3° des personnes victimes d'un délit ou d'un quasi-délit; 4° des propriétaires des biens dont la transmission a été faite illégalement, sur les biens des usurpateurs dès que la chose a été perdue ou que sa valeur a diminué; 5° des absents sur les biens de leurs administrateurs (art. 2164).

Il est dit à l'article 2155 que les actes authentiques peuvent seuls entraîner hypothèque; mais il y est ajouté que l'acte sous signature privée a un droit semblable, pourvu que le même mode d'inscription ait été observé; c'est une espèce de contradiction dont le motif est assez insaisissable, peut-être l'explique-t-on par la rareté des officiers publics.

On a encore retranché les dispositions de l'art. 2140, dans la partie qui interdit de stipuler dans un contrat de mariage qu'on ne pourra pas prendre d'inscription; on n'a pas reproduit les art. 2143 et 2144 qui permettent aux maris et aux tuteurs, en cas d'excès, de demander la réduction de l'hypothèque légale sur leurs biens pendant le mariage ou la tutelle, ainsi que les art. 2159 à 2161, sur la réduction des hypothèques générales ou judiciaires, probablement par respect pour le droit d'indivisibilité, et enfin l'art. 2147, qui dit que les inscriptions prises le même jour s'exercent par concurrence.

Les bordereaux pour prendre inscription, prescrits par l'art. 2148 du Code français, ne sont pas exigés; l'inscription cependant, aux termes de l'art. 2177, doit contenir les mêmes mentions que celles exigées pour les bordereaux; mais on se demande si c'est l'inscrivant qui doit en formuler la mention, ou si c'est le conservateur des hypothèques qui est tenu d'en prendre la substance dans la teneur de l'acte ou du jugement.

Contrairement à l'art. 2151 du Code français, les intérêts excédant trois années sont colloqués au même rang que le capital, si le créancier en a renouvelé l'inscription tous les trois ans (art. 2183).

Quant au renouvellement de l'inscription, comme sous le Code français, il doit être effectué tous les dix ans; mais quoique les hypothèques légales en soient exemptes, les conservateurs sont tenus de procéder à leur renouvellement d'office, sous peine de responsabilité civile et de poursuites correctionnelles (art. 2186).

L'art. 2187 règle ce qui est relatif aux frais, en mettant à la charge du débiteur ceux de l'inscription et en faisant supporter au créancier ceux des renouvellements; distinction qui n'est point faite en France, tous ces frais de conservation des droits du créancier étant inhérents à la position du débiteur.

On voit à l'art. 2194 une innovation contraire au système de la spécialité conventionnelle : il y est dit en effet qu'en vertu d'un jugement, l'immeuble hypothéqué peut être remplacé par un autre bien en état de répondre de la créance inscrite.

---

**BRÈME** (VILLE LIBRE ANSÉATIQUE).

**Loi du 1<sup>er</sup> décembre 1833.**

*exécutoire le 1<sup>er</sup> mai 1834.*

---

Cette loi contient des dispositions très-étendues sur l'aliénation des immeubles. Sans entrer dans tous ses détails fort multipliés, on fera remarquer tout de suite un point essentiel, c'est que, d'après cette loi, il n'existe pas de registres publics fonciers sur lesquels on doive inscrire toutes les ventes opérées, comme dans la plupart des états d'Allemagne, et qui seuls, indépendamment du titre, constatent la mutation.

La loi de Brème a eu recours à un mode plus abrégatif, quoiqu'offrant peut-être moins de garantie, pour établir que la propriété appartient réellement au vendeur : elle exige que le tribunal constate l'abandon ou l'envoi en possession de l'immeuble, et que le vendeur, lors de chaque mutation, produise parmi les pièces dont il doit justifier, un extrait de l'acte d'envoi en possession pour certifier la tradition (art. 14 et 84).

Pour l'accomplissement de cette formalité importante les art. 1 et 2 de la loi de 1835 instituent une commission prise dans le sein du tribunal suprême, qui est chargée d'examiner les titres, de surveiller les aliénations et l'inscription des hypothèques, de recevoir les oppositions et protestations, de procéder à la distribution du prix de vente, de vérifier les registres tenus par le greffier et de faire inscrire sur l'un des registres tous les envois en possession immobilière. Cette commission peut rendre ses décisions au nombre de deux membres au moins (art. 4 et 5).

On fera remarquer encore que chaque vente à l'amiable doit être précédée de trois publications à quatorze jours d'intervalle chacune, afin que tous les intéressés puissent y former opposition (art. 21), tels que les créanciers sur lesquels les fonds manquent, ceux qui éprouveraient un préjudice quelconque par suite de cette vente, et les créanciers chirographaires, à la charge par eux toutefois de donner caution.

Cette formalité peut être assimilée, à la publicité près, et quant

à l'époque à laquelle elle est faite, à la notification de l'acte de vente aux créanciers inscrits, prescrite par l'art. 2183 du Code français.

L'art. 7 considère comme immeubles, et comme susceptibles d'entraîner hypothèque par conséquent, le droit seigneurial, le droit du colon, les droits réels sur une propriété partagée, les moulins à eau et à vent et les offices héréditaires de brasseurs.

Le débiteur, pour pouvoir hypothéquer son immeuble, doit se présenter à une des séances de la commission, justifier de ses droits à la propriété qu'il veut affecter, et de sa possession (art. 84); il doit établir aussi que les hypothèques inscrites, réunies à la nouvelle créance, n'excèdent pas la valeur du bien fonds (art. 88.).

Ce n'est qu'après que ces justifications sont faites que la commission admet le consentement du débiteur pour constituer l'hypothèque; ce consentement est publié d'office dans la gazette hebdomadaire (art. 90).

Mais le titre constitutif de l'hypothèque n'est délivré qu'après l'expiration du délai fixé pour l'opposition par l'art. 109, c'est-à-dire six semaines (art. 92).

L'art. 94 contient une disposition, qui paraît avoir pour but d'exiger une grande précision et une spécialité matérielle des hypothèques, en interdisant d'hypothéquer par le même titre plusieurs immeubles distincts.

Il semble résulter de l'art. 97 que c'est le titre qui fixe le rang de l'hypothèque; cette mesure a le but salutaire d'assurer par anticipation le sort de la créance. A la différence de l'art. 2151 du Code français, la somme principale et tous les intérêts paraissent être compris dans l'hypothèque (art. 98).

L'inscription sur le registre hypothécaire doit contenir le nom des parties, l'énonciation de l'immeuble, le montant de la créance et le rang de l'hypothèque (art. 99). Le créancier qui la requiert est tenu de produire le titre hypothécaire; mais elle lui est refusée si l'immeuble est publié pour être vendu; le secrétaire de la commission délivre ensuite un certificat qui constate cette inscription.

Son effet est de dispenser le créancier de l'obligation de faire insérer sa créance sur le livre des publications lors de la vente, et de s'opposer à la vente à l'amiable (art. 102); mais elle n'influe pas sur la validité du droit et ne confère aucun privilège. — Elle est toute personnelle, tellement que les cessionnaires, héritiers ou ayants droit du créancier doivent la renouveler (art. 103).

Si un créancier n'a plus de droits hypothécaires, il doit remettre le certificat que lui a délivré le secrétaire et faire rayer son inscription: en cas de subrogation, l'inscription est biffée et la cession sera inscrite lors la présentation du titre (art. 104).

La loi de Brême, à l'art. 107, admet le droit d'opposition à la constitution d'une hypothèque de la part de tout individu qui en éprouve un préjudice ; mais le vendeur, le créancier inscrit, l'Église, l'État, les communes sont dispensés de la faire. Elle doit être formée dans les six semaines de la publication de l'hypothèque dans la gazette hebdomadaire, et de vive voix devant le greffier de la commission, qui l'inscrit sur un protocole (art. 111) ; cependant elle n'est valable qu'autant qu'elle est suivie d'une assignation en validité du débiteur devant la commission, si cette commission ne peut concilier les parties, elle les renvoie devant le tribunal ; toutefois aucune hypothèque ne peut être prise tant qu'on ne justifie pas de la main levée de l'opposition (art. 116).

Les extinctions des titres hypothécaires doivent être inscrites sur le registre (art. 126).

Il y a deux sortes d'hypothèques légales : la première est générale ; elle comprend celle des femmes, des mineurs, de l'État, de l'Église, les privilèges des voituriers et marins sur la chose transportée, (art. 133) ; la 2<sup>e</sup> est spéciale : elle appartient aux commissionnaires, aux légataires et aux créanciers saisissants sur la chose saisie. Il est dit à l'art. 136 que l'hypothèque légale, générale ou spéciale, lorsque probablement il n'a pas été délivré de titre régulier, aux termes de l'art. 92, cède le rang aux créanciers hypothécaires.

L'art. 135 abroge toutes les autres hypothèques tacites qui existaient antérieurement.

---

## DANEMARK.

### Code de Christian V. de 1683 (*extrait du*).

---

Le Code de Chrétien V régit le Danemark : il est divisé en six livres ; il n'y a que le troisième et le cinquième qui traitent du droit civil.

Mais ce code date du 15 avril 1683 ; or depuis cette publication, il est intervenu une grande quantité de lois, ordonnances, placards, patentes, etc., compris dans un recueil rédigé par le savant M. *Rosevinge*, qui forment 24 volumes.

A défaut de jurisconsulte qui ait pu se charger de réunir toutes les lois relatives aux hypothèques, on est réduit à donner le texte fort incomplet, et sans doute fort modifié, du chapitre 7 livre 5 du Code de Chrétien, déjà très-suranné.

D'après ce Code, lorsque le bien engagé reste en la possession

du débiteur, le titre de gage doit être lu à l'audience du tribunal ; cette lecture, dont procès-verbal est dressé, fixe le rang entre les créanciers (art. 7).

Si le paiement des intérêts ou du capital n'a pas lieu aux époques convenues, on voit, d'après l'art. 8, que la propriété des biens engagés est attribuée au créancier ou que la vente publique peut avoir lieu sur sa demande, aux termes des art. 3 et 11 selon l'estimation qui en est faite par experts, sauf au créancier à restituer l'excédant au-dessus de sa créance, s'il y en a : toutefois, le débiteur peut racheter le gage dans le délai fixé par le jugement (art. 12). Dans le cas de défaut de paiement, des experts sont nommés, si le débiteur s'y refuse, le créancier peut en désigner deux pour en fixer la valeur, à moins que le titre ne la détermine ; ce n'est qu'après l'accomplissement de cette formalité que la vente doit être réalisée à ce prix ; mais le créancier a alors la préférence (art. 11).

Le créancier peut céder son droit à un autre, mais il ne peut vendre la chose engagée ou la livrer qu'après un jugement d'envoi en possession (art. 10).

A l'art. 13 on remarque une disposition relative à la prescription du titre, pour le cas où l'immeuble engagé a cessé d'être en la possession du créancier pendant vingt ans.

Ce n'est pas comme stellionataire qu'est poursuivi celui qui hypothèque la chose d'autrui (2059, C. fr.), mais on procède contre lui par la voie criminelle (art. 15).

Telles sont les dispositions les plus saillantes d'un système qui paraît copié sur le *mortgage* de la loi anglaise, ou avoir la même origine.

---

## DEUX-SICILES.

**Code civil de 1824** (extrait du).

---

Le Code civil des Deux-Siciles s'est entièrement conformé aux dispositions du Code français ; il n'y a fait que de très-légers changements.

On peut commencer par énoncer les privilèges, qui sont les mêmes que ceux indiqués dans la loi française ; seulement on a fort étendu ceux qui sont relatifs au trésor public, à l'égard des comptables et des contribuables, ce qui est en France l'objet de lois spéciales.

Mais à l'égard du privilège du vendeur, une loi du 31 janvier 1843 a apporté une modification importante, car il y est dit que le vendeur est tenu de faire inscrire son privilège dans les deux mois de l'acte de vente, si l'acheteur n'a pas fait transcrire le contrat, sinon il perd cette préférence (art. 1994).

Les créanciers du vendeur n'ont le droit de prendre inscription sur l'immeuble vendu qu'avant la transcription, ou seulement quinze jours après que cette transcription a été faite; lorsque ce délai est expiré, ils sont forclos (art. 2077).

Le législateur napolitain a une tendance à se rapprocher du système allemand, en ce qui concerne la transcription des contrats de vente; car il est dit par la loi additionnelle de 1843, que lorsqu'il existe deux acquéreurs de dates différentes, c'est celui qui a fait transcrire le premier qui sera déclaré et reconnu propriétaire de l'immeuble doublement vendu (art. 2081).

Toutes les autres dispositions sont d'une similitude parfaite avec celles du Code français; ainsi on n'a pas, comme dans les États Romains, de Parme et de Toscane, soumis l'hypothèque légale à la nécessité de l'inscription. Cependant on fera remarquer que, pour diminuer autant que possible les inconvénients des hypothèques occultes, plusieurs articles du Code napolitain ont prescrit des mesures efficaces qu'il est bon de signaler.

Ainsi, d'après l'art. 2027, les notaires rédacteurs d'un contrat de mariage constitutif d'une dot doivent prendre inscription pour la femme dans les vingt jours, sinon ils peuvent être destitués et sont tenus à des réparations civiles.

D'un autre côté, le juge de paix et son greffier ne peuvent remettre les expéditions des délibérations des conseils de famille, qu'après s'être assurés que l'inscription a été prise sur les biens du tuteur, sous peine d'être suspendus et condamnés à des dommages-intérêts (art. 2031).

Enfin, la femme après la dissolution du mariage, le mineur après sa majorité, et leurs héritiers ont un an pour prendre inscription; ce délai passé, l'hypothèque légale tacite cesse de les protéger (art. 2032 et 2033).

---

## ÉTATS ROMAINS.

**Règlement législatif et judiciaire du 10 novembre 1834**  
(*extrait du*).

---

Le Code français avait eu le temps de jeter de profondes racines dans les États de l'Église pendant que Rome faisait partie de la

France ; aussi les mêmes principes et le même système ont-ils été adoptés, sauf la publicité, dans une nouvelle loi promulguée le 6 juillet 1816, sur les privilèges et hypothèques. Un règlement du 10 novembre 1854 sur la procédure, contient des dispositions qui ont fixé le système hypothécaire : il introduit en définitive des changements qu'il est intéressant de recueillir, afin de pouvoir profiter des modifications que la pratique et l'exemple puisé dans les lois des pays étrangers, ont fait juger nécessaires.

D'abord, on remarque que l'ordre des articles est interverti et qu'ils sont placés sous des chapitres différents de ceux du Code français ; ainsi, au chapitre intitulé *des Hypothèques en général*, on y a ajouté les définitions des hypothèques générales, spéciales et tout à la fois le mode de constitution de l'hypothèque, sa cession et son extinction.

Aux biens susceptibles d'hypothèques on y joint l'emphytéose, qui est un mode de jouissance usité en Italie (art. 104).

L'hypothèque légale est ainsi appelée, parce qu'elle existe en vertu de la loi, sans être cependant dispensée de l'inscription. Elle est accordée non-seulement aux mêmes personnes que celles indiquées dans le Code français par l'art. 2121, mais encore aux filles sur les biens de la succession, à raison de la dot à elles due par les frères qui les excluent de l'héritage paternel, et au trésor public pour tout engagement contracté envers lui par acte public (art. 117).

Quant à l'hypothèque judiciaire, elle est produite par les actes judiciaires de l'art. 2123 du C. fr., les actes de caution judiciaire passés devant le greffier du tribunal, les ordonnances exécutoires du souverain relatives au trésor et aux communes, et les arrêtés administratifs des *dicasteri* rendus exécutoires par le tribunal civil (art. 123 et 124).

Toute hypothèque légale devant être inscrite, il fallait pourvoir aux moyens de donner des garanties aux mineurs et aux femmes : à cet effet, l'art. 152 impose à celui qui doit constituer la dot et au notaire rédacteur du contrat de mariage, l'obligation de prendre inscription dans l'intérêt des droits de la femme, sous peine, le premier, de payer une double dot, et le notaire, de supporter des dommages-intérêts. Le mari, à défaut d'inscription, peut être contraint au remboursement de la dot, même pendant le mariage ; la dot est, dans ce cas, convertie en biens immobiliers, et la propriété transférée à la femme, sauf les revenus dont doit jouir le mari qui, selon les circonstances, peut être réputé stellionataire.

Les tuteurs et curateurs doivent, ainsi que les greffiers et notaires qui ont rédigé l'acte d'acceptation, prendre inscription

dans l'intérêt des mineurs, sinon, les premiers sont révoqués et sont déclarés responsables avec contrainte par corps du double de ce dont ils peuvent être reconnus débiteurs; quant aux greffiers et aux notaires, il sont condamnés à l'amende et à des dommages-intérêts (art. 154).

La durée des hypothèques légales est fixée à tout le temps de l'existence du mariage ou de la tutelle, et se prolonge trois mois après la mort de la femme, et six mois après la fin de la tutelle (art. 161).

Le renouvellement des hypothèques (qui occupe les dix-sept articles du chapitre vi) doit avoir lieu tous les dix ans; mais quand il s'agit d'hypothèques légales ou de toute autre hypothèque envers le trésor public, les conservateurs sont tenus de transcrire d'office l'inscription dans le délai de trois mois après l'expiration des dix années: la loi va même plus loin, en déclarant que l'omission de cette transcription n'entraîne pas la péremption de l'inscription (art. 162 et 163).

L'inscription des hypothèques judiciaires, résultant de jugements ou d'ordonnances, peut être prise avant leur signification; elle n'est suspendue ni par l'opposition, ni par l'appel, malgré tout effet suspensif; mais si le jugement a dix ans de date, elle ne pourra être prise (art. 146 à 148). Comme dans le Code français la quotité des intérêts colloqués au même rang que le capital, est de deux ans et l'année courante (art. 181); l'art. 182 y ajoute les frais d'inscription et de production de créances.

Un chapitre, le chapitre viii, est entièrement consacré à la transcription des actes de vente ou d'aliénation de biens susceptibles d'hypothèques, y compris les donations entre vifs, à l'effet de rendre ces actes publics. Les actes authentiques ou sous signature privée ayant date certaine, peuvent être soumis à la transcription par la présentation du titre au conservateur, qui doit inscrire d'office l'hypothèque tant au profit du vendeur que de ceux qui ont avancé les deniers. Cette transcription est nécessaire pour pouvoir faire produire à l'acte de vente son effet à l'égard des tiers; elle doit être notifiée aux créanciers inscrits au domicile par eux élu, et a pour résultat de mettre la propriété à l'abri des inscriptions des créanciers du vendeur (art. 183 à 191).

Quant à l'effet des hypothèques contre le tiers détenteur, les dispositions de la loi romaine ne diffèrent pas du Code français; c'est ainsi qu'en cas de délaissement, d'après l'art. 198, il doit les fruits, non du jour de la sommation de payer ou de délaisser, comme le prescrit l'art. 2176 du Code français, mais du jour où il a été convaincu de mauvaise foi par acte judiciaire (art. 199).

Comme l'hypothèque légale n'existe pas indépendamment de l'inscription, la loi romaine ne contient aucune disposition sur le mode de la purger. Toutes les hypothèques sont soumises aux mêmes formalités que celles prescrites par le Code français, pour purger la propriété entre les mains de l'acquéreur. Le premier acte est la transcription du contrat et la notification aux créanciers inscrits. Si le prix de l'acquisition ou de l'évaluation de l'acquéreur, en cas de donation, est suffisant, le dépôt en est fait dans une caisse publique; c'est après vérification que le tribunal ordonne la radiation de l'hypothèque et déclare le prix déposé substitué à la chose (art. 206). Si les biens sont insuffisants, il est procédé dans les termes du Code français. Quand il s'agit d'une vente judiciaire, les biens passent à l'acquéreur, qui a déposé son prix, libres de toutes charges et hypothèques (art. 215). — Du reste, la radiation des hypothèques n'est ordonnée qu'autant que toutes les formalités prescrites pour la purge ont été observées.

Il y a lieu à la réduction et à la radiation des hypothèques, dans les mêmes circonstances et sous les mêmes conditions que dans le chapitre correspondant du Code français. Cependant l'art. 221 de la loi romaine déclare qu'il n'y a excès que lorsque les fonds excèdent la créance de plus de moitié de la créance, au lieu du tiers (art. 2162 C. fr.). Si plusieurs créanciers sont intéressés dans une même inscription, que les uns refusent et les autres acceptent la réduction, le tribunal statue et décide sur quels fonds elle doit s'opérer (art. 252). — Enfin, si une inscription est rayée en tout ou en partie, son effet primitif est définitivement perdu, sauf le droit du créancier en dommages-intérêts contre les parties ou le conservateur, s'il y a lieu (art. 238).

*Plus succinctement :*

Les changements apportés au Code français par la loi des États Romains sont les suivants :

Elle ajoute l'emphytéose aux biens susceptibles d'hypothèque.

L'hypothèque légale n'est pas dispensée de l'inscription. Sont tenus de prendre inscription dans l'intérêt de la femme, 1<sup>o</sup> celui qui doit constituer la dot, sous peine de la payer une seconde fois ; 2<sup>o</sup> le mari qui, en cas d'omission, est condamné à rembourser, même pendant le mariage, la dot, dont la conversion peut être ordonnée en propriétés au nom de la femme, sauf les revenus qui lui sont réservés, et, s'il y a lieu, il encourt la condamnation comme stellionataire ; 3<sup>o</sup> enfin le notaire rédacteur du contrat de mariage, qui est passible de dommages-intérêts.

Quant à l'hypothèque légale des mineurs, des interdits, etc.,

les tuteurs et curateurs, les greffiers et notaires, doivent prendre inscription pour eux; sinon les premiers payent, avec contrainte par corps, le double de ce dont ils sont reconnus débiteurs, et les deuxièmes, une amende et des dommages-intérêts.

L'hypothèque légale doit être renouvelée tous les dix ans, d'office par le conservateur; mais, faute de ce renouvellement, l'inscription n'est pas nulle.

L'hypothèque judiciaire résulte, en outre, des actes de cautionnement judiciaire reçus par les greffiers des tribunaux, des arrêtés administratifs et des ordonnances relatives au trésor et aux communes.

Elle peut être prise avant la signification du jugement, nonobstant opposition ou appel, mais non dix ans après la date du jugement.

Les intérêts pendant deux ans et l'année courante, et tous les frais relatifs à l'hypothèque, sont colloqués au même rang que le capital.

Le tiers détenteur, en cas de délaissement de l'immeuble, ne doit payer les fruits que du jour de sa mauvaise foi constatée.

Quand la vente est judiciaire, l'immeuble passe entre les mains de l'adjudicataire, libre de toutes charges et hypothèques.

---

## ÉTATS-UNIS.

---

Les États-Unis n'ont pour ainsi dire pas de législation hypothécaire nettement tracée. Leurs lois sont à peu près les mêmes que les lois anglaises qui les ont toujours régis, et qui varient beaucoup dans l'application.

Chacun des vingt-six, et maintenant des vingt-sept États, qui composent la grande union américaine, a une législation modifiée ou une jurisprudence à part, tout à fait indépendante, et l'on sent la difficulté, l'impossibilité même de réunir les documents propres à en exposer les principes.

Le recueil des arrêts de la Cour suprême ne comprend que des décisions particulières et isolées, se rapportant au *mortgage*, tel que le comprennent les Anglais, mais avec une infinie variété de précédents qui par leur autorité ont force de loi.

Quoiqu'on ne puisse reproduire aucun document relatif au système hypothécaire de ce grand État, cependant, d'après le témoignage

de M. Odier (1) nous pouvons dire que presque tous les États ont distinctement des hypothèques générales et privilégiées.

Ils ont, par déviation formelle des principes anglais, admis la publicité, en exigeant l'inscription sur des registres publics des actes de mutation de propriété ou de constitution d'hypothèques. Les actes doivent être authentiques ou reconnus devant un juge de paix ou un officier public, et être inscrits, suivant les divers États, dans un délai de six jours à deux ans, pour opérer une inscription utile et valable.

Dans quelques-uns de ces États on reconnaît les prénotations, comme en Allemagne.

Pour ce qui concerne la Louisiane, on peut voir l'extrait du Code civil rapporté dans ce recueil.

---

## FRANCE.

### Code civil de 1804 (extrait du).

---

Sous la monarchie française, les lois hypothécaires n'étaient que la reproduction des lois romaines. On voyait fleurir la *clandestinité* et la *généralité*. Les efforts qu'on fit sous Henri IV, et sous Louis XIV en 1675, pour faire cesser cet état de choses si déplorable, furent inutiles; de sorte qu'un acquéreur ne savait s'il pouvait payer sans risque et un prêteur livrer ses fonds sans danger. Un seul moyen avait été adopté en 1764, après la révocation de l'édit de 1763 qui créait des registres publics: c'était la purge des charges secrètes qui grevaient l'immeuble par la vente sur expropriation forcée; de là vint les décrets volontaires, qui n'étaient qu'une vente fictive au profit des propriétaires, en suivant les formalités des décrets forcés. Mais au mois de juin 1771, ce moyen fut remplacé par la purge, telle qu'elle est maintenue par le Code civil.

Pendant la révolution, des changements importants eurent lieu: d'abord parut la loi du 9 messidor an III qui admettait, sans restriction, le système de la publicité et de la spécialité; mais elle mobilisait le sol, au point que les propriétaires pouvaient hypothéquer eux-mêmes leurs immeubles, en créant des billets au porteur territoriaux donnant un droit d'expropriation en cas de non-paiement. Cette disposition, qui n'était pas dans les mœurs de la

---

(1) *Des systèmes hypothécaires*, p. 122.

nation, compromet le succès de cette loi, qui ne fut jamais exécutée.

Mais la loi du 11 brumaire an vu eut une plus heureuse destinée ; c'est elle qui a régi toutes les matières hypothécaires jusqu'à la promulgation du Code civil. D'après cette loi, la publicité était prescrite pour les transmissions de propriété : celui-là seul était en effet propriétaire, qui avait fait transcrire son titre sur les registres fonciers. Toutes les hypothèques étaient publiques, soumises à l'inscription, par conséquent à la spécialité, puisque les immeubles devaient être désignés. Par suite de ces principes, les biens à venir étaient exclus, l'hypothèque judiciaire n'était pas générale, et les titres authentiques n'entraînaient l'hypothèque que quand elle était stipulée et inscrite.

Le sort de cette loi fut à son tour compromis par la loi complémentaire sur l'expropriation forcée et sur l'ordre, qui engendra par ses formes trop expéditives une perturbation générale, et empêcha en grande partie l'adoption intégrale, dans le Code civil, des principes plus sages et plus protecteurs proclamés par les législateurs de l'an vii.

Lors de la discussion mémorable du Code civil sur cette matière, les deux systèmes étaient en présence ; il n'y eut que la voix du premier consul qui pût opérer une transaction. Il proscrivit la simplicité dans la législation, dit-il, comme ennemie de la propriété, et fit admettre des exceptions en faveur des femmes et des incapables. Ce fut dès lors un système mixte que consacrèrent les grands jurisconsultes, véritables auteurs de notre Code. En conséquence, le conseil d'État déclara, le 9 février 1809, « que toute » hypothèque serait publique, que l'hypothèque conventionnelle » serait spéciale, et que celle des femmes et des mineurs serait « préférée à celle des acquéreurs et des créanciers. »

Entrant dans l'examen analytique des dispositions du Code, on voit, en ce qui concerne les privilèges, qu'il en existe, suivant leur nature, sur les meubles en général, sur certains meubles, sur les immeubles, sur les meubles et immeubles.

L'art. 2106 les soumet à l'obligation de l'inscription.

En sont exceptés cependant : 1° les privilèges généraux sur les meubles de l'art. 2101 ; 2° celui du vendeur et du prêteur des deniers, pourvu que l'acte de vente soit porté à la transcription, d'après laquelle le conservateur doit prendre inscription d'office (art. 2108) ; 3° le privilège de l'héritier ou du copartageant, pour les soultes ou prix de licitation qui lui reviennent, pendant soixante jours, mais, après ce délai, le privilège est perdu faute d'inscription (art. 2109) ; 4° la faculté accordée aux créanciers d'un

n t de requérir la séparation de patrimoines, dans les six mois

de l'ouverture de la succession, sans qu'aucune inscription puisse être prise du chef de l'héritier dans ce délai ; 5° enfin, pendant ce délai de six mois, les architectes, entrepreneurs, etc. sont tenus, pour ne pas perdre leurs droits privilégiés, de faire la double inscription du procès-verbal de l'état des lieux et de celui de la réception.

L'hypothèque est définie par l'art. 2114, un droit réel et indivisible sur tous les immeubles affectés, subsistant en entier sur chacun et sur chaque partie, sur les améliorations qu'ils ont éprouvées, et les suivant dans quelques mains qu'ils passent.

Elle est légale, judiciaire ou conventionnelle (art. 2116).

Les biens susceptibles d'hypothèques sont les immeubles et les usufruits (art. 2118).

Les hypothèques existant en vertu de la loi sont celles des femmes, des mineurs, des interdits, de l'État, des communes et des établissements publics (art. 2124).

L'hypothèque judiciaire résulte de jugements contradictoires ou par défaut, définitifs ou provisoires, ou d'obligations sous seing privé, reconnues en justice, etc. (art. 2122).

L'hypothèque conventionnelle ne peut résulter que d'un acte authentique; elle doit être spéciale et la somme certaine et fixe. Si l'obligation est conditionnelle ou la valeur indéterminée, l'estimation doit être faite par le créancier, et le débiteur peut la faire réduire (art. 2127 et 2132).

En règle générale, les biens à venir ne peuvent être hypothéqués; cependant il est des cas, trop fréquents! où ils sont ainsi grevés, tels que, 1° les hypothèques légales, 2° les hypothèques judiciaires, et 3° les hypothèques conventionnelles quand il est exprimé dans l'acte que les biens sont insuffisants pour la sûreté des créanciers (art. 2150).

Du reste, le rang est fixé entre les créanciers par la date de l'inscription (art. 2134).

Ce qui est l'objet d'une critique incessante, et ce que les législations étrangères, nos imitatrices sous tant de rapports, ont rejeté, c'est la disposition qui exempte de l'inscription les hypothèques légales au profit des mineurs, des interdits sur les propriétés de leur tuteur, à raison de sa gestion, et au profit des femmes mariées sur les immeubles de leur mari, pour leur dot lors du mariage, pour les biens qui leur sont échus depuis cette époque, pour l'indemnité des dettes qu'elles ont contractées avec leur mari et pour le emploi de leurs propres aliénés (art. 2155).

La loi, pour atténuer l'effet de cette disposition si conservatrice, a soumis les tuteurs, les maris, les subrogés tuteurs, à l'obligation de faire inscrire ces droits; mais aucune sanction pénale ou civile

n'étant prescrite en cas d'inexactitude, cette mesure devient illusoire.

S'il est vrai que l'hypothèque légale soit une entrave dans toutes les transactions, les art. 2140 à 2144, pour en atténuer les rigueurs, permettent sa restriction lors de la constitution de la tutelle ou dans le contrat de mariage, et même postérieurement. Les art. 2161 et suivants autorisent également la réduction de l'hypothèque judiciaire, lorsque l'inscription est excessive; mais on n'a que rarement recours à ce moyen, tant les formalités sont difficiles à remplir.

L'art. 2146 déclare nulle l'inscription prise dans les dix jours qui précèdent l'ouverture de la faillite, et celle prise par les créanciers après l'ouverture d'une succession, lorsqu'elle n'est acceptée que sous bénéfice d'inventaire.

Pour opérer l'inscription, les parties doivent présenter le titre qui donne le droit de la prendre, en y joignant deux bordereaux indicatifs (art. 2148). Le conservateur est ainsi réduit à un rôle passif, tandis que dans les législations étrangères, où le système hypothécaire est plus avancé et plus développé, aucune inscription n'est prise sans examen préalable d'une autorité spéciale.

Comme dans beaucoup de législations, les intérêts de deux ans et de l'année courante peuvent seuls être colloqués au même rang que le capital; mais ce qu'elles ont rejeté, c'est l'obligation du renouvellement décennal, sans que le conservateur ou tout autre fût tenu au moins de prévenir le créancier avant que la prescription ne soit acquise. Le législateur aurait pu venir à son aide, comme l'a fait depuis une loi de Genève de 1821, pour lui éviter de perdre ses droits par l'inaccomplissement d'une formalité si facile à oublier après un laps de temps si long (art. 2151 et 2154).

Pour radier une inscription, il faut le consentement du créancier par acte authentique, ou, à son défaut, un jugement définitif qui l'ordonne. L'art. 2160 détermine les cas dans lesquels, entre autres, cette radiation doit être prononcée.

Le tiers détenteur ou l'acheteur, qui ne remplit pas les formalités de purge, doit payer tous les créanciers inscrits sur l'immeuble, ou le délaisser, sinon le bien peut être vendu à la requête de l'un d'eux, trente jours après un commandement notifié au débiteur et une sommation faite au tiers détenteur de payer (art. 2169), sauf la discussion préalable des autres biens du débiteur affectés à la même créance (art. 2170).

L'art. 2177 ne considère le tiers détenteur dépossédé que comme un dépositaire. Ainsi les droits réels qu'il avait sur l'immeuble avant sa possession revivent après qu'il a été obligé de l'abandonner. Il doit payer les dégradations qu'il a commises; et

ependant les améliorations qu'il a faites ne lui sont comptées que pour la plus value obtenue par l'immeuble.

Les privilèges et hypothèques, aux termes de l'art. 2180, s'éteignent, 1° par l'extinction de l'obligation principale; 2° par la renonciation de l'ayant droit; 3° par la purge, et 4° par la prescription.

Quand il s'agit de purger un immeuble des charges qui le grèvent, afin de mettre les créanciers en mesure de surenchérir, l'acquéreur seul (car le créancier qui veut prêter ses fonds n'a pas ce moyen à employer, sans doute parce qu'il est trop coûteux), fait d'abord transcrire son titre sur un registre spécial; ensuite, soit avant les poursuites, soit un mois après la première sommation de payer, il doit notifier aux créanciers inscrits: 1° l'extrait de son titre, avec désignation de la propriété et des vendeurs; 2° l'extrait de la transcription; 3° l'état des créances hypothécaires, avec déclaration qu'il est prêt à acquitter le prix stipulé dans l'acte de vente (art. 2181 à 2184).

Après ces formalités, tout créancier a le droit de surenchérir, à la charge par lui, 1° de signifier cette réquisition à l'acheteur et au vendeur dans les quarante jours de la notification du nouveau propriétaire; 2° de s'engager à porter l'immeuble au dixième en sus du prix d'achat; et 3° de donner caution: le tout sous peine de nullité (art. 2185). C'est alors que l'on suit les règles de procédure lentes et dispendieuses prescrites pour les adjudications publiques.

Dans le cas où aucune surenchère n'est faite, le prix de vente est définitivement fixé, et l'acheteur ne doit rien au-delà (art. 2186).

Mais le droit de surenchère, exercé par un seul créancier, profite à tous, tellement qu'il faudrait l'adhésion de tous les autres intéressés pour que son désistement pût profiter au nouveau propriétaire (art. 2190).

Ces formalités sont celles que l'on doit observer quand il y a des inscriptions; mais lorsqu'il s'agit d'hypothèques légales, l'article 2194 impose à l'acheteur l'obligation: 1° de déposer copie de son titre au greffe du tribunal; 2° de le notifier soit à la femme du vendeur, soit au subrogé tuteur du mineur qui a hypothèque légale sur le bien, et, dans les deux cas, au procureur du Roi; et 3° de laisser exposé pendant deux mois l'extrait de son titre dans la salle du tribunal. Si l'inscription est prise dans ces deux mois, au nom des intéressés, elle date du jour du mariage ou de l'entrée en tutelle, et ils sont payés selon l'ordre de cette ancienneté.

Le conservateur, dont les actes ont tant d'importance et qui toutefois n'est soumis à aucun contrôle, est responsable de ses né-

gligences, retards ou omissions dans les inscriptions qu'il doit prendre et dans les extraits qu'il délivre; car, dans ce cas, il est condamné à une amende, sans préjudice des dommages-intérêts au profit des parties lésées (art. 2202), et en outre l'immeuble est dégrevé des charges négligées ou omises (art. 2198). Pour mettre les créanciers à l'abri de ces graves inconvénients, l'art. 2200 prescrit au conservateur de tenir un registre des remises des actes qui lui sont faites, et d'en donner une reconnaissance aux requérants. Il doit arrêter chaque jour ses registres par mesure de précaution et pour assurer les dates des inscriptions, comme ceux de l'enregistrement des actes.

*Plus succinctement :*

Tous les privilèges sont soumis à l'inscription, sauf : 1° Les privilèges généraux sur les meubles ; 2° Ceux des vendeurs, si l'acte de vente est transcrit, indépendamment de l'action résolutoire qui existe toujours à défaut de paiement du prix, quand même l'acte n'a pas été transcrit ; 3° Ceux des cohéritiers ou copartageants pendant soixante jours après le partage ; 4° L'action en séparation de patrimoines qui reste ouverte pendant six mois au profit des créanciers du défunt ;

L'hypothèque est un droit réel et indivisible, qui s'étend sur tous les accessoires.

Elle est légale, judiciaire ou conventionnelle.

Les immeubles et les usufruits en sont seuls susceptibles.

Les hypothèques conventionnelles doivent résulter d'un acte authentique ; elles sont spéciales.

Mais les hypothèques légales et judiciaires sont générales : elles frappent les biens à venir ainsi que les hypothèques conventionnelles, mais celles-ci seulement quand les garanties sont prévues insuffisantes.

La date de l'inscription fixe le rang entre les créanciers.

Les hypothèques légales sont seules dispensées de l'inscription ; mais les maris, tuteurs ou curateurs ont la faculté de les faire réduire avant et pendant le mariage, ou pendant la tutelle en cas d'excès.

L'inscription s'opère par la remise au conservateur du titre et de deux bordereaux détaillés.

Les bordereaux des hypothèques légales sont plus abrégés.

Les intérêts sont garantis pour deux années et l'année courante, au même rang que le capital.

Les inscriptions doivent être renouvelées tous les dix ans.

La radiation ne peut résulter que d'un acte authentique ou d'un jugement définitif.

Le tiers détenteur est un dépositaire; s'il ne purge pas la propriété, il doit payer tous les créanciers inscrits ou délaisser l'immeuble.

Les privilèges et hypothèques s'éteignent par l'extinction du titre, la renonciation, la purge et la prescription.

L'acquéreur qui veut purger l'immeuble, fait transcrire l'acte de vente, notifie aux créanciers inscrits l'extrait de cet acte et celui de la transcription, l'état des créances, et leur offre le paiement du prix.

Si ce prix n'est pas agréé, un créancier peut surenchérir, à la charge par lui de s'engager à porter l'immeuble un dixième en sus et à fournir caution.

Pour les purges d'hypothèques légales non inscrites, l'extrait de l'acte de vente doit être exposé pendant deux mois dans la salle du tribunal; il est notifié à la femme, au subrogé-tuteur et au procureur du Roi; c'est dans ce délai que les inscriptions doivent être requises.

Le conservateur est responsable de ses fautes et de ses négligences.

Les registres sont publics, tout le monde a le droit de s'en faire délivrer des extraits (art. 2196).

---

## FRANCFORT.

### Statuts de 1578 (extraits des).

---

On suit communément à Francfort le droit romain. Un recueil de lois civiles du 7 septembre 1578 intitulé *Erneuverte Reformation*, ne contient que des dispositions supplémentaires et déroatoires.

On en a extrait ce qui se rattache aux hypothèques, en y ajoutant l'indication des lois abrogatives de quelques-unes de ces dispositions.

Ce droit, tel qu'on a pu le reproduire, est fort-imparfait et très-élémentaire. Aucun système n'y est entièrement dessiné. Il aurait fallu avoir une intelligence pratique de la loi de Frankfort, pour pouvoir en représenter tout au moins l'analyse, car la reproduction de tous les textes est chose presque impossible.

Les articles 1<sup>er</sup> et 2 du titre 18, déclarent que tout acte constitutif d'hypothèque, soit que les biens soient livrés à la possession du créancier, soit que le débiteur en conserve la jouissance, doit être passé à l'office des hypothèques dirigée par le président du tribunal, sinon cet acte ne produit aucun effet.

L'inscription doit contenir le nom des parties, la somme due et toutes les charges des biens hypothéqués, sous des peines déterminées (art. 3).

Le débiteur a la faculté de ne pas attendre l'échéance pour se libérer de sa dette (art. 5).

Les étrangers ne peuvent pas posséder des immeubles, mais ils sont autorisés à se faire constituer des hypothèques à la chancellerie en présence de deux bourguemestres; mais s'ils acquièrent l'immeuble qui leur est affecté, ils sont tenus de l'aliéner dans le délai d'une année (art. 7).

Quoique les actes hypothécaires doivent tous être passés à la chancellerie, l'antichrèse cependant est dispensée de cette formalité (art. 9).

Il est établi par l'art. 11 que les immeubles qui produisent des revenus, lorsque l'inscription contient la mention de stipulation d'intérêts, doivent être remis au débiteur qui en jouit alors (art. 11).

Dans le cas où aucune échéance n'a été prévue, le créancier peut demander le paiement à des époques déterminées, selon la nature du bien (art. 13).

Le rachat qui est soumis dans les autres législations à des conditions très-limitatives, peut être exercé en tout temps à Francfort (art. 14).

On voit au titre 19 la disposition suivante qui est importante : L'hypothèque tacite résulte de la loi et est admise dans l'étendue de cet État; ainsi les biens du mari, ceux du père, du tuteur, du comptable ou des administrateurs d'établissements publics sont frappés d'une hypothèque légale et occulte.

Le dernier article 9 paraît toutefois n'attribuer qu'à l'hypothèque conventionnelle le droit de suite en cas de vente, tandis que, dit la loi, l'immeuble grevé d'hypothèque tacite peut être aliéné, s'il n'a point été mis sur lui d'opposition ou d'arrêt.

---

## FRIBOURG (CANTON DE).

### Loi hypothécaire du 28 juin 1832,

*exécutoire le 1<sup>er</sup> juillet 1834.*

---

Les deux premiers livres du Code civil de Fribourg ont été publiés les 25 mai 1834 et 4 décembre 1835; il paraît que les

troubles qui ont agité ce pays, n'ont pas permis d'achever cette œuvre importante. Déjà cependant une loi du 28 juin 1852 avait réglé tout ce qui concerne les hypothèques. Elle a été provisoirement réunie à la suite des deux premiers livres, pour prendre ensuite la place qui lui appartient, lorsque le Code sera terminé.

Les dispositions sont écrites en français; elles reproduisent le système allemand, sensiblement modifié toutefois; car s'il est vrai que les hypothèques doivent toutes être inscrites pour assurer un rang au créancier, et qu'elles soient essentiellement toutes spéciales, au moyen d'un cadastre, qui paraît avoir été terminé en 1859, la transcription du contrat d'acquisition n'est pas exigée: il n'est pas nécessaire ainsi que le propriétaire soit inscrit sur le livre foncier pour lui permettre d'hypothéquer sa propriété.

L'art. 5 admet les hypothèques légales, conventionnelles, gratuites ou testamentaires et judiciaires.

Mais l'art. 4 indique quelles sont les hypothèques légales: ce sont celles qui tiennent essentiellement à la propriété, mais non celles qui ont pour objet de garantir les droits des femmes et des mineurs, dont il n'est question qu'à l'art. 56, d'après lequel le mari constitue à sa femme une hypothèque sur ses biens pour assurer la restitution de la valeur estimée des biens mobiliers dotaux ou recueillis pendant le mariage. Cet acte s'appelle *assignat*.

On voit donc que ces hypothèques ne résultent pas de la loi, et ont un caractère conventionnel.

La loi fribourgeoise ne reconnaît pas de privilège pour prix non payé sans une convention expresse, ce qui est appelé *acte de revers* (art. 47).

Au reste, aucune hypothèque ne peut être prise qu'en vertu d'un acte authentique (art. 10 et 42). L'hypothèque judiciaire n'est autre que la saisie spéciale d'un immeuble, obtenue à la requête d'un créancier chirographaire (art. 7); enfin elle lui assure les effets d'une prénotation après les inscriptions antérieures (art. 89). Si le bien est affermé, le prix doit profiter aux créanciers inscrits (art. 12).

Pour faire connaître les différences qui existent avec notre Code, on peut signaler la disposition de l'art. 25, d'après lequel un créancier peut pendant un an revendiquer le bien hypothéqué, en remboursant le créancier privilégié ou antérieur qui a obtenu un jugement d'investiture ou d'attribution du bien.

On voit encore à l'art. 58, qu'il est interdit de faire aucun acte qui puisse dénaturer le contrat d'hypothèque, comme de stipuler une antichrèse, ou la vente de l'immeuble au profit du créancier en cas de défaut de paiement.

La loi, à l'art. 45, limite les actes qui seuls sont susceptibles

d'entraîner l'hypothèque et d'être inscrits; ils sont au nombre de dix :

1° *Les assignats*, ou hypothèques de la valeur des biens mobiliers de la femme sur les biens du mari;

2° *L'acte de revers*, ou hypothèque conventionnelle pour assurer au vendeur le prix de l'immeuble vendu;

3° *Les actes de dotation ou d'indivision*, qui est le prix de la part dans un partage de famille ou dans les biens paternels.

4° *Le contrat de pension*, d'après lequel une rente est servie par les enfants à leur père ou mère qui leur ont fait don de leurs biens.

5° *La lettre de rente*, qui est le contrat de rente perpétuelle (art. 56).

6° *Le contrat de rente viagère*;

7° *La gardance de dam*, qui a pour objet de garantir des pertes ou d'un danger occasionnés par le fait d'une personne;

8° *Les hypothèques légales et spéciales* (art. 4);

9° *Les actes à titre gratuit*;

10° *Les actes dans lesquels la loi pourrait, à une époque quelconque, permettre une constitution d'hypothèque.*

Comme dans le système germanique, des inscriptions provisoires peuvent être prises : à cet effet un livre d'inscription provisoire est spécialement institué pour recevoir les prénotations d'hypothèques légales ou conventionnelles, lorsque l'acte ne peut être encore produit, ou pour les saisies d'immeubles en vertu de créances chirographaires (art. 85 et 89).

Cette inscription ou prénotation a pour effet d'empêcher qu'aucune autre inscription ne puisse être prise pendant six mois à son préjudice; ce délai expiré, elle peut être renouvelée selon les circonstances (art. 87 et 88).

Les actes de radiation doivent être authentiques; il faut que leur inscription sur le registre soit faite sur la production du titre en présence de deux témoins signataires.

Mais le débiteur a le droit de suppléer à l'absence du titre portant radiation, en demandant une enquête, qui ne peut être ordonnée que dans des limites tracées par l'art. 96, pour établir l'extinction. L'examen et la vérification des registres hypothécaires provisoires et des actes non inscrits peuvent être provoqués par tout individu, en présence du contrôleur; mais les préfets doivent inspecter les registres fréquemment, et le conseil d'État tous les deux ans (art. 111).

Les contrôleurs hypothécaires sont responsables de leurs négligences (art. 105).

## GENÈVE.

## Projet de loi de décembre 1827.

Une commission composée de MM. Girod, Rossi et Bellot, fut chargée, en 1824, de préparer un projet de loi sur les hypothèques, pour régir le canton de Genève; leur travail fut soumis en décembre 1827 au conseil représentatif.

Des débats, soit publics, soit dans les bureaux du conseil, eurent lieu pendant deux années consécutives : on finit par en arrêter les bases. Mais la difficulté de convenir des dispositions transitoires empêcha la promulgation d'une loi savante, dont il aurait été curieux et intéressant de voir l'application succéder à la loi française.

La première commission fut chargée de présenter le projet d'une loi transitoire; mais les événements politiques de 1850 d'abord, et la mort qui vint, en 1856, enlever à son pays et à la science M. Bellot, le principal auteur du projet de loi de 1827, furent la cause de son abandon, faute de dispositions propres à régler le passage de l'ancienne à la nouvelle législation.

Quoi qu'il en soit, ce projet de loi, tel qu'il est, ne peut être délaissé; il doit figurer dans ce recueil comme un monument de science et une preuve des efforts d'une nation pour donner aux transactions, qui ont le sol pour base, des garanties de nature à les étendre et à enrichir l'agriculture et l'industrie.

Les deux conditions, comme complément de publicité, que l'on a d'abord voulu satisfaire, sont : 1° l'assurance que la propriété de l'immeuble hypothéqué est entre les mains du débiteur; 2° l'indication des charges qui affectent cet immeuble.

Ce sont ces dispositions que la loi de Genève pose en principe dans son premier article :

« Aucun droit réel sur des immeubles, y est-il dit, ne sera considéré comme tel, s'il n'est rendu public par l'inscription sur les registres. »

Mais aucun acte ne peut être inscrit s'il n'est authentique, ou si, étant sous signature privée, il n'a été converti en acte public par un jugement.

Toutes les mutations de propriété doivent être inscrites sur les registres du bureau des droits réels, soit qu'elles proviennent de donation, vente, jugement, cession, échange, partage, transaction ou de tout autre acte entre vifs (art. 17). Les notaires, à cet effet, sont tenus de présenter la minute de l'acte qu'ils ont rédigé dans les quinze jours, et avant comme après ce délai, les parties

peuvent provoquer cette inscription en présentant l'expédition (art. 18 et 19). Quand il s'agit de transmission par succession ou testament, elle ne peut être inscrite qu'après l'obtention d'un acte de notoriété ou d'un envoi en possession suivi de trois publications (art. 27 à 32).

C'est le premier acte de mutation présenté, et non celui dont la date est la plus ancienne, qui est inscrit en premier lieu, excepté lorsque la présentation a lieu le même jour (art. 48 et 49).

La concurrence du Code français (art. 2147); pour les inscriptions prises le même jour, est également admise pour les hypothèques (art. 143).

L'art. 50 exige cette présentation à un tel point que si elle n'a pas été faite, le vendeur ou le propriétaire précédent peut faire inscrire d'autres droits réels au profit d'une autre personne; sauf à l'acheteur le droit d'attaquer cette inscription dans les six mois, pour établir la mauvaise foi du deuxième contractant.

Ce n'est que quand le droit de propriété est inscrit, que le propriétaire a la faculté d'en disposer, et que la mutation peut être inscrite au bureau du cadastre (art. 53 à 55). Ainsi, dès qu'un propriétaire est inscrit comme tel, il n'y a plus de contestation possible sur son droit à l'égard des tiers, quels que soient les titres qu'on puisse lui opposer; ce qui est une garantie et une sécurité immense pour tout prêteur.

Pour donner plus d'ordre et de publicité dans la tenue des registres, l'art. 46 impose au conservateur l'obligation de faire paraître chaque semaine, dans la feuille d'avis, un tableau des mutations inscrites, et d'envoyer une copie de ce tableau au procureur général et à la chambre des tutelles.

Comme conséquence du principe de la publicité, les titres inscrits sont à l'abri de toute prescription (1). L'inscription elle-même d'un droit réel sans titres est prescrite, trois années après qu'elle a été prise de bonne foi lorsqu'il s'agit d'un titre entre vifs, et six ans après, dans le cas d'une succession ou d'un testament (art. 14 et 15).

Les art. 57 à 80 tracent les règles à suivre pour indiquer les droits restrictifs ou limitatifs de la propriété, qui doivent être inscrits pour pouvoir être considérés comme charges de la propriété. Cette mesure est le complément de la publicité, puisqu'elle a pour objet de faire connaître tout ce qui peut diminuer la valeur de la propriété.

---

(1) Innovation dangereuse, dit le savant auteur des systèmes hypothécaires, car, suivant lui, c'est accorder à un moyen de forme la force d'un titre, qui constitue un droit acquis. (*Des systèmes hypothécaires*, p. 161).

Ces droits sont ceux d'usufruit, les servitudes continues non apparentes ou discontinues, les baux qui excèdent la durée du bail verbal, les concessions de mines, la faculté de réméré (art. 59), l'inaliénabilité dotale (art. 74), etc. Est encore soumis à l'inscription, tout ce qui, tenant à la personne du propriétaire, touche à sa capacité, comme les jugements d'interdiction, de déclaration de faillite, de séquestre ou les saisies immobilières (art. 71).

Les immeubles seuls sont susceptibles d'hypothèques, pourvu qu'ils soient inscrits sous le nom du propriétaire; mais l'usufruit, à la différence du Code français, n'y est pas soumis (2118, C. fr.).

Le principe général, après la publicité, est la spécialité, c'est-à-dire que le droit hypothécaire n'affecte que les immeubles actuellement possédés par le débiteur, et sur lesquels l'hypothèque a été spécialement prise.

Ainsi, aucune hypothèque n'est dispensée de l'inscription; les hypothèques légales n'en sont pas plus exemptes que les hypothèques judiciaires ou conventionnelles.

L'art. 85 considère, comme ayant un droit d'hypothèque sans qu'il soit besoin de le stipuler, le donateur, pour les charges attachées à la donation, le vendeur pour son prix, le copartageant et le copermutant pour leur droit de retour, les architectes, les constructeurs, etc., pour leurs main d'œuvre et fournitures, les femmes, les mineurs et les interdits sur les biens de leurs maris ou tuteurs.

Il suffit de la seule production du titre de donation, de vente, du partage, etc., pour prendre inscription.

Quant à l'hypothèque de la femme, elle s'étend sur les immeubles présents et à venir du mari; mais elle n'a d'effet que lorsqu'elle est spécialement inscrite sur chacun des immeubles qu'elle frappe, seulement du jour de l'inscription (art. 95).

L'art. 96 contient des dispositions qui sont une dérogation bien grande au droit français, car non-seulement il admet dans le contrat de mariage la restriction de l'hypothèque légale sur des meubles déterminés, mais il permet de stipuler que l'inscription sera prise pour une somme inférieure aux droits de la femme, et même qu'il ne sera pris aucune inscription.

C'est le notaire détenteur de la minute du contrat de mariage qui doit la déposer dans la semaine, pour que les stipulations en soient inscrites au compte du mari sur les registres.

Le mari, la femme ou ses parents ont aussi le droit de requérir cette inscription. Dans le cas où des immeubles viennent à échoir au mari postérieurement au mariage, la demande d'in-

scription peut en être faite par le mari ou par le procureur général (art. 104).

S'agit-il de l'*hypothèque légale* des mineurs ? La chambre des tutelles, sous la surveillance du ministère public, doit en requérir l'inscription ; c'est elle qui détermine le montant de la somme nécessaire pour répondre de la gestion du tuteur, fixe les immeubles qui doivent être grevés, et au besoin dispense les biens du tuteur de toute inscription selon les circonstances ; elle a aussi le droit, dans le cas de retard du tuteur de rendre ses comptes, ou si la fortune du mineur augmente, de prendre un supplément d'hypothèque (art. 105 à 115).

Quant à l'*hypothèque judiciaire*, le créancier peut seulement, pendant l'instance, prendre une prénotation qui se convertit en inscription lors du jugement définitif ; mais cette prénotation profite également à tous les créanciers étrangers qui se font connaître dans les trois mois de l'annonce de la première prénotation dans le journal officiel, ou pendant l'année si cette annonce n'a pas lieu (art. 116, 221, 223 et 224).

La loi de Genève exempte les parties de l'obligation de fournir des bordereaux d'inscription (art. 245) ; elle abandonne au conservateur, qui doit être un docteur en droit placé sous l'inspection du conseil d'État, l'examen et le contrôle des titres qui lui sont présentés ; il les déclare *admis, ajournés* ou *rejetés*, selon son appréciation, en ayant soin d'en faire la mention sur le registre des présentations ; il exerce à cet égard une sorte de juridiction ; mais en cas d'ajournement, si le déposant le demande pour mettre ses droits à l'abri, il doit être pris une prénotation.

Un autre changement très-grave consiste dans la dispense du renouvellement décennal de l'inscription (1), à moins qu'il ne s'agisse de créances éventuelles (art. 154 et 155).

D'après les art. 582 à 596, dans les six semaines de l'inscription de son titre, l'acheteur sur vente volontaire doit provoquer du tribunal la nomination d'un notaire chargé de la distribution du prix, notifier l'inscription de son titre aux créanciers inscrits, en déclarant qu'il est prêt de consigner son prix et en les sommant de produire leurs titres. Dans les six semaines après cette notification, tout créancier non désintéressé peut requérir la mise aux enchères publiques, en présentant caution pour répondre des frais et dommages-intérêts ; mais il n'est pas tenu de porter le prix à un dixième en sus, comme l'exige le Code français ; enfin, faute

---

(1) Un règlement du 19 novembre 1821 exige que le conservateur avertisse *trois mois d'avance* les créanciers dont l'inscription va périr.

de réquisition de mise aux enchères, le prix doit être consigné dans le mois suivant, sinon il y a lieu à folle-enchère.

On voit ainsi que les formalités sont abrégées, car l'acheteur provoque par une seule et même action la purge modifiée et l'ordre entre les créanciers, et, d'un autre côté, le surenchérisseur n'est pas soumis à une charge qui est souvent la cause qu'un immeuble n'est pas vendu à sa valeur réelle.

Aux termes de l'art. 151, l'extinction de l'inscription ne peut être opposée aux tiers que quand la radiation est rendue publique ou la péremption acquise.

Les *prénotations* sont admises, conformément au système germanique, pour assurer un droit né, mais non encore acquis entièrement, et assurer un rang d'inscription. Elles sont prises en vertu d'une ordonnance provisionnelle (art. 219); mais ces prénotations sont périmées si, dans le délai d'une année, le jugement n'est pas rendu, à moins de prorogation. Elle a un caractère égal à celui de l'inscription, quant aux droits qu'elle garantit, car aucune hypothèque ni aucune charge ou aucun droit restrictif de propriété postérieurs ne peuvent être pris à son préjudice (art. 222).

Les art. 179 à 207 contiennent des dispositions qui concernent les sous-inscriptions relatives au cas où il s'agit de modifications de la propriété ou de l'inscription, de rectifications d'erreurs, de mutations par décès, de nantissement d'un droit inscrit, de supplément de prix, de la mitoyenneté des murs, fossés, etc.

Pour les séparations de patrimoines, il suffit, aux termes de l'art. 250, que les créanciers chirographaires du défunt, ou les légataires, fassent prénoter leurs droits dans les trois mois de l'annonce faite dans le journal officiel de la mutation opérée au nom des héritiers.

Quant aux registres, il y en a de trois espèces : celui de la *présentation des titres*, le *protocole* et le *registre des droits réels*. Le compte de chaque propriétaire, sur ce dernier registre, contient les trois sections suivantes : 1° droits de propriété; 2° charges restrictives du droit de propriété; 3° charges hypothécaires; le tout dans le but de faciliter les recherches, qui peuvent être aussi étendues que possible, car toute personne a le droit de demander la communication des registres, d'y prendre des notes et de s'en faire délivrer des extraits avec la copie des pièces annexées (art. 278 à 286).

Le bureau de la conservation est responsable de ses négligences et de ses fautes. A cet effet, il est établi une caisse de garantie, formée de la retenue d'un dixième du produit des droits perçus par le bureau et du montant des amendes payées en vertu de

cette loi; il est en outre fourni par le conservateur un cautionnement. En cas d'indemnité à payer, une commission fixe la répartition entre la caisse de garantie et le conservateur (art. 505 à 525).

Ce n'est pas assez de donner aux créanciers toutes les garanties et d'assurer d'une manière certaine son gage au paiement de sa créance, il faut encore qu'ils puissent rentrer facilement dans leurs fonds à l'échéance, sans trop d'attente, et tout à la fois en laissant au débiteur les moyens de n'être pas trop promptement dépossédé; c'est ce qu'on trouve dans les dispositions des art. 526 à 574, quand il s'agit de la vente aux enchères, par la nomination d'un notaire commis par justice, chargé de rédiger le cahier des charges, de publier les placards, d'adjuger les immeubles et de procéder à l'ordre; les délais sont fixés entre chaque formalité, et peu de mois suffisent pour mettre à fin une procédure coûteuse et d'une longueur désespérante dans la plupart des pays.

*Plus succinctement.*

Tous les droits réels doivent résulter d'un titre authentique et être inscrits.

Ainsi, la propriété, les charges restrictives ou les droits limitatifs n'existent que par l'inscription.

Aucune prescription ne peut atteindre le titre inscrit.

Chaque mutation est assujettie à cette formalité; un tableau des mutations en est publié toutes les semaines dans le journal officiel.

Les hypothèques sont toutes soumises à l'inscription, sans exception.

Ainsi, l'hypothèque légale des mineurs et des femmes, ne date que du jour de l'inscription;

On peut stipuler dans le contrat de mariage qu'il ne sera pris aucune inscription, ou qu'il sera pris inscription seulement pour une somme déterminée dans l'intérêt des femmes.

Des bordereaux d'inscription n'ont pas besoin d'être remis au conservateur; il suffit de lui présenter les titres; mais il a sur eux un droit d'examen et de contrôle pour rejeter ou ajourner l'inscription.

Le renouvellement décennal n'a pas lieu.

L'acheteur volontaire est tenu de remplir à peu près les mêmes formalités qu'en France, pour faire accepter son prix par les créanciers inscrits; ils ont le droit de surenchère, mais en offrant un prix plus élevé quelconque, et sans être tenus de porter la mise à prix au dixième en sus.

Les prénotations sont aussi introduites dans la loi pour assurer

d'avance un droit qui n'est pas encore définitivement établi; mais elles doivent être suivies d'un jugement, dans l'année, pour pouvoir conserver leur effet.

Les sous-inscriptions sont employées pour les cas de modification de la propriété, des inscriptions, etc.

La loi, pour être complète, règle la forme des ventes publiques aux enchères.

---

### GRANDE-BRETAGNE (1).

---

La Grande-Bretagne a un système hypothécaire qui paraît bien imparfait et qui est entièrement primitif; mais il suffit sans doute dans ce pays, essentiellement d'aristocratie, où les propriétés ne sont ni aussi divisées ni aussi morcelées que dans les autres États.

On fera observer d'abord qu'il admet la *spécialité* sans la *publicité* (2).

Il y a deux manières d'affecter les biens, en Angleterre, pour servir de garantie au paiement d'une dette, à savoir: un jugement de condamnation et le mortgage. S'agit-il d'un jugement de condamnation? deux voies peuvent être prises par celui qui l'a obtenu: par la première, il peut obtenir de la cour qui a prononcé un ordre d'exécution, cet ordre est ensuite présenté au schériff (3), qui énonce au dos la date de cette présentation et fixe ainsi le rang du paiement; cette voie donne le droit de faire arrêter le débiteur ou de faire saisir ses meubles et ses immeubles, selon que l'ordre d'exécution est attributif de l'un de ces droits. Par la seconde, si l'on n'obtient pas l'ordre d'exécution, le jugement est inscrit sur le registre général tenu à cet effet à la Cour des plaids communs; ce jugement devient ainsi sur les immeubles une charge, qu'on a la faculté de faire valoir en équité. Cette voie peut être assimilée à nos hypothèques judiciaires.

Pour opérer cette inscription, le créancier ou son attorney produit un extrait du jugement ou décret à l'officier de la Cour des

---

(1) Ce résumé est tiré du texte rédigé par M. *Blaxland*, attorney à Londres.

(2) En Écosse, en Irlande et dans les comtés de Middlesex et d'York, la législation hypothécaire est différente: les actes constituant des droits réels doivent être inscrits sur les registres publics.

(3) Un schériff, en latin *vice comes*, est un officier d'une haute dignité. Il y en a un nouveau tous les ans, nommé par la couronne pour chaque comté; c'est ordinairement un des plus riches et des plus importants personnages non nobles du comté, il choisit un sous-schériff et des officiers de justice inférieurs (comme des huissiers) chargés d'exécuter les actes d'un ordre inférieur, dont le schériff est responsable.

plaids communs, qui le porte sur un registre tenu par ordre alphabétique. On a le droit, moyennant un schelling, d'y faire des recherches. Les sentences arbitrales et les jugements étrangers doivent être rendus exécutoires avant d'y être inscrits.

Les jugements de la Cour d'équité donnent privilège un an après la remise au schériff, à moins que, dans cette année, le débiteur ne tombe en faillite, auquel cas le privilège n'a pas lieu.

Mais si les créances sont toutes d'équité, les Cours d'équité distribuent alors les biens du débiteur par contribution.

Voilà pour ce qui concerne les privilèges généraux sur les meubles et les immeubles.

Les privilèges sur certains meubles s'exercent pendant une année : pour les arrérages d'une rente, pour la revendication des meubles enlevés pendant trente jours après leur déplacement, pour le paiement des objets vendus encore possédés par l'acheteur, etc.

Quant aux privilèges sur certains immeubles, ils sont établis au profit du vendeur sur l'immeuble qu'il a vendu, pourvu qu'il n'ait pas pris une autre garantie et que l'acquéreur ait été prévenu de son droit. Mais il n'existe aucun privilège en faveur de celui qui a avancé les fonds pour acheter, construire ou réparer un bâtiment.

Tous les privilèges ci-dessus se conservent indépendamment de toute inscription.

Aucune hypothèque tacite n'est créée par la loi pour le mineur sur les biens du tuteur ; il y a plus, la femme n'est payée sur les biens du mari qu'après tous ses autres créanciers.

Les biens achetés avec les fonds d'un fidéicommiss quelconque répondent du prix aliéné ; mais si le fidéicommissaire était en possession du bien vendu et que l'acquéreur ait ignoré sa qualité, il est à l'abri de tout recours.

Quand il s'agit d'un contrat qui établit une obligation, ce n'est plus la voie d'inscription sur le registre qu'il faut employer, mais le mortgage, que l'on peut définir : l'engagement d'un immeuble pour sûreté du paiement d'une somme d'argent, sous la condition que si, à l'échéance, le débiteur ne se libère pas, le bien sera vendu. Mais les cours d'équité prolongent presque toujours ce délai, à moins que le contrat ne porte expressément le droit de vendre pour le cas de non-paiement. Cependant, en vertu de cet engagement, le créancier a le droit de prendre possession de l'immeuble affecté : il n'en est alors que l'administrateur et ne fait pas les fruits siens ; mais ce droit n'est presque jamais exercé, parce que le débiteur est admis très-fréquemment à racheter le bien mortgagé dans un délai raisonnable.

Toute espèce de biens réels peut être l'objet d'un mortgage,

jusqu'aux meubles, s'ils sont en la possession du créancier ; mais il n'en est pas de même des biens éventuels. L'exécuteur testamentaire a un droit beaucoup plus étendu qu'en France, car il peut hypothéquer les biens du testateur.

Le contrat de mortgage doit être rédigé par écrit ; mais, en équité, il suffit de la remise des titres de propriété. Il faut cependant, dans ce cas, que la somme due ou l'obligation soit déterminée.

Quant à l'ordre dans lequel les mortgageurs doivent se présenter pour être payés, la date fixe leur rang suffisamment. Ainsi, la possession des titres par le premier créancier fait connaître au second mortgageur l'existence d'un droit qui le prime ; mais si le premier créancier a négligé de les garder, il perd son rang, et lorsque le débiteur ne désigne pas les mortgages antérieurs à son créancier ultérieur, il perd son droit de racheter l'immeuble.

Tout mortgageur doit donner connaissance de son droit nouveau au premier créancier, détenteur des titres ; cet avertissement résulte ou d'un écrit ou de présomptions. Quand le mortgageur ne s'est pas informé du nom du détenteur des titres, il est censé le connaître.

L'effet des mortgages envers les tiers consiste à interdire à l'acquéreur d'un bien mortgagé de payer le vendeur au préjudice des mortgageurs détenteurs des titres, ou dont il connaît l'existence. Du reste, les droits des mortgageurs ne peuvent souffrir des jugements de condamnation rendus contre le débiteur, lorsque ces droits sont acquis antérieurement à l'inscription d'exécution de ces jugements ou à la déclaration de faillite.

Le mortgage s'éteint par l'extinction de l'obligation, par la renonciation du créancier, par le laps de vingt ans écoulés sans reconnaissance du droit ni paiement d'intérêts, par la vente de l'immeuble, par le jugement de forclusion rendu par les cours d'équité faute de paiement, et dans des cas déterminés.

Le droit de rachat du débiteur est éteint également vingt ans après que le mortgageur est entré en possession du lieu ; mais, tant que ce droit existe, l'acquéreur peut l'exercer. Les mortgageurs postérieurs ou les porteurs de jugements inscrits ont le même droit envers le mortgageur antérieur.

Mais les héritiers ou exécuteurs testamentaires du mortgageur n'ont la faculté de racheter le bien qu'en remboursant non-seulement le prix du mortgage, mais encore toutes les autres obligations quelconques contractées par leur auteur.

Le mortgage est tellement un dessaisissement de la propriété, que lorsque la dette est payée, il est nécessaire, pour rétablir l'état légal en principe, qu'il intervienne un acte de rétrocession.

Cependant cette rétrocession est présumée, lorsqu'il s'est écoulé un laps de temps prolongé. Quant au mortgagiste qui détient l'immeuble ou les titres, il est considéré comme le fidéicommissaire du mortgageur, lorsqu'il est payé.

Il est à remarquer que les registres publics n'ont pas pu être établis en Angleterre, quoique sous Henry VIII (*p. 89, deuxième partie, note 6*) des essais aient eu lieu; les inexactitudes dans les déclarations avaient en effet engendré des procès qu'il ne fut possible d'éteindre qu'en revenant aux anciens usages de la nation.

*Plus succinctement.*

Il existe deux modes d'affectation des biens : le premier résulte d'un jugement de condamnation; ce jugement peut être inscrit sur le registre général tenu à la cour des plaids communs.

Les jugements étrangers et les sentences arbitrales qui sont rendus exécutoires par la Cour d'équité, produisent le même effet.

L'inscription de ces jugements constitue une charge sur les biens du débiteur.

Le deuxième mode est le mortgage: le mortgage est l'engagement d'un immeuble, pour sûreté du paiement d'une somme d'argent; il consiste dans le transport de la propriété du bien, sous la condition que si le débiteur rembourse au terme stipulé la somme due, il rentrera dans la propriété de ce bien.

Le débiteur peut racheter le bien, en remboursant le créancier, tant que celui-ci n'a pas fait prononcer un jugement de forclusion contre lui, ou dans les vingt années après l'expiration du terme.

Les tribunaux, au lieu de prononcer la forclusion, ordonnent habituellement que le bien sera vendu aux enchères pour payer les créanciers suivant leurs droits.

Le créancier à qui un bien est donné en mortgage, a le droit de s'en faire mettre en possession; mais il en use rarement parce qu'il pourrait être dépossédé par suite de remboursement.

Les mortgages antérieurs sont préférés aux mortgages postérieurs dans l'ordre d'ancienneté.

La possession des titres de propriété entre les mains du créancier, fait connaître au créancier postérieur l'existence du premier mortgage, et suffit pour l'empêcher d'être trompé en recevant comme libre un bien déjà engagé.

Les seconds mortgages et autres subséquents se font connaître par un avertissement écrit, joint aux titres qui sont entre les mains du premier créancier.

Le créancier qui a reçu un bien en mortgage, sans se faire re-

mettre les titres de propriété, ou sans y faire annexer un avertissement écrit, perd ses droits contre les tiers qui n'ont pas eu connaissance de son mortgage.

Tout créancier ou ayant cause du débiteur peut exercer le droit de rachat de ce dernier, en remboursant le prix des mortgages antérieurs qu'il a dû connaître.

---

## G R È C E.

**Loi du 11 (23) août 1836.**

---

Chacune des constitutions que s'est donnée la Grèce, depuis son indépendance, contenait un article qui déclarait qu'un Code civil serait préparé, tant on sentait la nécessité d'une législation claire et précise; mais les troubles qui n'ont cessé d'agiter cette antique contrée, ont empêché la réalisation de ce projet. Ce n'est que lorsque le roi Othon vint prendre possession de son trône, qu'un des jurisconsultes les plus éclairés et les plus laborieux de l'Allemagne, M. Maürer, membre de la Régence, entreprit la réforme des lois civiles et criminelles.

Prenant en considération les lois, les usages traditionnels du pays, et les progrès de la science, il parvint, avant son départ, à laisser des travaux fort avancés sur plusieurs parties du droit civil, le temps lui ayant manqué pour doter la Grèce d'un Code civil entier. La loi des hypothèques se trouvait, comme une des plus importantes, parmi celles qui étaient en voie d'être achevées: une commission, de 1855 à 1856, en prépara le projet, qui fut converti en loi le 11 (25) août 1856.

Cette loi reproduit presque en entier la loi hypothécaire de la Bavière de 1822; le système germanique y est adopté dans sa base; peu de dispositions du système français y ont été introduites, quoique, pour faciliter les travaux des commissions successivement nommées, on ait traduit tout le Code français en grec moderne. Cependant cette loi hypothécaire, telle qu'elle est, paraît répondre aux besoins des habitants, car elle est suivie sans difficulté et fonctionne avec une régularité qui semble attester que ses principes reçoivent une facile et large application (1).

Entrant maintenant dans quelques détails sur la loi, on fera remarquer ses nombreuses ressemblances avec la loi bavaroise.

---

(1) Ces documents sont extraits d'une lettre très-intéressante et parfaitement détaillée de M. Piscatory, ambassadeur du Roi à Athènes.

D'abord, la définition est la même. Pour l'existence de l'hypothèque, il faut un titre qui en crée le droit et une inscription (art. 8). Le titre confère le droit à l'hypothèque, mais il ne transmet pas le droit hypothécaire; il ne donne que le droit de l'acquérir sur tous les immeubles du débiteur. Quant à l'inscription, elle n'a jamais lieu que pour une somme fixe et sur des immeubles qui doivent y être désignés (art. 9).

L'hypothèque, comme on le voit, est essentiellement spéciale; elle n'est ni générale, ni occulte, et ne comprend jamais les biens à venir. La loi admet les trois sortes d'hypothèques: légales, judiciaires et conventionnelles; mais elle détermine à l'art. 11 les créances qui peuvent dispenser d'un titre pour prendre inscription: ce sont, sauf très-peu d'exceptions, les mêmes que celles de l'art. 12 du Code bavarois, auquel on peut se reporter.

Les tuteurs ou curateurs sont tenus de donner sur leurs immeubles, pour sûreté des biens mobiliers qui leur sont confiés, une hypothèque pour une somme égale à leur valeur (art. 12); cependant l'art. 18 dit que toute hypothèque légale doit être restreinte à des biens dont l'importance n'excède que d'un tiers le montant des créances. — Pour prendre une inscription en vertu de l'hypothèque légale, en cas de négligence ou de retard de la part du tuteur, le subrogé tuteur, le conseil de famille ou les autorités compétentes ont caractère obligé à cet égard (art. 13).

Quant aux hypothèques conventionnelles, elles doivent être consenties par un acte public et authentique, dans un testament ou dans un acte entre vifs; mais l'immeuble à hypothéquer doit y être désigné et détaillé. L'inscription et la prénotation sur les registres publics interrompent la prescription en faveur de celui à qui elles profitent. Sa constatation s'opère par la mention à la suite du titre de la créance (art. 21 et 22).

Le système des prénotations germaniques est admis par la loi grecque; les mêmes principes que ceux de la loi bavaroise les régissent: seulement ses causes sont plus explicites. Ainsi, elles ne peuvent être prises: 1° que lorsqu'il manque des titres nécessaires pour l'inscription; 2° que lorsqu'une créance à terme est prouvée par des écrits et que des poursuites ont été exercées; et 3° que lorsque la créance a été confirmée en première instance (art. 23).

Il est inutile de dire que l'hypothèque suit l'immeuble en quelques mains qu'il passe, qu'elle s'étend sur toutes les parties de l'immeuble, ses accroissements et ses accessoires; mais si les objets mobiliers accessoires sont vendus, le créancier n'a aucun droit contre l'acheteur (art. 26 et 25).

L'art. 30, comme la loi de Bavière, donne au créancier le droit de surveiller l'assurance de l'immeuble contre l'incendie, et de se

faire rembourser si le débiteur cesse de se faire assurer. En cas de sinistre, si, dans l'année qu'il le suit, une nouvelle construction n'a pas eu lieu, il peut se faire payer sur le prix de l'assurance (art. 50).

Quant aux intérêts, il faut exprimer leur stipulation dans l'inscription ; alors, contrairement au Code français, ils sont dus avec le capital jusqu'à l'échéance, qui doit être contenue dans les bordereaux (art. 51, 45 et 68).

La convention par laquelle un débiteur s'interdirait le droit d'accorder une nouvelle hypothèque, ne concerne pas les hypothèques légales et judiciaires : à l'égard des hypothèques conventionnelles, cette interdiction doit être inscrite pour produire son effet. Le créancier peut intenter l'action réelle ou personnelle, ou l'une et l'autre cumulativement (art. 55 et 54).

On l'a dit avec beaucoup d'esprit et de raison, quand il s'agit de l'effet des hypothèques contre le tiers détenteur, la purge du droit français est le juste milieu entre le délaissement et le paiement intégral. Mais, en Grèce, il n'y a pas de purge ; le tiers détenteur (1) est obligé de laisser l'immeuble aux créanciers, dès la poursuite de l'un d'eux, sans qu'il soit nécessaire d'une surenchère, à moins qu'il ne préfère payer capital et intérêts (art. 58), sauf son recours contre le débiteur principal, comme à l'art. 2178 du C. fr. Il peut demander la discussion préalable du débiteur principal dans le cas où l'immeuble est engagé seulement par la caution (art. 41). S'il détériore l'immeuble, le créancier a le droit d'exiger le remboursement ou des dommages-intérêts (art. 45).

Le rang entre les créanciers est fixé par la date de leurs inscriptions. Il y a certains privilèges, cependant, exprimés dans les art. 940, 941 et 991, n° 3, du Code de procédure (2), qui sont dispensés de toute inscription.

Il est nécessaire de faire observer ici qu'aucun privilège n'existe en faveur du vendeur, et qu'aucune disposition ne lui réserve un droit de préférence ; il est traité comme tout créancier hypothécaire obligé de prendre inscription.

L'hypothèque s'éteint : 1° par l'expiration du terme stipulé ; 2° par la perte de l'immeuble ; 3° par la renonciation du créancier ; 4° par le paiement fait au créancier ; 5° par l'expropriation forcée ; 6° par la prescription de la créance (art. 50).

En cas d'altération ou de détérioration de l'immeuble, l'hypo-

(1) La loi n'indique pas le créancier auquel l'immeuble devra être laissé ; des collisions doivent peut-être s'élever à ce sujet.

(2) Ces articles sont reproduits à la fin de la loi hypothécaire grecque, ils contiennent une nomenclature, à peu près semblable à celle du Code français, qu'il suffit de lire. (*V. deuxième partie, page 98, deuxième colonne.*)

thèque n'est pas éteinte ; mais le débiteur est tenu au remboursement ou à un supplément d'hypothèque (art. 7).

Tout individu qui présente les titres et prouve son identité, peut prendre inscription ou prénotation pour un tiers (art. 58 à 60). L'art. 61 contient l'indication de ceux qui ont plus spécialement ce droit : ce sont les personnes désignées dans l'art. 104 du Code bavarois ; seulement les subrogés-tuteurs et le conseil de famille y sont contraints, sous peine de dommages-intérêts, dans l'intérêt des mineurs et des femmes mariées mineures ; dans ce dernier cas, les tuteurs y sont compris. Les tuteurs, subrogés-tuteurs ou époux qui auraient consenti une hypothèque au préjudice de l'hypothèque légale, sont contraignables par corps. Enfin, est réputée non écrite la clause contractuelle par laquelle les époux auraient stipulé la non-inscription de l'hypothèque légale de la femme (art. 6, n° 4).

La demande d'une inscription n'est pas recevable, dans le cas d'un jugement qui l'interdit et que le conservateur doit mentionner, lorsqu'une succession a été acceptée bénéficiairement, ou dans les dix jours qui précèdent la déclaration de faillite. Si la demande ne réunit pas toutes les conditions exigées pour une inscription, elle est limitée à une prénotation (art. 65 à 66).

Quand il s'agit de prendre inscription, il faut produire au conservateur son titre et deux bordereaux (art. 68), comme dans le Code français. D'autres pièces doivent être jointes aux bordereaux lorsque l'hypothèque résulte de la loi (art. 69) ; mais il n'est pas nécessaire que, comme dans le Code bavarois, le débiteur soit averti d'avance ; seulement il doit lui être communiqué un des bordereaux dans les huit jours qui suivent l'inscription (art. 70).

A l'égard des prénotations, il faut joindre à ses titres et aux bordereaux les actes de poursuites. Quand il y a lieu à des rectifications, les notes additionnelles que l'on réclame doivent résulter de titres authentiques, tels que les définit l'art. 74, et être écrites à la suite de l'inscription ou de la prénotation.

Tous les frais de l'inscription sont à la charge du débiteur, qui toutefois n'est tenu des frais de prénotation qu'autant qu'elle devient définitive (art. 76).

Quoiqu'il existe un chapitre VII intitulé : *De la radiation et réduction des hypothèques*, on ne trouve cependant aucune disposition relative au cas où une inscription est excessive et peut être réduite, comme dans le Code français (art. 2162 et suiv.).

Il n'est pas nécessaire que le jugement qui prononce la radiation soit en dernier ressort ; du moins l'art. 77 ne l'exige pas. Le tribunal peut la prononcer, lorsque la cause est légitime, lorsque l'inscription est fondée sur un titre soit irrégulier, soit éteint, ou

qui n'entraîne pas d'hypothèque, ou quand elle est nulle pour vice de forme : cette nullité résulte du défaut de désignation de l'immeuble, du débiteur, ou de la somme, ou de l'absence de la date de l'inscription (art. 79 et 80); enfin il y a lieu à la radiation de la prénotation, si des poursuites, pour la rendre définitive, n'ont pas eu lieu dans les trente jours (art. 82).

Le juge de paix est le conservateur des hypothèques désigné par la loi; c'est lui qui en remplit les difficiles et délicates fonctions; les actes qu'il délivre ont l'autorité d'un acte authentique (art. 84 à 86).

Les registres sont soumis aux mêmes formalités qu'en France: ils sont publics; ils doivent être communiqués à tout le monde indistinctement, sans déplacement; on peut prendre des notes et s'en faire délivrer des copies; mais à la charge de payer un droit fixé par un tarif public. Ces copies doivent contenir les notes additionnelles, cependant elles ne comprennent les inscriptions et les prénotations radiées que si le requérant le demande (art. 90 à 97).

Le conservateur est responsable dans les termes des art. 2197 et 2198 du Code français; cependant les art. 98 et 99 ne déclarent pas l'acquéreur affranchi des charges non inscrites sur les certificats délivrés par le conservateur, comme dans la loi française.

*Plus succinctement.*

Les principes généraux de la loi grecque consistent dans l'inscription de toutes les hypothèques, soit légales, judiciaires ou conventionnelles, à l'exception de quelques privilèges. Le vendeur y est assimilé à un créancier hypothécaire ordinaire.

L'inscription seule constitue le droit réel, et non le titre, qui ne donne que le droit de la prendre sur tous les immeubles; mais il faut que la somme soit fixée et l'immeuble désigné dans l'inscription; les biens à venir sont exclus dans tous les cas.

Les intérêts, lorsqu'ils sont exprimés, courent jusqu'au jour de l'échéance.

Le renouvellement de l'inscription et la purge des hypothèques ne sont pas exigés.

Les hypothèques sont donc spéciales. Quand elles sont légales, il n'est pas besoin de titres; la loi détermine les individus qui sont dispensés d'en produire. Lorsqu'il s'agit d'un mineur, l'inscription doit frapper les biens du tuteur pour une somme égale à la valeur des biens mobiliers qui lui sont confiés; il faut cependant que les biens affectés excèdent d'un tiers les valeurs mobilières du mineur. Le défaut d'inscription engendre la responsabilité des subrogés-tuteurs, des conseils de familles, ou des parents de la femme mineure.

La loi grecque a adopté le système germanique des *prénotations*, et a emprunté au Code français l'institution du conservateur

dont le juge de paix remplit les fonctions, le mode d'inscription sur deux bordereaux, la communication la plus illimitée des registres et l'obligation d'un titre authentique pour prendre l'inscription d'une hypothèque conventionnelle.

En cas de vente, le tiers détenteur peut être obligé de délaisser l'immeuble s'il ne paye pas les créanciers jusqu'à concurrence du prix, comme en France; mais il n'a pas la ressource de recourir à la purge des hypothèques, dont les formalités tutélaires ne sont pas exigées en Grèce.

---

## HAMBOURG (VILLE LIBRE DE).

### Statuts de 1605 (extrait des).

---

On suit en général, à Hambourg, dans les tribunaux, le droit allemand ordinaire, modifié toutefois par des lois hambourgeoises et des coutumes locales. Les statuts de 1605, révisés en 1605, contiennent le Code particulier de Hambourg, dont les dispositions sont encore la base du droit qui régit ses habitants; sauf les modifications qui y ont été apportées par l'ordonnance sur les faillites de 1753 (1).

Nous en avons extrait ce qui est relatif aux hypothèques, quoiqu'il n'existe aucune loi définitive sur cette matière. Il paraîtrait qu'une commission, nommée depuis 1843, s'occupe d'une révision générale de la législation civile. Des projets ont été déjà rédigés, mais ils ne sont pas encore soumis à la bourgeoisie : on attend une occasion.

La partie des statuts, relative aux hypothèques, traite du gage, et contient tout à la fois des principes sur chacune de ces matières, sans suite et sans un ensemble complet.

Ainsi, les deux premiers articles du titre 4 sont conformes au droit français, d'après lequel, pour pouvoir hypothéquer, le débiteur doit avoir la propriété de l'immeuble et la capacité d'en disposer, et qui porte que le créancier hypothécaire le suit dans quelques mains qu'il passe.

Mais, contrairement au Code français, l'hypothèque frappe les meubles comme les immeubles, et on ne peut donner en garantie un droit d'usage, mais seulement les fruits et les revenus (art. 5).

---

(1) Les articles de cette ordonnance, relatifs aux privilèges et hypothèques, sont rapportés dans le supplément imprimé à la fin de la deuxième partie.

Pour hypothéquer ses biens et leurs produits, il faut en faire la déclaration devant le conseil, en audience publique. Inscription en est prise aussitôt sur les livres de ville, comme en France sur les registres hypothécaires ; cette inscription fait foi pleine et entière de ce qui y est contenu, nul ne peut en altérer les mentions.

Pour opérer la libération, en cas de paiement de la part du débiteur, les mêmes formalités doivent être remplies (art. 4).

L'art. 10 considère comme immorale et nulle la clause par laquelle il est stipulé, qu'en cas de défaut de paiement à l'échéance, le créancier restera propriétaire de l'immeuble affecté à son hypothèque.

Conformément à l'art. 2102 du Code français, on voit à l'art. 12 des statuts que les meubles sont le gage du paiement du loyer et des dégats occasionnés par les locataires ; l'art. 15 étend cette garantie jusqu'aux fruits d'un bien de campagne ou d'un jardin.

Si l'on avance des fonds pour construire, réparer ou entretenir une maison, ou un navire, ou tout autre bien, il en résulte de plein droit un droit hypothécaire sur ces immeubles. Une même hypothèque tacite ou de plein droit frappe également les biens des tuteurs ou curateurs pour sûreté de leur administration, indépendamment de leur volonté (art. 14 et 15).

Enfin le créancier qui n'est pas payé a le droit de poursuivre la vente de l'immeuble grevé (art. 16).

Le titre 5 fixe l'ordre et le rang entre les créanciers hypothécaires.

L'art. 1<sup>er</sup> de ce titre renferme à ce sujet des dispositions identiques avec le Code français, car il y est dit que la date des inscriptions fixe leur rang, et que celles prises le même jour n'ont aucune préférence entre elles.

D'après les statuts, les frais funéraires, les mémoires des pharmaciens et les honoraires des médecins n'étaient colloqués, même sur les meubles, qu'après les créanciers inscrits, mais l'art. 22 de l'ordonnance de 1755 modifie cette disposition et assigne le premier rang aux frais de dernière maladie.

Il est répété à l'art. 4 que le propriétaire est privilégié sur les meubles qui garnissent sa maison pour le paiement de ses loyers, et on voit à l'art. 5 que les domestiques sont préférés, sur les biens en général, à tous les créanciers.

L'aubergiste vient ensuite pour les fournitures d'une année.

L'inscription sur le livre de ville est tellement puissante, que le prêteur des fonds pour acheter une maison, ou pour la réparer et l'entretenir, n'est pas préféré au créancier inscrit ; mais il prime le créancier hypothécaire non inscrit, même antérieur (art. 7).

Les droits des femmes sur les biens de leurs maris, malgré les dispositions antérieures du droit commun impérial, ont été sacrifiés à l'intérêt des transactions en général. Les statuts de 1605 considèrent les biens apportés en dot par la femme comme tellement identiques ou incorporés à ceux du mari, qu'ils sont affectés aux dettes contractées par celui-ci; il n'y a que les biens qui lui sont échus après la mort ou la fuite du mari, dont elle ait la jouissance exclusive (art. 10).

Cependant, aux termes de l'art. 11, les biens de la femme ne sont pas tenus des dettes antérieures au mariage, et le mari ne peut les grever sans l'avis de ses parents, s'il ne s'est pas constitué de dot ou s'il a exagéré la valeur de ses biens; mais l'art. 30 de l'ordonnance de 1755 restreint l'effet de cette disposition en cas de faillite.

Les créances qui ne sont pas inscrites sur le livre de ville, mais qui entraînent une hypothèque conditionnelle ou tacite, sont colloquées entre elles selon leur date, mais après les autres créances inscrites. Si le dernier créancier inscrit déclare reprendre le bien pour son compte, il n'est tenu de payer aux créanciers antérieurs qu'une seule année d'intérêts, avec l'année courante (art. 12).

A l'art. 15 se trouve une disposition essentielle, reproduite dans beaucoup de législations, à savoir, l'exclusion de l'hypothèque générale, même antérieure, au profit de l'hypothèque spéciale. Mais l'hypothèque générale a, dans ces législations, un sens particulier qu'il ne faut pas confondre avec celui qu'elle a dans la loi française, car elle s'étend sur les meubles et ressemble plutôt aux privilèges généraux sur les meubles et les immeubles du Code français.

---

## HANOVRE.

### Projet de loi de 1834.

---

En 1834, un projet de loi sur les hypothèques, uniforme pour tout le royaume, fut présenté par le Gouvernement. Cette uniformité était fort désirable, car, dans plusieurs provinces, et notamment dans le duché d'Ostfriedland, les lois prussiennes y sont en vigueur. Ce projet, qui est en très-grande partie la reproduction des lois germaniques, n'a pas encore été l'objet de débats publics: il devait être soumis aux Chambres cette année (1846); mais sa présentation paraît être ajournée à deux années, les sessions n'ayant lieu que tous les deux ans.

Sa rédaction n'est pas précisément un projet de loi, comprenant des dispositions article par article ; c'est un travail contenant un exposé des principes établis comme une base sur laquelle une loi pourrait être formulée.

Ainsi que dans la loi allemande, les mutations de propriété doivent être transcrites sur un registre foncier par le juge, dans le but de rendre la propriété certaine entre les mains du propriétaire. A cet effet, les parties intéressées sont tenues de se présenter devant le juge pour faire opérer cette transcription qui, seule, constate la mutation, ou, comme le disent les Allemands, *le changement de main*. Le juge doit examiner les titres, et, selon les circonstances, admet ou ajourne la transmission légale, car il faut, avant tout, que les titres soient jugés valables.

Les héritiers, pour constater le changement de propriétaire, au moment de leur entrée en possession de l'immeuble héréditaire, doivent faire transcrire leurs droits, après avoir justifié de leurs qualités.

Toute obligation qui se rapporte à l'immeuble et tend à en altérer la valeur, doit être transcrite et notifiée aux tiers intéressés, tels que le propriétaire ou les créanciers hypothécaires, qui ont le droit de s'opposer à la transcription, si cette obligation leur porte préjudice.

Sont soumis à la transcription : le droit de copropriété, le cens emphytéotique, les institutions fidéicommissaires, les servitudes réelles et personnelles, l'usufruit et les redevances ou prestations en nature.

Aucune hypothèque ne peut être constituée que sur un immeuble transcrit sur les registres fonciers, au nom du propriétaire.

Le titre et la transcription sur les registres hypothécaires constituent l'hypothèque ; l'inscription seule l'établit et lui sert de manifestation. Aucune hypothèque ne peut être consentie par acte sous signature-privée.

Quant aux hypothèques légales, elles doivent également être inscrites, à savoir : celles des femmes mariées mineures, par le tuteur ; celles des enfants pour les biens maternels, par leur père ; celles des femmes majeures mariées sur les biens de leurs maris, par la femme et ses ascendants ; et celles des mineurs, par le tribunal de tutelle.

Aucune hypothèque ne peut être prise qu'autant que la créance aura été déterminée. Si elle n'a pas été fixée pour l'hypothèque légale, elle sera établie par le juge, après avoir entendu les parties, ou par le tribunal des tutelles ; mais, en attendant, pour assurer les droits, il sera pris une prénotation.

L'hypothèque légale peut être spéciale ou générale, selon les

circonstances : il sera statué à cet état ce que de droit par le juge. Mais, en règle générale, l'hypothèque spéciale assigne seule un droit de préférence. L'hypothèque générale n'est considérée que comme de second ordre, lors même qu'elle serait inscrite antérieurement, tant la spécialité a les sympathies légales (art. 4). Ce n'est qu'entre les hypothèques de la même espèce que la date des inscriptions fixe le rang (art. 7).

Les privilèges sont, à leur tour, préférés aux hypothèques spéciales; mais ils sont restreints à des objets déterminés, tels que les contributions publiques, les redevances foncières, les frais de dernière maladie, les salaires des gens de service, les primes et assurances contre l'incendie, ainsi que les créances des boulangers, bouchers, cordonniers, tailleurs.

On déclare quels sont les biens susceptibles d'hypothèque. Ces biens sont : les immeubles, l'usufruit, les charges et droits indépendants de l'immeuble, les dîmes, champarts, droits banaux, etc. Mais les hypothèques spéciales ne peuvent être constituées que sur des biens clos ou fermés comme les maisons, les jardins, ou qui ont une superficie d'un arpent de *Calenberg*.

Si les biens sont inaliénables, comme les fiefs et les biens fidéicommissaires, il n'y a que les revenus qui, seuls, peuvent être hypothéqués.

Il y a une deuxième espèce d'hypothèque spéciale sur les grands fermages, dans l'intérêt de l'agriculture : ces fermages consistent dans la somme due à la fin du bail par le propriétaire ou par le successeur du fermier, comme l'équivalent de ses droits ou des améliorations qu'il a faites sur le fonds.

Il est, à cet effet, ouvert une feuille sur le registre des hypothèques.

La troisième espèce d'hypothèque est celle existante sur les navires avec droit de navigation. Mais, pour l'obtenir, il faut que la vente du navire ait été préalablement transcrite comme pour les immeubles.

On dit encore, dans le projet, qu'un privilège doit être accordé aux créances résultant de contrats à la grosse ou de tous autres emprunts faits à l'étranger pour l'entretien du navire.

Enfin, la quatrième espèce de droit de garantie est relative aux gages mobiliers, dont les principes posés sont les mêmes que ceux du Code français.

---

**HESSE** (GRAND-DUCHÉ DE).**Projet de loi de 1832.**

Le gouvernement du grand-duché de Hesse, frappé des inconvénients qu'entraînait la diversité des législations qui régissent ses provinces des deux rives du Rhin, a nommé une commission pour préparer la rédaction d'un Code civil; mais un corps de droit uniforme dans ce pays est chose presque impossible, tant il existe de différences profondes entre les provinces de cet État, sous le rapport des lois et des usages. Déjà plusieurs sessions ont eu lieu, sans que ce travail fût même prêt.

En 1852, un projet sur les hypothèques et la priorité entre les créanciers avait été préparé en 519 articles; il était accompagné d'un exposé des motifs sur les premières dispositions seulement, où l'on indiquait comme autorités, à côté des auteurs allemands, tels que *Savigny*, *Mittermaier*, les noms des jurisconsultes français, *Persil*, *Troplong*, etc.

Ce projet est longuement élaboré: il contient des règles sur les fiefs, les biens féodaux, que nous avons négligés comme étant sans utilité pour le but que nous nous sommes proposé. Il admet plus spécialement le système allemand, en consacrant cependant quelques dispositions du régime français, par égard, sans doute, pour les provinces rhénanes, encore régies par les Codes français.

En premier lieu, l'hypothèque ne peut être constituée sur le propriétaire d'immeubles ou de droits réels, qu'autant qu'ils sont inscrits sous son nom sur le registre des biens-fonds. On remarquera qu'il n'existe aucune disposition relative aux baux emphytéotiques, comme dans les autres États de l'Allemagne (art. 7 et 48).

L'hypothèque est indivisible, tellement que, pour hypothéquer un immeuble indivis, le consentement de tous les ayants droit est nécessaire (art. 8 et 11).

Il n'y a que des hypothèques légales ou conventionnelles (art. 17).

L'inscription est exigée dans tous les cas (art. 40). Elle fixe le rang entre les créanciers (art. 96).

Le droit résultant de l'hypothèque peut s'exercer sur les immeubles présents et à venir du tuteur, mais seulement pour les objets mobiliers qui lui sont remis et qui ont été évalués. En cas de négligence dans l'administration du tuteur, l'autorité de la tutelle doit prendre inscription d'office pour une somme proportionnée aux revenus probables de la fortune du mineur (art. 19).

Si la valeur de l'immeuble excède d'une fois et demie le montant de l'hypothèque légale, le propriétaire peut demander la réduction de l'inscription (art. 162 et 163). Les subrogés-tuteurs, les tribunaux, les membres du conseil de famille et les tuteurs des fiancées mineures doivent prendre inscription; et, en cas de négligence, les mineurs peuvent se plaindre aux autorités, lorsque la garantie de leurs droits est négligée (art. 21 et 22).

On comprend parmi les hypothèques légales : le droit des enfants sur les immeubles de leurs père et mère, quand ils sont administrateurs de leurs biens (art. 18), le prix de vente, les rentes viagères, le droit de soulte, le droit de garantie de partage et les frais de justice. Dans la Hesse supérieure, un jugement est nécessaire pour les constituer; dans les provinces rhénanes, il suffit d'un acte authentique ou sous seing-privé légalisé (art. 24).

L'art. 32 autorise la défense d'hypothéquer sur un bien déterminé, pourvu que cette interdiction ait été inscrite sur le livre des biens-fonds; mais cette stipulation n'est point admise, quand il s'agit d'hypothèques légales, car ce droit ne peut être limité par aucune volonté (art. 32).

Il est interdit pendant une année, au lieu des six mois de l'art. 2111 du Code français, de prendre inscription, du chef des héritiers ou légataires, sur les biens provenant d'une succession qui leur est échue (art. 42).

Quant au droit de résolution du vendeur ou du copartageant, sa transcription sur le livre des biens-fonds est nécessaire, car seize jours après la vente ou le partage, il ne peut plus être exercé au préjudice des créanciers inscrits (art. 45).

L'inscription sur le livre des biens-fonds est tellement attributive de propriété, que le propriétaire inscrit, eût-il vendu son bien, tant que son acquéreur n'a pas fait opérer la mutation de noms, peut valablement hypothéquer ce même bien; mais les créanciers de l'acquéreur ont le droit de requérir sa transcription (art. 49 et 50).

Pour opérer cette transcription, il faut que l'acte de vente soit confirmé en justice, avec attribution au profit de l'acquéreur; ce qui lui donne la forme d'un jugement (art. 51).

Toutes les charges quelconques qui grèvent un immeuble doivent aussi être transcrites, mais elles ne peuvent nuire aux créanciers antérieurs (art. 55), et elles ne seront rayées qu'avec le consentement des intéressés ou en vertu d'un jugement (art. 60).

L'hypothèque est spéciale et doit se reporter à la page et au numéro du livre des biens-fonds sur lequel l'immeuble est inscrit; elle n'affecte que les pièces que l'inscription désigne (art. 62).

Elle s'étend sur les accessoires du bien, sur les droits actifs, sur

les meubles déclarés immeubles par destination, sur les améliorations, sur les fruits non encore détachés du sol et sur les prix des fermages courants et non ceux arriérés (art. 62 à 69).

Quant aux intérêts de la créance hypothécaire inscrite, ils sont compris pour trois années au même rang que le capital (art. 74).

Comme en France, en cas de diminution de valeur de l'immeuble par mauvaise gestion, le créancier peut demander son remboursement ou le séquestre ; il a la faculté d'exercer séparément ou cumulativement l'action personnelle ou l'action réelle (art. 82 et 85).

Quand un créancier veut exercer des poursuites pour se faire payer, et que le bien est grevé d'une charge non permanente qui en diminue la valeur, il peut, si la durée est limitée à une époque fixée, demander la vente, sauf la réserve de la charge ; mais quand cette durée est indéterminée, comme un usufruit viager, la vente ne peut être provoquée (art. 91).

L'art. 94 déclare nulle la clause d'après laquelle le bien, en cas de non paiement, serait adjugé au créancier pour sa créance, ou vendu extrajudiciairement, ce qui exclut l'exécution parée.

Les cessionnaires d'une créance hypothécaire n'ont entre eux aucun droit de priorité ; l'art. 102 consacre une disposition spéciale pour le déclarer.

Tout créancier hypothécaire a le droit de se substituer aux droits du créancier poursuivant en le désintéressant. C'est du moins ce que semble dire l'art. 104.

L'art. 107 autorise les créanciers chirographaires à poursuivre la vente d'un immeuble ; mais il faut le consentement de tous les créanciers inscrits. Si le poursuivant est un créancier postérieur, il doit avoir l'adhésion des créanciers antérieurs, à moins qu'il ne soit établi que les frais et les créances antérieures à la sienne pourront être payés intégralement avec le prix. Dans ce cas il doit avancer les frais de vente, qui restent à sa charge si l'adjudication ne peut avoir lieu (art. 108).

Dans la collocation, les créances éventuelles ou conditionnelles seront comprises comme si elles n'étaient soumises à aucun événement ou à aucune condition. S'il s'agit d'une rente sans désignation du capital, on prend pour évaluation vingt-cinq fois le montant de la rente (art. 109, § 2).

Un créancier ou l'acquéreur peut demander la cession du bail, s'il n'est pas inscrit ; dans ce cas, c'est le propriétaire qui indemnise le fermier, sans pouvoir imputer cette indemnité sur le prix. Dans ce cas aussi, le fermier a le droit de dénoncer à l'acquéreur ou au créancier l'offre de reprendre son bail. Mais si le bail est inscrit sur le registre foncier, le fermier ne peut être con-

traint à cette cession ; toutefois alors , le créancier a le droit de faire saisir le prix du bail pour l'imputer sur son paiement ( art. 120 à 126 ).

Le tiers détenteur doit payer toutes les créances inscrites , ou délaissier l'immeuble , en jouissant des termes et délais , comme en France ( art. 2167 ), mais sans pouvoir faire purger.

Le renouvellement de l'inscription n'est point exigé , car les hypothèques inscrites ne s'éteignent qu'avec les créances elles-mêmes ( art. 146 ).

L'immeuble vendu par justice est libéré , lorsque l'acquéreur a payé son prix aux créanciers inscrits , ou l'a déposé ( art. 161 ).

Comme dans le Code français ( art. 2165 ), si la créance inscrite est incertaine , ou fixée seulement par le créancier , elle peut être réduite en cas d'exagération ; mais si , au contraire , cette créance , par suite de la fixation du tribunal , est plus élevée que le montant de l'inscription , le créancier peut prendre un excédant d'hypothèque , qui n'a de rang alors que du jour de l'inscription ( art. 169 et 170 ).

Les articles 198 à 209 contiennent des dispositions sur la séparation des patrimoines du défunt et des héritiers , conformes aux art. 878 à 881 du Code français ; seulement on remarque que , quand il s'agit d'immeubles , l'action peut être exercée tant qu'ils n'ont pas été vendus par l'héritier et transcrits sur le livre foncier au profit du nouvel acquéreur ; on remarque encore que l'État , pour le paiement des droits de mutation , et les légataires peuvent demander aussi la séparation des patrimoines.

Quant aux privilèges , il en existe de spéciaux fort multipliés , et à l'égard desquels des différences se font remarquer selon les provinces dont les usages ont dû être respectés. On a ensuite compris comme privilégiées sur la masse commune , et dans l'ordre suivant , les créances : 1° des mineurs et interdits ; 2° des enfants , et 3° des femmes ( art. 214 à 222 ) ; mais seulement après les créances analogues à celles de l'art. 2101 du Code français.

Les dernières dispositions du projet s'occupent du concours entre les créanciers.

La masse principale doit se composer :

1° De la masse *hypothécaire* , qui ne comprend que les biens hypothéqués ;

2° De la masse *personnelle* , composé des biens soumis à certains privilèges , comme l'objet donné en gage , etc.

3° De la masse *commune* , c'est-à-dire de tout ce qui reste des masses précédentes ou n'y est pas compris.

Les créances chirographaires ordinaires sont payées contributivement sur la masse commune , après les créances privilégiées.

On remarque dans ce projet, qu'il n'est pas question de prénotations.

*Plus succinctement :*

Un immeuble doit être inscrit sur le registre des biens fonds, pour pouvoir être hypothéqué.

Celui au nom duquel il est inscrit, même les titres lui fussent-ils contraires, peut seul en disposer.

L'inscription ne doit être opérée que lorsqu'il est intervenu un jugement confirmatif du titre et attribuant la propriété à l'acquéreur.

Toutes les charges quelconques qui grèvent la propriété doivent aussi être inscrites, pour pouvoir être opposées aux tiers ; ainsi :

Le droit de résolution du vendeur ;

La défense de constituer les hypothèques conventionnelles ;

Les baux, tellement que, sans l'inscription, l'acquéreur ou les créanciers peuvent contraindre les fermiers à les leur céder.

Toutes les hypothèques quelconques doivent être inscrites ;

Elles sont essentiellement spéciales.

L'étendue des hypothèques légales est fixée à une fois et demie la valeur déclarée par le conseil de famille.

Quant aux hypothèques judiciaires, elles ne sont pas admises.

La faculté de la purge n'existe pas pour l'acquéreur.

L'immeuble vendu judiciairement est libéré, lorsque l'adjudicataire a payé ou déposé son prix.

Il n'y a point lieu au renouvellement de l'inscription.

Ce projet contient encore des dispositions sur l'ordre entre les créanciers et la séparation des patrimoines, assez semblables aux Codes français.

---

## HOLLANDE.

### Code civil de 1838 (extrait du).

---

Le Code hollandais, tout en suivant la marche du Code civil français, a abandonné son système mixte pour se rapprocher du système germanique. Cependant le législateur néerlandais a conservé la plus grande partie des dispositions de la loi française comme base de son travail ; il y a seulement introduit des changements importants que nous nous bornerons à faire connaître.

La nécessité de l'inscription est une pensée qui paraît dominer

dans le Code hollandais dès le premier mot, car en donnant la définition du privilège à l'art. 1180, il dit que c'est le droit d'être préféré aux autres créanciers, mais il n'ajoute pas, comme le Code français (art. 2095), ces mots : même hypothécaires ; au contraire, un second paragraphe déclare que le gage et l'hypothèque priment le privilège, excepté dans le cas où la loi en a disposé autrement d'une manière expresse.

Aussi on ne trouve que deux espèces de privilèges : les uns que désignent les art. 1185 à 1192 sur certains biens spécifiés par l'art. 1193, et les autres sur la généralité des biens meubles et immeubles, qui sont ceux de l'art. 2101 du Code français, auxquels l'art. 1195 du Code néerlandais ajoute les créances des mineurs ou des interdits sur leurs tuteurs ou curateurs, pour fait de gestion tutélaire, si elles ne peuvent être recouvrées en vertu d'autres hypothèques ou garanties.

Mais il n'existe pas, comme dans le Code français, de dispositions relatives aux privilèges sur les immeubles (art. 2105), tels que ceux du vendeur, des architectes, des cohéritiers, de ceux qui ont fourni les deniers de l'acquisition, etc. Les droits de cette nature ne sont pas qualifiés privilèges, ni dispensés de l'obligation de prendre inscription. Seulement, en ce qui concerne le vendeur, l'art. 1227 dit que son hypothèque devra être inscrite dans les huit jours de la transcription, et primera les inscriptions prises sur l'acquéreur dans cet intervalle de temps. Il en est de même en faveur des cohéritiers pour sûreté de la soule ou pour garantie des lots (art. 1228). On voit, par cette disposition, à quel point les législateurs étrangers ont été frappés des graves inconvénients apportés à la transmission des biens par la jurisprudence française, à l'occasion des droits indéfinis des propriétaires antérieurs. Du reste, les privilèges admis par la loi hollandaise n'ont pas besoin d'être inscrits pour conserver leur rang entre eux.

L'hypothèque, aux termes des art. 1208 et 1209, étant un droit réel indivisible, existant sur toutes les parties de l'immeuble et le suivant en quelques mains qu'il passe, est soumis à la publicité de l'inscription, comme étant une sorte de démembrement de la propriété sans dessaisissement (art. 1224). Dans ce pays, la publicité était d'autant plus nécessaire que déjà elle avait été prescrite, comme base du système hypothécaire, pour la transmission des propriétés immobilières, au moyen de la transcription du titre sur des registres à ce destinés (art. 671) ; la même formalité était ordonnée également pour les titres constitutifs d'une servi-

tude, d'un usufruit, d'une rente foncière, d'un droit de superficie ou d'emphytéose (art. 745, 764, 767, 784 et 807) (1).

L'art. 1210 ajoute aux biens immobiliers et à l'usufruit, comme objets susceptibles d'affectation hypothécaire, les droits de superficie et d'emphytéose, les rentes foncières quelles qu'elles soient, le droit de percevoir la dîme et un autre droit de superficie, appelé *Beklemming*, particulier à la province de Groningue, enfin les parts indivises dans un immeuble commun, sauf leur réduction ultérieure à la partie échue au débiteur (art. 1212).

Mais, il résulte de l'art. 1217, que toutes les hypothèques sont soumises à l'inscription, même celles des tuteurs, maris et curateurs. Aussi les articles français 2135 à 2145 sont-ils abandonnés.

En règle générale, l'hypothèque ne peut être consentie que par acte authentique ; les tuteurs, maris et curateurs peuvent être contraints à la fournir par un jugement qui désigne les biens soumis à l'inscription ; la femme a la faculté de la prendre de son chef en vertu de son contrat de mariage et de former une demande dans ce but (art. 1217). Quant aux tuteurs, ils doivent, aux termes de l'art. 590, donner hypothèque sur leurs biens jusqu'à concurrence du montant de la valeur de la fortune des mineurs : cette quotité est fixée en conseil de famille et sanctionnée par une décision du juge du canton, que le subrogé tuteur est chargé de faire exécuter.

S'il y a des effets au porteur, ils sont déposés à la caisse des consignations, et le tuteur en demeure déchargé (art. 591). La décision du juge du canton peut être frappée d'appel par ceux qui ont concouru à la faire rendre. La réduction ou l'augmentation de l'hypothèque s'opère de la même manière que sa constitution (art. 594), ce qui remplace les dispositions des art. 2160 à 2165 du Code français.

Enfin l'art. 597 laisse toute latitude au tuteur, et permet d'établir l'hypothèque du mineur sur les biens d'un tiers ou par une inscription sur le grand livre. Dans tous les cas, cette inscription n'est soumise à aucun droit.

L'hypothèque des biens présents est seule admise. Toutefois, dans le cas d'une constitution par contrat de mariage, ou d'une promesse en général faite dans un acte de fournir une hypothèque, le mari ou le débiteur peut être contraint à remplir son obligation sur les biens qu'il a acquis postérieurement (art. 1226).

---

(1) Aux termes d'une ordonnance du 1<sup>er</sup> août 1828, les hypothèques doivent être inscrites sur les registres des transmissions immobilières. Les registres forment ainsi un tout inséparable, de sorte qu'il n'y a pas lieu à l'inscription tant que l'immeuble hypothéqué n'est pas inscrit sur les registres ; le nom du propriétaire n'y est même con-  
signé qu'accessoirement.

Mais on ne dit nulle part qu'en cas d'insuffisance ou de détérioration du bien hypothéqué, il y a lieu à remboursement ou à augmentation de garantie sur les biens à venir (art. 2150 et 2151 C. fr.); on voit au contraire à l'art. 1222 qu'on ne peut jamais exiger un supplément d'hypothèque.

De même qu'à l'art. 91 du Code de Wurtemberg, il est dit à l'art. 1223, comme mesure propre à garantir les inscriptions, que toute clause qui autoriserait le créancier à s'approprier le bien hypothéqué est nulle. Il n'existe d'exception qu'en faveur du premier créancier, qui a la faculté, en cas de non paiement, de se faire autoriser à vendre publiquement la parcelle hypothéquée, à la charge par lui de faire transcrire cette condition sur les registres publics.

L'art. 1236 déclare, contrairement à l'art. 2154 du Code français, que l'inscription conserve l'hypothèque sans qu'il soit besoin de renouvellement; mais l'art. 2151, relatif à la quotité des intérêts pour deux années et l'année courante, est textuellement reproduit par l'art. 1229 néerlandais.

Lorsque le tiers détenteur n'a pas payé, la voie de délaissement ne lui est pas ouverte, comme aux art. 2167 à 2174 du Code français; les créanciers doivent dans ce cas, après commandement au débiteur (art. 1243), faire saisir et vendre l'immeuble sur le tiers détenteur, à moins qu'il n'existe d'autres immeubles hypothéqués à la même dette (art. 1144 C. holl. et 2170 C. fr.). Si l'adjudication a produit un prix excédant les charges hypothécaires et les frais, cet excédant appartient au tiers détenteur (art. 1249).

Les chapitres 8 et 9 du Code français relatifs à la purge ont été supprimés, comme étant sans utilité; car, d'une part, il n'y a pas d'hypothèques légales, et de l'autre, les art. 1254 à 1257 prescrivent des mesures qui en dispensent. Ainsi, aux termes de l'art. 1253, l'hypothèque est éteinte par l'extinction de l'obligation principale, par la renonciation du créancier et par un ordre judiciaire, mais non par prescription, comme à l'art. 2180 du Code français. Pour qu'un acquéreur puisse faire dégrever l'immeuble qu'il a acquis des charges, qui excèdent son prix, il faut que la vente ait été faite publiquement, que les créanciers aient été prévenus, trente jours avant l'adjudication, aux domiciles par eux élus, et que l'ouverture d'un ordre ait été provoquée par l'acquéreur dans le mois de l'adjudication. (art. 1254 à 1256.)

L'art. 1261 contient une disposition remarquable et toute exceptionnelle, quoiqu'elle rentre dans les prescriptions des art. 2150 et 2151 du Code français: elle est relative aux hypothèques dont reste frappé un immeuble entre les mains d'un acquéreur, par

suite des inscriptions prises pour sûreté, d'une rente, ou sur des tuteurs et des maris; il y est dit, en effet, que si, par la négligence ou par le fait du tiers détenteur, l'immeuble éprouvait des détériorations notables et que les garanties fussent compromises, le prix encore dû serait, à la diligence d'un curateur nommé *ad hoc*, placé sur d'autres immeubles ou sur le grand livre.

Quant aux registres, non-seulement ils sont publics, et extrait doit en être délivré, comme en France, mais la communication, sans déplacement, doit en être donnée à tout requérant. Dans le certificat d'inscription, le conservateur doit, ainsi que le prescrit l'art. 1265, faire mention succinctement des hypothèques qui ont été rayées antérieurement.

La responsabilité des conservateurs est très-étendue; mais la loi va plus loin encore (art. 1267), car elle dit, ce qui peut devenir dangereux, que si une ou plusieurs des charges inscrites ont été omises dans le certificat d'inscription, l'immeuble n'en est pas affranchi, sauf la responsabilité du conservateur et le recours de celui-ci contre les créanciers indûment payés; enfin l'art. 1268 ouvre une voie de contrainte contre le conservateur retardataire, qui refuserait à tort la transcription des titres de transmission, ou l'inscription hypothécaire, ou la communication des registres. A cet effet, un procès-verbal est dressé par un notaire ou un huissier en présence de deux témoins.

*Plus succinctement.*

La première différence qui se présente est celle relative à l'existence du registre, sur lequel toutes les propriétés et droits immobiliers doivent être inscrits, avant qu'une inscription hypothécaire puisse y être prise.

Les hypothèques sont essentiellement spéciales.

Les hypothèques légales doivent être inscrites.

Le vendeur ne jouit d'aucun privilège qui ne soit soumis à l'inscription; il n'a pas même l'action résolutoire.

L'obligation de l'inscription s'étend à toutes les créances quelconques, même à celles sur les tuteurs, maris et curateurs, qui peuvent être contraints par un jugement à la fournir; mais il est dit que ce jugement, de même que la délibération du conseil de famille, lors de la constitution originaire de cette hypothèque, doivent limiter la créance et désigner les biens à grever.

Le titre constitutif de l'hypothèque doit être authentique.

Le tiers détenteur n'a pas la faculté de délaisser l'immeuble, s'il ne paye pas le prix. La saisie s'opère sur lui, et l'excédant du prix, lorsque les charges hypothécaires sont payées, lui appartient.

Toute vente d'un bien hypothéqué doit être faite publiquement, es créanciers préalablement prévenus ; l'acquéreur est tenu, dans le mois de l'adjudication, de provoquer l'ouverture de l'ordre pour faire dégrever l'immeuble des charges qui excèdent son prix.

Les registres sont confiés à des conservateurs ; ils sont publics et doivent être communiqués à tous ceux qui le requièrent ; enfin, l'omission d'une charge sur l'extrait délivré par le conservateur n'en affranchit pas l'immeuble, et ne donne droit qu'à l'action en responsabilité contre lui.

La transcription de l'acte de vente est exigée pour opérer la mutation.

C'est dans les huit jours de cette transcription que l'inscription du privilège du vendeur et du cohéritier, pour droit de soulte, doit être prise.

Il n'existe aucune disposition relative à la purge.

Dans le cas de vente judiciaire, on est privé de l'exercice de la surenchère, ce qui peut gravement compromettre le sort des créanciers, en les exposant à des dissimulations du prix.

## HONGRIE.

### Code de commerce de 1842 (extrait du) (1).

Les Etats de Hongrie ont adopté, en 1840, un Code de commerce rendu exécutoire en 1842. Ce Code contient, entr'autres, des dispositions sur les faillites, que l'on a rendues complètes en y ajoutant un chapitre intitulé : *De l'inscription et du rang des créances*.

Ce chapitre ne traite cependant que des créances hypothécaires, car l'art. 6 décide, comme l'art. 2119 du Code français, que les meubles n'ont pas de suite par hypothèque.

C'est encore le système allemand qui est introduit dans cette nouvelle législation ; mais plusieurs changements y ont été apportés.

Ainsi, les inscriptions ne peuvent être prises qu'après avoir été approuvées par une décision de l'assemblée du comitat (*commune*), elles fixent seules le rang entre les créanciers ; toutefois, si la date est la même, l'ancienneté du titre établit la priorité (art. 6) ; enfin, les inscriptions accordées le même jour par le comitat n'ont aucun droit de préférence l'une sur l'autre (art. 3).

C'est devant le tribunal de la situation des biens que l'on doit produire les titres en original pour prendre inscription sur les immeubles situés dans la même juridiction. Sa compétence est tellement restreinte que si les accessoires de ces biens sont situés

(1) Les dispositions de ce Code sont rapportées dans la première partie de la *Concordance des Codes de commerce français et étrangers* (pages 1 à 133).

dans une autre juridiction, une nouvelle inscription est exigée devant le tribunal dont dépendent ces accessoires (art. 1, 2 et 8).

Le montant de la créance doit, comme dans presque toutes les législations hypothécaires, être déterminé (art. 9).

Mais l'hypothèque est générale et frappe tous les biens du débiteur indistinctement, à moins de stipulations particulières (art. 13 et 14). Par l'art. 15, il est enjoint à chaque ville libre de tenir, outre le registre des inscriptions hypothécaires, un livre des biens-fonds qui lui servira d'annexe. Cependant il ne paraît pas que ce livre doive comprendre toutes les mentions de mutation de propriété, ni qu'il soit indispensable d'y être inscrit comme propriétaire pour pouvoir disposer de ses biens territoriaux.

L'art. 10 contient une disposition remarquable : il y est dit, en effet, que l'inscription prise avant le versement des fonds ne date que du jour où ils ont été comptés.

Dans le cas de vente de l'immeuble hypothéqué, l'acquéreur doit en donner avis aux créanciers inscrits, qui ont le choix d'exiger le dépôt du prix ou une nouvelle inscription. Le silence du créancier laisse à l'acquéreur la même faculté (art. 17).

Quant à la radiation, elle ne peut être opérée qu'après l'extinction de la créance : il faut alors que le titre éteint soit présenté au comitat, qui procède de la même manière que pour prendre l'inscription. Si le titre est éteint par un jugement, la radiation ne peut avoir lieu que par la présentation de ce jugement (art. 22).

---

## ILES IONIENNES.

### Code civil de 1841 (extrait du).

---

Le Code civil Ionien a été publié le 10 mars 1841. Il reproduit toutes les dispositions du Code français, avec fort peu de modifications, et encore les seules que l'on puisse indiquer sont peu importantes.

On dira seulement qu'une année est accordée à la femme après la dissolution du mariage, ou au mineur devenu majeur après la fin de la tutelle, pour prendre inscription et continuer l'effet de l'hypothèque légale (1971 et 1972).

Les art. 2156 à 2159 du Code français, relatifs à l'obligation imposée aux maris, aux tuteurs ou subrogés-tuteurs de prendre inscription, ne sont pas reproduits. L'antériorité des inscriptions dépend du moment et non du jour où elle a été prise (art. 1977), à la différence de l'art. 2147 du Code français.

Quand il s'agit de prendre une inscription, l'art. 1978 exige que

sur les bordereaux on indique le nom du père du débiteur, outre toutes les autres mentions exigées par la loi française.

Dans le cas de purge des hypothèques, un délai de quinze jours, après la date de la transcription de l'acte de vente, est accordé aux créanciers du vendeur pour prendre inscription. Après l'expiration de ce délai elle est sans effet (art. 2011 et 2014) (834 C. de procéd. civ. fr.).

L'art. 2012 déclare que l'hypothèque postérieure à l'aliénation ne peut pas nuire au nouveau propriétaire, quoique la transcription du titre de vente soit postérieure à l'acquisition de l'hypothèque, et l'art. 2015 permet la transcription de la vente faite par acte sous seing privé mais enregistré.

La transcription fixe la propriété entre les mains de celui qui l'a faite ; ainsi, dans le cas de vente de la même propriété, l'acquéreur, qui fait transcrire son titre le premier, est reconnu seul propriétaire de l'immeuble (art. 2015).

Dans le cas de notification pour la purge, il faut que le créancier, pour pouvoir surenchérir, ne doive pas être désintéressé par le prix offert (art. 2018), ce que le Code français n'exige pas, car il laisse cette faculté à tout créancier inscrit.

En terminant, on peut citer l'art. 2025 qui, pour libérer le comptable de l'hypothèque légale dont ses biens sont grevés, lui prescrit d'en faire notifier la demande au trésorier général après la cessation de ses fonctions. Le trésorier doit, dans ce cas, faire dresser un état de sa situation financière. Si ce certificat n'a pas été produit et déposé dans le délai de deux mois, ou s'il établit sa libération, la radiation de l'hypothèque légale est opérée.

---

## LAUENBOURG (DUCHÉ DE).

### Ordonnance du 15 mars 1836.

---

Le duché de Lauenbourg, ou anciennement Lawenbourg, dépend du royaume de Hanovre. Une ordonnance du 15 mars 1836 a réglé tout ce qui est relatif aux hypothèques, en améliorant le système hypothécaire existant ; aussi, est-il dit à l'art. 1<sup>er</sup>, que les registres actuels des hypothèques sont maintenus. Mais il paraît que l'inscription n'était pas indispensable pour assurer la conservation des droits hypothécaires, car l'art. 2 accorde au créancier un délai jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 1859 pour faire inscrire certaines hypothèques négligées, à la charge par l'ayant droit de produire son titre et d'en déposer la copie sur papier libre.

L'hypothèque légale est soumise, comme toute autre, à l'inscription et n'a rang que du jour où cette inscription est prise : elle doit contenir la fixation de la somme, les preuves à l'appui et la désignation exacte des immeubles affectés. Le débiteur appelé par le juge doit comparaître en personne, sinon il sera déclaré non recevable dans les oppositions qu'il pourrait former ultérieurement (art. 5).

Aucune inscription ne peut être prise sans le consentement verbal ou par écrit du débiteur, et il est exigé, comme condition essentielle, que l'immeuble affecté soit spécialement désigné.

L'art. 4 permet d'hypothéquer les meubles et admet les hypothèques générales. Lorsque l'inscription des hypothèques mobilières est prise sur le registre, le débiteur ne peut disposer de ses meubles. On voit, d'après cet article, que les meubles ont un droit de suite par hypothèque, contrairement à l'art. 2119 du Code français.

Quant aux hypothèques générales, elles ne grèvent les immeubles, situés hors du ressort du tribunal où l'inscription a eu lieu, qu'après une inscription spéciale dont la date fixe le rang (art. 4), comme en France pour les hypothèques judiciaires, lorsque plusieurs immeubles sont situés dans divers arrondissements.

Quand il s'agit de charges de la propriété, tels que portions de dot ou de vicillesse stipulées en prestations en nature, elles doivent être évaluées en une somme déterminée, sans que cette fixation puisse préjudicier aux ayants droit, pour déterminer les charges approximatives de l'immeuble (art. 4, dernier §).

L'art. 6 prescrit une disposition fort utile pour faire opérer l'inscription de l'hypothèque légale, car il ordonne l'inscription sur le registre hypothécaire de l'acceptation de la tutelle ou d'une administration publique, lors de la prestation de serment, et la mention de cette inscription en marge du procès-verbal de cette prestation de serment et en tête de chaque reddition de compte tutélaire.

Les art. 7 et 8 contiennent la nomenclature des privilèges, tels que les frais de faillite, d'inhumation, de dernière maladie du débiteur et de sa famille, les gages des serviteurs, les contributions publiques, les prestations de toute nature, etc. Les créances pour denrées d'ensemencement, et celles des charrons et forgerons pour ouvrages relatifs aux travaux des champs y sont compris. Enfin, comme à l'article 2151 du Code français, les arrérages d'intérêts de deux années sont colloqués au même rang que le capital.

## LOUISIANE.

**Code civil de 1825** (*extrait du*).

---

Le titre des privilèges et hypothèques du Code civil de la Louisiane est une imitation de notre Code civil; il en suit presque pas à pas les dispositions, en adopte la marche et en copie assez souvent les articles. Cependant il existe des différences notables, qui en modifient et même en bouleversent complètement l'économie dans certaines parties.

Pour ce qui concerne les hypothèques, on trouve d'abord quelques modifications relatives au nombre et à la nature des privilèges.

Ainsi, quant aux privilèges sur les meubles, on y voit figurer les droits et les biens dotaux de la femme (art. 3158 et 3182), les frais de la maladie chronique dont est mort le défunt à partir de l'époque où le mal est devenu grave, de manière à ne pas remonter cependant à plus d'une année (art. 3166).

Les privilèges sur certains meubles comprennent en outre les loyers des esclaves, la créance du déposant sur le prix de vente de la chose déposée et les frais faits pour sa conservation; il est expliqué que l'aubergiste ne peut vendre les effets du voyageur qu'après l'ordonnance du juge et la liquidation de ce qui lui est dû (art. 3184 à 3205).

On trouve, parmi les privilèges sur les immeubles, le prix dû aux entrepreneurs ou à ceux qui ont fourni des esclaves pour réparer les levées, ponts, canaux, chemins, etc., (art. 3216). L'article 3217 contient la disposition que le privilège du vendeur sur l'immeuble s'étend aux esclaves, aux animaux et aux ustensiles aratoires attachés au fonds vendu; enfin, il est dit à l'art. 3219 que la femme ne jouit, pour sa dot, d'aucun privilège sur les immeubles du mari, mais d'un simple droit d'hypothèque (art. 2355).

A l'art. 3240 on a ajouté une mention bien essentielle, en ce qui touche le privilège du vendeur, car il y est dit que ce privilège et celui des architectes et entrepreneurs ne conservent leur effet contre les tiers du jour de l'acte, que si cet acte a été inscrit dans les six jours de sa date, à défaut de quoi, il ne vaut plus que comme hypothèque. Quant aux architectes, l'inscription n'est exigée qu'autant que le marché ou le compte arrêté excède 500 piastres (art. 3239).

On remarquera que le Code de la Louisiane, quand il s'agit de vente, ne prescrit que l'inscription de l'acte, c'est-à-dire d'un extrait, tandis que la loi française exige la transcription textuelle du titre. Le motif du législateur américain, en n'exigeant que l'inscription, est fondé peut-être sur la grande quantité de mutations qui doivent s'opérer dans ce pays, par suite de la mobilisation hypothécaire.

L'art. 3245 donne de l'hypothèque une définition qui entre parfaitement dans l'esprit de la loi française. Les articles suivants, faisant de la théorie, tracent les différences qui existent entre elle et le gage.

On voit aux art. 3256 et 3274 que l'on a la faculté d'hypothéquer les esclaves, outre les immeubles, l'usufruit et les navires; et on indique les formalités qu'il faut observer pour s'assurer de l'identité de leurs personnes.

Il est dit, à l'art. 3259, que l'on peut donner une hypothèque pour une obligation non existante, comme pour sûreté d'un endossement promis par un tiers; dans ce cas, si la promesse est tenue, l'hypothèque a un effet rétroactif au jour du contrat, comme la prénotation en Allemagne; mais si elle n'est pas réalisée, le droit hypothécaire s'évanouit.

L'hypothèque conventionnelle peut être contractée non-seulement par un acte authentique rédigé par un notaire en présence de deux témoins, mais encore par acte sous signature privée (art. 3272). Il est vrai que l'art. 3351 exige que ce dernier acte, pour pouvoir être inscrit, soit préalablement enregistré en l'étude d'un notaire, qui en délivre une copie authentique; cependant le conservateur, sous sa responsabilité, peut se contenter de la représentation de l'original, quand il connaît la signature des parties (art. 3358).

Il est à remarquer que le Code de la Louisiane n'a pas reproduit les art. 2150 et 2151 du Code français, d'après lesquels, si les biens présents sont insuffisants, le débiteur peut affecter ses biens à venir; et s'ils ont péri ou ont été dégradés, le créancier peut poursuivre son remboursement ou obtenir un supplément d'hypothèque. Le motif de cette première disposition est fondée sans doute sur ce que, d'après l'art. 3276, les biens à venir ne peuvent jamais être hypothéqués.

L'hypothèque judiciaire produit son effet du jour du jugement, s'il est dûment inscrit, et, en cas d'appel et de confirmation partielle ou totale, elle remonte au jour du jugement primitif (art. 3290 et 3292). S'il s'agit d'un jugement rendu contre un défunt, l'inscription doit être prise contre l'héritier pur et simple pour entraîner l'hypothèque sur ses biens personnels (art. 3295).

Quant aux hypothèques légales, il est posé en principe par l'article 3298 qu'elles existent indépendamment de toute inscription, comme en France. Elles doivent cependant être inscrites, à la diligence du tuteur et du curateur, sur la production de leur acte de nomination, constatant le montant de l'estimation de l'inventaire des biens du mineur ; elles seront également inscrites par le mari, sur la représentation du contrat de mariage ou des quittances des sommes reçues depuis le jour de la célébration (art. 3302 et 3303).

L'hypothèque conventionnelle, même non inscrite, vaut contre les tiers qui en ont eu connaissance, tels que les parties, leurs héritiers ou les témoins de l'acte constitutif (art. 3316).

L'art. 3334 impose aux notaires, rédacteurs d'actes emportant hypothèque conventionnelle ou légale, et aux juges qui ont nommé des tuteurs, de prendre eux-mêmes inscription, sous peine de tous dommages et intérêts et même de destitution suivant les cas. Les tuteurs et les maris sont également tenus de requérir sans délai l'inscription sur leurs immeubles (art. 3299) sous peine, en cas de constitution d'hypothèque ou de vente sans déclaration des hypothèques légales, non de stellionat, mais de dommages-intérêts, tels que la nature du cas peut l'exiger. Toutefois l'inscription de l'hypothèque conventionnelle, légale ou judiciaire, lorsqu'elle est prise dans les six jours, remonte au jour de l'acte de la nomination du tuteur ou du jugement (art. 3319). Passé ce délai, l'hypothèque même légale ne produit d'effet contre les tiers de bonne foi que du jour où elle est inscrite. Mais il faut ajouter que l'hypothèque légale, une fois inscrite, jouit d'une sorte de privilège exceptionnel, car elle est dispensée du renouvellement décennal (art. 3335). Par une loi nouvelle du 27 mars 1845, cette exception est étendue en faveur des banques hypothécaires.

Quand il s'agit de faillite, l'art. 3326 déclare que l'inscription prise la veille de la déclaration ne produit aucun effet d'une manière absolue ; mais l'art. 3324 avait déjà dit qu'il y a présomption de fraude, pour les hypothèques données et inscrites trois mois avant la faillite, à moins qu'il ne fût établi que les fonds avaient été réellement livrés lors du contrat ; l'art. 3325 avait dit aussi qu'il en serait de même de l'inscription d'un jugement obtenu contre le débiteur dix jours avant la faillite, s'il apparaissait des circonstances que le créancier avait été favorisé. On sait qu'en France, d'après l'art. 448 du Code de commerce, une inscription peut être déclarée nulle, lorsqu'elle est prise dans les dix jours qui précèdent la faillite, et s'il s'est écoulé plus de quinze jours entre la date de l'acte et celle de l'inscription. Dans la Louisiane, une très-grande, une trop grande latitude est laissée aux syndics,

qui peuvent donner ou recevoir caution, vendre, hypothéquer, consentir une radiation, etc., de manière à entraîner souvent de déplorables abus.

Ce qui n'est qu'une faculté et une précaution de la part des officiers publics en France, est exigé d'eux par l'art. 5328 du Code de la Louisiane, à savoir : l'obligation par les notaires, quand ils passent un acte de vente, d'hypothèque ou de donation d'un immeuble ou d'un esclave, de lever un certificat d'inscription, d'en faire mention sur l'acte qu'ils rédigent, sous peine de dommages-intérêts ; le débiteur lui-même en est passible, comme coupable de fraude, s'il ne déclare pas les hypothèques non inscrites (art. 5329).

Comme pour prendre une inscription toute main-levée peut être donnée par acte sous signature privée (art. 5338). Elles sont partielles, si les créances sont à terme et acquittées partiellement ; elles ne sont définitives qu'au dernier terme payé avec les intérêts (art. 5340 et 5341). Si le créancier est absent, il est cité par affiches publiques ; un défenseur lui est nommé pour soutenir au besoin ses intérêts (art. 5342 et 5343).

Quant aux effets que peuvent produire les hypothèques, il faut considérer si les biens sont entre les mains du débiteur ou du tiers détenteur ; dans le premier cas, le créancier, qui n'a pas de titre exécutoire, peut obtenir une condamnation contre le débiteur à défaut de paiement, et faire vendre ensuite dans la forme ordinaire ; mais si le titre est régulier et qu'il emporte exécution parée, ce qui doit être le plus fréquent à cause de l'abréviation des formalités, on obtient du juge, sur l'affirmation de la dette, une ordonnance de saisie immédiate (art. 5361) (1).

Lorsque l'immeuble a passé dans d'autres mains et qu'il existe des hypothèques générales, le tiers détenteur a le droit d'opposer, comme aux art. 2170 et 2171 du Code français, le bénéfice de discussion (art. 5366 et 5367). Il peut aussi, pour se mettre à l'abri de l'action hypothécaire, déclarer qu'il délaisse les biens soumis à l'hypothèque (art. 5368).

On trouve, aux art. 5345 à 5347, des dispositions sur la création de billets hypothécaires, qui renferment un système dont les conséquences ne sont pas les mêmes, hâtons-nous de le dire, que celles de la loi du 9 messidor an III. Suivant cette loi, en effet, c'était le propriétaire qui faisait fixer lui-même la valeur de l'immeuble hors

---

(1) Avec commandement, avis, affiches, estimation des biens, etc., etc. L'exécution parée, à la Louisiane, n'est pas la même chose qu'en France. A la Louisiane, il n'y pas de *grosse* exécutoire proprement dite : une ordonnance préalable d'exécution est toujours requise, même avec *titre exécutoire*. Cette manière de procéder diffère de l'action hypothécaire.

la présence du créancier, et créait ensuite des cédules hypothécaires jusqu'à concurrence de cette valeur. On sent ce que cette estimation, intéressée et mal contrôlée, avait de vicieux.

Dans la Louisiane, c'est dans le contrat lui-même que les billets hypothécaires ont leur origine. Ainsi, le paiement se trouve fractionné en diverses sommes que, pour la facilité du remboursement ou de la cession, on a converties en billets; mais chacun de ces billets est annexé à une copie de l'acte, et, lors de la transmission du billet, la copie doit toujours l'accompagner pour pouvoir obtenir l'exécution. Il en résulte que le billet hypothécaire n'a aucune valeur indépendante, qu'il ne fait que rappeler le titre seul constitutif du droit hypothécaire et n'en est qu'une émanation. C'est un mode de cession de créances hypothécaires, divisées par portions dépendantes de la somme principale énoncée dans le titre, cession rendue ainsi d'une réalisation plus facile et parfaitement solide; car outre la garantie immobilière, se trouve la garantie personnelle des endosseurs du billet, avec toutes les facilités de recouvrement que comporte la nature de ce titre. Au reste, ce billet contient la mention du notaire, qui indique sa nature et son origine, et sur lequel sont apposées sa signature et celles des deux parties contractantes.

Si, lors de l'échéance, car c'est là le dénouement de l'hypothèque, le paiement n'est pas effectué, les poursuites sont exercées en vertu du titre, à moins qu'il n'emporte avec lui exécution parée, auquel cas, quand il est joint au certificat d'inscription, il suffit d'obtenir l'ordonnance exécutoire du juge pour faire saisir et vendre. Inutile de dire que, lors du paiement d'un billet, le débiteur peut faire rayer partiellement par le conservateur, en marge de l'inscription, la somme acquittée (art. 5548), et que, lorsque le notaire rédige un acte dans lequel des billets à ordre sont donnés en paiement, il doit les parapher et en indiquer la cause (art. 5546 et 5547), ce qui doit faciliter leur négociation.

En terminant, on fera remarquer que plusieurs dispositions importantes du Code français n'ont pas été reproduites.

Ainsi, on ne voit, dans aucun article du Code de la Louisiane, que le débiteur soit tenu de joindre à son titre, comme le prescrit l'art. 2148 du Code français, deux bordereaux d'inscription et que le conservateur doive mentionner l'inscription sur celui remis à la partie (art. 2150 C. fr.). Néanmoins il y a des prescriptions particulières qui remplacent les bordereaux. On ne dit pas non plus que le créancier n'ait droit qu'aux intérêts de deux années et l'année courante, ni quel est celui qui doit payer les frais de l'inscription; et cependant, aux art. 5559 et 5544, on trouve des dispositions d'après lesquelles le créancier, qui se refuse à donner

main levée quand il est payé, ou qui prend indûment une inscription, doit supporter les frais de radiation.

Il n'existe également aucune disposition relative à l'interdiction des réductions des hypothèques conventionnelles, ni à l'estimation évaluative de l'immeuble hypothéqué faite pour y parvenir, dans le sens des articles 2165 et 2165 du Code français; les art. 5507 à 5513 ne concernent que les réductions de l'hypothèque légale sur les biens des tuteurs ou des maris (1).

Enfin, les chapitres 7 et 8 du Code français, sur la purge, sont retranchés. Il paraît cependant que, dans ce pays de précédents où la jurisprudence est souvent plus puissante que la loi, la pratique a introduit plusieurs modes de purger sans vendre l'immeuble soumis à l'hypothèque.

*Plus succinctement.*

Le Code de la Louisiane étend la série des objets sur lesquels le privilège et l'hypothèque peuvent être exercés;

Il exige la publicité du privilège du vendeur dans un délai très-restreint;

Il autorise l'inscription d'actes sous signature privée;

Il établit une hypothèque légale en faveur du tuteur, sur les biens du mineur, de l'interdit, etc., pour ses avances; et en faveur des mineurs, sur les biens de tout individu qui, sans titre, s'est immiscé dans la gestion de la tutelle, ainsi que sur les biens du mari de la veuve qui, sans avoir été investie de la tutelle de ses enfants, se livre à des actes d'administration de leur fortune (articles 5282 à 5284).

Il fixe, pour l'inscription de l'hypothèque légale, un délai de six jours à dater du mariage ou de l'entrée en tutelle, pour pouvoir produire ses effets envers les tiers de bonne foi, mais il ajoute que cette inscription n'a pas besoin d'être renouvelée tous les dix ans, comme les autres hypothèques.

L'hypothèque légale existe indépendamment de l'inscription.

Il ne considère pas, comme tiers, pour la nécessité de l'inscription, dans le cas de l'hypothèque conventionnelle, les contractants, leurs héritiers et même les témoins de l'acte.

(1) On fera observer que l'art. 3314 est rédigé de manière à faire penser que les hypothèques légales sont soumises à l'inscription. Mais la rédaction est vicieuse: car l'article 3298 qui le précède, est la reproduction de l'article 2135 du Code français, et l'article 3314 ne peut être destructeur de ce principe si grave, nettement posé. — On ajoutera, comme explication, que dans le texte l'on a réuni l'article 3314 à 3315, lequel ne contient que la définition du mot *tiers*.

Enfin, le Code adopte une sorte de mobilisation hypothécaire, au moyen de billets qui ne sont qu'une émanation du titre, et qu'on peut comparer à des subrogations partielles.

---

**LUBECK (VILLE LIBRE DE).**

---

Une loi, à la date du 15 juillet 1818, avait réglé tout ce qui était relatif aux hypothèques pour la ville libre de Lubeck et sa banlieue ; mais le 22 mars 1820, il intervint une loi spéciale pour tout le territoire, abolitive, par conséquent, de la partie de la loi de 1818 qui concernait la banlieue. Ce sont ces deux lois qu'il s'agit d'examiner successivement.

**LUBECK (VILLE DE).****Loi du 15 juillet 1818.**

Avant qu'aucune inscription ne soit prise, ou aucune mutation de propriété inscrite sur les registres, une déclaration publique doit être faite devant le tribunal supérieur par celui au profit duquel elle est consentie. Procès-verbal de cette déclaration est dressé par le protonotaire, qui est le greffier du sénat chargé officiellement de l'exécution des actes de l'autorité exécutive : c'est sur la copie de cette déclaration que s'opère l'inscription (art. 1 à 5). Mais elle n'est pas exigée quand il s'agit de l'extinction d'un droit ou d'une inscription résultant d'un jugement définitif.

Cette déclaration est un préliminaire indispensable, car elle fixe le rang entre les créanciers (art. 18). Cependant il faut qu'elle soit inscrite sur la feuille consacrée à chaque immeuble sur les registres, dans les trois mois de sa date, si non elle doit être renouvelée.

Il existe deux espèces de registres destinés à l'usage des habitants de la ville : les registres urbains supérieurs et inférieurs.

Les registres supérieurs contiennent l'inscription des immeubles, les hypothèques et les changements de propriété ; les registres inférieurs ne comprennent que la mention des propriétés limitées, *dominum minus plenum*, telles que les échoppes des orfèvres, les

places destinées à la construction des navires, les changements survenus et les hypothèques qui les grèvent (art. 6 et 7). Quant aux dépendances d'une propriété, elles sont inscrites à la suite de la désignation de l'immeuble principal.

Comme pour la plus grande partie des États de l'Allemagne, dans l'intérêt de la propriété, l'assurance contre l'incendie est une mesure prescrite par la loi; aussi, l'article 12 dispose-t-il qu'il doit exister une corrélation entre les numéros du registre hypothécaire ou foncier et celui de la caisse d'assurance. Il y a plus; le protonotaire, à chaque mutation de propriété, doit envoyer un extrait de l'acte de vente au président de l'assurance contre l'incendie et surveiller l'inscription sur les registres du nouveau propriétaire de l'immeuble et le payement de la prime (art. 49).

Quand une radiation s'opère, elle doit être faite en vertu d'un écrit signé du créancier, et inscrite par le protonotaire au pied de l'inscription (art. 19).

D'après l'article 21, le débiteur peut subroger un nouveau créancier à un créancier désintéressé; mais faute par lui d'avoir fait cette subrogation dans le délai de trois mois, les autres créanciers inscrits avancent d'un rang.

Dans le cas de l'inscription des immeubles, des hypothèques, des cessions, subrogations et radiations, le consentement de tous les intéressés est exigé. Et pour la mutation des immeubles, les créanciers doivent être convoqués et avertis par le protonotaire; ils sont tenus de comparaître en personne à la chambre des registres, quand ils ne sont pas absents (art. 25 et 26).

Lorsqu'ils s'agit d'une saisie, d'une défense d'aliéner ou de toute autre restriction de la propriété, une requête doit être présentée préalablement au tribunal de première instance, qui en ordonne le renvoi devant le président du tribunal supérieur (art. 58).

La tenue des registres est confiée au protonotaire, auquel il est enjoint de les écrire de sa main; les registres sont déposés à l'Hôtel-de-Ville; ils ne peuvent être communiqués qu'à ceux qui y sont autorisés par le propriétaire et qu'aux parties intéressées, qui seules ont le droit de se faire délivrer des extraits (art. 45 à 47).

*Plus succinctement :*

Tout acte translatif de propriété et toute hypothèque doivent être inscrits sur les registres hypothécaires fonciers; mais il faut que cette inscription soit précédée d'une déclaration publique du titre devant le tribunal supérieur, dans le délai de trois mois, à l'exception des hypothèques judiciaires.

Le rang est fixé entre les créanciers par la date de cette déclaration.

Il existe deux espèces de registres destinés l'un aux immeubles, et l'autre aux propriétés limitées. Le protonotaire est chargé de leur tenue; il ne peut les communiquer et en délivrer des extraits qu'aux parties intéressées ou autorisées à cet effet.

Une feuille, dans ces registres, est consacrée à chaque immeuble, et contient la mention des mutations survenues et des hypothèques inscrites; enfin à chaque changement ou modification de la propriété, les créanciers doivent être avertis, et sont tenus de comparaître en personne.

---

## LUBECK (TERRITOIRE DE).

### Loi du 22 mars 1820.

Comme à l'article 1<sup>er</sup> de la loi précédente, une déclaration de mutation de propriété ou de consentement d'hypothèque doit être faite devant le tribunal territorial, avant l'inscription sur les registres hypothécaires, à moins qu'il ne s'agisse d'une hypothèque judiciaire (art. 10).

Les procès-verbaux de ces déclarations sont inscrits selon l'ordre dans lequel les créanciers se sont présentés devant le tribunal, et fixent ainsi le rang entre eux (art. 12).

La transmission d'une hypothèque s'opère par l'énonciation de la cession au bas de l'inscription. L'article 13, auquel appartient cette disposition, indique aussi la manière très-abrégée dont doit être transcrite une mutation, en disant qu'il suffit d'écrire le nom du nouveau propriétaire, et de biffer celui de l'ancien, mais pas assez complètement toutefois pour qu'on ne puisse pas le lire. Il en est de même lorsqu'il s'agit d'une radiation d'hypothèque (art. 15).

Il est accordé au débiteur, dans le cas de radiation d'inscription totale ou partielle, un délai de six mois pour subroger un autre créancier dans les droits de l'hypothèque éteinte; tous les extraits délivrés par le conservateur doivent en contenir la mention, tant que dure l'existence de ce droit; passé ce délai, les créanciers postérieurs avancent d'un rang (art. 17).

Les oppositions ou tous actes restrictifs de la propriété, doivent être poursuivis dans les quatorze jours et ordonnés par le président du tribunal (art. 19). La mention doit en être inscrite sur la feuille du registre.

Quant à l'inscription de l'hypothèque des mineurs, elle est prise d'office ; mais celle dans l'intérêt de la dot et de la portion de la vicillesse doit être provoquée par les ayants droits (art. 22).

Le conservateur est chargé de la tenue des registres qui sont déposés à l'Hôtel-de-Ville ; il doit écrire de sa main le registre des hypothèques, transcrire les procès-verbaux des déclarations des parties, et est responsable de toute irrégularité (art. 24).

L'évaluation d'un immeuble est également inscrite sur les registres ; on prend pour base le prix d'acquisition, ou celui d'une vente antérieure, ou le prix d'assurance contre l'incendie, s'il s'agit d'un bâtiment (art. 28).

La saisie de l'immeuble s'opère en obtenant du tribunal un jugement qui l'ordonne ; ce jugement doit être transcrit sur la feuille du registre (art. 34).

Un mois après le jugement, à la requête du poursuivant, un jour est fixé pour procéder à la vente aux enchères, six semaines après (art. 36). L'adjudicataire doit payer comptant le quart du prix de la vente et les créances exigibles, sauf les conventions contraires ; il reste débiteur du surplus.

L'appel du jugement qui ordonne l'adjudication n'est pas suspensif, mais alors le tribunal peut prendre des mesures de conservation dans l'intérêt des appelants (art. 38).

L'article 39 donne la nomenclature de plusieurs privilèges qui ne présentent rien de remarquable, si ce n'est celui qui assure aux créanciers inscrits le paiement des arrérages d'une année et l'année courante, et le privilège avant l'ouverture de la faillite des frais d'inhumation qui ne doivent pas excéder 40 mares, ainsi que celui des procureurs qui ne peut s'exercer que pour une somme de vingt thalers, d'après la taxe du juge.

#### *Plus succinctement.*

La nouvelle loi de 1820 pour le territoire de Lubeck, contient plusieurs dispositions différentes de la loi de 1818 pour la ville ; peut-être ont-elles servi de modification à cette dernière loi ? Ainsi, l'hypothèque légale du mineur seule doit être inscrite d'office ; les autres hypothèques légales doivent être prises à la diligence des ayants droit.

Les registres sont tenus non par le protonotaire, mais par un conservateur ; la loi de 1820 ne dit pas qu'ils ne seront communiqués qu'aux intéressés, ni qu'à chaque changement quelconque de la propriété, les créanciers seront avertis ; mais elle veut que lors d'une mutation ou d'une radiation, le nom de l'ancien proprié-

taire ou de l'ancien créancier soit biffé, de manière cependant à ce qu'il ne soit pas illisible.

Un délai de six mois est accordé au débiteur pour subroger un nouveau créancier à l'ancien qu'il a désintéressé.

C'est le tribunal territorial qui ordonne la vente judiciaire, dans les délais que fixe la loi ; l'appel n'est pas suspensif.

Toute opposition, défense ou tout acte restrictif de la propriété, doivent être ordonnés par le président et poursuivis dans les quatorze jours.

Enfin l'immeuble doit être estimé : la loi indique les bases de cette estimation (art. 28).

---

## LUCERNE (CANTON DE).

**Loi du 9 octobre 1831.**

---

Un code civil a été publié pour le Canton de Lucerne : la première partie, le 22 octobre 1831, et la dernière partie, le 24 octobre 1832. Mais ce code ne contient que des dispositions sur le gage mobilier, et aucune sur les hypothèques.

Il existait déjà une loi du 9 octobre 1831 qui supplée à cette lacune laissée à dessein dans le Code, sans doute à cause de l'existence de cette loi, mais qu'on aurait dû peut-être y intercaler.

D'après cette loi, les obligations hypothécaires sont rédigées par les autorités dans la juridiction desquelles l'hypothèque doit être prise ; elles ne peuvent être constituées que 1° pour des redevances déclarées rachetables de six en six ans, et qui sont des hypothèques proprement dites ; 2° pour des enchérissements (*Aufschläge*), qui sont des obligations contractées par les maris sur les immeubles dotaux (art. 13) ; et 3° pour des contrats de vente ou des achats de succession rachetables par sommes de 600 fr. tous les ans (art. 3 et 4).

Avant qu'un immeuble soit affecté à la garantie hypothécaire, il faut qu'il soit estimé par trois membres du conseil communal, le débiteur et deux experts (art. 6).

Le débiteur produit ensuite une attestation établissant sa demande, sa solvabilité et ses droits civils. Sur cette production, le président du conseil communal s'assure qu'il est réellement propriétaire du bien-fonds qu'il veut hypothéquer.

C'est après ces formalités que le contrat hypothécaire est ré-

digé par le président et deux membres du conseil communal. Il est enfin écrit sur le registre de la chancellerie du tribunal en minute, et inscrit par copie sur un autre registre que tient également le conseil communal (art. 8).

Tous les ans le conseil communal fait collationner par ses délégués ces deux registres (art. 18 à 20).

Ceux qui les tiennent ou délivrent des extraits des actes, sont responsables des faits provenant de leur négligence. Les experts répondent, pendant dix ans, de l'exactitude de leur estimation, à moins que des cas de force majeure ne détruisent leur évaluation (art. 21.)

Dans le cas où il existe plusieurs débiteurs, c'est au débiteur principal qu'on doit s'adresser pour obtenir le remboursement de la créance (art. 23).

L'article 14 fixe l'échéance la plus longue d'une créance à quinze années, autorise le débiteur à se libérer et le créancier à demander son paiement, en prévenant six mois d'avance, et il ajoute qu'une année après l'échéance, sans poursuites non interrompues, le droit hypothécaire dégénère en action personnelle. Il en est de même si la cession d'un acte de vente n'est pas précédée de l'estimation de l'immeuble (art. 15).

S'il s'agit de la vente de droits de succession sur un immeuble, l'acte doit être inscrit sur les registres de vente sous le nom du cessionnaire (art. 16).

Enfin le vendeur a droit à la délivrance d'un extrait du registre, pour constater la vente par lui faite (art. 17).

La loi admet en outre des inscriptions hypothécaires sur les meubles, à l'exception toutefois des marchandises, des objets de travail et des meubles réservés personnellement au débiteur. Si l'effet à engager excède 400 fr., l'estimation en est faite par deux conseillers municipaux, et l'engagement est inscrit sur un registre par le conseil communal du domicile de celui qui donne le gage (art. 28 à 57).

Quant à la garantie des mineurs sur les tuteurs, il existe dans le Code civil une grande sévérité : ainsi, tous les titres quelconques de propriété ou de créances, les objets précieux sont conservés à la caisse des dépôts (art. 154). Le tuteur ne peut faire aucune aliénation, ni aucune acquisition, sans y être autorisé (art. 145). Il y a responsabilité du conseil communal, s'il laisse trop de latitude au tuteur (art. 150), s'il ne lui fait pas rendre ses comptes exactement, ou déposer les capitaux (art. 160 à 162).

Pour tenir lieu aux femmes de l'hypothèque légale qui ne leur est pas accordée par le Code civil de 1852, le mari doit déposer les fonds dotaux à la caisse publique, si le conseil communal, à

qui toute somme doit être d'abord remise, ne juge pas prudent de la lui confier (art. 182). Si le mari n'a pas le maniement des fonds dotaux, il doit, s'il veut en faire un emploi, s'adresser au conseil communal, ou même au petit conseil, selon l'importance de la somme (art. 185).

Enfin, aux termes des art. 291 à 337, toutes les mutations de propriété et les constitutions de servitudes doivent être inscrites sur les registres publics. Ces articles déclarent que c'est le seul mode admis par la loi pour constater la prise de possession.

---

## MALTE (ILE DE).

### Code de Rohan de 1784 (extrait du).

---

Le droit Maltais a été recueilli par le grand-maître de Rohan en 1784.

Depuis lors, plusieurs éditions de cette collection ont été publiées; la plus récente, celle de 1844, contient les proclamations des gouverneurs qui ont changé ou modifié les lois civiles et anciennes, depuis 1815 jusqu'en 1845.

Dans le Code de Rohan, on ne trouve que le chapitre VI du livre III qui traite des aliénations et des hypothèques de la dot, et d'une manière fort incomplète (1).

Ainsi, conformément au droit romain, les dots des femmes sont inaliénables; mais, s'il y a des motifs légitimes, tels que ceux exprimés dans l'art. 1558 du Code français, les effets mobiliers peuvent être vendus et les immeubles hypothéqués, ceux-ci pour la moitié seulement, encore faut-il que ni le mari ni la femme n'aient d'autres biens aliénables; dans tous les cas l'autorisation du mari et de la justice est exigée.

Les proclamations de 1821, 1822 et 1825, ont introduit quelques dispositions nouvelles, comme de prescrire que les actes authentiques seront inscrits sur des registres publics au bureau de l'office pour pouvoir constituer une hypothèque, tandis qu'auparavant ils étaient enregistrés dans les études des notaires (*proclamation du 28 décembre 1821*).

---

(1) Il existe sans doute d'autres dispositions, que nous n'avons pu malheureusement nous procurer.

Les jugements eux-mêmes doivent être inscrits au bureau public pour pouvoir entraîner l'hypothèque (*ordonnance du 9 janvier 1822*).

L'ordonnance du 26 avril 1825 a révoqué l'article 1<sup>er</sup> de la proclamation de 1822, d'après lequel les biens susceptibles d'hypothèques étaient les immeubles, leur usufruit et leurs accessoires. Maintenant aucune limite n'est fixée; les meubles eux-mêmes peuvent être affectés à l'hypothèque. Aussi voit-on à l'article 2 de la proclamation de 1825, que l'hypothèque générale peut avoir lieu sur les immeubles et sur les meubles, lorsqu'elle est prise dans les quatre jours de l'exécution du contrat, à moins qu'il ne s'agisse d'objets déposés dans des dépôts publics, sauf à en donner avis à l'officier chargé du dépôt.

---

## MECKLENBOURG-SCHWÉRIN ET STRELITZ.

(TERRITOIRE.)

**Loi du 23 décembre 1829.**

---

Il existe dans le duché de Mecklenbourg trois lois sur les hypothèques : d'abord celle du 12 novembre 1819 pour les terres seigneuriales, celle de 1829 pour le territoire, et une autre de 1858 pour Wismar, qui en est la capitale.

On trouvera à la fin de ce volume la loi de Wismar. La loi de 1819 suit celle-ci.

Quant à la loi de 1829, pour le territoire, il y est dit que chaque ville doit avoir un registre tenu par l'autorité municipale, qui contiendra l'état descriptif de chaque propriété (art. 1 et 60), excepté pour les biens très-considérables, qui peuvent avoir des livres particuliers (art. 2); que deux feuilles seront consacrées pour chaque immeuble et que l'inscription seule constituera les droits réels (art. 3 et 4).

Les inscriptions se divisent en trois classes (art. 6) :

La 1<sup>re</sup> est destinée à l'inscription du propriétaire actuel (art. 7);

La 2<sup>e</sup> comprend toutes les charges de la propriété, telles que les servitudes, dîmes, redevances, impôts, etc., (art. 16);

La 3<sup>e</sup> contient l'inscription des hypothèques, la séparation des patrimoines, la propriété réservée, etc.; le tout doit être évalué en sommes déterminées (art. 17).

La mutation de propriété s'opère par la seule inscription sur le registre (art. 8).

Mais la mise en possession (art. 9 à 15) doit être publiée six semaines d'avance, afin que les tiers puissent s'y opposer. L'envoi en possession doit être demandé à l'administration.

Cet envoi en possession, ainsi constaté et établi, est à l'abri de toute opposition ou réclamation (art. 10).

La date de l'inscription fixe le rang (art. 59); et le plus ancien créancier inscrit peut seul exercer des poursuites de vente pour l'expropriation forcée (art. 17).

Aucune inscription ne peut être prise si elle n'est spéciale (art. 22). Dans le cas où la créance est payée sur les biens généraux, la masse des autres créances, au préjudice desquelles elle a été acquittée, prend sa place sur les biens spéciaux (art. 41).

Un certificat d'hypothèque est délivré pour chaque inscription. Ce certificat est revêtu du sceau de la ville et signé par deux membres du conseil (art. 24); il indique le rang de la créance; la cession doit en être faite, mais sans garantie, au tiers qui en a remboursé le montant: dans ce cas, le débiteur doit reconnaître cette subrogation sur le livre d'inscription (art. 26). On voit que, par ce moyen, l'acquéreur peut éviter l'ordre à ouvrir entre les créanciers.

Il y a lieu à l'annulation de l'inscription, si le droit est éteint par le paiement, ou s'il n'existe pas, et dans le cas de renonciation; il faut que le titre et le certificat d'hypothèque soient remis (art. 28).

Toute inscription préalable peut être annulée judiciairement, lorsque trente années se sont écoulées depuis la dernière inscription, ou dix ans après que le débiteur a déclaré sous serment et fait mentionner sur le registre que le créancier n'a pu être trouvé (art. 29).

Les hypothèques inscrites sont dégagées de toutes les entraves des exceptions indiquées dans l'art. 56.

A l'art. 58, on indique un petit nombre de privilèges qui doivent être payés avant toute inscription; ils sont les mêmes que ceux désignés à l'art. 29 de la loi de Wismar.

Comme en France, les intérêts de deux ans et de l'année courante sont colloqués au même rang que le capital (art. 40).

Aux termes de l'art. 42, si un immeuble appartient à un failli, la feuille qui lui est consacrée est close, et les titres ainsi que le certificat hypothécaire sont transmis à l'autorité par le tribunal.

On voit, à l'art. 45, que les inscriptions n'ont lieu qu'à la demande du débiteur, à moins qu'il ne s'agisse d'excédant de sommes dues (art. 15) ou d'une saisie-immobilière (art. 55).

S'il y a plusieurs propriétaires d'un même bien, le consentement de tous est exigé pour qu'on puisse prendre inscription (art. 44).

Une seule mention devant exister par chaque propriété, il en résulte que, dans le cas de l'existence d'un usufruit, il sera préalablement décidé auquel de l'usufruitier ou du nu-propriétaire doit appartenir le droit d'hypothèque et au profit duquel les deux feuilles prescrites par l'art. 4 seront ouvertes (art. 45).

Le certificat d'hypothèque et le livre de ville font une preuve entière et complète des droits du créancier inscrit. Aucune prescription ne peut être établie ni opposée contre ce qui y est contenu (art. 50 et 51).

Les livres de ville ne sont pas publics ; la communication ne peut en être faite qu'aux propriétaires inscrits ou à ceux qu'ils ont autorisés (art. 59).

Les membres du conseil municipal sont responsables de leur négligence dans la tenue des registres qui leur sont confiés ; mais comme ils n'exercent aucun contrôle sur les titres, ni sur les inscriptions, leur responsabilité ne s'étend pas au cas d'insuffisance des garanties (art. 65) offertes par le débiteur.

---

## MECKLENBOURG-SCHWÉRIN ET STRELITZ

(TERRES SEIGNEURIALES).

**Loi du 2 novembre 1819,**

*exécutoire à la fin de 1825.*

---

Des registres publics d'hypothèques existaient pour tous les biens des deux grands duchés de Mecklenbourg-Schwérin et Strelitz ; mais les terres seigneuriales n'étaient pas encore légalement soumises à l'accomplissement de cette formalité, qui offre, dit la loi, une plus grande sécurité pour la consolidation des créances. D'après la loi du 12 novembre 1819, tous les domaines ruraux de la noblesse durent chacun avoir un registre particulier tenu par la chambre des fiefs (art. 1). Un seul ne pouvait servir pour plusieurs biens fonds (art. 56), à moins qu'il ne s'agit d'accessoires.

Selon les dispositions de cette loi, il faut que toutes les créances

réelles, les charges, les réserves de propriété soient inscrites pour pouvoir produire leur effet à l'égard des tiers (art. 1 et 55).

Au commencement et en tête de chaque registre, le domaine doit y être décrit, avec l'indication de sa nature allodiale ou féodale, le nom du propriétaire et ses droits sur la propriété (art. 2).

Chaque créance a un feuillet séparé.

Quant aux inscriptions, elles sont divisées en deux parties : la 1<sup>re</sup> s'arrête à la fin de 1825, époque à laquelle la loi a été définitivement déclarée exécutoire, et ne contient que les créances inscrites avant la loi de 1819, ; la 2<sup>e</sup> partie comprend les inscriptions postérieures, et assure un ordre de paiement selon leur date, pourvu qu'on ait produit les titres avant le 1<sup>er</sup> janvier 1826, sous peine de forclusion (art. 4, 8 et 14) ; c'est après la clôture de la 2<sup>e</sup> partie qu'un certificat définitif peut être délivré aux créanciers et annexé à leurs titres (art. 15), pour faire foi en justice de son contenu (art. 22).

Du reste, toutes les inscriptions quelconques doivent être publiques, spéciales, n'affecter qu'un seul domaine expressément dénommé, désigner une somme déterminée ; sinon, il est statué sommairement par les tribunaux (art. 25 et 31) ; elles suivent l'immeuble en quelques mains qu'il passe.

Quant aux hypothèques tacites, générales et à venir, elles sont expressément abolies (art. 15 et 36).

Cette loi admet la prénotation des créances, dans le cas de la manifestation de difficultés qui empêchent que l'inscription ne soit prise (art. 16).

A l'art. 17, on voit que les tribunaux peuvent ordonner qu'un immeuble ne pourra être l'objet d'inscription, et à l'art. 39, qu'en cas de faillite le registre doit être clos et un autre ouvert.

Lorsque le certificat des hypothèques de la 2<sup>e</sup> partie est délivré, il doit y être fait mention du montant des créances de la 1<sup>re</sup> partie. Cette indication est nécessaire pour faire connaître les dettes qui grèvent le domaine (art. 20).

En cas de cession, une inscription doit être prise, et un nouveau certificat délivré à la place de l'ancien (art. 21).

Quant aux intérêts, il n'y a que ceux d'une année et demie qui soient colloqués au même rang que le capital, à moins de faillite ; mais les autres arrérages sont renvoyés après les créanciers inscrits et avant les chirographaires (art. 29).

Des privilèges sont établis par l'art. 50, en cas de faillite, en faveur des contributions de l'État, des paroisses, des primes d'assurances contre l'incendie et la grêle, etc.

Quand un bien est indivis, il faut, pour l'hypothéquer, l'adhésion de tous les propriétaires, car l'inscription partielle n'est point admise (art. 52).

Enfin, le créancier et le débiteur, pour prendre communication des registres, doivent en prévenir la chambre des fiefs. Les tiers ne peuvent, sans leur autorisation, s'en faire donner connaissance (art. 40).

---

## M I L A N.

### Édit Milanais du 17 juin 1826.

---

Le Code civil français qui, traduit en Italien, régissait le royaume Lombardo-Venitien, avait cessé d'exister dans cet État dès l'année 1811, date de la promulgation du Code civil autrichien. Cependant, les hypothèques continuaient à être régies par les dispositions du Code français.

Cet état de choses ne pouvait continuer à exister. Il n'y avait plus d'harmonie dans les lois; elles se contrariaient et ne présentaient plus cet ensemble nécessaire pour pouvoir produire des résultats utiles au pays.

C'est ce que les lettres souveraines de l'empereur d'Autriche du 17 juin 1826 ont eu en vue de faire cesser; elles ne contiennent que des dispositions transitoires pour parvenir à l'application du Code autrichien.

L'art. 1<sup>er</sup> soumet toutes les hypothèques légales, les privilèges, les hypothèques générales et privées à la formalité de l'inscription: un délai jusqu'à la fin de décembre 1827, prorogé ensuite jusqu'à la fin de juin 1828, est accordé pour opérer cette inscription. Celles qui ont été prises dans cet intervalle, ont remonté à l'époque de leur origine pour prendre leur rang; sinon elles n'ont daté que du jour de l'inscription.

Toute personne (art. 5) peut faire inscrire une hypothèque légale, mais les maris, les tuteurs, curateurs ou administrateurs peuvent y être contraints par le juge par les moyens de droit, s'ils n'avaient pas pris l'inscription au mois de juin 1827, six mois avant le délai fatal, tellement la loi veille aux intérêts des femmes et des mineurs (art. 5 et 6).

Il est dit, à ce même art. 6, que ceux qui ont pris inscription pour une hypothèque légale doivent en prévenir le juge de la tutelle.

On voit aux art. 12 et 19, que les hypothèques générales peuvent être prises comme hypothèques spéciales, à la condition que les biens sur lesquels elles frappent soient précisés et déterminés dans l'inscription.

Toutes les hypothèques, même les hypothèques légales, sont soumises au renouvellement décennal (art. 13 et 14).

Pour faciliter la transformation d'une hypothèque, par suite de l'exécution transitoire de cette loi, il n'a été exigé ni aucun droit, ni l'emploi d'aucun papier timbré.

Une loi du 10 août 1828 a décidé que les hypothèques tacites ne seraient plus purgées.

La prénotation admise par les art. 438, 439 et 453 du Code autrichien est aussi introduite dans le royaume Lombardo-Vénitien, en vertu d'une déclaration du tribunal suprême de Venise du 27 avril 1824. Mais il faut qu'elle soit prise sur un immeuble déterminé, que la demande en soit faite au tribunal du lieu de la situation de l'immeuble, que le titre soit présenté et toutes les indications nécessaires données.

L'art. 6 énumère les cas dans lesquels la prénotation peut être prise.

Le juge, auquel la demande en prénotation est adressée, doit rendre une ordonnance qu'il inscrit au dos de la requête. Si cette ordonnance prononce le refus de l'admission, la partie intéressée a le droit d'en interjeter appel dans le délai de huit jours. Mais dans ce cas, l'appel n'est pas suspensif.

La prénotation n'étant qu'une inscription provisoire, celui qui l'a obtenue doit, dans les quatorze jours, introduire une instance pour faire statuer sur son droit. Ce n'est que quand le jugement est devenu définitif, que le conservateur fait inscrire le droit hypothécaire sur les registres en marge de la prénotation (art. 12).

---

## NASSAU (GRAND-DUCHÉ DE).

### Manifeste du 5 juin 1816.

---

Une ancienne ordonnance du 21 mars 1774, et un manifeste du gouvernement du 5 juin 1816, qui y a fait quelques additions, complètent le système hypothécaire assez imparfait de cet Etat.

Pour obvier à la réduction incorrecte et vicieuse des actes de vente d'immeubles, de constitutions d'hypothèques ou de dona-

tions, tous les contrats doivent être enregistrés, expédiés et sanctionnés par des magistrats désignés à cet effet (art. 1, etc.).

Les actes de vente, d'échange, etc., doivent donc être inscrits sur un registre, appelé registre des contrats, que tiennent les magistrats chargés des confirmations. Des amendes sont prononcées contre les parties qui ne présentent pas, dans le mois, ces actes à l'inscription (art. 5). Après que cette inscription a été opérée, l'autorité fait d'office les changements nécessaires sur le cadastre, afin qu'il soit toujours au courant (art. 22).

Quant aux hypothèques, un registre spécial est tenu dans chaque baillage (art. 28).

Lors de la constitution d'une hypothèque en justice, les baillis et juges examinent si l'immeuble est déjà grevé, et si le débiteur est tellement endetté que ce nouvel emprunt puisse nuire à ses créanciers; sur leur rapport, la sénéchaussée statue (art. 29).

Si l'hypothèque peut être prise, on est tenu de produire l'extrait du cadastre, et l'évaluation de l'immeuble est faite à sa valeur actuelle (art. 53). L'inscription énonce cette valeur, d'après la taxe territoriale; quant aux bâtiments, ils doivent être préalablement assurés contre l'incendie (art. 54).

Les certificats d'inscriptions sont délivrés par les juges et baillis qui répondent de l'exactitude des faits suivants: 1° si les biens appartiennent au débiteur; 2° s'ils ne sont pas déjà engagés; et 3° s'ils sont estimés d'après la taxe territoriale (art. 55 et 56). Ce certificat doit mentionner également le montant des inscriptions antérieures, s'il en existe.

Il y a cependant des hypothèques tacites et occultes, d'après le droit commun; car on voit à l'article 40, que le consentement de la femme est exigé pour que les immeubles du mari puissent être hypothéqués.

Les hypothèques conventionnelles doivent être spéciales; à chaque constitution d'hypothèque l'immeuble doit être décrit dans chacune de ses parties; seulement le créancier, qui a une hypothèque spéciale, peut en outre demander à la justice, comme supplément, une hypothèque générale (art. 45).

En cas de vente ou de partage d'un immeuble grevé d'hypothèques, les inscriptions anciennes sont rayées et remplacées par de nouvelles (art. 46).

---

## NORWÈGE.

---

Les lois hypothécaires qui régissent la Norwège sont trop disséminées, et paraissent avoir subi trop de changements dans la pratique pour que l'on ait pu les reproduire.

La rédaction, que l'on trouvera dans la deuxième partie des textes, est le travail d'un jurisconsulte distingué, M. Røder, avocat à Christiania.

D'après les lois norwégiennes, les meubles comme les immeubles sont susceptibles d'hypothèques : un registre par ville ou à la campagne contient l'inscription des meubles et des immeubles engagés.

Ce registre est tenu dans les villes par les greffiers, et à la campagne par les juges de première instance qui font aussi l'office de greffiers, ils remplissent en conséquence les fonctions de conservateur des hypothèques (art. 1).

Toutes les hypothèques doivent être inscrites, même celles de l'Etat sur les biens de ses comptables (art. 32), sauf quelques exceptions d'un intérêt peu important, comme celles relatives aux impositions (art. 33).

Pour opérer l'inscription, le titre doit être remis au conservateur qui en fait donner préalablement la lecture en justice ; cette lecture est suivie de l'inscription d'office, et mention en est faite ensuite au pied de l'acte (art. 2).

Chaque propriété et ses divisions ont un folio distinct.

C'est le titre et non l'inscription qui constitue le droit réel (art. 3).

Pour les meubles, la lecture doit être faite au tribunal du domicile du débiteur ; et pour les immeubles, au tribunal de leur situation (art. 7).

La date d'une inscription remonte au jour de la signature de l'acte, si la lecture en est faite dans le délai fixé par le Code civil (art. 8) : si non, elle ne date que du jour de la lecture.

Conformément au Code français, deux contrats lus le même jour constituent pour les créanciers hypothécaires une égalité de rang (art. 9).

Les intérêts, s'ils ont été stipulés, ne sont colloqués avec le capital que pour une année (art. 10 et 11).

Le débiteur peut consentir une hypothèque générale qui frappe ses biens présents et à venir ; mais alors, pour les immeubles, une lecture doit être faite à chaque acquisition nouvelle (art. 14).

La cession des créances hypothécaires s'opère comme celle de toute autre créance, sans lecture ni nouvelle inscription (art. 15).

Les meubles hypothéqués ne peuvent être vendus par le débiteur; mais il a le droit d'aliéner les immeubles, à la charge de payer les créanciers inscrits (art. 16).

A l'échéance, si les créances et les intérêts ne sont pas payés, les créanciers ont le droit de provoquer la vente aux enchères de l'objet hypothéqué, à la charge de citer préalablement le débiteur devant la commission de conciliation (art. 20).

Dans ce cas, la vente forcée doit être publiée, pour les meubles, 14 jours, pour les immeubles, quatre semaines d'avance (art. 22).

Les créanciers qui n'ont qu'un rang inférieur ne peuvent poursuivre la vente qu'autant que le paiement des créanciers antérieurs est garanti (art. 24).

Quant aux débiteurs, ils peuvent affecter l'usufruit ou l'usage du bien au paiement des intérêts (art. 26).

Les créances hypothécaires ne sont pas prescriptibles (art. 28).

Enfin, les documents qui établissent l'extinction de l'hypothèque doivent être lus en justice avant la radiation de l'inscription (art. 32).

---

## PARME, PLAISANCE ET GUASTALLA.

### Code civil de 1820.

---

Le code civil des États de l'archiduchesse Marie-Louise fut promulgué au mois de mars 1820, et rendu exécutoire le 1<sup>er</sup> juillet de la même année. Mais avant sa publication, trois commissions successives furent chargées d'en préparer les dispositions. La première paraît avoir été constituée par l'empereur d'Autriche avant le gouvernement de sa fille; elle était composée de cinq jurisconsultes des États de Parme. Une seconde commission, dans laquelle se trouvaient seulement trois jurisconsultes milanais, eût pour mission d'examiner le projet préparé par la première commission, et d'y faire subir des modifications ou d'y ajouter des disposi-

tions. Enfin un projet définitif, adopté par une troisième commission, nommée par un rescrit du 23 août 1819, fut définitivement revêtu de la sanction de l'archiduchesse. Ce projet est le code civil qui régit actuellement les trois principautés.

Ce code a emprunté la plus grande partie de ses dispositions au code civil français, tout en changeant parfois l'ordre et la division qu'il a suivis. Ainsi, tout ce qui est relatif aux actes de l'état civil est placé après le titre des tutelles; et pour arriver tout de suite aux hypothèques, elles figurent dans la partie 3, des contrats, sous le titre 8, intitulé : *du mode d'assurer les obligations*. Ce titre comprend l'antichrèse, le gage, le séquestre, les privilèges et les hypothèques.

Pour ne nous occuper que de ce qui concerne le système hypothécaire, nous ferons remarquer que les privilèges du code italien reposent sur les mêmes principes que ceux du code français.

Quant aux hypothèques, le code de Parme a suivi la marche et copié la plupart des articles de notre code, qui a été imité déjà dans beaucoup d'autres pays. Il y a fait cependant des changements notables, qu'il nous importe de signaler.

On voit d'abord, parmi les biens susceptibles d'hypothèque, non-seulement tous ceux indiqués dans l'article 2118 du code français, mais aussi l'emphytéose, contrat usité en Allemagne et en Italie; notre code ne contient aucune disposition sur ce mode de jouissance de propriété.

A l'article 2170, il est dit que les étrangers peuvent acquérir des hypothèques légales, judiciaires et conventionnelles. En vertu de l'article 2171, les gains nuptiaux sont compris dans l'hypothèque légale, et d'après l'article 2175, quoique la dot ne soit payée que postérieurement au mariage, cependant l'hypothèque remonte au jour où elle a été constituée.

Mais l'attention doit être appelée sur les dispositions des articles 2187 à 2189, qui enjoignent aux notaires rédacteurs des contrats de mariage et aux greffiers des tribunaux où sont enregistrées les tutelles, d'inscrire dans un délai déterminé l'hypothèque légale sous peine de tous dommages intérêts. Les dispositions de l'article 2155 du Code français, qui déclare l'hypothèque légale exempte de l'inscription, ne sont pas reproduites dans le code italien. Il y est suppléée par l'obligation imposée aux notaires et aux greffiers des tribunaux de faire cette inscription dans l'intérêt des femmes et des mineurs, sous leur responsabilité. Cette précaution est peut-être suffisante, d'abord parce que les trois Etats sont de peu d'étendue, ensuite, parce que l'hypothèque légale ne peut être constituée au profit des femmes que lorsqu'il existe un contrat pu-

blic de mariage (art. 2174), et parce qu'il est créé par le titre 2 du livre 1<sup>er</sup> (art. 544 à 554), au greffe de chaque tribunal, un registre où tous les contrats doivent être enregistrés.

Du reste, à la différence des hypothèques conventionnelles, on est dispensé, dans l'inscription des hypothèques légales, de désigner la valeur des droits éventuels, conditionnels ou indéterminés (art. 2200) ; mais on ne peut stipuler que l'hypothèque conventionnelle sera générale sur tous les biens présents et à venir du débiteur (art. 2185), disposition contraire à celle de l'article 2129 du code français.

Toutes les hypothèques quelconques sont soumises, par l'article 2205, au renouvellement décennal. Pour assurer ce renouvellement à l'hypothèque légale, on admet la femme, les mineurs, leurs parents et leurs amis à en former la demande, et on y oblige les maris et tuteurs, sous peine d'être réputés stellionataires, s'ils ont hypothéqué leurs immeubles sans déclarer leurs qualités ; le mari, en outre, est privé de ses avantages matrimoniaux.

En France, d'après l'article 2151, les intérêts sont joints au capital pour deux années et l'année courante ; le code de Parme, à l'article 2216, accorde cinq ans.

On a vu que l'hypothèque légale n'existait pas indépendamment de l'inscription ; aussi les dispositions du chapitre IX du code français, sur la purge légale, ne sont-elles pas reproduites. Celles relatives à la purge ordinaire sont les mêmes, sauf les exceptions suivantes :

Après la transcription du contrat de vente, les créanciers non inscrits, ayant des droits privilégiés ou hypothécaires antérieurs, doivent se présenter dans le délai de quarante jours, sous peine de forclusion, pour faire inscrire leurs titres (art. 2220). Ce n'est qu'après l'expiration de ce délai, que le tiers détenteur fait signifier aux créanciers inscrits l'extrait de son titre. Mais ceux-ci, pour surenchérir, doivent notifier leur réquisition à l'acquéreur dans les vingt jours de la signification de l'acte de vente, au lieu de quarante jours prescrits par l'article 2185 du code français.

Aux termes de l'article 2225, le droit de surenchérir appartient à tous les créanciers, même chirographaires, pourvu qu'ils observent les prescriptions imposées par la loi aux créanciers hypothécaires et que leur titre soit authentique ou ait une date certaine.

Le reste du titre italien n'est qu'une reproduction presque littérale du texte du code français ; seulement on voit que l'adjudicataire sur surenchère est tenu par l'article 2228, en outre de ce qui est prescrit par l'article 2188 du Code français, de payer la plus-value produite par les dépenses faites par le premier acquéreur.

Il faut aussi faire remarquer que l'article 1655 du code français, qui permet au vendeur de demander la résolution de la vente pour défaut de paiement du prix, n'est pas reproduit dans le code de Parme au titre de la vente. Le code sarde, à l'article 1661, interdit formellement aussi l'exercice de ce droit, dont l'existence occulte et prolongée fait, en France, le désespoir des praticiens et des jurisconsultes.

Telles sont les différences les plus essentielles qu'on a cru devoir faire remarquer, dans un moment où l'on cherche à modifier le système hypothécaire français. En résumé, le code civil de Parme contient sur les hypothèques légales, qu'il assimile aux hypothèques ordinaires quant à la nécessité de l'inscription, des dispositions qu'il peut être bon de noter, et qui sont un hommage rendu à la science et une tendance vers le système allemand. Mais il admet les hypothèques générales et il affecte les biens à venir du débiteur, ce que les systèmes modernes semblent proscrire, comme s'éloignant du principe de la spécialité si conservateur des intérêts et des droits des créanciers.

---

## POLOGNE.

### Lois des 20 juillet 1818 et 6 août 1825.

---

Le code civil français régissait presque exclusivement la Pologne ; mais le 20 juillet 1818, il fut publié une loi qui avait pour but de remplacer le titre xviii du livre III sur les privilèges et hypothèques, et en changeait le système général. Le 6 août 1825, il parut une autre loi modificative qui apporta des changements à la loi de 1818 et abrogea la section relative aux hypothèques légales ; cette section contenait en outre, sur les obligations contractuelles entre époux, des dispositions qui furent remplacées par le titre sur le contrat de mariage révisé en 1825.

Ce titre ne fut pas le seul changé : tout le livre I<sup>er</sup> devint également l'objet d'un remaniement complet et reçut la sanction impériale en 1825.

Les privilèges et hypothèques forment seuls l'objet de l'examen actuel.

Pour pouvoir prendre une inscription hypothécaire, ou faire inscrire un acte translatif de propriété, de dégrèvement, de restriction de droits ou de toute autre charge foncière, l'acte constitutif doit être rédigé devant la chancellerie du lieu où l'immeuble est situé ; si cet acte a été contracté hors de l'étendue de sa juridiction ou à l'étranger avec les formalités requises, le dépôt doit en être

fait à cette chancellerie : toute chancellerie est composée d'un conservateur et de notaires (art. 29).

Comme dans les législations de l'Allemagne, l'art. 5 déclare que, pour pouvoir disposer de sa propriété d'une manière quelconque, il faut que le titre soit inscrit sur les registres hypothécaires ; jusques là il ne constitue qu'un droit personnel (art. 11) ; c'est cette manifestation qui seule investit le propriétaire à l'égard des tiers.

D'après le même système, toutes les charges et restrictions de la propriété, telles que les redevances, l'usufruit, etc., doivent également être inscrites (art. 6 et 7). Il en est de même des cessions de créances hypothécaires.

La prénotation est admise aussi pour des droits encore incertains, dont l'existence a besoin d'être établie par les tribunaux (art. 10).

Comme dans le droit français, la date de l'inscription fixe le rang de l'hypothèque ; mais, à la différence de l'art. 2147, si plusieurs titres sont remis en même temps, la date de l'acte établit alors la priorité (art. 12).

Le registre des hypothèques est divisé en trois parties : la 1<sup>re</sup>, relative aux conventions perpétuelles, comprend l'inscription des titres passés devant le notaire *terrier* et la mention des pièces produites. Il existe un registre particulier pour chaque propriété rurale, comme dans le Mecklembourg pour les terres seigneuriales (art. 15).

La 2<sup>e</sup> partie du registre contient les pièces déposées.

La 3<sup>e</sup> comprend le sommaire hypothécaire, contenant le résumé des contrats relatifs aux biens-fonds.

Ce résumé est très-important, parce que c'est celui qui est toujours consulté, et qui lie les parties vis-à-vis des tiers en faisant foi à leur égard ; aussi les plus grandes précautions sont-elles prescrites pour sa rédaction.

Les parties doivent convenir de cette rédaction, sur la proposition des notaires ; l'inscription ne peut en être opérée que lorsque les autorités hypothécaires en ont vérifié le contenu (art. 18 à 20).

Les autorités hypothécaires jouent un grand rôle dans tout ce qui concerne la propriété.

Ces autorités sont composées, par chaque arrondissement, d'une chambre du tribunal, qui est chargée de vérifier les titres et de les confirmer ; ce n'est qu'après avoir reçu sa sanction qu'ils peuvent être inscrits ; en cas d'appel, l'examen de sa décision est porté devant la Cour supérieure (art. 20 et 29).

Mais dès que le titre est approuvé et le résumé inscrit sur le sommaire hypothécaire, la transmission de la propriété est consommée (art. 30).

Il n'y a que les intéressés, qui puissent prendre communication s registres et s'en faire délivrer des extraits ; ceux qui n'ont pas

un droit réel sur l'immeuble, doivent demander l'autorisation préalable du président du tribunal (art. 28).

L'art. 52 déclare seuls susceptibles d'hypothèques les immeubles, les droits et les capitaux hypothécaires. L'usufruit ne peut pas en être frappé, comme le permet l'art. 2118 du code français.

On a vu plus haut que les cessions de créances devaient être inscrites, mais elles n'ont pas besoin, pour être valables, d'être notifiées au propriétaire; seulement, les intérêts ne peuvent être payés au cessionnaire qu'après l'inscription de la cession et la notification au propriétaire (art. 57).

Lorsqu'un débiteur veut contester une créance inscrite, il doit, dans les six semaines de l'inscription, faire inscrire ses réserves, sous peine de déchéance à l'égard des tiers (art. 61 et 62).

L'art. 66 déclare que l'autorité hypothécaire n'a pas la mission d'apprécier si la valeur de l'immeuble garantit l'importance de la créance.

On remarque, à l'art. 69, l'introduction d'un droit nouveau, abolitif de la faculté de la purge accordée par l'art. 2185 du Code français. Ainsi, en Pologne, l'acte de vente, dont le prix est insuffisant pour payer tous les créanciers inscrits, n'est valable qu'entre le vendeur et l'acheteur; les créanciers ont le droit de poursuivre leur paiement sur l'immeuble quand et comme il leur plaît. On suppose que cette disposition a été admise, parce que le droit de surenchère des créanciers eût été sans utilité dans un pays où l'argent est rare et les propriétés peu divisées : le seul moyen que puisse employer l'acheteur, dans ce cas, doit consister dans la possibilité de s'entendre avec les créanciers avant la vente.

L'obligation de tout inscrire atteint même les hypothèques légales; la loi de 1818 avait prescrit pour elles l'accomplissement de cette formalité; la loi de 1825 l'a également ordonné. Ces hypothèques n'ont pas besoin d'être consenties par le tuteur ou le mari; elles doivent seulement lui être signifiées (art. 16, Loi de 1825). Si les biens sont insuffisants, les biens à venir en sont affectés; mais l'hypothèque peut être réduite, en cas d'excès, comme en France.

Quand il s'agit de la dot de la femme, la clause d'inaliénabilité de la dot doit être inscrite dans l'année du mariage; sinon, elle ne produit son effet que du jour de l'inscription (art. 18 et 21, loi de 1825).

La valeur territoriale étant celle qui offre le plus de crédit, les cautions légales ou judiciaires doivent consister en immeubles ou en capitaux inscrits sur les registres (art. 71).

En France, l'hypothèque judiciaire résulte de tous jugements même provisoires et de reconnaissances d'écritures, tandis qu'en Pologne il faut un jugement définitif (art. 111). Toutefois l'ar-

ticle 138 permet de prendre des prénotations en vertu de jugements par défaut, de manière à conserver le rang hypothécaire si le jugement n'est pas réformé.

L'article 133 dispense les inscriptions du renouvellement ; mais toute radiation doit être inscrite ; si une cession de la créance est faite avant la radiation sur le registre, malgré le paiement, le tiers n'en est pas moins bien saisi (art. 120).

Dans le cas du décès du propriétaire, les registres sont clos à son égard dès la présentation de l'acte de décès, et aucune inscription n'est plus admise contre lui : les héritiers, pour faire inscrire l'immeuble sous leurs noms, doivent d'abord déposer au bureau les pièces et les preuves qui établissent leurs droits, et ensuite l'ouverture de la succession doit être publiée dans les journaux, tous les trois mois pendant un an. C'est dans ce délai que les créanciers de la succession doivent produire leurs titres aux autorités hypothécaires. Après ce délai, s'ils ne se sont pas présentés, les héritiers sont inscrits, et les créanciers ne peuvent poursuivre l'exercice de leurs droits sur les biens héréditaires qu'autant qu'ils n'ont pas été transmis à des tiers (125 à 151).

Afin que les propriétés ne soient aliénées ou hypothéquées que d'une manière légale, et pour qu'aucun préjudice ne soit occasionné aux tiers, le chapitre VIII établit des règles relatives aux avertissements ou protestations, qui doivent être inscrits sur les registres hypothécaires : ainsi, l'altération de la capacité du propriétaire, son décès, la cession de biens, l'action en revendication des biens ou des créances sont des causes de protestation ; mais, avant de pouvoir être inscrites, elles doivent recevoir l'approbation du tribunal (art. 132 et 139).

#### *Plus succinctement.*

L'acte constitutif de l'hypothèque doit être passé devant la chancellerie du lieu de la situation de l'immeuble par le notaire terrier.

Le propriétaire inscrit sur les registres hypothécaires peut seul transmettre la propriété.

Tous les droits réels qui grèvent l'immeuble doivent être inscrits.

On peut, avec une autorisation judiciaire, prendre des prénotations sur les registres pour garantir ses droits et s'assurer un rang.

Il y a un registre divisé en trois parties, dont l'une, comprenant les sommaires hypothécaires, contient le résumé du titre constitutif, qu'il est du plus grand intérêt des parties de rédiger avec exactitude, car il fait loi à l'égard des tiers.

Il y a des autorités hypothécaires chargées de vérifier les titres, et de les admettre ou de les rejeter, selon que les formalités prescrites par la loi ont été observées ou négligées.

Les immeubles ainsi que les droits et capitaux hypothécaires sont seuls susceptibles d'hypothèques.

Les inscriptions ne sont soumises à aucun renouvellement.

La faculté de la purge donnée par l'art. 2185 du Code français n'est pas reproduite ; l'immeuble est indéfiniment soumis aux droits des créanciers entre les mains du détenteur, sans égard au prix pour lequel il l'a acheté.

L'hypothèque légale doit être inscrite comme les autres ; l'hypothèque judiciaire ne peut résulter que d'un jugement définitif, contradictoire ou par défaut.

---

## PORTUGAL.

### Digeste des lois en 1840.

---

Il n'existe en Portugal aucun corps de droit civil. Le droit proprement dit se compose des lois romaines, d'usages du pays et de diverses ordonnances plus ou moins anciennes. De sorte que la reproduction du système hypothécaire eût été chose bien difficile ; mais il existe un ouvrage publié à Coimbre en 1840 (deuxième édition) par un jurisconsulte, M. Correa Telles, sous le titre de *Digeste du droit portugais*, que l'auteur présente comme pouvant servir à la rédaction d'un nouveau code civil : c'est l'extrait des dispositions de cet ouvrage, sur les hypothèques et privilèges, que l'on rapporte.

On fera d'abord observer que le paragraphe intitulé : du registre des hypothèques, n'est donné que comme un projet ; toutefois l'obligation de l'inscription des hypothèques est imposée notamment par un décret du 26 octobre 1836 et par l'article 1321, qui soumet à cette formalité les hypothèques conventionnelles, légales, judiciaires et les privilèges.

Les hypothèques conventionnelles sont spéciales ou générales. Elles doivent résulter d'un acte authentique et public. — Quand il s'agit de nobles (*qualificados*), les actes privés suffisent, pourvu qu'ils soient passés devant un notaire en présence de deux témoins (art. 1249 et 1252).

L'hypothèque légale peut être privilégiée sur les créances antérieures quand la loi lui assigne un droit de préférence ; sinon, elle est simple (art. 1247).

On peut hypothéquer l'usufruit des immeubles ainsi que les dettes actives (art. 1257 et 1264), mais non les meubles du débiteur, ni les traitements des fonctionnaires publics. Le tuteur, pour hypothéquer, doit y être autorisé par le conseil de famille

(art. 1256); l'époux ne peut engager les immeubles de la communauté sans l'assentiment de sa femme, lorsqu'il ne doit en résulter aucun préjudice; ce concours est encore exigé quand il s'agit des biens d'acquêts de la femme (art. 405 à 408).

Il existe des privilèges, qui sont à peu près les mêmes que ceux établis dans le code français; seulement on remarque que le propriétaire d'un domaine à cens ou à bail emphytéotique, comme le bailleur ordinaire, jouit d'un privilège pour leurs rentes ou revenus (art. 1275).

Le mari a une hypothèque légale, mais sans privilège, sur les biens de la personne qui a constitué une dot non payée, ainsi que les enfants sur les biens du père qui administre les biens de la succession maternelle, et les frères germains d'un défunt sur les biens des père ou mère qui ont convolé à de secondes noces, en ce qui concerne les biens de la succession (art. 1289 à 1291).

Les effets de l'hypothèque consistent dans l'affectation de l'immeuble à la garantie de la créance. Les créanciers inscrits viennent avant les créanciers chirographaires, par ordre de date de leurs inscriptions (art. 1544), mais après les créanciers privilégiés (art. 1522 et 1542); si le bien affecté est entre les mains d'un tiers détenteur et que le débiteur ait d'autres biens, il y a lieu à la vente préalable de ces derniers (art. 1502).

Suivant le paragraphe intitulé : projet, des registres sont institués par ordre de date et écrits à mi-marge; toutes les hypothèques quelconques doivent être inscrites, sauf quelques privilèges indiqués dans l'art. 1522. Pendant huit jours, à dater de l'acte, outre un jour par six lieues de distance, le créancier conserve le droit de prendre une inscription qui remonte au jour de l'acte.

Pour assurer l'inscription des hypothèques légales, les art. 1525 à 1527 prescrivent aux inspecteurs du trésor, aux juges chargés de l'inventaire des mineurs, des interdits ou des absents, aux tuteurs, au mari, à la femme, à ses parents, au père lui-même, quand il administre le bien de ses enfants, de remplir cette formalité.

Conformément à l'art. 2145 du code français, l'hypothèque légale peut être réduite, mais il faut que la valeur du bien affecté excède d'un tiers l'importance du capital garanti.

Du reste, l'inscription doit être renouvelée tous les dix ans, et ne comprend les intérêts que pour deux années et l'année courante (art. 1540).

Quand une obligation n'est pas liquide, le créancier et le débiteur peuvent également demander qu'elle soit fixée judiciairement, pour que la somme évaluée soit inscrite (art. 1539).

Le projet assimile le registre des hypothèques aux registres de

l'état civil, car l'article 1541 prescrit sa vérification annuelle par le juge. Aucune responsabilité n'est imposée ; c'est le greffier (*escrivao*) qui est chargé de tenir ces registres.

---

## PRUSSE.

### Ordonnance de Frédéric II, du 20 décembre 1783, et Code civil de 1794.

---

L'ordonnance de 1783 due au grand Frédéric, mais dont les principes fondamentaux avaient été posés déjà par l'ordonnance de 1722, a fixé le système hypothécaire de toute la Prusse allemande, système dont les effets ont été tels que les propriétés y sont considérées comme étant le plus sûr moyen de crédit.

Le Code général des Etats prussiens de 1794 (1) a reproduit et développé les principes de cette célèbre ordonnance, qui a été comme le type des lois hypothécaires en Allemagne, où, il est vrai de le dire, les immeubles étant moins divisés et surtout moins destinés à être indéfiniment partagés qu'en France, y offrent plus de ressources à celui qui veut trouver des fonds, et sont l'objet peut-être de transactions moins fréquentes.

D'après le titre premier de l'ordonnance, des registres des fonds de terre doivent être tenus dans chaque province par les tribunaux, qui en déterminent le nombre, selon les besoins des localités. Tous les immeubles quelconques doivent être inscrits sur ces livres, et y ont une page spéciale (art. 6 et 8).

Les registres fonciers contiennent trois rubriques principales :

Sous la première, on inscrit le nom du propriétaire, l'origine de la propriété et le prix d'acquisition (art. 41).

Sous la deuxième, on comprend les obligations réelles et les charges perpétuelles qui grèvent le bien-fonds, tels que : fidéicommiss, substitutions, rentes dues pour fondations, redevances emphytéotiques ou autres servitudes foncières (art. 49 et suiv.).

Sous la troisième rubrique, on inscrit les créances hypothécaires et les cessions des créances inscrites (art. 55 à 60).

Outre ce registre ainsi divisé, il est tenu un registre des actes fonciers, qui renferme les actes de procédure relatifs aux hypothèques,

---

(1) Il existe une deuxième édition de 1802, où l'on a compris des dispositions additionnelles.

tels que requêtes, minute des ordres, procès-verbaux, rapports et autres renseignements propres au bien-fonds (art. 68).

La communication de ces registres ne peut être donnée qu'au propriétaire ou à celui qui y est autorisé par lui ou par le tribunal, sans la permission duquel des extraits ne peuvent en être délivrés (art. 72 à 75).

Les cours et tribunaux sont responsables de l'exactitude des registres qui leur sont confiés et de la fidélité de la transcription des actes. En cas d'erreur, cette responsabilité ne s'étend pas aux magistrats absents et à ceux qui ont protesté par écrit lors de la décision (art. 76 à 81).

Suivant le titre II, aucune inscription ne peut être prise sans que la demande n'en ait été adressée à la cour par requête signée d'un notaire (officier ministériel) (art. 50). Sur le rapport d'un magistrat, après que les pièces ont été reconnues en règle et lorsqu'il a été constaté qu'elles ne contiennent aucune disposition illícite ou illégale, il est rendu un décret qui ordonne au teneur des registres de procéder à l'inscription (art. 11 à 19); si celui-ci conçoit encore des doutes, même après le décret, il doit en référer à la cour (art. 21 à 29).

C'est la date de la présentation de la requête, et non la date du décret, qui fixe le rang de l'inscription, non-seulement par jour mais par heure (art. 30.)

Une reconnaissance de l'inscription ou un certificat d'hypothèque, tenant lieu de reconnaissance, est ensuite délivré au demandeur et signé par le magistrat rapporteur, après vérification, (art. 38 à 45 et 69); mention de l'inscription est faite en outre au pied de l'acte de vente (art. 77).

L'article 49 déclare que toute mutation d'immeuble doit être inscrite dans l'année sur les registres compétents, parcequ'il importe à l'ordre et à la sûreté publiques, y est-il dit, que la propriété des biens-fonds ne soit ni douteuse ni incertaine.

Cette inscription doit être faite par les intéressés. Si une année s'écoule sans qu'elle ait eu lieu, la cour en fait donner avis au nouvel acquéreur et lui accorde un nouveau délai pour produire ses titres; faute par lui de s'y conformer, il peut y être contraint, et une amende est prononcée contre lui à la requête du fisc (art. 50 à 52).

Aucune inscription ne peut être prise sur la propriété avant la transcription du titre de possession (art. 56 et 58); cependant, en cas de contestation, le propriétaire non inscrit peut, en attendant la solution, garantir ses droits par une protestation (art. 57 et 107).

Les actes de mutation doivent être authentiques, c'est-à-dire passés devant un tribunal ou un notaire, pour pouvoir être in-

scrits sur les registres. S'ils sont sous signature privée, ils ne sont valables qu'entre les contractants, et ne donnent lieu qu'à une action en reconnaissance (art. 60 à 62 et 150).

L'article 109 déclare soumis à l'inscription : les charges et obligations perpétuelles, les modifications de la propriété, les restants de prix de vente, les créances hypothécaires, les cautions et les hypothèques légales et tacites.

Les charges ou les limitations du droit de propriété, qui sont de nature à être comprises sous la deuxième rubrique, doivent être inscrites d'office par le tribunal lors de l'examen du titre de possession (art. 80 à 82); mais les dispositions relatives à l'attribution d'un droit sur sa valeur, comme les hypothèques réservées pour sommes prêtées et les hypothèques légales, ne doivent être inscrites qu'à la demande des ayants droit ou de ceux qui ont pouvoir d'agir pour eux (art. 83 et 182); toutefois un avertissement officieux doit leur en être donné par la poste, quand leur domicile est connu (art. 83 et 84).

Le bien vendu, par suite d'expropriation forcée, passe libre de toute prétention quelconque à élever de la part des tiers non inscrits, entre les mains de l'adjudicataire (art. 95 et 100).

Si le bien a été acquis autrement, il est des cas où les tiers non inscrits peuvent avoir des droits réels à prétendre; l'acquéreur ne peut se mettre à l'abri de leur action qu'en poursuivant contre eux un jugement de forclusion (*espèce de purge légale*) (art. 94 à 101), conformément aux règles tracées par le Code de procédure (5<sup>e</sup> titre, 3<sup>e</sup> section, art. 99 à 119). (*V. au supplément, 2<sup>e</sup> partie.*)

Le tribunal, après l'examen des titres, doit signaler aux parties les rédactions vicieuses et n'autoriser l'inscription, en cas d'insistance de leur part, si elles refusent à se soumettre à une rectification, qu'en mentionnant les irrégularités; le tout à leurs risques et périls (art. 121, 122, 137 à 159).

Lorsque la clause de l'inscription est comprise dans un acte authentique, l'inscription peut être prise à la requête du créancier, à la charge seulement d'en donner avis au débiteur (art. 149); mais si l'acte est sous seing privé, il faut auparavant recourir aux voies légales devant le tribunal compétent (art. 150 à 155).

L'inscription doit comprendre la transcription de l'acte entier, et non se faire par extrait (art. 156).

Aux termes des articles 176 à 181, le débiteur peut, dans les trente-huit jours après l'inscription, protester contre elle, en déclarant que le créancier inscrit n'a pas versé les fonds promis, sauf à ce dernier à demander en justice la mainlevée de cette protestation, dont il doit lui être donné avis. Pendant ce délai et après cette protestation, aucune inscription ne peut être prise à son pré-

## PRUSSE.

dice. Quant aux hypothèques légales sur les biens des comptes des deniers publics, ou des tuteurs ou curateurs, elles doivent être prises à la diligence des administrateurs ou du tribunal des tutelles (art. 192).

Les cessions de créances hypothécaires doivent être faites par acte authentique (art. 199 et 200), et le débiteur ne peut valablement se libérer qu'entre les mains du cessionnaire inscrit, sauf les intérêts de la créance, qu'il peut payer au cédant, s'il n'a pas été prévenu de la cession (art. 212).

Les mêmes dispositions s'appliquent aux engagements quelconques de droits inscrits (art. 228).

La saisie des créances hypothécaires doit être notée sur les registres à la réquisition du juge compétent (art. 253 et suiv.).

En cas de libération, le débiteur, pour obtenir la radiation de la créance inscrite, doit produire le titre et le certificat d'hypothèque qui étaient entre les mains du créancier, outre la quittance délivrée par ce dernier. Lorsque la cour a reconnu la régularité de toutes ces pièces, elle donne l'ordre de radiation au teneur des registres hypothécaires (art. 244 et 255).

Quand il s'agit des hypothèques légales, la radiation ne peut être opérée que sur une attestation du tribunal des tutelles, ou sur la production de la quittance du mineur devenu majeur, ou de ses héritiers. (art. 264 et 265).

Les protestations sont admises pour des droits réels qu'on ne peut faire inscrire incontinent, faute d'un titre régulier; elles ne sont reçues toutefois qu'après examen par le juge, et lorsqu'il y a du moins apparence de l'existence du droit réclamé. Ces protestations ont pour effet de réserver un rang à ceux qui les ont faites, dans le cas où elles sont confirmées en justice; mais avis doit en être donné au propriétaire (art. 289 à 300).

Nous ajouterons, pour compléter ce résumé, les principes ci-après, tirés du Code civil de Prusse de 1794, partie I, titre XX, section I<sup>re</sup> :

La vente de l'immeuble peut être poursuivie si, à l'échéance, le paiement n'est pas réalisé, ou même avant l'échéance, si l'immeuble est détérioré au point que les sûretés soient compromises, à moins que le créancier ne préfère recourir aux tribunaux pour se mettre à l'abri des dispositions nuisibles de la part du débiteur (art. 441 et 442).

Les produits et revenus de l'immeuble ne profitent à l'hypothèque qu'après la saisie. Si le débiteur en dispose antérieurement, l'acheteur, pour pouvoir en profiter, doit faire inscrire cette vente sur le registre hypothécaire (art. 477 à 481).

L'inscription assure le payement des arrérages d'intérêts pendant deux ans, au même rang que le capital (art. 482, 504 et 505).

Le créancier a le droit d'exercer son droit hypothécaire par voie de séquestre, d'envoi en possession ou de saisie immobilière (art. 490).

Les frais de poursuites relatives à la vente immobilière sont privilégiés sur le prix, mais non ceux des contestations (art. 509 et 510).

Aucune prescription ne peut courir contre une créance inscrite (art. 534).

*Plus succinctement :*

Il existe des registres où doit se faire l'inscription :

1° De toutes les mutations de propriété, dans un délai déterminé, sous peine d'amende contre les parties qui négligent de les requérir ;

2° De toute espèce de droits limitatifs de la propriété dans les mains de ceux qui la possèdent, comme les fidéicommiss, l'usufruit, les rentes foncières, les servitudes, etc. ;

3° De toutes les créances réelles sur les immeubles, tels que le droit du vendeur privilégié pour défaut de payement du prix, et les hypothèques conventionnelles ou légales, en y comprenant celles existantes en faveur de l'Etat, des femmes mariées et des mineurs, sauf aux autorités protectrices des incapables à veiller à leurs intérêts.

L'immeuble vendu sur expropriation forcée passe, libre de toutes charges occultes, entre les mains de l'adjudicataire.

Celui qui acquiert un immeuble autrement peut le libérer de toute espèce de charges occultes, au moyen d'un jugement de conclusion, que l'on peut assimiler à la purge légale.

Les créances hypothécaires ne sont inscrites, sur la demande des intéressés, qu'en vertu d'un décret de la cour, qui en fixe définitivement le rang et la quotité après l'examen des pièces.

La date de la requête, tendante à obtenir le décret d'autorisation de la cour, détermine le rang de l'inscription d'après le jour et l'heure de sa présentation.

A défaut de titre suffisamment en règle, mais quand il y a apparence de droit, le juge admet l'inscription d'une protestation, qui met le créancier à l'abri de tout préjudice de la part des tiers, en cas de confirmation ultérieure.

Les cessions de créances hypothécaires doivent être inscrites comme les créances elles-mêmes, et le débiteur ne peut alors se libérer qu'entre les mains du cessionnaire inscrit.

Les radiations ne s'opèrent qu'en vertu d'un décret de la cour, comme les inscriptions.

Aucune prescription ne court contre ce qui est inscrit sur les registres fonciers ou hypothécaires.

---

## R U S S I E.

### Code civil de 1833 (extrait du).

---

Le code civil russe a été publié en 1833 par l'empereur Nicolas, qui a ainsi doté ses vastes États d'une législation uniforme.

La traduction de ce code, comprise dans la collection de M. Foucher, est due aux soins éclairés d'un savant juriconsulte, M. de This, procureur général à Varsovie. C'est cette traduction, reconnue du reste fort exacte par des nationaux eux-mêmes, que nous avons consultée et reproduite, en ce qui concerne le titre des hypothèques.

L'article 1018 du titre II, intitulé : de la garantie des conventions, déclare susceptibles de garantie hypothécaire les contrats passés 1° avec l'administration ; 2° entre les particuliers.

L'administration prend des sûretés foncières pour les marchés et fournitures, pour les jouissances de produits ou de fruits immobiliers, et pour les fermages de la régie des boissons. Mais il faut que les immeubles affectés à sa garantie soient assurés contre l'incendie, et que le propriétaire en paye la prime annuelle (art. 1019 et 1020).

L'état des titres de l'immeuble est constaté par un certificat délivré par la chambre civile du gouvernement (art. 1025). Si l'immeuble appartient à un tiers, sa procuration est annexée au certificat ; cette garantie est personnelle, non transférable et ne peut être illimitée (art. 1026 à 1028).

L'immeuble ainsi grevé est frappé d'inhibition et inaliénable tant que dure l'engagement (art. 1030).

Entre les particuliers, il n'y a de susceptibles d'hypothèques que les immeubles appartenant au débiteur ; l'usufruit ne peut être hypothéqué, à moins d'autorisation quant aux biens acquis par testament, et lorsqu'il s'agit de biens patrimoniaux, à moins que l'autorisation de l'empereur et celle du sénat dirigeant n'aient été accordées (art. 1038).

Il est utile de rappeler ici que les hypothèques constituées à

titre gratuit par le failli à ses parents ou à sa femme dans les dix années qui ont précédé la faillite, sont nulles (1).

On ne peut hypothéquer un immeuble frappé d'inhibition, dit l'article 1059; en cas d'infraction, le créancier peut exercer son recours contre le constituant, et à défaut contre les membres du collège où l'acte a été rédigé.

Pour grever un bien litigieux il suffit que le collège en prévienne le créancier. Mais en aucun cas, les biens accessoires, tels que serfs, villages, forêts, terrains, etc. ne peuvent être hypothéqués séparément du fonds principal, ni les biens indivisibles partiellement; il faut le consentement de tous les copropriétaires d'un bien en commun pour le grever d'hypothèques (art. 1040 et 1041).

L'article 1044 contient une disposition gouvernementale bien sage, en interdisant d'hypothéquer les terrains des cultivateurs libres d'une étendue au-dessous d'une limite qu'il fixe.

La défense d'aliéner certains immeubles désignés dans l'article 866 du code civil, entraîne l'interdiction de les hypothéquer (art. 1046).

L'acte constitutif d'hypothèque est rédigé par le collège, qui le frappe d'inhibition et fait ensuite les publications prescrites; il est signé par deux témoins et écrit sur le livre foncier, ce qui est une espèce d'inscription, car la date fixe le rang entre les créanciers (art. 1059, 2<sup>o</sup>) (1048 à 1055). Cet acte n'est pas transférable par endossement (art. 1058).

Si, à l'échéance, le paiement de la créance est effectué, la quittance est écrite au pied de l'acte et transcrite sur le livre foncier; la chambre civile donne ensuite mainlevée de l'inhibition, après les publications prescrites à cet effet. (art. 1055).

Quoique le gage ne fasse pas partie précisément de notre examen, cependant il est quelques dispositions différentes de celles de notre code, que nous croyons utile d'indiquer.

Ainsi, l'art. 1069 interdit aux cabaretiers de recevoir en gage des vêtements, de la vaisselle, etc. l'article suivant défend de constituer un gage pour une dette de jeu ou à la suite du jeu.

Les actes constitutifs du gage sont publics ou sous signature privée; ils doivent être enregistrés pour avoir date certaine, et être signés par deux témoins, auxquels le gage est représenté; les sceaux de l'emprunteur et des témoins doivent y être apposés. Un état descriptif de la chose engagée est annexé à l'acte. Enfin, en cas de non-paiement, des poursuites

---

(1) Art. 1432, 1433 et 1434 du Code de commerce russe. (V. *Concordance des codes de commerce français et étrangers*, page 106.)

doivent être exercées dans les trois mois de l'échéance, ou l'acte être produit devant notaire; sinon, le créancier gagiste perd son privilège en cas de déconfiture du débiteur (art. 1080).

Du reste, comme pour les actes hypothécaires, l'acte de gage n'est pas transmissible par voie d'endossement (art. 1081).

---

## SAINT-GALL (CANTON DE).

### Loi du 26 janvier 1832.

---

La loi du 5 mars 1818 a été abrogée comme conséquence de la révision générale des lois, ordonnée par la nouvelle constitution de 1831 pour les mettre en harmonie avec ses dispositions.

Les différences qui existent entre la loi ancienne et la nouvelle sont peu sensibles, car le fond est le même.

La loi de 1832 a étendu les attributions du conseil communal, en le chargeant de l'examen, de la reconnaissance, de l'expédition et du bordereau des créances hypothécaires; la loi de 1818 laissait au vendeur une latitude de trois ans pour faire inscrire son privilège, tandis que, par l'article 26 de la loi de 1832, ce délai n'est plus que de trente jours, ce qui prouve jusqu'à quel point on reconnaît partout la nécessité de la prompte inscription de ce privilège destructeur de toute garantie foncière.

Pour pouvoir hypothéquer, le débiteur doit indiquer au syndic de la commune la somme à emprunter, les biens à affecter, et est tenu d'en demander une description. Cette description est faite par deux membres du conseil municipal qui, après l'évaluation de l'immeuble, y énoncent les charges dont il est affecté et les créances qui le grèvent.

Dans tous les cas, la créance ne peut excéder le prix de l'estimation, après déduction des inscriptions précédentes.

Les descriptions, appelées copies, sont transcrites sur le registre; si, plus de six mois se sont écoulés sans cette transcription, il faut avoir de nouveau recours à une autre estimation.

En cas d'abus de jouissance de la part du débiteur, ce qui est une disposition fort sage et ce que ne prévoit pas notre code, le créancier peut se pourvoir devant le syndic, et s'il y a contestation le tribunal prononce.

Les parties sont citées devant le conseil, et là le débiteur affirme sous serment la vérité de ses déclarations. La loi de 1832 veut donc que tout soit exact et sincère dans un emprunt hypothécaire.

Elle donne une autre preuve de cette volonté dans l'article 15, en enjoignant au créancier de payer comptant le montant de l'hypothèque, et de n'y comprendre les marchandises portées en compte que si elles ont été estimées.

C'est après ces formalités, et lorsque la justification du paiement est faite, que le titre hypothécaire est inscrit et délivré, et que le conseil annonce, les portes ouvertes, par qui et pour quelle somme l'hypothèque est prise. Cette publicité verbale remplace l'écriteau de la loi romaine (art. 16).

Afin de laisser le temps aux oppositions ou aux réclamations de se manifester, les hypothèques reconnues par le conseil ne produisent d'effet contre les tiers que quatorze jours après la reconnaissance.

La mainlevée des hypothèques est reçue par le syndic, et le conseil statue ensuite sur l'opportunité de la radiation (art. 23).

Le conseil communal est responsable, pendant quatre ans, du défaut d'exactitude de ses descriptions et de l'omission des charges; le syndic et le greffier répondent de leur négligence dans l'expédition des actes, etc. (art. 25).

Enfin, quand la créance est entièrement payée, le titre ne doit pas être rendu au débiteur, mais il est remis au syndic, qui en prononce l'annulation et le dépose en plein conseil (art. 28).

---

## SARDAIGNE.

### Code civil de 1837 (extrait du).

---

Le code civil français fut aboli dans le Piémont lorsque l'occupation française cessa d'y dominer. Le droit romain fut dès lors remis en vigueur; mais les facilités auxquelles nos lois avaient habitué ce pays pour toutes les transactions, firent bientôt disparaître ce droit ancien, qui n'a pour ainsi dire plus de titre qu'à notre respect et à nos méditations.

En effet, un édit du 22 juillet 1822, qui reproduisit le système hypothécaire français, fut promulgué; et enfin parut le code civil de 1837, exécutoire le 1<sup>er</sup> janvier 1858.

Quoique ce code se conforme à la marche tracée par le code français, il l'a cependant sensiblement modifié et même amélioré.

Tout en cherchant à se rapprocher du système allemand, il n'a cependant pas exigé qu'une propriété, pour être transmise, fût préalablement transcrite au nom du vendeur; et quant aux hypothèques légales, elles n'ont été maintenues occultes que pendant un temps déterminé et si restreint qu'on peut dire qu'elles sont devenues publiques: c'est-à-dire que, quand l'inscription est prise dans les deux mois, elle remonte au jour du mariage ou de l'entrée en tutèle (art. 2222 et 2225).

Parmi les modifications assez nombreuses et fort importantes qu'a apportées le code sarde au code français, on fera remarquer que l'ordre et le rang sont fixés par la loi entre les diverses créances privilégiées, ce qui évite beaucoup de contestations (art. 2157, 2158 et 2160 et suiv.).

On signalera surtout l'extinction du privilège du vendeur qui, s'il n'a pas pris son inscription dans les trois mois de la vente, perd toute espèce de garantie (art. 2203), car déjà l'article 1661 lui enlève son action en résolution pour cause de non paiement du prix; il est même dit à cet article que toute stipulation contraire est réputée non écrite.

L'article 2168 a augmenté le nombre des biens déclarés susceptibles d'hypothèques par l'article 2118 du Code français, et a ajouté à leur nomenclature la propriété directe et utile des immeubles concédés à titre d'emphytéose et les offices publics, qui forment l'objet d'une propriété privée, telles que les fonctions de procureurs et d'actuares (*notaires*), et les rentes sur l'Etat.

Quant aux hypothèques légales, elles ont été étendues en faveur de la femme sur les biens des ascendants de son mari, lorsqu'ils se sont obligés à l'exécution des conventions matrimoniales, et au profit des fils de famille sur les biens des ascendants sous la puissance desquels ils sont placés.

Toutefois, pour assurer l'inscription de cette hypothèque on a exigé que les maris et les ascendants, ou autres tenus de doter une femme, après lui avoir constitué une dot, prissent inscription dans les trois mois du mariage, sous peine, les premiers, de mille francs d'amende et de dommages-intérêts, et les seconds, de payer une deuxième fois la dot, ou de la compléter, si elle a été seulement entamée. Pour les biens échus à la femme pendant le mariage, un délai de deux mois est donné au mari pour remplir cette formalité (art. 2221 et 2222).

Quant à l'hypothèque légale des mineurs, elle doit être prise par le tuteur dans les deux mois de l'acceptation de la tutelle, sous peine de mille francs d'amende et de tous dommages (art. 2225).

Le même délai est accordé à l'ascendant, quand il échoit des biens aux enfants qui sont sous sa puissance (art. 2224).

Mais la loi a encore recours à d'autres précautions, en imposant au notaire, qui rédige le contrat de mariage ou dresse l'inventaire des biens des fils de famille, l'obligation de prendre inscription, dans le même délai de deux mois, sur les biens des maris, tuteurs ou ascendants, sous peine de mille francs d'amende, de suspension ou même de destitution, et dans tous les cas de dommages-intérêts (art. 2226. 2227).

Il y a lieu à la même obligation de la part du greffier, rédacteur de l'acte de prestation de serment du tuteur, et à l'application des mêmes peines à son égard (art. 2226).

Le conseil de famille et le juge de paix sont tenus en outre de se faire rapporter la preuve que l'inscription a été prise ; le protuteur surtout doit surveiller l'accomplissement de cette prescription, sinon, il est passible de tous dommages-intérêts (art. 2225).

Il est inutile de faire observer que l'inscription prise par l'un des désignés ci-dessus en dispense les autres (art. 2250).

Enfin, en cas de négligence, le ministère public, les parents, les amis ou les intéressés eux-mêmes peuvent prendre inscription (art. 2231). La loi redouble de précautions pour garantir la fortune des femmes et des mineurs, puisqu'elle a supprimé les hypothèques occultes qui existaient en leur faveur.

Quant à certains privilèges sur les immeubles, tels que ceux du fisc, des soultes dues aux cohéritiers, associés ou copartageants et aux architectes, un délai de trois mois est fixé pour prendre inscription (art. 2206).

Le privilège de la séparation de patrimoines accordé aux légataires et aux créanciers d'une succession remonte au jour de l'ouverture, lorsqu'il est inscrit sur les biens héréditaires dans ce même délai de trois mois (art. 2211).

Mais il n'est accordé qu'un mois au tiers détenteur pour se faire garantir les améliorations qu'il a faites dans le fonds qu'il a dû délaisser (art. 2209).

Du reste, les hypothèques légales et judiciaires sont générales ; elles frappent les biens à venir, mais elles doivent être inscrites dans les trois mois de l'acquisition des biens nouveaux (art. 2215, dernier §).

En aucun cas, cependant, les hypothèques conventionnelles n'obtiennent cet avantage, à la différence de l'article 2150 du code français, qui permet de grever les biens à venir quand les biens affectés sont insuffisants.

Par une conséquence fort juste des principes ci-dessus, l'article 2218 excepte de l'obligation de l'inscription, dans les dix jours qui précèdent la faillite, les hypothèques et privilèges acquis an-

térieurement, pendant l'espace de temps qui leur est accordé pour conserver leur antériorité.

Une autre conséquence des mêmes principes consiste à dispenser les hypothèques légales du renouvellement, à cause de la difficulté de l'opérer (art. 2239 et 2240); quant aux autres hypothèques, leur effet dure quinze années au lieu de dix comme en France (art. 2238).

Il résulte encore de ces principes que la purge légale est inutile; aussi le chapitre IX du code français n'est pas reproduit.

La transcription du titre de vente paraît avoir été exclue du code sarde, car, même en cas de purge, elle doit être faite sommairement et non en entier, comme d'après l'art. 2181 du code français; l'art. 2505 du code sarde, prescrit en outre dans ce cas, pour plus grande publicité, l'insertion de l'extrait du titre dans un journal.

Du reste, les règles pour la publicité des registres sont les mêmes qu'en France; seulement il est permis aux parties, par l'art. 2520, de prendre communication sur place des registres avec l'assistance d'un avocat, d'un notaire ou d'un procureur, mais sans pouvoir en faire aucune copie.

*Plus succinctement.*

Le code sarde, tout en reproduisant la marche et le système du droit français, y a introduit des différences sensibles :

Ainsi, il exige l'inscription du privilège du vendeur, dans les trois mois de la vente : l'inscription d'office n'a pas lieu, et le droit de résolution pour défaut de paiement du prix lui est refusé.

Il ajoute aux biens susceptibles d'hypothèques les emphytéoses, les offices publics qui forment une propriété privée, et les rentes sur l'Etat;

Les hypothèques légales doivent être inscrites dans les deux mois pour les mineurs, et dans les trois mois pour les femmes, pour le fisc, pour les soultes dues aux cohéritiers et aux associés, pour les droits des légataires et pour les séparations des patrimoines; sinon, elles ne prennent leur rang que du jour de l'inscription.

Les notaires, les greffiers, les maris, les tuteurs, les ascendants sont tenus de requérir l'inscription de l'hypothèque légale, sous peine d'amende.

Les hypothèques judiciaires et légales sont générales, et frappent seules les biens à venir.

La transcription du contrat de vente n'est pas exigée, même en cas de purge d'hypothèque : la mention sommaire du titre suffit.

Le renouvellement de l'inscription n'est pas prescrit pour les

hypothèques légales ; quant aux autres inscriptions, le renouvellement n'est prescrit que tous les quinze ans.

La purge légale n'existe pas dans le code sarde, puisque les hypothèques légales doivent être inscrites.

---

## S A X E.

### Loi du 6 novembre 1843.

---

Il n'existe pas en Saxe de code civil, malgré les tentatives que le gouvernement a faites pour en donner un. Mais, en attendant, une loi sur les hypothèques a été publiée en 1843.

Cette loi est la reproduction du système allemand.

Ainsi est propriétaire du fonds ou créancier sur le fonds celui-là seul qui est inscrit, en cette qualité, sur les registres fonciers et hypothécaires (art. 5).

Une feuille est consacrée sur les registres pour chaque bien-fonds ; elle doit contenir sa description, la mention de ses dépendances et de ses charges réelles, les changements survenus, les rentes foncières, droits seigneuriaux, etc. ; mais il n'est pas nécessaire d'inscrire les charges relatives à certains titres de droit personnel, tels que les servitudes et corvées de toute nature, les banalités, etc. On a la faculté de désigner sur cette feuille le montant des contributions et autres charges publiques, et d'indiquer la valeur de l'immeuble ou le prix d'estimation judiciaire, ainsi que le dernier prix d'achat connu (art. 15 et 16).

L'autorité judiciaire est chargée de la tenue des registres fonciers et hypothécaires (art. 127) ; elle doit prendre d'office inscription pour les cas de tutelle, succession ou faillite, rachat, partage ou privilège du vendeur, et procéder à la radiation des hypothèques à la suite de ventes forcées (art. 19 et 20).

La communication des registres est restreinte aux intéressés ou aux personnes autorisées par le propriétaire ; elle se fait sous la surveillance des autorités hypothécaires (art. 130). Les autorités publiques ont aussi le droit d'en prendre communication (article 21).

Les actes constitutifs d'hypothèques et ceux relatifs à leur radiation doivent être authentiques pour être inscrits (art. 145).

La date de l'inscription fixe le rang entre les créanciers (art. 92).

Sont seuls susceptibles d'hypothèques : les biens-fonds, les choses corporelles considérées comme immubles, et les autres

droits, si une feuille leur a été consacrée sur les registres fonciers (art. 29).

Les hypothèques sont légales, conventionnelles ou judiciaires (art. 37); quand elles concernent les mineurs ou le trésor public, elles doivent être préalablement évaluées en une somme déterminée (art. 40).

On n'est pas tenu de fixer en capital la valeur d'une rente, des redevances en nature, ou des servitudes (art. 49).

Des prénotations ou inscriptions provisoires peuvent être prises à la charge de justifier d'un droit et d'une urgence (art. 147), en attendant que l'acte constitutif de l'hypothèque soit régularisé (art. 24 et 25); mais le propriétaire ou les créanciers ont le droit de fixer un délai pour faire régulariser l'inscription définitive (art. 157).

Il y a lieu à réduction des hypothèques légales et judiciaires, lorsque la créance est suffisamment garantie sur un ou plusieurs immeubles déterminés (art. 43).

Aucune prescription ne peut frapper une inscription; elle atteint seulement les intérêts arriérés de trois ans et les redevances (art. 28 et 69).

On ne peut constituer d'hypothèque sur une partie seulement d'une propriété inscrite (art. 53).

La loi empêche que les droits des créanciers ne puissent éprouver aucune altération, en déclarant qu'aucun bien ne pourra être réuni au bien principal ou en être distrait, sans le consentement des créanciers inscrits. Il peut cependant y être suppléé par le juge, en cas de refus, selon les circonstances (art. 56 et 57). Mais il faut absolument l'autorisation des créanciers pour grever l'immeuble de charges nouvelles (art. 75).

L'article 77 ouvre au débiteur, qui n'a pas encore reçu son paiement, le droit de protester contre l'inscription dans les trente jours, et l'article 84 dit qu'aucune cession du droit et du titre hypothécaire ne peut être valablement faite à l'égard des tiers, si elle n'est inscrite.

On voit, à l'article 83, qu'une créance hypothécaire peut être donnée en gage: alors la mise en possession est remplacée par l'inscription sur le registre; la loi considère ce contrat comme une cession éventuelle.

Une très-grande étendue de pouvoirs est donnée aux autorités judiciaires, chargées de la gestion des hypothèques et de leur inscription. En cas de contestation ou de difficultés sur les inscriptions ou les radiations, elles doivent aider les parties dans les moyens à employer pour les lever; sinon, elles les renvoient devant les tribunaux pour faire statuer (art. 156).

En cas de négligence, elles sont responsables envers les parties, sauf le cas où il ne s'agit que d'actes facultatifs de leur part et pour lesquels elles ne sont responsables qu'envers leurs supérieurs (articles 139 et 140).

Afin d'éviter que les créanciers chirographaires ne soient lésés, et pour fixer d'ailleurs l'état du débiteur, le tribunal qui prononce la faillite doit la dénoncer à l'autorité hypothécaire, laquelle dans ce cas frappe, par une inscription, les immeubles du failli d'une interdiction d'aliéner et d'hypothéquer (art. 150).

Les derniers articles de la loi tracent des prescriptions pour la tenue des registres : ainsi, les titres et documents produits doivent être copiés et les copies rester annexées aux procès-verbaux ; il est donné aux parties une lettre hypothécaire séparée ou mise au pied du contrat, contenant reconnaissance de l'inscription ; enfin lorsqu'une même créance frappe plusieurs immeubles, il est fait mention sur le folio de chacun d'eux des autres inscriptions (art. 180 à 198).

Deux moyens sont offerts pour désintéresser le créancier qui n'est pas payé : il a le droit ou de faire vendre l'immeuble affecté à sa créance, ou d'en obtenir le séquestre avec la jouissance des fruits (art. 80).

### *Plus succinctement.*

Tous les contrats de vente doivent être inscrits sur le registre foncier et hypothécaire ; c'est cette inscription qui seule est translatrice de propriété à l'égard des tiers.

Une feuille sur le registre est spécialement affectée à chaque bien-fonds. Les charges et les changements survenus doivent y être énoncés.

Toutes les hypothèques sont soumises à l'inscription, qui seule détermine leur rang.

Elles sont essentiellement spéciales.

On a le droit de faire des prénotations, mais à la charge de justifier d'un droit et d'une urgence dans le cas d'irrégularité momentanée du titre.

Une inscription n'est point soumise à la prescription, à l'exception des intérêts et des redevances après trois ans.

Une créance hypothécaire peut être donnée en gage, mais l'inscription de l'engagement doit être faite sur le registre.

Les autorités judiciaires sont chargées de la tenue des registres, et sont responsables de leurs négligences.

Quand une faillite éclate, les propriétés de celui contre lequel elle est déclarée, sont frappées d'une inscription d'interdit.

Enfin, si, à l'échéance, le créancier n'est pas payé, il a le droit ou de faire vendre la chose grevée ou d'en obtenir le séquestre.

---

## SAZE-WEIMAR.

**Loi du 7 mai 1839.**

---

Le 7 mai 1839, il a été publié sur les hypothèques une ordonnance grande ducale, dans laquelle le système allemand est encore reproduit avec beaucoup de détails.

Comme condition pour pouvoir hypothéquer un bien, il faut que ce bien soit inscrit sur le registre des biens-fonds.

Les biens susceptibles d'hypothèques sont, comme en France, les immeubles et les usufruits, quand ils sont inscrits. Quoique le montant des créances doive être déterminé, l'hypothèque peut être constituée pour des créances à venir et éventuelles (art. 8 et 9). L'hypothèque est essentiellement spéciale; aucune hypothèque générale sur tout ou partie de la fortune du débiteur ne peut être consentie; mais quand un immeuble est indivis, chaque copropriétaire peut l'affecter pour sa part.

Les hypothèques sont ou conventionnelles, ou judiciaires, ou légales (art. 27) : les premières sont établies par contrat ou par testament; il faut que le bien affecté et le montant de la créance soient déterminés. Les deuxièmes frappent les immeubles désignés par la partie ou par le juge (art. 48). Quant aux hypothèques légales, elles sont constituées au profit des femmes, des mineurs, des créanciers héréditaires, des ayants droit aux corvées et des créanciers judiciaires (art. 52); elles ne produisent d'effet qu'autant qu'elles sont inscrites sur les registres (art. 56). Les hypothèques légales des incapables sur les biens des tuteurs ou administrateurs ne s'étendent qu'à raison de la fortune mobilière administrée (art. 57 et 58). Si les immeubles de l'administrateur sont insuffisants, ses créances actives peuvent être ajoutées pour compléter la garantie qu'il doit offrir (art. 40).

Dans ce cas, comme dans tous ceux où une hypothèque doit être prise, il faut s'adresser aux autorités hypothécaires et leur produire tous les titres à cet effet (art. 28 et 41).

L'immeuble affecté à l'hypothèque légale doit être d'une valeur double de la valeur à garantir (art. 54 et 55).

Le titre seul est insuffisant pour constituer une hypothèque, il faut encore l'inscription sur les registres publics (art. 56). Cette inscription fixe un droit et détermine le rang par sa date.

Le tribunal de la situation des biens soumis à l'hypothèque est appelé à faire procéder à cette inscription (art. 62 et 67).

En cas de difficulté pour obtenir l'inscription, le créancier peut faire prénoter son droit; lorsque la difficulté est levée, la date de la prénotation est conservée à l'inscription (art. 68 et 69).

Aux termes de l'article 72, toute cession d'un droit hypothécaire doit être suivie de la tradition de la créance, notifiée au débiteur et inscrite pour produire son effet contre les tiers (article 80).

Les hypothèques s'étendent, comme en France, sur tout le fonds dans les limites du cadastre (art. 86).

Quant aux intérêts du montant de la créance, ils doivent être stipulés et inscrits; ils ne sont ensuite colloqués avec le capital que pour deux années (art. 93.)

Les articles 106 et 120 déclarent nulles les conventions par lesquelles il est stipulé qu'on ne pourra vendre l'immeuble à l'amiable, ou bien que le créancier, en cas de non paiement à l'échéance, pourra retenir l'immeuble sans vente ou à un prix moindre que celui de la vente. Toutefois des clauses pénales peuvent être stipulées pour le cas où l'on enfreindrait l'interdiction de vendre ou d'hypothéquer à l'amiable l'immeuble grevé.

La loi donne à l'inscription de la propriété d'un immeuble sur le registre une telle puissance, et assure les droits du propriétaire inscrit à un tel point que l'action des tiers ne peut l'atteindre, à moins de prénotation de leur part avant l'inscription (art. 153).

L'article 151 accorde aux tiers une préférence au créancier hypothécaire inscrit, pour le cas où le droit absolu d'hypothèque était limité, par exemple, par une réserve des droits des tiers, ou si ces droits étaient éteints d'une manière insuffisante, ou s'il s'agit de l'usufruit légal des ascendants ou des époux affecté sur la propriété hypothéquée.

L'inscription fixe, comme conséquence de la tenue du registre hypothécaire, le rang entre les créanciers, même par heure (art. 146 à 152).

Outre la vente judiciaire, tout créancier inscrit non payé peut demander le séquestre du bien hypothéqué (art. 156).

Le droit d'hypothèque s'éteint par les causes ordinaires d'extinction, par la prescription de cinquante ans et par l'expiration du temps pour lequel il a été constitué (art. 157).

La prescription de l'obligation est encore une cause d'extinction du droit d'hypothèque, à moins que le créancier ne soit en possession du fonds, ou qu'elle n'ait été interrompue par une annotation préalable (art. 159).

La vente judiciaire éteint toutes les hypothèques inscrites lorsque le prix a été payé au tribunal, ou lorsqu'il a été distribué aux créanciers utilement colloqués; il en est de même dans le cas d'incendie, mais le droit d'hypothèque s'exerce alors sur l'indemnité (art. 165 et 170).

Les inscriptions et prénotations conservent leur effet pendant cinquante ans. Après leur renouvellement, elles sont valables pour une même période de temps (art. 190).

Il y a deux espèces de registres : *le registre personnel*, pour les inscriptions prises au nom du créancier ou du débiteur, et le *registre réel*, pour les inscriptions prises sous le nom de l'immeuble (art. 200 et 201).

Il n'est permis de communiquer les registres qu'aux parties intéressées; ce n'est qu'à elles que des extraits peuvent en être délivrés (art. 207 à 209).

Tout ce qui concerne les hypothèques doit être fait au nom du tribunal : les inscriptions, les prénotations, les extinctions doivent être prises par le directeur de la juridiction hypothécaire et signées par lui (art. 211).

Toute déclaration en matière d'hypothèque peut être verbale ou par écrit (art. 215); mais aucune inscription, pour l'acquisition d'un droit ou l'affranchissement d'une obligation, ne peut être prise qu'en vertu d'une reconnaissance judiciaire ou d'un paiement définitif (art. 221).

Pour prendre inscription, il faut se pourvoir devant les juges qui, en cas de contestation entre les intéressés, ont le droit de les appeler devant eux; s'ils ne peuvent lever les difficultés à l'amiable, ils les renvoient devant les tribunaux (art. 222 à 225).

Quand il s'agit d'une hypothèque conventionnelle, il est délivré au juge un extrait du registre cadastral contenant la description de l'immeuble et le nom du propriétaire (art. 228).

Pour l'hypothèque légale, le juge choisit l'immeuble qui doit en être affecté, et, dans tous les cas, avant de prendre l'inscription, il est tenu d'examiner les titres du débiteur et ceux du créancier (art. 231).

Toutes les fois qu'une demande en inscription hypothécaire est présentée, le juge doit sommer le propriétaire de comparaître dans le délai de trente jours; s'il ne se présente pas, une prénotation est inscrite; mais il n'est pris d'inscription définitive que si l'hypothèque est légale, ou si l'hypothèque conventionnelle est rendue exécutoire par un jugement ou un acte notarié (art. 241 et 242).

Lorsqu'une protestation est faite contre une vente ou une hypothèque, si elle est déposée entre les mains du juge, il est sursé à l'inscription jusqu'à ce qu'il soit intervenu une décision ju-

ciaire (art. 246). Mais quand il n'existe aucune opposition, les juges prononcent la confirmation du titre et accordent l'inscription ; il est ensuite fait mention de cette décision par une note marginale (art. 253). A la requête du créancier, il lui est délivré un certificat d'hypothèque, contenant le procès-verbal de tout ce qui est survenu à l'occasion de la demande en inscription (art. 260).

Les juges ont un grand pouvoir en matière d'hypothèque : dans le cas de transport de créances, ils surveillent la délivrance des fonds avant que la substitution de l'inscription soit opérée, et ils peuvent même changer le mode de garantie, comme de substituer une caution à une hypothèque ; ils doivent aussi déterminer le mode de paiement des créanciers et proposer l'ordre entre eux (art. 315 et 316).

Quoique, pour constituer une hypothèque, l'évaluation de l'immeuble ne soit pas nécessaire, cependant les parties peuvent la demander et le juge doit la faire fixer. On prend pour base ordinaire le prix de l'assurance contre l'incendie (art. 265 et 266).

Les transports de droits hypothécaires doivent être l'objet d'une demande faite aux juges, qui vérifient si l'inscription n'est pas éteinte ou prescrite, et avertissent le créancier subrogé des changements préjudiciables qui sont survenus (art. 271 à 275) ; ils doivent aussi prévenir le créancier et le débiteur avant l'inscription, afin qu'ils présentent leurs observations (art. 275).

Les prénotations peuvent résulter même d'un jugement par défaut (art. 280). Elles ne sont admises que dans le cas d'empêchement à l'exercice actuel du droit hypothécaire, ou de contestation sur le montant de la créance, comme lorsque l'hypothèque légale est indéterminée, ou lorsque, s'agissant d'une réserve d'hypothèque, le bien n'a pas encore été attribué définitivement (art. 281).

La revendication d'un immeuble reconnue devant les juges de l'hypothèque, ou attestée par des titres, peut être prénotée ; sinon, il faut attendre la décision rendue en appel (article 295 et 296).

Dans le cas de vente, les inscriptions ou prénotations existantes seront renouvelées d'office et reportées au nom du nouveau propriétaire (art. 307 et 330).

L'inscription s'éteint par le consentement des ayants droit, par la remise du titre, par jugement, par le paiement, par le non renouvellement dans les cinquante années, et lorsque la prénotation n'est pas suivie des preuves exigées (art. 324).

Les motifs de cette extinction sont publiés quinze jours d'avance dans les journaux (art. 325).

Les juges de l'hypothèque, comme le conservateur français,

sont responsables de l'inobservation des formalités. Cette responsabilité s'étend, dans certains cas, sur la personne du directeur; le juge rapporteur, contre l'avis duquel une décision est intervenue, ne peut éviter la responsabilité qu'en protestant par une opinion contraire écrite; alors la responsabilité est exercée contre les autres juges (art. 345 et 346).

*Plus succinctement :*

Aucune inscription hypothécaire ne peut être constituée sur les propriétés ou les usufruits, que s'ils sont inscrits sur le registre des biens-fonds au nom du constituant.

L'hypothèque est essentiellement spéciale; elle peut être constituée pour des créances à venir et éventuelles.

Les hypothèques légales doivent être inscrites comme les hypothèques conventionnelles (art. 27).

L'inscription seule fixe le rang et constitue le droit du créancier hypothécaire. C'est au juge qu'il faut s'adresser pour la faire opérer sur les registres; ce juge exerce un grand pouvoir et une surveillance très-étendue pour garantir les droits de tous les intéressés; c'est lui qui statue sur les difficultés élevées, et ordonne l'inscription après avoir prononcé la confirmation du titre; il est responsable de toutes les irrégularités qu'il peut commettre.

Le créancier, en cas de difficulté, peut faire prénoter sa créance (art. 280), et conserver son rang conditionnel, si son droit est reconnu.

Les intérêts sont compris pour deux années seulement avec le capital.

La prescription des inscriptions et des prénotations est de cinquante ans.

La vente judiciaire éteint toutes les hypothèques qui affectent une propriété.

Les registres ne doivent être communiqués qu'aux parties intéressées.

Il est délivré à chaque créancier inscrit un certificat de son inscription, contenant la décision du juge qui l'a ordonnée.

Par suite du principe que les registres doivent comprendre tout ce qui est relatif au droit d'hypothèque, il faut inscrire toutes les extinctions qui s'y rattachent.

---

**SOLEURE (CANTON DE).****Code civil de 1845** (*extrait du*).

Le canton de Soleure a promulgué un code civil qui a paru à trois époques successives, en 1841 et 1842 sur la partie relative aux familles, et en 1844 sur les choses; des suppléments furent publiés en janvier 1845. C'est dans la troisième partie que l'on trouve la section première des hypothèques, sous le titre V, du droit de gage.

Le système allemand a été suivi dans les dispositions relatives à cette matière.

Un immeuble ne peut être grevé d'hypothèques qu'autant qu'il est inscrit sur le registre des biens-fonds (art. 846).

Dans le cas où l'inscription n'aurait pas été faite, un créancier peut la requérir (art. 945).

Toutes les charges et restrictions quelconques de la propriété, tels que les servitudes, usufruits, contre-lettres (art. 947), doivent être inscrites sur la feuille qui lui est consacrée. Il en est de même des changements survenus dans la propriété (art. 924).

Aucune hypothèque n'est exempte de l'inscription; elle est essentiellement spéciale.

Les cessions de titres hypothécaires doivent être inscrites pour être valables à l'égard des tiers.

A l'article 849, on lit cette disposition, qui est bien différente de nos lois, c'est que le mari peut hypothéquer le bien de sa femme, pour ses propres dettes, même sans son consentement, tant il est le maître absolu de ses biens par l'effet du mariage.

D'après l'article 855, on peut reconnaître à quel point les hypothèques générales sont repoussées, car il y est dit qu'une même créance ne peut être hypothéquée sur plusieurs immeubles, à moins qu'elle ne soit divisée (art. 868). La loi donne à l'inscription une durée indéfinie et ne la soumet à aucun renouvellement. Quant aux intérêts, ils ne sont compris avec le capital et exigibles au même titre que pour trois ans (art. 857).

Lorsqu'une inscription est prise, le greffier communal, chargé de la tenue des registres, doit délivrer un bulletin qui contient toutes les conditions de la créance inscrite, la situation de la propriété affectée et les autres mentions propres à déterminer l'inscription (art. 857).

Quand une hypothèque est constituée pour une créance à venir,

probablement comme une ouverture de crédit, le bulletin doit énoncer qu'aucune créance n'existait à l'époque où il a été délivré (art. 855).

Si la vente de l'immeuble est provoquée judiciairement, aucune poursuite ne peut avoir lieu, sous peine de nullité, avant qu'un avis n'ait été donné trois mois auparavant (art. 865).

Comme en France, d'après l'art. 2151 du code civil, un créancier peut demander son remboursement si l'immeuble a péri en partie, ou s'il a perdu de sa valeur (art. 865).

On voit aux art. 871 à 879 que le créancier, en cas de vente de l'immeuble, doit accepter la délégation sur l'acquéreur, si le prix est suffisant pour répondre de sa créance; mais dans le cas contraire, il peut s'y refuser, et alors l'acte de vente doit en faire mention.

Il y a autant de registres que de communes; chaque autorité locale doit les surveiller, et le tribunal supérieur du Canton est tenu de les vérifier (art. 915); mais pour en prendre communication ou s'en faire délivrer un extrait, il faut justifier d'un intérêt (art. 925). Les greffiers municipaux ont le droit de vérifier l'exactitude du titre, l'identité des parties, et peuvent au besoin refuser l'inscription en indiquant les rectifications à faire (art. 956).

Les prénotations sont également admises pour le cas où il est refusé au créancier de prendre une inscription, ou lorsqu'il s'oppose lui-même aux inscriptions de la part d'autres créanciers. Toutefois il ne peut prendre cette annotation préalable qu'après y avoir été autorisé par le président du tribunal municipal, et encore faut-il qu'il prouve que, sans cette inscription provisoire, ses droits seraient exposés. Cette autorisation ne peut être refusée à la femme dont le mari doit garantir la dot, pour empêcher que ses immeubles ne soient vendus ou hypothéqués au mépris de ses droits (art. 926 à 932).

L'article 946 prescrit la mention du prix d'estimation de l'immeuble inscrit, afin d'en fixer la valeur.

Pour être inscrite, l'hypothèque doit résulter de la loi ou de la convention des parties (art. 962). On voit ainsi que l'hypothèque judiciaire n'est pas reconnue dans cette législation.

Le code de Solcure étend beaucoup les cas de l'hypothèque légale.

Ainsi peuvent se faire inscrire sans titre conventionnel: la femme, les mineurs, le vendeur, les créanciers délégués sur le prix de vente aux enchères ou par suite de faillite, le père de famille qui, partageant ses biens de son vivant, se réserve une jouissance, les cohéritiers ou légataires pour leur part ou leur legs, le reliquataire d'un compte, le créancier d'une succession auquel un

immeuble est affecté pour son paiement, l'époux en cas de séparation de biens pour ses créances, et enfin les créanciers d'une succession ou acceptée purement et simplement peuvent, pendant les trente jours après la publication de l'acceptation, prendre inscription sur les immeubles du défunt (art. 967).

Mais cette hypothèque légale ne s'étend pas indistinctement sur tous les immeubles de celui qu'elle doit affecter. L'article 960 fixe en quelque sorte d'avance la réduction, en disant qu'il suffit que le prix d'acquisition de l'immeuble excède d'un cinquième le capital de la créance hypothécaire.

Quand il s'agit d'hypothèque conventionnelle, l'échéance de l'obligation doit être fixée à six ans au moins et à douze ans au plus; toute clause contraire est nulle. Mais l'art. 971 dit que si la créance n'est pas payée à l'échéance, l'hypothèque n'en existe pas moins, sans qu'il soit besoin de renouvellement.

Enfin la vente par expropriation forcée éteint toutes les hypothèques, soit celles payées, soit celles sur lesquelles les fonds manquent (art. 977).

Toute extinction d'hypothèque doit être inscrite, puisque l'inscription n'a pas besoin d'être renouvelée à des époques déterminées, comme dans le code français.

*Plus succinctement.*

Toute propriété, pour pouvoir être hypothéquée ou vendue, doit être inscrite sur une feuille qui lui est affectée sur le registre foncier et hypothécaire.

Toutes les hypothèques quelconques, les charges et restrictions de la propriété, pour pouvoir être opposées valablement aux tiers, doivent également être inscrites.

Le mari peut hypothéquer les biens de sa femme sans son consentement.

L'hypothèque est essentiellement spéciale.

L'inscription n'est assujettie à aucun renouvellement quelconque.

Le greffier est chargé de la tenue des registres, et il a la faculté, si les titres ne sont pas en règle, de refuser l'inscription, sauf le recours au tribunal supérieur; il doit délivrer un bulletin ou certificat d'hypothèque constatant l'inscription sur les registres.

Il y a un registre par commune; il n'est pas public.

Le créancier et la femme, pour la conservation de leurs droits, peuvent prendre des annotations préalables sur les biens du débiteur ou du mari, mais avec l'autorisation du président du tribunal municipal.

Le nombre des cas propres à constituer l'hypothèque légale est fort accru, mais elle ne s'étend que sur des immeubles déterminés et non sur tous.

L'échéance d'une créance hypothécaire conventionnelle ne peut être fixée à moins de six ans ni au delà de douze années.

---

## S U È D E.

### Loi du 13 juillet 1818:

---

Le système de cette loi est fort simple ; il prescrit l'introduction d'une demande devant le tribunal et sa lecture à une audience publique, pour obtenir l'inscription du titre hypothécaire. Ce titre doit être reconnu par le débiteur ou confirmé par deux témoins. Si le débiteur est absent, il est assigné pour être entendu.

Lorsque toutes les formalités ont été remplies, l'inscription doit être prise sur les registres dans les trois mois, sinon, le créancier est déclaré déchu de sa demande (art. 8).

Cependant il faut que la créance soit déterminée en argent ou en marchandises (art. 11), et que le débiteur ait acquis l'immeuble à hypothéquer en vertu d'un titre légal et qu'il en ait la jouissance (art. 13). Mais si ce titre a besoin d'être confirmé en justice, et que cette formalité n'ait pas été remplie par l'acquéreur dans un délai fixé par l'article 13, les créanciers du vendeur ont le droit de prendre inscription.

Le tribunal doit décider s'il y a lieu à inscrire une créance, lorsque le propriétaire est décédé, ou a vendu son bien, ou est tombé en déconfiture (art. 14).

Au reste, comme en France, l'inscription fixe le rang entre les créanciers, les intérêts de trois années sont remboursables avec le capital au même titre, et les inscriptions doivent être renouvelées tous les dix ans, à moins que la cession de biens n'ait eu lieu avant l'expiration de ce délai.

Mais les articles 18 et 19 contiennent des dispositions fort sages et d'une prévision très-équitable, que le code français doit envier au code suédois ; en effet, il y est dit qu'un créancier qui a une hypothèque générale ne peut en donner mainlevée ou la laisser primer sur un immeuble séparément, si ce n'est du consentement de tous les créanciers, sous peine de n'être colloqué que le dernier sur les autres propriétés, et qu'enfin, dans le cas de con-

cours d'hypothèques générales et spéciales, aucun paiement ne peut avoir lieu qu'après la discussion de tous les immeubles grevés de l'hypothèque générale.

Lorsqu'un débiteur s'est libéré, il doit en justifier avant la radiation de l'inscription (art. 24).

On voit, à l'article 25, que le débiteur, malgré l'inscription, a la faculté de contester la créance, à moins qu'il ne l'ait reconnue ou qu'il n'existe un jugement qui établisse sa dette.

Cette loi ne consacre qu'une seule disposition assez vague sur les hypothèques légales à l'article 27, en disant que tout ce qui concerne les contrats de mariage et les nominations des tuteurs sera inscrit sur des procès-verbaux distincts et réunis en un seul volume, qui sera ensuite transmis à la Cour supérieure.

---

## TÉSIN (CANTON DE).

**Code civil de 1837** (*extrait du*).

---

Les lois hypothécaires de ce Canton sont contenues dans un titre du code civil, promulgué le 14 juin 1837 et rendu exécutoire le 1<sup>er</sup> juin 1838.

Les hypothèques sont légales, judiciaires ou conventionnelles, comme dans le code français; mais il est établi en principe qu'elles ne produisent d'effet que du jour où elles sont inscrites (art. 1147). Il est vrai qu'il est dit à l'art. 1163 que le tribunal ou la municipalité sont tenus de notifier au conservateur les hypothèques légales des mineurs, sous peine de dommages-intérêts: or, comme dans un petit pays, cette mesure est facile à observer, les droits des mineurs sont ainsi suffisamment garantis. L'article 1151 fixe la date de l'hypothèque légale de la femme au jour où le mari a accepté la dot, quoiqu'il n'en ait reçu le paiement que postérieurement. Au reste, l'hypothèque légale entraîne l'hypothèque générale (article 1150).

La loi accorde une hypothèque spéciale aux créanciers ou légataires du défunt, aux cohéritiers ou copartageants, aux vendeurs, à ceux qui ont fourni les fonds du prix de la vente, aux architectes, etc. (art. 1152).

A la différence du code français, on peut stipuler des hypothèques générales sur les biens à venir, qui produisent leur effet du

jour où elles ont été constituées (art. 1154 et 1157); le créancier même, quoique nanti d'un gage ou pourvu d'une hypothèque, est-il dit nommément à l'art. 1156, a la faculté d'exercer ses droits sur les autres immeubles du débiteur.

Le tiers détenteur peut purger l'immeuble qu'il a acquis (article 1186). Mais on ne trouve dans ce code, aucune disposition qui établisse des règles à observer dans ce cas.

Ce même article 1186 ajoute aussi que l'adjudication publique a pour effet d'annuler les privilèges et hypothèques.

Il existe dans le Canton un registre hypothécaire pour chaque district (art. 1159 et 1160).

L'inscription s'opère par l'insertion sur le registre d'un bordereau de la créance hypothécaire; elle date du jour de la présentation de ce titre au conservateur, lequel mentionne l'inscription sur le double du bordereau que garde le créancier (art. 1160).

Ce bordereau doit contenir, d'après l'art. 1161, à peu près les mêmes énonciations que celles prescrites par l'art. 2148 du code français; mais l'instant de la présentation, c'est-à-dire le numéro d'ordre qui la constate, fixe le rang des hypothèques prises le même jour (art. 1164). Dans le cas où le bordereau contiendrait la mention d'une somme supérieure à celle réellement due, l'obligation ne sera valable que pour le montant de la valeur stipulée.

Les intérêts sont conservés, comme en France, avec le capital pour trois années, sans qu'il y soit nécessaire de prendre spécialement inscription.

Les privilèges sont, dans ce code, placés après le chapitre des hypothèques; les dispositions qui s'y rapportent n'en contiennent aucune qui mérite d'être signalée.

On voit, d'après ce qui précède, que ce code n'admet ni la faculté de la réduction des hypothèques, ni l'obligation du renouvellement décennal des inscriptions.

### *Plus succinctement.*

Toutes les hypothèques quelconques doivent être inscrites sur un registre ouvert dans chaque district.

Les tribunaux ou les municipalités doivent faire inscrire les hypothèques légales des mineurs, sous peine de dommages et intérêts.

Les hypothèques sont générales et peuvent grever les biens à venir.

On ne voit aucune disposition sur leur réduction, en cas d'excès. Les inscriptions n'ont pas besoin d'être renouvelées.

C'est sur un bordereau des créances que les hypothèques doivent être inscrites.

---

## THURGOVIE (CANTON DE).

**Décret du 26 juin 1832** (*extrait du*).

---

Ce décret est relatif à l'organisation du notariat; mais le système hypothécaire y est indiqué dans un chapitre intitulé : *De l'inscription des créances et des renouvellements* (1<sup>re</sup> partie page 273 du bulletin des lois). C'est ce chapitre, dont les dispositions se rapprochent de celles du Canton de Saint-Gall, qui régit cet Etat sur cette matière; mais les principes généraux n'y sont pas formellement indiqués, car, comme on vient de le dire, ce n'est qu'occasionnellement qu'ils sont tracés dans cette loi.

Les notaires qui ont rédigé un contrat constitutif d'hypothèque doivent, pour qu'on puisse prendre inscription, en délivrer un extrait. Cet extrait est ensuite remis au greffier, qui y insère la mention des créances destinées à être éteintes avec les fonds du nouvel emprunt (article 59). Si cet extrait contient une estimation de la propriété engagée ou hypothéquée, les membres du conseil communal, après l'avoir signée, répondent de cette évaluation pendant tout le temps de l'obligation (art. 57).

Le propriétaire doit comparaître en personne devant le conseil, pour déclarer sous serment que la propriété lui appartient réellement, et qu'elle n'est grevée d'aucune charge (art. 62).

Après s'être assuré qu'aucune difficulté n'est élevée, que toutes les mentions contenues dans l'extrait, que l'indication des charges et l'estimation de l'immeuble sont exactes, le conseil communal ordonne l'inscription sur les registres tenus par le greffier, lequel doit énoncer sur cet extrait la mention de sa présentation et la signer, ainsi que le juge de paix (art. 65).

Le greffier, aux termes de l'article 59, a aussi le droit de faire les mêmes vérifications et constatations.

Un registre est tenu pour l'inscription des hypothèques dans chaque arrondissement (art. 65).

Par une disposition toute spéciale, la créance ne peut être éteinte à un terme moindre de trois années (art. 68). A Soleure, il est de six ans.

En cas de prolongation du terme, il faut obtenir l'adhésion du conseil communal pour le renouvellement de la garantie d'estimation. L'attestation qu'il délivre à cet effet doit être inscrite par le greffier sur le registre (art. 70).

Dans le cas de réserve de biens présents ou même à venir dans un contrat de mariage, ou de réserve du droit hypothécaire jusqu'au paiement du prix, quand il s'agit de vente ou d'échange d'immeubles, les contrats qui contiennent cette réserve doivent être inscrits sur le registre (art. 76 et 77).

La cession des créances n'est soumise à l'inscription sur le registre de la part des intéressés (art. 79) que facultativement.

Dans le cas de faillite du débiteur, d'annulation d'un acte ou d'extinction de créances, le greffier doit en faire l'inscription sur le registre (art. 80).

Si le débiteur s'est libéré, les titres lui sont restitués; mais ils sont déposés à la chancellerie, lorsque la radiation a lieu pour un autre motif (art. 82).

---

## T O S C A N E .

### Motu proprio du 2 mai 1836.

---

Malgré tous les efforts des jurisconsultes, les désirs et les besoins de la population de cette belle contrée de l'Italie, on n'a pu encore obtenir les bienfaits d'un code civil. On y est toujours régi par le droit romain plus ou moins modifié, à peu près comme l'étaient les anciennes provinces du midi de la France.

Mais à défaut de code civil, il est une matière très-importante du droit civil, à savoir : les privilèges et hypothèques qui ont été réglés par un *motu proprio* du 2 mai 1836, promulgué et rendu exécutoire le 1<sup>er</sup> juillet suivant.

Cette loi contient deux cents articles, et est modelée sur le titre 18 livre 3 du code français. Quelques changements cependant y ont été introduits.

D'abord, quant aux privilèges, ils ne présentent d'autre différence que dans l'obligation, imposée aux vendeurs, aux bailleurs de fonds, aux créanciers de frais de justice et aux architectes ou entrepreneurs, de prendre inscription dans le délai de trente jours. Ce n'est que pendant ce délai que leur privilège

leur est réservé (art. 27 et 28); passé ce terme, l'inscription fixe la date de leurs droits.

Les hypothèques, de quelque nature qu'elles soient, doivent être inscrites (art. 58). Ainsi l'hypothèque légale est soumise à l'inscription comme les hypothèques judiciaires et conventionnelles. Seulement, un mois est accordé par l'article 100 pour prendre cette inscription, qui, dans ce cas, remonte au jour où le droit est ouvert.

On supplée à la dispense de l'inscription de l'hypothèque légale qui existe dans le code français, par l'obligation imposée aux maris ou à leurs ascendants, aux beaux-pères, curateurs et tuteurs-pupillaires (*prouveditori*), de prendre inscription, et, à leur défaut, aux juges chargés des tutèles (art. 97 à 99).

La pénalité infligée aux tuteurs et curateurs par l'art. 105, quand ils ont négligé de faire inscrire l'hypothèque légale dans le délai de trente jours, consiste en des dommages-intérêts. Aucune peine n'est indiquée contre les maris négligents.

L'hypothèque légale est générale comme en France, et s'étend aux biens à venir (art. 65); mais elle peut être modifiée ou restreinte selon la volonté des parties ayant la capacité légale (art. 66). Suivant l'art. 149, l'inscription est prescrite cinq ans après la cessation de la minorité ou de l'interdiction.

L'hypothèque judiciaire est générale aussi, mais elle ne s'étend que sur les biens possédés par le débiteur au jour du jugement de condamnation, ou lors de l'homologation de la sentence arbitrale (art. 68 à 81).

L'hypothèque conventionnelle peut être constituée par acte authentique ou sous signature privée, pourvu que, dans ce dernier cas, il soit accompagné d'une reconnaissance notariée en présence de trois témoins.

Pour faire procéder à l'inscription, il faut, comme en France, déposer à la conservation des hypothèques l'acte constitutif en original ou en copie et deux bordereaux (*note*). Il y a nullité de l'inscription, aux termes de l'art. 86, si la personne du débiteur, le montant de la créance ou les fonds sont incertains. L'article 2150 du code français admet l'hypothèque sur les biens à venir, en cas d'insuffisance des biens pour couvrir la créance; dans le même cas, la loi de Toscane (art. 85) dit que l'inscription ne frappe l'immeuble postérieurement acquis que du jour de l'inscription.

On voit, à l'art. 74, que lorsque les biens ont péri ou ont éprouvé des dégradations, le débiteur, s'il n'en est pas coupable, a le choix ou de rembourser la créance ou de donner un supplément d'hypothèque.

En France, le créancier inscrit pour un capital produisant des

intérêts a le droit d'être colloqué pour deux années et l'année courante (art. 2181); en Toscane, ce sont les intérêts de trois années et de l'année courante, dont profite l'hypothèque concurremment avec le capital (art. 103). Il y a plus, l'article 110 donne la faculté de stipuler un cumul d'intérêts supérieurs, pourvu que cette clause soit inscrite.

L'article 114 réserve, dans le cas de vente, un délai de trente jours aux créanciers du vendeur non inscrits pour prendre inscription. Passé ce délai, les inscriptions tardives ne peuvent préjudicier au nouvel acquéreur.

Le renouvellement décennal de l'inscription n'est point exigé par la loi de Toscane; l'art. 96 réserve au Grand-Duc le droit de déclarer sa volonté ultérieure sur la durée des inscriptions.

Lorsque l'hypothèque est excessive, elle peut être réduite; mais il faut le consentement des parties par acte public ou un jugement; dans le cas d'hypothèque conventionnelle, le juge ne doit accorder la réduction qu'autant que la moitié de la dette est éteinte depuis l'inscription, et que l'immeuble est d'une valeur double du reliquat de la créance (art. 140).

Les dispositions relatives à la purge (art. 151 à 169) sont, à de très-petites différences, les mêmes que celles du code français; seulement, l'art. 169 déclare que la purge est inutile lorsque l'immeuble a été acquis par le tiers détenteur en vertu d'un jugement par expropriation forcée, les biens passant libres, dans ce cas, entre les mains de l'acquéreur.

Il est inutile de dire que le chapitre relatif à la purge légale n'est pas reproduit, puisqu'aucune hypothèque n'est exemptée de l'inscription.

On trouve, à l'article 187, une disposition qui a son importance, et devrait peut-être avoir son imitation, à savoir: que, quand une hypothèque spéciale sur un immeuble est écartée par une hypothèque générale, elle prend la place de celle-ci sur l'immeuble qu'elle a abandonné.

Les registres d'hypothèques sont publics, ils sont communiqués à tous ceux qui veulent en prendre connaissance, en présence du conservateur. Les cessions de créances hypothécaires doivent être inscrites par lui sur ces registres, à la requête des intéressés. Une faculté lui est laissée par l'art. 199 dans le cas où il découvre, lors de la transcription des *notes* ou bordereaux, quelque irrégularité: il peut alors d'office la rectifier en prenant une nouvelle inscription, mais à sa date actuelle.

*Plus succinctement.*

L'hypothèque légale est soumise à la nécessité de l'inscription ; si elle est prise dans le mois de l'ouverture du droit , elle remonte à cette époque ; les hypothèques légales et judiciaires sont générales ; ces dernières ne comprennent jamais les biens à venir ; il y a extinction de l'hypothèque légale cinq ans après la cessation de la minorité ou de l'interdiction.

Les intérêts sont compris pour trois années et l'année courante au même rang que le capital , et on peut stipuler que tous les intérêts à échoir y seront joints, pourvu que cette clause soit inscrite.

L'immeuble vendu par expropriation forcée passe libre entre les mains de l'acquéreur.

L'hypothèque conventionnelle est constituée par un titre authentique, ou sous signature privée accompagné dans ce dernier cas d'une reconnaissance notariée.

L'hypothèque conventionnelle peut être réduite comme excessive en vertu d'un jugement, si la moitié de la dette est éteinte depuis l'inscription, et si l'immeuble est d'une valeur double de ce qui reste de la créance.

L'hypothèque spéciale primée par une hypothèque générale la remplace sur l'immeuble, que cette dernière abandonne pour se faire payer sur le bien soumis à l'hypothèque spéciale.

Le conservateur a le droit de rectifier d'office les inscriptions entachées de nullité, mais pour valoir seulement à la date de cette inscription rectificative.

Les registres peuvent être communiqués à toute personne en présence du conservateur.

Enfin l'inscription n'est pas soumise au renouvellement, jusqu'à ce qu'il y soit ultérieurement statué par une loi.

---

## T U R Q U I E.

**Recueil de Mouradja d'Hosson de 1798** (*extrait du*).

CODE CIVIL. — LIVRE VIII. — CHAP. XV.

En 1798, le consul de Suède, Mouradja d'Hosson, après une longue résidence à Constantinople, fit une collection méthodique des principes qui régissaient les sujets du sultan, en matière administrative, commerciale et civile. Il existe une superbe édition *in-folio* en trois volumes, dont le dernier parut en 1824; cet ouvrage, qui est intitulé : Tableau général de l'empire Ottoman, est le plus estimé et le plus accrédité, parce qu'il reproduit les dispositions du Koran, mises en ordre d'après les ordres du sultan Suleyman II, de 1520 à 1566, recueil qui est connu sous le nom de *Multeka-Ehbar*.

Ce qui est relatif aux hypothèques et aux gages figure confondu dans le code civil en quatorze articles, qui ne contiennent que quelques dispositions primitives.

Ainsi, d'après l'article 1<sup>er</sup>, les gages et les hypothèques sont des sûretés remises entre les mains du créancier; ce qui paraît annoncer qu'il doit y avoir dessaisissement tant des meubles que des immeubles engagés.

Mais, pour pouvoir consentir un engagement semblable, il faut que le débiteur ait la propriété absolue du gage, et que l'obligation soit licite et non proscrite par l'islamisme (art. 2 et 5).

Le gage doit être d'une valeur égale au montant de la créance; il constitue un dépôt entre les mains du créancier qui peut en tout temps être contraint à en faire l'exhibition (art. 10); l'entretien de ce gage est à sa charge, à moins qu'il ne s'agisse d'esclaves, ou d'animaux, ou de jardins, le débiteur ayant dans ce cas la jouissance des fruits (art. 5 et 6).

Si, à l'échéance, le paiement n'est pas réalisé, le débiteur peut être poursuivi, incarcéré, et le créancier a le droit de garder le gage, malgré les à-compte qu'il aurait reçus, mais il ne peut en disposer qu'après y avoir été autorisé (art. 9).

Du reste ses droits sur le gage sont absolus et privilégiés (art. 14).

**VAUD** (CANTON DE).**Code civil de 1819** (extrait du),exécutoire le 1<sup>er</sup> juillet 1821.

Les dispositions relatives aux hypothèques, contenues dans le code vaudois (*titre XVI, livre III*), ont été complétées par deux lois de 1824 et 1840. La première détermine les conventions constitutives des hypothèques; la deuxième étend cette limite, prescrit le mode d'inscription et de radiation, et fixe les obligations ainsi que la responsabilité du conservateur.

De très-graves modifications sont faites au régime français par le code suisse, quoiqu'il en ait suivi la division.

Ainsi, toutes les hypothèques quelconques doivent être inscrites; aucune n'est exempte de l'inscription.

Il n'existe aucune espèce d'hypothèques, même judiciaires ou légales, ou autres, qui puissent grever les biens à venir (art. 1590).

L'usufruit n'est pas déclaré susceptible d'hypothèque (article 1586).

Il n'est exigé par aucun article que la somme soit déterminée.

La réduction des hypothèques n'est pas admise.

Le tiers détenteur n'a pas la faculté de purger l'immeuble qu'il a acquis, ni de faire discuter préalablement les biens du débiteur. Il doit payer ou délaisser.

La loi du 24 décembre 1840 a apporté des changements très-importants aux dispositions du code vaudois et de la loi de 1824. D'après ces dispositions, la nomenclature des conventions susceptibles d'entraîner hypothèque était fort restreinte; l'inscription remontait au jour du contrat, ce qui était créer les hypothèques tacites, dit M. Odier, p. 105 (art. 1595).

Maintenant, aux termes des art. 41, 63 et 67 de la loi de 1840, tout acte emportant hypothèque doit être présenté, dans les dix jours de sa date, au bureau du contrôle pour être inscrit. Ce délai est celui annoncé par l'article 1595 du code vaudois, comme devant être le terme fixé pour donner à l'inscription la date du contrat. La présentation, après ce délai, ne donnera à l'acte que la date de l'inscription et non du titre; par cette disposition, les hypothèques cessent d'être occultes.

Suivant la loi de 1824, les actes constitutifs d'hypothèques étaient de cinq espèces, savoir :

L'*assignat*, ou hypothèque légale de la femme ;

La *lettre de rente*, ou espèce de créance hypothécaire avec rente, et remboursement facultatif ;

La *rente viagère* ;

Le *revers*, ou privilège du vendeur ;

La *gardance de dams*, qui est une hypothèque de précaution contre les éventualités de nature à compromettre la solvabilité du débiteur.

La loi de 1840 (art. 3) déclare en outre assujettis à l'inscription et leur donnant par conséquent un effet hypothécaire, les donations d'immeubles, les usufruits immobiliers, les substitutions et les saisies immobilières pratiquées en vertu d'actes n'emportant pas hypothèque sur l'immeuble saisi.

Les actes en vertu desquels l'inscription est prise doivent être authentiques.

Pour les femmes, le mari, dès qu'il a reçu la dot ou d'autres valeurs pendant le mariage, doit en faire une reconnaissance, appelée *assignat*, devant le juge de paix, en présence des parents, avec affectation hypothécaire. Il est tenu d'en faire effectuer l'inscription dans les trois mois. Pour être assurée que cette formalité sera remplie, la loi rend responsable de l'accomplissement de cette garantie le débiteur ou l'acquéreur des biens de la femme, quand ils veulent se libérer. Si le mari n'a point d'immeubles et que les parents ou la municipalité craignent sa dissipation, ils peuvent le forcer à acheter des immeubles ou à fournir caution. En cas de refus, le juge de paix peut affermer les biens de la femme avec attribution des revenus au mari (article 1090 à 1101).

Quant à l'hypothèque légale des mineurs, la tutelle dure trois ans sur la même tête, mais avec faculté de prorogation. Il existe pour les tutelles un conseil de surveillance, composé du juge de paix et des membres du conseil d'État, qui doit prendre toutes les précautions qu'exigent les intérêts des mineurs (art. 224, 280 à 282).

L'hypothèque est essentiellement spéciale. Aux termes de l'article 27 de la loi de 1824, elle n'est valable que lorsque l'acte désigne la nature et la situation de l'immeuble ; à cet effet, l'article du cadastre qui le concerne doit être remis au notaire par le débiteur.

Les intérêts sont colloqués au même rang que le capital, pour trois années et l'année courante (art. 1595).

Entre les créanciers, la date de l'inscription ou du contrat, si l'inscription est prise dans les dix jours, fixe le rang de priorité (art. 1591, C. civ. et 11, loi de 1840).

Le tiers détenteur doit payer son prix ou délaisser l'immeuble (art. 1602).

Les causes d'extinction des privilèges et hypothèques sont les mêmes que celles du code français (art. 1610).

Les privilèges sont également divisés en privilèges généraux et spéciaux sur les meubles et les immeubles. Les articles 1579 à 1583 y ajoutent les réparations du mur mitoyen, les travaux pour empêcher la ruine d'une maison, ceux prescrits par la police par mesure de sûreté, enfin les droits de mutation d'une année et les contributions foncières de deux ans.

Au titre de la cession des biens (art. 1622 et 1623), les créanciers sont classés selon le rang que leur assigne la loi dans l'ordre suivant :

- 1° Les privilèges spéciaux (art. 1578 à 1582);
- 2° Les privilèges généraux (art. 1575);
- 3° Les créances hypothécaires sur les biens grevés;
- 4° Les créances par acte authentique;
- 5° Les créances chirographaires;
- 6° Les amendes et confiscations.

On trouve l'indication des formalités qui se rapportent aux radiations dans la loi du 24 mai 1840, qui avait été annoncée par l'art. 1594 du code civil. L'article 75 dit qu'il faut produire ou un jugement définitif qui prononce la nullité de l'acte, ou la preuve de la libération, ou l'acte inscrit revêtu de la quittance, ou enfin l'acte authentique de l'extinction de la créance. Dans le cas d'absence de titre, le président, sur la requête qui lui est soumise, ordonne une enquête; si elle est insuffisante, il faut recourir à un jugement avec assignation publique donnée par le débiteur dans les journaux.

La loi de 1840, qui est un complément du code, établit l'organisation d'un bureau de contrôle des charges immobilières dans chaque chef-lieu de district (art. 1). Il doit y avoir pour tout le district deux registres, un pour la présentation des titres à inscrire, et l'autre pour les saisies immobilières. Il existe un troisième registre, mais par chaque commune, vu son importance: c'est celui des charges qui affectent chaque immeuble (art. 4). Il est joint à ces registres un répertoire alphabétique des noms des propriétaires, et cadastral pour les propriétés.

Quand il s'agit de prendre une inscription, il faut présenter au conservateur une expédition de l'acte préparé à cet effet par le notaire ou le greffier (art. 22). La présentation doit être inscrite immédiatement sur le registre des présentations (art. 67), et le titre dans les quatre jours sur le registre des charges (art. 37).

Si les immeubles ne sont pas suffisamment désignés, une in-

scription provisoire peut être prise (art. 27); mais alors il faut donner assignation au débiteur dans les trois mois pour faire statuer par voie sommaire (art. 55 à 56).

Le conservateur doit délivrer des extraits des charges qui grèvent un immeuble désigné; mais il lui est interdit de communiquer les registres (art. 85); il est tenu de ses fautes et de ses négligences; cependant si des dommages-intérêts lui sont demandés, l'instance doit être commencée dans l'année du jour où le préjudice a été connu de la partie (art. 106). Dans tous les cas, les amendes qu'il a encourues sont primées par l'indemnité (art. 96).

Une surveillance est exercée dans les bureaux par le conseil d'État, et le préfet est tenu d'en faire l'inspection tous les ans (art. 109 et 110).

*Plus succinctement.*

L'inscription d'un acte, présenté dans les dix jours de sa date, remonte au jour du contrat, sinon elle ne prend rang qu'au jour de la présentation.

L'acte en vertu duquel l'inscription est prise ou rayée doit être authentique.

Point d'hypothèque valable sans inscription, les biens présents seuls peuvent être hypothéqués.

Un conseil de surveillance des tutelles et le juge de paix veillent à l'inscription de l'hypothèque des mineurs.

Quant à la femme, c'est sur la déclaration par le mari des biens dotaux qu'il a reçus, que l'inscription est prise.

L'hypothèque est essentiellement spéciale. Si les biens ne sont pas suffisamment désignés, le créancier peut prendre une inscription provisoire, sur laquelle il faut faire statuer dans les trois mois.

Il existe deux registres par district, l'un pour la présentation des titres, l'autre pour les saisies immobilières, et par chaque commune un troisième pour les charges. Le conservateur doit inscrire les actes sur le registre des présentations le jour de la remise, et sur le registre des charges dans les quatre jours.

---

**WISMAR (VILLE ET TERRITOIRE DE).**

DUCHÉ DE MECKLENBOURG.

**Loi du 15 mai 1838.**

La ville de Wismar et son territoire ont une loi hypothécaire spéciale pour les biens qui y sont situés, indépendamment de celle du duché de Mecklenbourg dont elle est la capitale, en date du 23 décembre 1829, et de celle du 12 novembre 1819, sur les terres seigneuriales.

Le système allemand y est également consacré. L'article 1<sup>er</sup> le déclare d'une manière formelle, en disant que les droits réels n'existent que par l'inscription, à l'exception toutefois des servitudes réelles. En conséquence, la tradition d'un bien-fonds n'opère pas la mutation, il faut en outre l'inscription. Cette inscription doit être demandée par le nouveau propriétaire ou l'héritier universel, dans l'année à partir de la vente ou du jour de l'ouverture de la succession, sous peine d'amende (art. 5).

Afin de donner aux tiers le temps et la possibilité de faire valoir leurs droits, les immeubles doivent être spécifiés et les parties indiquées dans un placard qui reste affiché à la porte de l'hôtel de ville pendant six semaines avant l'inscription (art. 4).

Sur le registre municipal, des feuilles sont spécialement désignées pour chaque bien-fonds et divisées en trois rubriques : la première est consacrée à l'établissement de la propriété, la deuxième à l'inscription des charges et restrictions de la propriété, et la troisième à celle des hypothèques (art. 1 et 10).

Dès que la transmission est effectuée, si tout ou partie du prix n'est pas payé, le privilège du vendeur est inscrit en première ligne sous la troisième rubrique (art. 6). Les charges et restrictions de la deuxième rubrique prennent rang avec les ayants droit inscrits sur la troisième, selon la date de l'inscription (art. 9).

Les dépendances d'un bien-fonds ne peuvent être grevées séparément d'aucune charge (art. 11).

Le transport des créances s'opère aussi par l'inscription sur le registre ; mais on exige la production du titre en original, ou tout au moins la reconnaissance du débiteur devant l'autorité (art. 16). Cette inscription est mentionnée au pied de l'acte, et un nouveau titre, auquel est annexé l'ancien, est délivré aux intéressés (art. 17 et 18).

S'il arrive qu'un créancier inscrit soit absent, le propriétaire

débiteur peut faire noter les recherches infructueuses auxquelles il s'est livré pour le trouver ; dix années après cette annotation, ou trente ans après l'inscription, il peut faire prononcer la mainlevée de l'inscription (art. 20). On voit ainsi qu'il n'existe aucune obligation de renouvellement.

Dans le cas où des poursuites doivent être exercées en vertu du titre hypothécaire, la procédure est sommaire. Il est délivré d'abord un mandat de paiement qui doit être reconnu dans les quatre semaines ; ensuite, on peut, en cas de non-paiement, obtenir un ordre de payer dans le délai de quinze jours (art. 22).

L'art. 29 crée un droit de priorité sur les sommes inscrites, en faveur des frais de faillite, des contributions publiques, des primes d'assurance contre l'incendie, de l'impôt foncier, des redevances ou autres charges de la propriété et des intérêts de trois années. Cette disposition est conforme à l'art. 58 de la loi du territoire de Mecklenbourg de 1829.

On trouve, à l'art. 35, la disposition que nous avons déjà fait remarquer dans quelques lois, à savoir : que lorsque la masse générale paye les privilèges ou droits antérieurs, elle prend leur place sur le fonds qui leur est spécialement affecté.

Dès qu'une faillite éclate, l'autorité municipale, avertie par le tribunal, opère la clôture de la feuille destinée aux biens-fonds du failli ; cette feuille n'est ouverte de nouveau qu'après leur transmission à un nouvel acquéreur (art. 54).

Le dernier article 38 consacre d'une manière énergique toute la force de l'inscription, en déclarant qu'elle assure au propriétaire inscrit ses droits contre les tiers, à moins de fraude, et couvre tous les moyens de nullité.

---

## WURTEMBERG.

### Loi hypothécaire du 25 avril 1825.

---

Un statut de 1610, modifié par plusieurs ordonnances postérieures, forme la législation civile dans le royaume de Wurtemberg. Le droit romain et le droit canonique y constituent le droit subsidiaire. Le droit hypothécaire seulement et ce qui s'y rattache a été l'objet d'une révision nouvelle, le 15 avril 1825.

Cette loi a adopté le système germanique avec des modifications importantes, quant au mode d'inscription et de responsabilité :

elle est actuellement éprouvée par une expérience de vingt ans : pendant cet espace de temps une hausse extraordinaire du crédit privé et des valeurs territoriales s'est manifestée, car on peut aujourd'hui dans ce pays prêter hypothécairement sur des immeubles avec une sécurité presque complète (1).

Le principe de cette loi se trouve presque généralisé dans l'article 2, ainsi conçu : « Une hypothèque ne peut être légalement » constituée qu'avec l'autorisation du conseil municipal établi » sous le nom de chambre hypothécaire, et par une inscription » judiciaire sur le livre des hypothèques. »

La première condition pour pouvoir hypothéquer est d'être propriétaire de l'immeuble ; l'article 6 dit même à cet égard que l'hypothèque consentie sans l'assentiment du propriétaire véritable, serait nulle lors même que le débiteur en obtiendrait ultérieurement la propriété.

Dans le Wurtemberg, il n'y a pas d'hypothèques générales ; aucune ne peut être constituée sur les biens à venir (art. 10). Quand on hypothèque tous ses biens, il faut les désigner chacun spécialement, et, s'il s'agit d'une terre, on est tenu de dresser un tableau de toutes ses dépendances (art. 189).

Comme dans le code français (art. 2152), la créance doit être certaine et déterminée ; mais l'article 17 prescrit en outre l'estimation de l'immeuble dans tous les cas.

En Wurtemberg, les autorités municipales sont constituées dans chaque commune en autorités hypothécaires ; elles ont la mission d'évaluer la propriété destinée à servir de gage, de juger de la capacité des parties contractantes, de les rapprocher en cas de contestation, d'apprécier les titres, de les rejeter selon l'occurrence, de prendre inscription d'office pour les femmes, les mineurs, les interdits, etc., seules elles ont le droit d'accorder ou de refuser l'inscription hypothécaire ; le tout, cependant, sauf le recours devant les tribunaux de surveillance (art. 225 et 224).

Avec une telle institution, le législateur pouvait proclamer la publicité comme étant son système unique sans exceptions, puisque tous les intérêts et tous les droits étaient suffisamment garantis.

L'estimation de l'immeuble doit être préalablement faite par l'autorité municipale, à moins que les parties ne la fixent elles-mêmes, et alors le mode d'évaluation doit être indiqué sur le registre (art. 12) ; il faut que cette estimation surpasse de moitié le montant de la créance, lorsque l'hypothèque comprend tous les biens du débiteur (art. 15).

---

(1) Extrait d'une lettre du 14 mai 1825 de M. Hofacker, conseiller à la cour suprême de Stuttgart. Des systèmes hypothécaires, par M. Odier, page 36.

Le titre constitutif de l'hypothèque résulte de l'inscription elle-même et de la reconnaissance qui en est délivrée au créancier (art. 191). Cette inscription est inattaquable et à l'abri de la prescription même (art. 45 à 48 et 73).

Pour obtenir une inscription hypothécaire, il faut en adresser la demande au conseil communal et avoir un droit fondé sur une convention ou sur les dispositions de la loi (art. 15).

Il ne suffit pas d'avoir la capacité de contracter pour pouvoir engager ses immeubles (art. 19), car si l'état de déconfiture du débiteur était reconnu, si le conseil communal avait ordonné l'examen de sa fortune, ou s'il lui avait refusé l'autorisation d'hypothéquer ses biens il ne pourrait consentir une hypothèque, tant que ces causes, qui doivent être inscrites, n'auraient pas été levées.

S'il s'agit d'une hypothèque donnée par une femme, elle doit être assistée de son tuteur ou de son mari, être prévenue en plein conseil de la chambre hypothécaire de l'effet légal de son engagement, et renoncer expressément à tous les bénéfices de la loi; si la femme veut garantir la dette de son mari, un subrogé-tuteur lui est adjoint dans ce cas (art. 21 et 22).

Peuvent demander une inscription hypothécaire en vertu de la loi :

1° Les femmes mariées ;

2° Les enfants sur les biens de leurs père et mère pour leur fortune privée ;

3° Les pupilles et les institutions pieuses ;

4° Les légataires et les créanciers d'une succession ;

5° Les créanciers de la construction d'un bâtiment ;

6° Les créanciers subrogés au prix d'un bien exproprié ;

7° Les créanciers judiciaires (art. 27).

Quant à la femme, ses immeubles provenant d'acquêts ou de dot sont inscrits sur les livres publics; l'autorité chargée de la rédaction de l'inventaire des dots et des apports matrimoniaux, le père, le tuteur et la femme elle-même peuvent provoquer l'inscription sur les biens du mari, tant pour la dot que pour les acquêts, soit à raison du prix des immeubles dotaux acquis ou aliénés pendant le mariage, soit pour le douaire ou les donations contractuelles (art. 28 à 30). Dans le cas où les biens du mari sont insuffisants, il est pris une prénotation qui grève ses biens à venir (art. 32). Cette mesure est aussi prescrite en faveur des enfants sur leur tuteur (art. 35) : c'est la seule exception au système de la spécialité, qui soit introduite en faveur de l'hypothèque légale.

Lorsque la femme survivante se remarie, les biens du second

mari peuvent être de plein droit l'objet d'une demande en hypothèque de la part de ses enfants (art. 56).

Les légataires ou les créanciers d'une succession ont droit également à une hypothèque sur la masse, et peuvent, pendant trois ans, répéter les biens de la succession entre les mains des copartageants (art. 39 et 40).

Dans le cas de vente, soit par expropriation soit à l'amiable, le créancier ne conserve ses droits que par une inscription contre le nouvel acquéreur. Mais l'article 45 attribue un droit de propriété au vendeur, lorsqu'il a été stipulé que le défaut de paiement du prix de vente entraînerait la dissolution du contrat.

Le droit d'hypothèque s'étend sur toutes les parties de la chose hypothéquée. Elle comprend ses dépendances mobilières et immobilières, ses accroissements et les fruits naturels et civils non encore détachés du sol lors de la saisie (art. 49).

Ce droit ne garantit les intérêts que lorsqu'ils sont stipulés, et seulement pour deux ans et l'année courante (art. 52 à 54).

L'article 56 déclare d'une manière formelle que le livre des biens immeubles est la base du livre des hypothèques. Ce principe est si absolu, que nul n'est réputé propriétaire s'il n'est inscrit sur ce livre, et qu'il ne peut, sans cette condition, consentir aucun engagement sur sa propriété; c'est par cet acte seul que s'opère la véritable transmission: mais l'inscription est précédée, dans ce cas, d'un examen très-scrupuleux du titre d'acquisition, qui doit être préalablement approuvé par l'autorité hypothécaire (art. 56 à 60),

Les registres ne sont publics qu'à l'égard des intéressés; on ne peut s'en faire délivrer un extrait qu'en établissant son intérêt, ni en prendre connaissance qu'en présence d'un membre du conseil ou du greffier, et qu'après avoir justifié de l'opportunité de ses recherches (art. 61 à 63).

Cette publicité est nécessaire, dit l'art. 64, pour assurer le commerce des actions hypothécaires (1).

La date des inscriptions fixe le rang entre les créanciers (art. 96); cependant la loi autorise des prénotations ou inscriptions conditionnelles, qui ont pour effet de garantir un droit à exercer sur la propriété et de lui assigner un rang par anticipation. Mais ce droit est soumis à une décision judiciaire pour pouvoir être continué.

Le débiteur, pendant trente jours après l'inscription, peut opposer l'exception qu'il n'a pas reçu la somme empruntée; mais

---

(1) On ne remarque cependant dans la loi de 1825 aucun article, qui établisse des règles sur le mode d'émission et de transmission de ces actions hypothécaires.

après ce délai, c'est à lui à prouver qu'il n'a pas été payé, les tiers de bonne foi ne peuvent en éprouver aucun préjudice (art. 87).

Par suite du principe qu'il n'y a que l'inscription qui assure le droit hypothécaire, les cessions des créances doivent être inscrites sur les registres (1).

En cas de non-paiement, l'hypothèque donnant un droit réel sur la chose pour se faire payer, le créancier peut faire vendre l'immeuble ou exercer l'action personnelle contre le débiteur cumulativement ou séparément (art. 90).

L'article 91 déclare nulles les conventions qui interdiraient au créancier de vendre l'immeuble, ou le constitueraient propriétaire sans adjudication, ou enlèveraient aux parties la faculté de l'hypothéquer. Cependant, pour donner toute liberté et ne mettre aucune entrave à la disposition des immeubles, il est dit, à l'article 94, qu'en cas de vente à l'amiable, le créancier sur lequel les fonds manquent, peut faire vendre l'immeuble aux enchères publiques.

Le créancier, qui désintéresse un créancier antérieur, prend sa place et ses droits; mais il faut, pour valider cette mutation, l'adhésion du débiteur ou une sentence judiciaire: le créancier antérieur, dans ce cas, est tenu de recevoir son prix, sinon, le dépôt en est effectué (art. 105 et 106). Toutefois, selon les principes de droit, mention du paiement avec subrogation doit être faite sur les registres pour opérer la transmission des droits hypothécaires.

L'hypothèque prend fin: 1° par l'extinction de l'action principale; — 2° par la destruction de la chose hypothéquée; — 3° par l'échéance du délai de l'engagement; — 4° par le désistement du créancier; — 5° par la vente judiciaire de l'immeuble; — et 6° par l'extinction des droits de l'auteur de l'engagement (art. 125).

A ce sujet il faut faire observer que rien ne peut altérer ni modifier la nature du droit hypothécaire. Ainsi, l'objet détruit est-il rétabli, le droit hypothécaire revit; s'il est incendié, le créancier peut exiger que le prix de l'assurance serve à reconstruire le bâtiment (art. 125).

Les requêtes, qui ont pour objet d'obtenir une hypothèque, doivent être présentées aux autorités hypothécaires et inscrites sur un procès-verbal rédigé à cet effet (art. 163 à 165). Ces autorités peuvent rejeter une demande illégalement formée et, dans le cas d'existence de droits litigieux, renvoyer les parties

---

(1) Cette disposition est contraire au moyen proposé dans le journal des Débats du 18 août 1845, et qui consiste à autoriser la transmission des créances hypothécaires par un simple endossement.

devant les tribunaux. Le débiteur doit être présent à l'inscription, ou dûment appelé (art. 199). La chambre hypothécaire peut délivrer au propriétaire une reconnaissance d'hypothèque *informative*, dans le cas où il veut emprunter sur hypothèque, pour établir la preuve de la garantie qu'il peut offrir (art. 174). Enfin, lorsque l'inscription est prise, l'autorité doit en remettre au créancier une reconnaissance signée de cinq membres au moins (art. 191), et revêtue du sceau du juge du grand baillage.

La radiation s'opère ensuite sur la remise de cette reconnaissance, ou à défaut de remise, en vertu d'une sentence judiciaire, ou même par la seule volonté de l'autorité hypothécaire, lorsque les droits propres à obtenir cette radiation lui semblent suffisants (art. 213).

### *Plus succinctement.*

Toute propriété immobilière doit être inscrite sur des registres spéciaux qui contiennent tous les changements ou toutes les modifications dont elle peut être l'objet. Sans cette inscription, on n'est pas réputé propriétaire, et l'on ne peut en disposer à quelque titre que ce soit. L'inscription, et non le titre, constitue la transmission en faveur d'un acquéreur.

Les hypothèques ne sont constatées que par l'inscription sur d'autres registres à ce destinés.

Elles sont essentiellement spéciales.

Jamais elles ne sont générales et ne peuvent affecter les biens à venir, si ce n'est lorsque les immeubles du tuteur ou du mari sont insuffisants, auquel cas il est pris une prénotation.

L'inscription seule et la reconnaissance qui en est délivrée forment le titre véritable, et assignent par leur date le rang entre les créanciers; elle a pour effet de suivre l'immeuble en quelques mains qu'il passe.

Le droit, en vertu duquel on peut réclamer une inscription hypothécaire, doit être fondé sur la convention des parties ou sur les dispositions de la loi. L'art. 27 indique les personnes autorisées à demander une inscription d'hypothèque légale.

Des prénotations ou inscriptions conditionnelles peuvent être prises pour garantir un droit.

C'est devant le conseil municipal de chaque commune, organisé en autorité hypothécaire, que toute demande doit être introduite. Ce conseil est revêtu de la plus grande autorité : il est chargé de la tenue des registres, de l'examen des créances, de l'estimation des immeubles, de l'appréciation des qualités des parties, de la délivrance des reconnaissances d'hypothèques; il

est chargé encore de prendre inscription d'office dans l'intérêt des femmes et des mineurs, de procéder à la radiation des hypothèques; en cas de contestation, il renvoie les parties à se pourvoir devant les tribunaux. La responsabilité la plus étendue pèse sur tous ses actes, aussi peut-il rejeter ou admettre toute demande tendante à obtenir une inscription hypothécaire.

Le vendeur ne jouit d'aucun privilège, ni du droit exorbitant de résolution tacite comme en France.

L'inscription n'est soumise à aucun renouvellement; elle ne garantit le service des intérêts que pendant deux années et l'année courante.

Comme en Prusse, des actions hypothécaires peuvent être émises dans le commerce: les garanties qu'offre la haute administration du conseil communal présentent une sécurité qui doit leur donner beaucoup de crédit.

Il est nécessaire, pour la sûreté des droits acquis, que les cessions des créances soient inscrites.

Lorsque l'immeuble est vendu à l'amiable, le créancier sur lequel les fonds manquent peut faire procéder à une vente aux enchères.

En vertu de l'inscription, le créancier a le droit de contraindre le débiteur à s'assurer contre l'incendie.

L'inscription est tellement limitative que, si le droit hypothécaire est accordé pour un temps limité, il faut qu'elle soit renouvelée en cas de prorogation (art. 126).

Les registres sont publics, mais la communication n'en est permise et les extraits n'en peuvent être délivrés qu'à ceux qui justifient d'un intérêt.



# SUPPLÉMENT

AUX RÉSUMÉS

## DES LOIS HYPOTHÉCAIRES ÉTRANGÈRES. (1)

---

**BRUNSWICK (DUCHÉ DE).**

**Ordonnance du 26 mars 1823.**

---

L'ordonnance de 1823 ne règle pas tout ce qui est relatif aux hypothèques, et n'établit aucun système hypothécaire régulier ; il paraît qu'il existe d'autres lois à cet égard. Elle n'a eu en vue que la révocation et la modification des deux ordonnances des 5 janvier et 3 février 1814, qui avaient exigé la publicité de toutes les hypothèques, même des hypothèques légales.

Cette obligation était impopulaire dans ce pays, comme le sont les lois allemandes dans les provinces rhénanes, où nos lois ont passé dans les mœurs et les usages du pays, et continuent à le régir. Aussi, malgré tous les délais de prorogation successivement accordés pour leur application, on reconnut l'impossibilité de vaincre la répugnance qui avait accueilli cette mesure. C'est au milieu de ces difficultés que parut l'ordonnance de 1823, dont le préambule déclarait : qu'il était certaines hypothèques qui ne pouvaient pas être soumises à l'inscription sans entraîner la perte inévitable de droits légitimement acquis.

En conséquence, sans précisément révoquer les deux ordonnances de 1814, le statut de 1823 dispense de l'inscription les hypothèques du fisc, des communes, de la compagnie d'assurances, des seigneurs censurés, des établissements pieux et publics, des femmes, des mineurs, des interdits et des enfants mineurs envers leur père, administrateur de leurs biens personnels, hypothèque tacite que n'admet pas le code français (art. 1<sup>er</sup>).

Cette dispense d'inscription, toutefois, n'existe que pendant une

---

(1) Tous les documents contenus dans ce supplément ne sont parvenus que tardivement.

année à partir du jour de la vente, lorsque l'immeuble grevé est vendu en justice, pourvu qu'elle soit publiée dans les journaux du Duché : on peut voir dans cette disposition une espèce de purge légale (art. 3).

Quant aux autres hypothèques, l'inscription seule fixe leur rang (art. 2).

---

**HAITI** (REPUBLIQUE D').

**Code civil du 4 mars 1825.**

---

Les dispositions de ce code sont rapportées dans la concordance des codes civils français et étrangers, *page 127*.

Le titre sur les hypothèques est la copie littérale du titre français.

---

**OLDENBOURG** (DUCHÉ D').

**Loi du 11 octobre 1814.**

---

A peine l'occupation française avait-elle cessé dans le Duché d'Oldenbourg, qu'un règlement organique, en date du 25 juillet 1814, parut et annonça la publication de lois fondamentales du droit civil.

La loi hypothécaire du 11 octobre suivant est la première qui fut promulguée ; elle contient 125 articles. Mais les vingt-deux premiers articles seuls concernent les hypothèques ; les autres parties sont relatives au concours entre les créanciers dans le cas de faillite, aux ventes par adjudication publique et à des dispositions transitoires nécessaires pour passer du régime français au nouveau système.

Ce système n'est autre que l'adoption des principes allemands.

Toutefois, on ne remarque dans cette loi aucune disposition qui prescrive la tenue de registres fonciers pour la transmission de tout contrat de vente et l'inscription préalable des propriétés avant qu'on puisse en disposer ou les grever d'hypothèques ; peut-être existe-t-il à ce sujet des usages qui nous sont inconnus.

On remarque en outre, à l'article 1<sup>er</sup>, que les hypothèques sont spéciales, à moins qu'il ne s'agisse d'hypothèques légales, et à l'article 3, que l'inscription seule conserve les hypothèques générales et spéciales, que le vendeur ne peut conserver son privilège qu'en le faisant inscrire dans les quatorze jours de la transmission de la propriété, et que quand une faillite a été déclarée, l'immeuble du failli est inaliénable, une énonciation devant être faite dans ce cas sur le registre par le conservateur.

Pour prendre une inscription, la partie intéressée doit adresser au conservateur des hypothèques une demande que l'on peut assimiler aux bordereaux du code français. Mais il faut faire observer que la date de la présentation de cette demande fixe le rang de l'inscription; aussi l'article 6 porte-t-il que le conservateur doit contenir l'indication du jour, de l'heure et de la minute de cette présentation.

Aucune inscription, aux termes de ce même article, ne peut être prise sans que le débiteur ait été prévenu, et une demande éventuelle d'inscription, faite seulement pour le cas où une autre demande d'inscription serait formée, est interdite.

Le créancier, quand il est payé, est tenu d'en faire la déclaration sur le registre, et le débiteur doit demander la radiation dans les trois semaines sous peine d'amende (art. 8). Il faut que dans tous les cas leur consentement soit constant.

L'article 10 contient des dispositions relatives à une espèce de purge, en donnant au tribunal la mission de publier l'état des inscriptions qui affectent un immeuble, dans le cas d'adjudication, de faillite, ou lorsqu'il s'agit de le libérer des charges qui le grèvent.

Aux termes de l'article 12, les héritiers d'une succession ou les créanciers d'une faillite ne peuvent demander la séparation de patrimoines que pendant cinq ans.

On voit, aux articles 13 et 15, que les hypothèques légales sont spécialement soumises à l'inscription, qui est prise sur les immeubles des tuteurs et des maris sans qu'il soit besoin de leur consentement. La somme qui doit les grever, à la différence des autres hypothèques, peut être indéterminée (art. 17 et 18); mais les tuteurs ont le droit de demander l'énonciation des diverses circonstances qui sont de nature à diminuer l'étendue de leur garantie, telles que le détail des biens du mineur, l'existence de l'usufruit légal dont ils seraient frappés, etc. (art. 19).

Les objets mobiliers qui, dans l'acceptation judiciaire, peuvent être assimilés à des immeubles, tels que les fonds de commerce, les bibliothèques, les pharmacies, sont grevés de l'hypothèque générale inscrite, quand ils se trouvent dans la possession du

débitcur lors de la saisie ou de la déclaration de faillite ; mais la vente en bloc de ces objets ne peut être faite, sous peine de nullité, qu'un mois après sa publication (art. 20).

Le créancier et le débiteur ont seuls le droit de demander la communication des registres et de s'en faire délivrer des extraits. Les conservateurs et le tribunal sont responsables de leurs négligences, chacun en ce qui les concerne (art. 7).

---

## RUSSIE (1).

### Code civil de 1832.

---

Le titre 3, chapitre 3, prescrit aux art. 405 et suivants la tenue de registres fonciers dans chaque tribunal civil, sur lesquels les contrats de vente, d'engagements hypothécaires, de donations et de tous actes translatifs de propriété doivent être inscrits; ils sont qualifiés *actes fonciers*. — C'est une mesure prescrite dans tout l'empire pour assurer à juste titre la propriété.

---

(1) Une deuxième édition du code russe a été publiée en 1842. Elle n'a apporté, en général, aucun changement à la première édition de 1832, si ce n'est que les chiffres des articles sont différents, parce qu'on a mis sous le numéro d'un article nouveau les additions placées à la suite d'une disposition légale dans l'édition de 1832, et parce qu'encore on y a ajouté d'autres dispositions relatives à des usages particuliers à des provinces déterminées.

Quant au titre des hypothèques, il n'existe aucune modification au texte de la traduction qui fait partie de la collection de M. Foucher, seulement les art. 1036 à 1058 sont réportés dans l'édition de 1842 sous les numéros 1378 à 1389. L'art. 1389 de l'édition de 1842 contient une addition qui n'était pas à la suite de l'art. 1058. Elle est ainsi conçue :

*Lorsque les délais fixés pour le paiement dans les actes constitutifs d'hypothèque sont échus, le recouvrement s'opère en vertu des dispositions contenues dans le livre V (de la procédure civile) ; en cas de contestation on procède suivant les règles prescrites dans le livre VI.*

---

**DEUXIÈME PARTIE.**

---

**TEXTES**

**DES**

**LOIS HYPOTHÉCAIRES.**

---



# TEXTES

DES

## LOIS HYPOTHÉCAIRES ÉTRANGÈRES.

### APPENZELL (CANTON D').

#### Loi sur les hypothèques (Zedelwesen).

(Adoptée par la réunion cantonale de Hundweil, le 30 août 1835.)

##### 1. Du gage hypothécaire.

Les immeubles, parmi lesquels les bois sont comptés, et non les effets mobiliers, peuvent être inscrits comme gage hypothécaire.

##### 2. Lieux dans lesquels l'hypothèque est constituée.

L'hypothèque est toujours constituée dans le lieu où se trouve le gage hypothécaire. S'il est situé dans plusieurs communes, l'inscription se fait dans le lieu de l'habitation; s'il n'y a pas d'habitation, dans le lieu où est la plus grande partie des immeubles. Dans tous les cas, il doit être donné avis de l'inscription aux autorités de la commune à laquelle appartient le reste du gage hypothécaire, pour qu'elle soit reçue sur le registre des hypothèques de cette commune.

##### 3. Procédure relative à la constitution de l'hypothèque.

Quiconque veut établir une hypothèque sur ses immeubles, doit demander en personne le consentement de la commune à cet effet, indiquer exactement la valeur des immeubles en capital et intérêts, et, si le créancier ne comparait pas avec lui, prouver par une déclaration écrite de ce dernier les conventions intervenues avec lui. Les autorités sont tenues de vérifier les indications sur la valeur des immeubles, et de faire demander sous serment par deux de leurs membres au débiteur, s'il est en état de payer toutes ses dettes, ce dont il sera adressé un rapport aux autorités réunies. Si le débiteur ne peut payer ce qu'il doit, y compris le bien de sa femme, l'hypo-

thèque doit être suspendue jusqu'à l'obtention du consentement de tous les créanciers, et, pour le bien de la femme, des autorités de la commune dans laquelle le débiteur jouit de ses droits civils.

Des hypothèques peuvent aussi être constituées avec les arrérages de deux années d'intérêts tout au plus.

##### 4. Des hypothèques par suite de la vente des immeubles.

Le vendeur d'un immeuble a sur la partie non engagée de cet immeuble un privilège à dater du jour de la vente, pendant une année, c'est-à-dire que pendant ce temps il ne peut y être inscrit d'hypothèque sans son consentement. Si dans ce délai il est pris des inscriptions au profit du vendeur, l'acheteur ne sera pas tenu de faire connaître sa fortune.

##### 5. Pour quelle valeur l'hypothèque peut être constituée.

Dans la vente d'immeubles comme dans toute autre constitution d'hypothèques, celles-ci ne doivent jamais dépasser la véritable valeur du gage hypothécaire. Cette valeur doit être déterminée en cas de besoin par trois experts, et l'estimation être soumise à l'homologation des principaux habitants et conseillers réunis.

##### 6. Distinction des hypothèques d'après leur valeur.

Les hypothèques sur les terrains sont désignées par les autorités, suivant la valeur du gage hypothécaire, sous la dénomination de *double*, *simple*, ou par la mention que le

*créancier lui-même a obtenu un gage hypothécaire.* Le titre de *double* sert à désigner l'hypothèque qui, à l'exclusion des bâtiments, ne dépasse point la première moitié de la valeur du sol; celui de *simple*, celle qui, également à l'exclusion des bâtiments, n'excède pas l'autre moitié de la valeur du sol. Quant au reste, c'est-à-dire celles qui embrassent toute la valeur d'estimation du gage hypothécaire, il est dit: *Que le créancier a lui-même obtenu un gage hypothécaire.* Pour les hypothèques qui comprennent plus d'une desdites classes, il doit être indiqué, en cas de réquisition, quel est le montant de la somme hypothéquée qui appartient à l'une ou à l'autre division. Si cette distinction n'est pas requise, ces hypothèques prennent le nom de *volontaires*. Les hypothèques des bâtiments sont désignées de la même manière que les hypothèques des terrains.

7. *Du prix le moins élevé auquel peuvent être constituées les hypothèques.*

L'hypothèque double et la volontaire ne peuvent être acquises au-dessous de cent pour cent, la simple au-dessous de quatre-vingt-dix pour cent, les autres, auxquelles appartient l'hypothèque des bâtiments, ne peuvent l'être au-dessous de quatre-vingt pour cent. La somme payée pour l'hypothèque doit être notée dans l'inscription, mais sans aucun excédant.

L'acheteur est responsable de ce qui a été payé au-dessous de ces prix. Les contrevenants seront punis suivant les circonstances.

8. *Des hypothèques immobilisées (1).*

Les hypothèques immobilisées, qui grevent des maisons, des fermes ou des fonds de terre sont celles dont le créancier n'a pas le droit d'exiger le remboursement et que le débiteur ne peut payer que lorsque sa propre fortune et celle de sa femme y suffisent. Si la femme est en tutelle, les paiements ne peuvent être faits sur ses biens qu'avec le consentement des autorités.

9. *Des hypothèques transmissibles (2).*

Les hypothèques transmissibles sont celles qui ne sont payables que lors de la vente du gage hypothécaire. Elles ne peuvent excéder le dixième de la valeur réelle de l'immeuble engagé. Si l'immeuble, sur lequel sont affectées ces hypothèques, est vendu, les acheteurs et les vendeurs sont tenus de veiller à ce que la mutation soit déclarée dans le mois au créancier, porteur du titre. Le paiement de cette hypothèque doit être fait dans les six mois après la mutation, à moins que pendant ce délai le créancier n'ait consenti à la renouveler, ce que, dans ce cas, il doit faire noter

sur l'inscription hypothécaire. Si le paiement ni le renouvellement n'a lieu, l'hypothèque transmissible est convertie en une hypothèque immobilisée (*liegende*).

Le porteur de l'hypothèque transmissible n'a le droit de poursuivre le possesseur du gage hypothécaire, même après l'expiration des six mois, que dans le cas où celui-ci aurait différé de faire la déclaration de la mutation.

10. *Hypothèques à terme (1).*

Les hypothèques à terme ne peuvent être constituées en vue de la mutation de la propriété; le paiement doit en être fixé à des époques déterminées.

Si un des paiements à terme n'a pas été effectué six mois après l'échéance, la créance entière devient exigible.

La prorogation des termes de paiement peut avoir lieu, du consentement du créancier, avant leur échéance si les possesseurs des hypothèques postérieures y consentent. Ce consentement doit être demandé aux autorités par le débiteur en personne.

11. *De l'hypothèque dotale (2).*

Les hypothèques dotales ont pour objet de garantir la dot des femmes; elles sont payables lors du changement de propriétaire du bien affecté à l'hypothèque, ou après le divorce ou le décès de la créancière. Si elles ne sont pas éteintes dans les six mois suivants, ou changées en hypothèques de mutation ou à terme, ou si elles passent en d'autres mains avant le changement de propriétaire, avant le divorce ou avant le décès de la créancière, elles sont considérées comme hypothèques immobilisées (*liegende*).

12. *Du taux de l'intérêt.*

Le débiteur et le créancier doivent s'entendre sur le taux de l'intérêt des hypothèques à constituer de nouveau; mais, dans tous les cas, il ne peut excéder  $4\frac{1}{2}$  pour 100, déduction faite du droit de commission (*Trægerlohn*), et être noté sur l'inscription hypothécaire.

L'intérêt de l'argent comptant ne doit pas se monter à plus de cinq florins pour la somme ronde de cent florins. Quiconque perçoit un intérêt plus élevé, est responsable et passible de peines.

13. *Expédition et inscription des hypothèques.*

Les hypothèques et extraits d'hypothèques sont rédigés, dans la commune où est situé le gage hypothécaire, par le greffier de cette commune, d'après les formulaires imprimés,

(1) *Liegende.*

(2) *Handwechselzedel.*

(1) *Terminzedel.*

(2) *Widerlegbriefe.*

scellés par le magistrat du lieu (1), et signés par tous les deux.

Les autorités sont tenues de veiller à ce que les hypothèques et extraits d'hypothèques, et tous changements ultérieurs soient exactement inscrits sur le registre des hypothèques.

#### 14. Du paiement des hypothèques.

Une hypothèque peut être éteinte en tout temps, sans déclaration préalable, moyennant le paiement de la créance inscrite.

Dans les paiements partiels, le créancier n'est pas tenu d'accepter une somme de moins de cinquante florins.

Si une partie du gage hypothécaire est vendue, le produit de la vente doit être assigné aux créanciers hypothécaires, à savoir : au plus ancien créancier, d'abord ; et, s'il ne veut pas l'accepter, au second ou au suivant. Ce qui a été payé à compte de l'hypothèque doit en être déduit.

Si une hypothèque est entièrement éteinte, le titre doit être annulé et remis au greffier de la commune de la situation du gage hypothécaire.

#### 15. De l'annulation des hypothèques non payées.

Si le créancier hypothécaire devient propriétaire de l'immeuble sur lequel il possède une ou plusieurs inscriptions, celle pour laquelle il ne lui est plus rien dû doit être annulée. Les autres qu'il possède sont encore valables pendant un an ; mais elles doivent être également radiées, si, après l'expiration de cette année, le gage hypothécaire est encore sa propriété.

Si de semblables inscriptions lui échoient en héritage, elles doivent être également annulées, s'il ne les vend pas dans l'année.

#### 16. De la constitution de nouvelles hypothèques après les paiements.

Si le paiement ou l'annulation d'une hypothèque laisse une lacune, les hypothèques postérieures avancent d'un rang ; il ne doit jamais être établi de nouvelles hypothèques dans les lacunes.

De nouvelles hypothèques ne peuvent être constituées sur un immeuble après le paye-

ment pendant trois ans, qu'au profit des anciens créanciers, à moins qu'ils n'y consentent. La constitution des hypothèques dotales (*Widerlegbriefe*) fait exception dans ce cas.

#### 17. Du paiement postérieur lorsque les hypothèques avancent de rang.

Si, par suite d'amélioration du gage hypothécaire ou de paiements partiels, une hypothèque avance en tout ou en partie, avec le consentement des autorités, de la dernière classe dans la classe des simples, ou si l'hypothèque simple passe dans la classe des doubles, le surplus de la valeur du bien doit être fourni postérieurement. Si le créancier refuse de le faire, le débiteur peut éteindre l'hypothèque avec ses fonds ou avec des deniers étrangers.

#### 18. Des conventions qui rendent l'hypothèque inextinguible.

Si le créancier et le débiteur sont convenus qu'une hypothèque ne pourra être éteinte pendant un temps déterminé, cette stipulation ne peut être valable que jusqu'au changement de propriétaire du gage.

#### 19. Du changement ou de la diminution du gage.

Le détenteur d'un bien hypothéqué peut en vendre ou en échanger une plus ou moins grande partie ; de son côté, le créancier hypothécaire peut accepter le prix de la vente ou faire transporter l'hypothèque sur le bien échangé, suivant les circonstances. Si le créancier et le débiteur ne peuvent s'entendre à cet égard, il y a lieu à une estimation officielle. Si elle ne satisfait pas l'une ou l'autre des parties, elles peuvent demander une enquête : il est décidé alors si le créancier doit accepter le prix et faire rayer l'hypothèque inscrite sur le fonds vendu, ou si le débiteur doit payer le créancier hypothécaire en tout ou en partie. — Lorsque le bois du gage hypothécaire est vendu, le créancier peut réclamer le prix de la vente ; il peut aussi empêcher l'enlèvement du bois ou des fruits, si le gage en est diminué.

Le détenteur d'un immeuble ne peut, sans le consentement des créanciers hypothécaires ou sans les dédommager, grever le bien d'une charge qui diminuerait la valeur de la propriété.

(1) Hauptmann.

## AUTRICHE.

## Code civil autrichien de 1811 (extrait du).

## PREMIÈRE PARTIE. — DU DROIT SUR LES CHOSSES.

## CHAPITRE II. — De l'acquisition de la propriété par tradition.

**431.** Pour transférer la propriété de choses immobilières, l'acte translatif doit être inscrit sur les registres publics à ce destinés : cette inscription s'appelle *intabulation*.

**432.** Une intabulation ne peut avoir lieu sur les registres publics, qu'autant que celui dont la propriété est transmise y est déjà inscrit comme propriétaire.

**433.** En cas de vente contractuelle des biens ruraux, le vendeur et l'acquéreur, ou même le vendeur seul, doivent comparaître devant l'autorité du lieu où le bien fonds est situé, et faire opérer sur le registre public l'inscription de l'acte translatif de propriété.

**434.** Mais si le vendeur ne comparait pas en personne, et, dans tous les cas où il s'agit de biens de ville ou de biens inscrits sur les registres provinciaux, il doit être dressé un acte par écrit du contrat de vente, signé tant par les parties contractantes que par deux hommes dignes de foi comme témoins.

**435.** Dans cet acte, on doit indiquer les noms des vendeurs et des acheteurs, la propriété, ses limites, le titre de l'acquisition, le lieu et l'époque précise du contrat ; le vendeur doit donner en outre dans cet acte, ou par acte séparé et signé, son consentement à ce que l'acquéreur soit inscrit comme propriétaire.

**436.** Il y a lieu également à l'inscription, lorsque la propriété doit être transférée en vertu d'un jugement exécutoire ou d'un acte de partage judiciaire, ou par suite de la délivrance judiciaire d'une succession.

**437.** Il ne suffit pas, pour acquérir la propriété d'un bien immobilier légué, que les dispositions testamentaires en général aient été inscrites sur les registres publics, il faut encore que le légataire requière de l'autorité l'intabulation spéciale du legs.

**438.** Le vendeur qui possède un titre digne de foi, mais qui n'est pas revêtu de toutes les conditions prescrites pour les intabulations par les articles 434 et 435, peut néanmoins, pour empêcher qu'une autre personne n'acquière sur lui un droit de préférence, requérir l'inscription conditionnelle de son titre sur les registres publics ; cette inscription s'appelle *prénotation*. Il acquiert

par-là un droit de propriété conditionnel ; si, ultérieurement, un jugement déclare sa prénotation justifiée, il est considéré comme le véritable propriétaire, à partir du jour de sa demande de prénotation d'une manière conforme aux lois.

**439.** La prénotation, dès qu'elle a été opérée, doit être notifiée par exploit remis à sa personne, tant à celui qui l'a requise qu'à sa partie adverse. Celui qui a requis la prénotation doit, dans le délai de quinze jours, à partir du jour de cette notification, former en justice une demande pour prouver son droit de propriété ; faute de ce faire, la prénotation est annulée sur la demande de la partie adverse.

**440.** Lorsque le propriétaire a cédé le même immeuble à deux personnes, la propriété est attribuée à celui qui a le premier requis l'intabulation.

**441.** La possession légitime du nouveau propriétaire commence dès que le titre translatif du droit de propriété a été inscrit sur les registres publics.

**442.** Celui qui acquiert la propriété d'une chose acquiert en même temps les droits qui s'y rattachent. Nul ne peut transférer des droits qui sont restreints à sa personne : en général, nul ne peut céder à autrui plus de droits qu'il n'en a lui-même.

**443.** En acquérant la propriété des choses immobilières, on prend aussi les charges existantes et inscrites sur les registres publics. Celui qui ne vérifie pas ces registres supporte dans tous les cas les conséquences de sa négligence. Les autres créances qui peuvent être élevées contre le précédent propriétaire ne tombent pas à la charge du nouvel acquéreur.

**444.** La propriété se perd en général par la volonté du propriétaire, en vertu de la loi, ou par l'effet d'une décision judiciaire. Mais spécialement la propriété des choses immobilières ne se perd que par la radiation de l'inscription sur les registres publics.

**445.** Les dispositions contenues dans ce chapitre sur le mode d'acquisition et d'extinction du droit de propriété des choses immobilières s'appliquent également aux autres droits réels qui s'y rapportent.

**446.** Le mode à suivre et les précautions à observer pour l'inscription des droits réels sont indiqués dans les règlements spéciaux relatifs à la tenue des tables provinciales et des registres fonciers.

CHAPITRE VI. — *Du gage.*

**447.** Le droit de gage est le droit réel accordé à un créancier de se payer sur une chose lorsque l'obligation n'a pas été remplie à l'échéance. La chose sur laquelle ce droit est accordé au créancier s'appelle *gage* en général (2114 C. fr.).

**448.** Toute chose qui est dans le commerce peut être donnée en gage (2118 C. fr.). Quand elle est mobilière, elle constitue un gage manuel ou gage proprement dit; quand elle est immobilière, elle constitue une hypothèque ou gage foncier.

**449.** Le droit de gage se rapporte toujours à une obligation valide, mais toute obligation ne donne pas un titre pour l'acquiescer. Le titre résulte de la loi, d'une décision judiciaire, d'un contrat ou d'un acte de dernière volonté du propriétaire (2117 C. fr.).

**450.** Les cas dans lesquels la loi accorde le droit de gage sont spécifiés dans ce Code ainsi que dans le règlement relatif aux ordres entre créanciers. Le règlement sur la procédure civile détermine les cas dans lesquels un tribunal peut accorder le droit de gage. Quant à l'obtention du droit de gage par le consentement d'un débiteur ou du tiers qui engage la chose pour le débiteur, on doit se conformer aux dispositions relatives aux contrats et aux testaments.

**451.** Pour acquiescer le droit de gage d'une manière réelle, le créancier muni d'un titre doit avoir la possession de la chose engagée, si elle est mobilière, et faire inscrire sa créance selon le mode déterminé pour l'acquisition de la propriété des biens fonds, si la chose est immobilière; le titre seul ne donne qu'un droit personnel sur la chose, mais non un droit réel à cette chose.

**452.** Quand il s'agit du gage de choses mobilières non susceptibles de tradition corporelle de la main à la main, des signes doivent être indiqués, comme pour la transmission de la propriété (art. 427), de nature à offrir à chacun le moyen de reconnaître facilement qu'elles servent de gage. Celui qui néglige cette précaution est responsable du dommage qui peut en résulter.

**453.** Lorsque l'inscription d'une créance sur les registres publics ne peut avoir lieu par suite de défauts de formes légales, dans le titre, le créancier peut faire inscrire une prénotation. Il acquiesce ainsi un droit de gage conditionnel qui, lorsque la créance a été justifiée, ainsi qu'il est dit aux art. 438 et 439, se transforme en un droit absolu dont l'effet remonte au jour de la demande.

**454.** Le détenteur d'un gage peut l'engager de nouveau à un tiers jusqu'à concurrence de ses propres droits; le gage devient *sous-gage* lorsque ce tiers se l'est fait remettre ou a fait inscrire le *sous-engagement* sur les registres publics.

**455.** Le propriétaire informé du sous-engagement, ne peut acquiescer la créance entre les mains du créancier qu'avec le consentement du sous-engagiste, ou il doit en déposer le montant en justice; sinon la chose reste engagée au profit de celui qui la détient à titre de sous-gage.

**456.** Lorsque la chose mobilière d'autrui a été mise en gage sans le consentement du propriétaire, celui-ci a, en général, le droit de la réclamer; mais, dans le cas où il n'y a pas lieu à l'action pétitoire contre le possesseur de bonne foi (art. 367), il est tenu ou de dédommager celui qui de bonne foi est détenteur du gage, ou de renoncer à l'objet du gage et de réclamer des dommages-intérêts contre celui qui a constitué le gage.

**457.** Le droit de gage s'étend à toutes les parties de la chose engagée, à l'accession et aux dépendances du gage, par conséquent aux fruits tant qu'ils n'ont pas été séparés ou percus. Si donc un bien est engagé d'abord et les fruits postérieurement à un autre, l'engagement postérieur n'a d'effet que par rapport aux fruits déjà séparés et percus.

**458.** Lorsque, par la faute de celui qui a donné le gage, ou par suite d'un vice postérieurement reconnu, la valeur d'un gage ne se trouve plus suffisante pour couvrir la dette, le créancier a le droit de demander au débiteur un autre gage proportionné (2131 C. fr.).

**459.** Le créancier ne peut se servir de l'objet du gage sans le consentement de celui qui le lui a donné; il doit au contraire le garder soigneusement, et il en est responsable lorsqu'il péricule par sa faute. S'il péricule sans sa faute, la créance n'en existe pas moins (2079 C. fr.).

**460.** Lorsque le créancier a *sous-engagé* le gage, il répond des accidents qui n'eussent point détruit ou détérioré le gage s'il fût resté entre ses mains.

**461.** Le créancier muni d'un gage qui n'est point payé à l'échéance, peut demander judiciairement la mise aux enchères du gage. Le tribunal se conformera dans ce cas aux dispositions du règlement sur la procédure civile.

**462.** Tout créancier hypothécaire a la faculté, avant la mise aux enchères du bien hypothéqué, d'acquiescer la dette pour laquelle la vente a été requise.

**463.** Les débiteurs n'ont pas le droit de concourir aux enchères de la chose par eux donnée en gage.

**464.** Si le prix du gage ne suffit pas pour acquiescer la dette, le débiteur doit payer la somme manquante; si, au contraire, ce prix excède le montant de la dette, cet excédant appartient de droit au débiteur.

**465.** Le règlement sur la procédure civile détermine les cas dans lesquels un créancier gagiste ne peut poursuivre le paiement de sa

créance que sur ce qui fait l'objet de son gage, et ceux dans lesquels il peut en poursuivre le recouvrement sur tout ou partie des autres biens de son débiteur.

**466.** Si le débiteur a, pendant le temps de la durée du gage, transféré à un autre la propriété de la chose engagée, le créancier a la faculté de poursuivre d'abord son droit personnel contre le débiteur, et de faire ensuite compléter son paiement sur la chose engagée.

**467.** Si la chose engagée est détruite, ou si le créancier renonce à son droit de gage, ou s'il a restitué le gage au débiteur sans aucune réserve, le droit de gage est éteint, mais la dette continue à exister.

**468.** Le droit de gage s'éteint encore à l'échéance du terme, par conséquent il s'éteint avec le droit temporaire de celui qui a constitué le gage sur la chose engagée, pourvu que cette circonstance fût connue du créancier ou qu'il en fût instruit par les registres publics.

**469.** Le droit de gage cesse par l'extinction de la dette. Mais le débiteur n'est tenu de payer la créance qu'à la condition de la restitution simultanée du gage. L'extinction de la créance n'entraîne pas de plein droit l'extinction de l'hypothèque. Un bien hypothéqué demeure grevé jusqu'à ce que le titre de créance ait été rayé des registres publics.

**470.** Les privilèges des créanciers lors de l'ouverture d'un ordre sont déterminés dans le règlement relatif aux ordres entre créanciers.

**471.** Celui qui a reçu un gage, ainsi que tout autre possesseur de la chose d'autrui, ne peuvent, après l'extinction du droit qui leur a été accordé, retenir la chose en vertu d'une autre créance; mais si la chose est mobilière, et dans les cas prévus par le règlement sur la procédure civile, ils ont le droit de la placer sous la garde de la justice et la frapper de saisie-arrêt, ou, si elle est immobilière, en demander le séquestre.

### TROISIÈME PARTIE. — DES DISPOSITIONS COMMUNES AUX DROITS PERSONNELS ET AUX DROITS RÉELS.

#### CHAPITRE I<sup>er</sup>. — De la consolidation des droits et des obligations.

**1368.** On appelle contrat de gage le contrat par lequel le débiteur, ou un tiers pour lui, confère au créancier d'une manière effective le droit de gage sur une chose, et lui remet en conséquence l'objet formant le gage s'il est mobilier, ou, s'il s'agit d'un immeuble, un droit d'inscription sur les registres hypothécaires.

La promesse de donner un gage ne constitue pas le contrat de gage.

**1369.** Les dispositions générales rela-

tives aux contrats sont aussi applicables aux contrats de gage; ce contrat est synallagmatique.

Le preneur devra prendre possession du gage s'il est manuel, et le restituer à l'engagiste lors du paiement de la créance. S'il s'agit d'une hypothèque, le créancier qui a été remboursé doit mettre l'engagiste en état de faire opérer la radiation sur les registres des hypothèques. Les droits et les obligations du débiteur et du détenteur du gage sont déterminés dans le chapitre VI de la seconde partie de ce Code.

**1370.** Le détenteur d'un gage manuel est tenu de remettre au débiteur un reçu spécifiant les marques distinctives de l'objet du gage; on peut également y mentionner les conditions essentielles du contrat.

**1371.** Toutes les conditions et conventions accessoires contraires à la nature des contrats de gage et de prêt sont nulles; telles sont les stipulations par lesquelles il est convenu qu'après l'échéance de la créance le gage appartiendra au créancier, ou qu'il pourra à volonté, ou moyennant un prix déterminé d'avance, aliéner ou s'approprier ce gage; que le débiteur ne pourra jamais retirer le gage ou hypothéquer l'immeuble à un autre, ou que le créancier, à l'expiration du terme, ne pourra pas exiger la vente du gage.

**1372.** La convention accessoire qui accorde au créancier l'usufruit de la chose engagée est sans effet légal. Si le simple usage d'un gage mobilier a été accordé au créancier (art. 459), cet usage doit être exercé de manière à n'être point préjudiciable au débiteur.

**1373.** Celui qui est tenu de fournir des sûretés doit remplir cette obligation, soit en remettant un gage manuel, soit en donnant une hypothèque. Des cautions solvables ne sont admises que dans le cas où il serait hors d'état de fournir un gage.

**1374.** Nul n'est tenu d'accepter comme gage une chose qui doit servir de sûreté pour une valeur de plus de moitié de l'estimation, s'il s'agit de maisons, et de plus des deux tiers, s'il s'agit de fonds de terre et de choses mobilières. On considère comme caution solvable celui qui possède une fortune convenable et qui peut être actionné devant les tribunaux de la province.

#### *Des registres publics (1).*

Les registres publics servent à établir les droits des propriétaires sur les immeubles, ainsi que les dettes et charges qui les grevent. Ils sont destinés à fixer le crédit immobilier

(1) Nous avons extrait ces dispositions d'un livre du docteur Schein, qui a presque autorité officielle en Autriche, et qui est intitulé: De la tenue des registres publics.

de tout propriétaire, la situation de chaque propriété et l'assiette des impôts.

Ces registres consistent en cinq livres :

A. Le livre principal. — B. Le livre des documents. — C. Le livre des dettes. — D. Le livre des acquittements. — E. *L'urbarium*, ou livre des services fonciers.

**LIVRE PRINCIPAL.** Ce livre contient une description détaillée du fonds et des lieux de sa situation, l'indication du titre de possession et le nom du propriétaire, l'estimation à prix d'argent de l'immeuble, les charges foncières et les dettes dont il est grevé, les cessions et transferts d'hypothèques, les acquittements et rachats des dettes et charges; le tout avec indication des arrêts ou ordonnances provisoires qui ont autorisé l'inscription.

**LIVRE DES DOCUMENTS.** — Tous les documents, contrats de mariage, testaments, arrêts, etc., qui font titre de propriété ou de copropriété, ainsi que le procès-verbal de l'estimation du bien hypothéqué, y sont compris.

**LIVRE DES DETTES.** — On doit insérer dans ce livre les demandes en inscription d'une dette avec ses annexes, et l'autorisation du tribunal, le tout textuellement.

**LIVRE DES ACQUITTEMENTS.** — Ce livre contient le texte des quittances, etc.

*Urbarium.* — Ce livre comprend un exposé détaillé de toutes les charges foncières dont le fonds est grevé, signé par le propriétaire de ce fonds.

Avant l'inscription dans un de ces livres on doit dresser minute de ce qu'on veut inscrire,

et le faire signer par le propriétaire, qui en garde copie; il ne doit pas exister de ratures ou de corrections dans les livres.

## CHAPITRE II.

Le titre de possession ne donne qu'un droit personnel pour le transformer en droit réel. La transcription de ce titre doit être faite sur les livres publics. — Le reste du chapitre énumère les contrats nuls, prohibés, etc.

## CHAPITRE III.

Tous les biens immeubles par nature ou par la loi, peuvent être inscrits sur les livres et être l'objet d'inscriptions hypothécaires, ainsi que les immeubles par destination, pourvu que le propriétaire n'ait pas le pouvoir de la changer. Il en est de même des droits qui ont la nature d'immeubles. (298 et suivants du Code Autr.) — La délivrance des immeubles se fait par l'inscription. — Pour que cette inscription puisse avoir lieu, il faut 1° que le cédant soit inscrit comme propriétaire; — 2° Que le cessionnaire déclare vouloir prendre la chose; — 3° Qu'il présente son titre d'acquisition et l'autorisation du cédant de faire transporter la propriété en son nom. — S'il n'a que le titre et que le cédant refuse cette autorisation, l'acquéreur peut faire opérer la *prénotation* de ses droits, qui a la force de le garantir contre les tiers. (438, Code Autr.)

## BADE (GRAND-DUCHÉ DE).

### Code civil de 1809 (extrait du).

LIVRE III. — TITRE XVIII. — *Des privilèges et hypothèques* (1).

**2098 a.** Le trésor peut obtenir un privilège : 1° pour les impôts et les droits de régle de l'année courante et le reliquat de l'année précédente, immédiatement après les créanciers désignés à l'article 2101; 2° envers ses comptables sur tous les meubles du mari ou de la femme, à moins qu'elle n'en ait hérité ou qu'elle ne les ait achetés de ses deniers, après les créances indiquées aux articles 2101 et 2102, et sur les immeubles acquis après la nomination du fonctionnaire, pourvu que l'inscription soit prise dans les deux mois qui suivent l'inscription de l'acquisition; 3° la

même règle est prescrite contre les cautions des comptables publics, mais seulement sur la fortune du mari. (*L. franç. du 21 novembre 1808.*)

**2101.** Il est ajouté aux cinq natures de privilèges sur les meubles : 6° les droits de l'État sur les comptables ci-dessus; 7° les créances non prescrites des pharmaciens pour d'autres maladies que la dernière.

**2102 a.** Les dîmes ont un privilège avant le prix du bail.

**2105 a.** 3° Les frais de justice seigneuriale sur la fortune du condamné, inscrits sur les registres dans les deux mois du jugement définitif.

**2108.** Il est supprimé à partir des mots : sera néanmoins, etc. (*ce qui est relatif à l'inscription d'office.*)

**2114 a.** Les meubles accessoires de l'im-

1) Les lettres à la suite des articles, qui sont ceux du Code civil français, indiquent les dispositions additionnelles.

meuble, et séparés avant l'engagement, ne font point partie de l'hypothèque dans l'estimation de l'immeuble.

**2123.** *Par une loi du 22 décembre 1809, l'inscription était nécessaire pour constituer l'hypothèque générale; mais les lois des 8 mai et 28 déc. 1811 sont rentrées dans les prescriptions du Code Napoléon, en donnant force de loi aux dispositions des art. 2104, 2107, 2123 et 2135, qui n'exigent pas l'inscription hypothécaire.*

**2127 a.** Pour opérer une hypothèque conventionnelle, il faut présenter au notaire un extrait du registre public constatant que le débiteur y est inscrit comme plein propriétaire du gage, et l'extrait du registre des hypothèques établissant si le bien est déjà grevé; quand il s'agit de biens situés aux frontières, il présentera un certificat du tribunal de la localité, exprimant la valeur estimative la plus faible des prix ordinaires. Ces extraits doivent être annexés à l'acte. Celui qui les fournit répond de leur conformité.

**2180 a.** Le créancier qui consent à une aliénation du gage, dans lequel son droit n'est pas réservé, ou qui en signe l'acte de vente comme témoin, est censé renoncer à son privilège; mais s'il ne consent qu'à un acte hypothécaire, il ne renonce qu'à un droit d'antériorité.

**2181 a.** Cette transcription n'a pas lieu, si déjà elle a été faite sur le livre des biens fonds antérieurement. Si elle n'a pas été effectuée, elle sera inscrite, conformément aux dispositions de l'art. 2127 a, après quoi la reconnaissance sera délivrée.

**2185 a.** Ce droit appartient aussi aux personnes indiquées à l'art. 2194.

**2196 a.** On donne des copies seulement aux contractants ou à leurs ayants-droits, et des extraits aux autres personnes, dans la forme prescrite par l'art. 2127 a.

**2199 a.** Si l'extrait qui a été délivré constate que le bien n'est point grevé (2127 a), on ne peut effectuer de transcription définitive avant l'expiration de deux mois, pour laisser le temps aux inscriptions de se produire.

b. Dans cet intervalle de temps, le créancier peut prendre une inscription provisoire pour garantir ses droits contre les créanciers postérieurs.

c. Les inscriptions ne sont pas différées, mais elles portent la mention du délai pendant lequel aucune inscription ne peut être prise.

d. Le créancier peut contester le titre de créance antérieure à son droit, avant qu'il ne soit inscrit.

## BAVIÈRE.

### Du droit des hypothèques.

Lois du 1<sup>er</sup> juin 1822 (1).

#### TITRE 1<sup>er</sup>.

##### *Des hypothèques en général.*

**1.** L'hypothèque est le droit réel qu'un créancier acquiert pour la sûreté de sa créance sur un immeuble, par l'inscription sur des registres publics. (2114-2134, C. fr.)

**2.** Les effets de l'hypothèque dépendent de la validité et de la durée de la créance, sauf ce qui sera dit ci-après sur la publicité des registres.

##### *I. Des choses qui peuvent être grevées d'hypothèques.*

**3.** L'hypothèque ne peut peser que sur des immeubles, sur des droits réels et usufruitiers légalement assimilés aux immeubles, et qui ne s'éteignent pas avec la mort de l'ayant-droit, et sur des meubles accessoires d'immeubles (2118, C. fr.). Quant aux hypothèques sur des biens ou sur des droits qui

s'éteignent par la mort de l'ayant-droit, les coutumes existantes sont maintenues.

**4.** On ne peut acquérir une hypothèque sur la propriété d'un tiers que de son consentement, et sur des choses dont le possesseur ne peut librement disposer qu'avec le consentement de l'ayant-droit. (2124, C. fr.)

**5.** Si quelqu'un, en aliénant une chose, s'en est réservé la propriété pour sûreté de sa créance, on n'a besoin de son consentement pour la grever d'une hypothèque qu'autant qu'il a fait inscrire sa réserve sur les registres publics. — Il en est de même de celui qui s'est réservé le droit de rachat. — Le consentement de celui qui a l'usufruit pour un temps limité n'est pas nécessaire pour prendre inscription; mais l'hypothèque, dans ce cas, ne donne aucun droit sur les fruits tant que dure l'usufruit.

**6.** Quant aux biens immobiliers, le con-

(1) Ce titre ne fait pas partie du Code civil; il a été publié postérieurement, et forme une loi à part, coordonnée toute fois avec les dispositions générales du Code Bavarois. — La traduction en a été revue et corrigée.

sentement du propriétaire est nécessaire, conformément aux coutumes existantes.

**7.** Le consentement du propriétaire n'est pas exigé quand il s'agit d'une hypothèque légale.

**8.** Les lois sur les fiefs et les fidéicommiss continuent à être applicables en matière d'hypothèque. (*loi du 26 mai 1818.*)

### II. Comment l'hypothèque prend naissance.

**9.** Pour constituer une hypothèque, il faut : 1° un titre d'acquisition légale ou conventionnelle ; 2° l'inscription de la créance sur les registres. (2148, C. fr.)

**10.** Le titre seul ne donne pas l'hypothèque, mais seulement le droit de l'acquiescer par l'inscription ; le créancier n'acquiesce pas même l'hypothèque si le débiteur lui a cédé, pour la sûreté de sa créance, la possession et l'usufruit de la chose.

### III. De la spécialité des hypothèques.

**11.** Le droit d'acquiescer l'hypothèque s'étend sur toute la fortune immobilière du débiteur, à moins qu'il ne soit limité par la loi ou par une convention. (2129, C. fr., *diff.*) — Cependant le débiteur peut demander que l'hypothèque légale ne soit inscrite que sur une partie de ses biens, dont la valeur serait d'un tiers au-dessus de la créance. (2143-2161, C. fr.) — L'inscription n'a lieu que lorsque la somme est déterminée et les immeubles spécialement désignés. (2129-2132, C. fr.)

### IV. Des titres d'acquisition d'une hypothèque.

**12.** Ont le droit d'acquiescer l'hypothèque par la force de la loi, sans le consentement du débiteur, les créanciers suivants : — 1° l'État, pour les arrérages d'impôts ordinaires et extraordinaires. — 2° les communes et établissements publics, sur les immeubles de leurs administrateurs pour la garantie des créances résultant de leur administration, lorsque ces propriétaires n'offrent pas une solvabilité suffisante. — 3° Les seigneurs, pour les arrérages de cens, redevances, semences, etc., sur les biens de leurs vassaux. — 4° ceux qui ont droit à une rente immobilière sur un immeuble pour les arrérages annuels. — 5° les mineurs et les interdits, sur les immeubles des tuteurs et des curateurs ou de leurs cautions, pour les créances qui peuvent provenir de l'administration de la tutelle et de la curatelle, sauf ce qui sera dit à l'art. 20. (2121, § 2, C. fr.) — 6° la femme, sur les immeubles de son mari : 1° pour son apport dotal ; 2° pour les droits résultant du contrat de mariage ; 3° pour ses demandes en indemnités provenant des obligations du mari et dont elle est tenue ; 4° pour le remploi du prix de ses biens aliénés par le mari ; (2135, C. fr.) — 7° les enfants, sur les immeubles de leur père et mère pour leur for-

tune particulière ; — 8° les légataires et les créanciers d'une succession, pour le paiement des sommes qui leur sont échues dans le partage et pour les droits résultant de l'éviction des choses qu'ils ont reçues ; (873, 1017 et 2111, C. fr.) — 9° les architectes, entrepreneurs de constructions, ouvriers, fournisseurs de matériaux, sur les maisons, construction, reconstruction et réparation de maisons, canaux, etc. (2103, § 4, C. fr.) — 10° les brasseurs, pour le prix de la bière ou de l'eau-de-vie livrée par eux. — 11° les créanciers hypothécaires, sur les immeubles grevés, pour les intérêts arriérés de deux ans, et pour les frais de justice occasionnés pour le recouvrement de leurs créances ; (2151, C. fr.) — 12° tous les créanciers sans distinction, pour les créances reconnues judiciairement susceptibles de recevoir leur exécution sur les débiteurs. (2123, C. fr.)

**13.** L'hypothèque peut résulter d'une déclaration de volonté, ou d'un testament, ou d'un contrat, et être consentie par le débiteur lui-même, ou par un tiers qui laisserait prendre inscription sur sa propriété pour le compte du débiteur.

**14.** Pour consentir une hypothèque, il faut avoir le droit et la capacité de disposer de la chose. (2124, C. fr.) — Quant aux successions sous bénéfice d'inventaire, l'art. 75 détermine les dispositions à suivre.

**15.** Le créancier ne peut demander une hypothèque conventionnelle que si elle résulte expressément d'un acte revêtu des formes commandées par la loi. (2127, C. fr.) — Le vendeur qui, en aliénant un immeuble, s'en est réservé la propriété pour sûreté ou paiement du prix, a le droit de faire inscrire son hypothèque pour le montant de ce prix.

**16.** Le débiteur dûment assigné, qui n'a pas protesté contre l'inscription d'une hypothèque, ne peut plus attaquer cette hypothèque, sous prétexte que la dette n'était pas de nature à en donner le titre. (art. 9.)

**17.** Le droit du créancier d'acquiescer une hypothèque, ne s'étend pas au-delà des limites fixées par la loi ou par la convention (art. 12 à 16), tant pour l'immeuble sur lequel il peut être inscrit, que pour la créance qui en est l'objet.

**18.** Si la chose grevée a été détériorée par le fait du propriétaire de manière à ne plus garantir la créance, le créancier peut demander à être inscrit sur d'autres immeubles du débiteur pour la moins-value, sauf les droits des créanciers inscrits. (2131, C. fr.)

**19.** Aucune créance ne peut être inscrite que pour une somme d'argent déterminée. (2132, C. fr.) Les créances et les droits dont la valeur n'est pas exactement fixée, sont évalués en argent par convention ou par arrêt ; mais, en cas de changement des circonstances, le débiteur peut demander la réduction de l'évaluation, ou le créancier exiger

une nouvelle inscription pour supplément de garantie, sauf ce qui a été dit à l'art. 11. (2131, C. fr.)

**20.** Quant aux droits des mineurs ou interdits fixés au n° 5 de l'art. 12, le tuteur n'est obligé d'accorder une inscription hypothécaire sur ses biens que pour les biens meubles du mineur confiés à son administration, et jusqu'à concurrence d'une somme fixée à cet effet par le juge de la tutelle. (2122, C. fr., *diff.*) — On a soin de faire déposer judiciairement les effets mobiliers du mineur, afin de réduire l'hypothèque à sa garantie la plus exacte. — Le tuteur qui n'a pas mis de retard à présenter ses comptes annuels, n'est tenu d'aucune garantie ultérieure. — Les juges de la tutelle continuent donc de surveiller ponctuellement l'administration des tuteurs, d'exiger de l'exactitude dans la reddition des comptes et de faire inscrire une nouvelle hypothèque sur les biens du tuteur, s'il y a eu retard ou négligence de sa part. — Ils doivent aussi prendre immédiatement une hypothèque sur les biens du tuteur pour le montant des déficits reconnus existants dans les comptes.

#### V. De l'acquisition de l'hypothèque par l'inscription.

**21.** L'hypothèque, comme droit réel, s'acquiert par l'inscription formelle sur les registres publics, tenus sous la foi de l'autorité, et seulement du moment de cette inscription, sans distinction si le titre est légal (art. 12) ou conventionnel (art. 13). (2134, C. fr.) Toutefois, aucune hypothèque ne peut être inscrite sans que le propriétaire de la chose n'ait été préalablement averti. (2135, C. fr., *diff.*)

#### VI. De l'inscription.

**22.** Pour produire les effets indiqués aux art. 25 et 26, il faut inscrire : 1° la chose ou le droit réel sur lequel doit reposer l'hypothèque ; 2° les modifications subies par la propriété comme partage, cens, fidéicommiss, etc. ; 3° les accessoires attachés à l'immeuble par la loi ou par déclaration de volonté ; 4° les changements dans les parties et accessoires conformément aux art. 35 à 38 ; 5° les dîmes, cens, etc. ; dont l'immeuble est chargé ; mais l'inscription des servitudes réelles n'est point nécessaire ; 6° le nom du propriétaire de la chose, son titre de possession et les changements survenus dans leurs qualités ; 7° les faits et droits limitatifs de la libre disposition du possesseur, par exemple : la substitution fidéicommissaire, l'usufruit, l'interdiction de vente, etc. ; 8° le montant de la créance et le taux des intérêts, ainsi que le nom du créancier et tous les changements qui y sont relatifs. (2148, C. fr.)

**23.** A chaque inscription on indique le jour, le mois et l'année. Toutes les hypothèques inscrites le même jour ont le même

rang, à moins que l'une d'elles n'ait un rang plus favorable accordé d'avance par convention expresse. (2147, C. fr.) — Si les demandes en inscription sont si nombreuses que la chambre hypothécaire ne puisse suffire à leur insertion dans la même journée, elles sont provisoirement portées sur un protocole *ad hoc* pour prendre date.

**24.** Tout propriétaire d'un immeuble, tout créancier inscrit sur cet immeuble et tout intéressé qui justifie de titres, peuvent demander communication des registres pour ce qui concerne leur intérêt, et ils ont le droit de s'en faire délivrer une copie légalisée. Tout autre individu ne peut demander cette communication que s'il y est autorisé par le propriétaire. (2196, C. fr., *diff.*)

**25.** Il résulte de cette publicité des registres que tout ce qu'on a fait sur la foi des inscriptions et sans fraude, doit produire en droit et hypothécairement tous les effets conformes à ces inscriptions. — Personne ne peut se prévaloir de l'ignorance de ce qui est contenu sur les registres. — Celui qui se croit lésé n'a qu'un droit personnel de demande en dommages-intérêts contre qui de droit.

**26.** Conformément à ces dispositions (art. 25) : 1° une créance peut être valablement inscrite sur un immeuble, quoique le débiteur inscrit sur les registres comme propriétaire l'ait vendu ou aliéné ; dans ce cas, le nouveau propriétaire qui a négligé de faire inscrire son titre de possession, doit reconnaître cette hypothèque et n'a son recours que contre le débiteur. — 2° les hypothèques inscrites sont valables contre tout propriétaire subséquent, lors même qu'il aurait évincé celui qui a constitué l'hypothèque et aurait formé sa demande avant l'inscription. — 3° on ne peut pas demander l'inscription contre un nouveau propriétaire inscrit en cette qualité, en vertu d'un titre exécutoire contre le propriétaire antérieur. — 4° les exceptions contre la validité d'une dette couverte par l'inscription, ne peuvent être produites par le débiteur contre des subrogés-acquéreurs de bonne foi et à titre onéreux de la créance hypothécaire, à moins que sa protestation contre la validité de la dette ne soit consignée sur le registre. — 5° cette disposition est également applicable à l'exception de la compensation et du paiement. — 6° le cessionnaire s'expose au même danger s'il n'a point fait inscrire sa cession sur les registres.

**27.** On peut éviter ces inconvénients en déclarant ses droits à la chambre hypothécaire, et en faisant insérer une annotation préalable sur les registres, si ces droits ne sont pas de nature à être inscrits immédiatement.

**28.** Une telle protestation a pour effet d'empêcher qu'aucun acte ne puisse porter préjudice au droit pour lequel elle a été for-

mée. Ainsi, la protestation faite par un acquéreur avant l'inscription de son titre de possession, ou par un demandeur en éviction, empêche qu'une hypothèque puisse être inscrite sans qu'il soit exprimé qu'elle n'est prise que pour le cas où le propriétaire actuel restera propriétaire, et que dans le cas contraire elle ne recevra aucun effet contre celui qui a formé la protestation. — Il en est de même du débiteur qui, protestant de ses exceptions, peut s'en prévaloir contre tout cessionnaire.

**29.** Une protestation inscrite produit son effet jusqu'à sa radiation. La décision finale sur l'objet qui a donné lieu à la protestation, est rapportée à la date de son inscription.

**30.** Une créance peut être inscrite préalablement sur les registres, si elle est de nature à constituer une hypothèque et si elle est prouvée par des documents suffisants, mais dont l'inscription ne peut être prise faute de l'accomplissement d'une formalité peu essentielle. — Cette inscription préalable ne produit point les effets d'une hypothèque, mais fait seulement prendre date pour l'inscription. — Les dispositions des art. 28 et 29 s'appliquent à ces inscriptions. Lorsque les formalités sont remplies, l'hypothèque est considérée comme étant inscrite valablement et définitivement au jour de l'annotation préalable.

**31.** Toute inscription définitive préalable ou de protestation interrompt la prescription au profit de celui pour les droits duquel elle aura été prise; mais si l'inscription venait à être annulée par convention ou par arrêt judiciaire, la prescription commencée antérieurement serait regardée comme non interrompue.

**32.** Aucune prescription ne peut courir contre ce qui est inscrit. Par conséquent on ne peut pas commencer une prescription contre une créance inscrite, avant que l'inscription soit annulée: quant aux intérêts, les dispositions générales sur la prescription sont applicables.

#### VII. De l'effet des hypothèques.

**33.** L'hypothèque, comme droit réel, pèse sur toute la chose, et sur toutes ses parties, ainsi que sur ses accroissements et accessoires, et par conséquent sur les fruits non encore détachés du sol ou pendants par racines. (2114 et 2133, C. fr.)

**34.** Outre les accessoires légaux, il y en a de conventionnels, inscrits comme tels (art. 22, n° 3). Toutefois, on ne peut donner aux meubles cette qualité que lorsqu'ils sont réellement et essentiellement attachés à l'immeuble grevé. (2118, C. fr.)

**35.** Lorsque les meubles accessoires ont été vendus, le créancier hypothécaire n'a aucun droit contre les acquéreurs. (2119, C. fr.)

**36.** Si des immeubles inscrits sur un *folio* à part dans les registres, et grevés d'hypo-

thèques sont réunis à un autre héritage, les créanciers hypothécaires de ces immeubles n'ont aucun droit sur les héritages qui y ont été réunis. On doit continuer à leur consacrer une feuille à part. (2201, C. fr., *diff.*)

**37.** Un échange d'immeubles fait à l'occasion d'une rectification de bornage ou d'une séparation de communauté, entraîne la translation des hypothèques inscrites sur les biens échangés, d'un bien sur un autre, si les créanciers y consentent. On doit alors en avertir la chambre des hypothèques et faire opérer la transcription. Si les créanciers s'y refusent, le tribunal peut suppléer à leur consentement, lorsqu'il trouve que leur intérêt n'éprouve aucun préjudice de cette mutation; dans ce cas, l'inscription doit avoir lieu sans retard.

**38.** Ces dispositions reçoivent leur application lorsqu'un cens, etc., ayant été racheté, est remplacé par des immeubles ou des rentes réelles; mais s'il est racheté à prix d'argent, ce prix doit servir à payer les créances hypothécaires, lors même qu'elles ne seraient pas encore échues.

**39.** Les créanciers hypothécaires d'un immeuble morcelé ne sont point tenus d'accepter l'hypothèque sur une partie; ils peuvent au contraire, dans ce cas, demander à être payés même avant l'échéance de leur créance, et les hypothèques inscrites ne sont radicées que lorsque tous les créanciers sont désintéressés. (2114-2132, C. fr.)

**40.** Sans le consentement des créanciers, on ne peut distraire de l'héritage aucune portion d'immeuble ou droit réel. Si cette séparation a eu lieu, ils conservent leurs droits sur les parties séparées. (2114-2166, C. fr.)

**41.** Il résulte de l'ordonnance sur les assurances contre l'incendie, du 23 février 1811: 1° que tout débiteur dont les immeubles ne sont point assurés, doit les faire assurer si un créancier hypothécaire l'exige, à moins qu'il n'aime mieux payer son créancier dans les trois mois de la demande en donnant caution préalable, même avant l'échéance; 2° que si, en cas de faillite, la liquidation est ouverte, le tribunal doit faire assurer les immeubles aux frais de la masse sur la demande d'un créancier; 3° que si des immeubles grevés d'hypothèques sont consumés en partie par la faute du propriétaire, le créancier est néanmoins satisfait par la caisse des assurances, qui alors a son recours contre le débiteur (2033, C. fr.); 4° que ceux qui, après s'être fait assurer, ont hypothéqué l'immeuble, ne peuvent faire cesser l'assurance avant d'avoir payé le créancier hypothécaire.

**42.** L'hypothèque s'étend contre le débiteur primitif et contre tout possesseur de la chose; elle porte aussi sur les intérêts de l'année courante et de l'année précédente, si

la créance a été inscrite comme portant intérêt. (22, n° 8) — (2166-2151, C. fr.)

**43.** Quant aux arrérages ultérieurs, aux intérêts en retard et aux frais de justice, le créancier n'a de droit réel sur la chose hypothéquée qu'envers son débiteur tant qu'il la possède; il ne peut les réclamer contre un tiers-possesseur, ni au préjudice des autres créanciers hypothécaires. Il n'est pas non plus payé dans la seconde catégorie (*voir plus bas*), si le débiteur tombe en faillite. Toutefois, conformément à l'art. 42, le créancier a droit de se faire inscrire sur l'immeuble pour les arrérages et les frais, mais cette inscription n'a d'effet, contre les tiers-possesseurs et contre les autres créanciers hypothécaires, que du jour de sa date, conformément à l'art. 21.

**44.** Par l'inscription, le débiteur ne perd point le droit de donner à un autre créancier une hypothèque nouvelle sur le même immeuble. — La stipulation de ne point hypothéquer la chose à d'autres créanciers, n'a aucun effet contre les titres légaux entraînant hypothèque; mais elle produit cet effet contre les titres conventionnels, dans le cas seulement où elle aurait été inscrite sur les registres publics.

**45.** Le débiteur peut disposer librement de la chose grevée, tant qu'il ne porte point préjudice à l'hypothèque. Il a la faculté d'aliéner la chose, mais il ne peut pas, sans le consentement des créanciers, la grever d'une charge qui en altérerait la valeur. — Si, par sa négligence ou par détérioration, le débiteur diminuait la valeur de la chose, les créanciers auraient le droit de demander leur paiement avant l'échéance du terme, ou de faire révoquer judiciairement les actes faits par leur débiteur en fraude de leurs droits. (1167-2131, C. fr.)

**46.** Le débiteur qui, expressément ou tacitement, a consenti l'inscription d'une hypothèque sur sa propriété, ne perd point le droit d'opposer ses exceptions contre la validité de la dette vis-à-vis du créancier originaire. Quant aux créanciers cessionnaires, les art. 25 à 29 doivent recevoir leur application.

**47.** Si la créance consiste dans un prêt d'argent, le débiteur peut exciper du défaut de numération dans les trente jours. Les juges statuent sur cette exception selon les lois civiles.

**48.** Le débiteur peut faire insérer une protestation contre une créance annotée préalablement; mais l'omission de cette formalité ne produit point les effets désignés dans l'article précédent.

**49.** L'hypothèque confère au créancier le droit réel de se faire payer sur la chose grevée; mais il peut, sans préjudicier à ce droit, actionner personnellement le débiteur ou exercer les deux actions cumulativement, ou l'action réelle seule.

**50.** Les créanciers qui ne sont pas payés sur la chose hypothéquée, conservent l'action personnelle contre leur débiteur ou ses représentants.

**51.** En vertu de son droit réel, le créancier peut demander ou d'être payé sur la chose hypothéquée, ou d'être envoyé en possession dans les termes de la loi. S'il est envoyé en possession, le créancier doit rendre compte des fruits et remplir toutes les obligations d'un créancier antichrésiste. Les fruits perçus sont déduits d'abord sur les intérêts et frais, ensuite sur le capital. (2085 et 2088, C. fr. *diff.*)

**52.** Si le créancier demande seulement les intérêts arriérés des deux dernières années, il doit judiciairement produire la lettre hypothécaire ou un extrait des registres. Le débiteur est alors sommé de payer les arrérages dans la huitaine, sous peine d'exécution judiciaire. Le débiteur ne peut présenter d'autres exceptions que celles qui résultent des titres. S'il n'en produit aucune, l'exécution a lieu immédiatement, sur une seconde demande du créancier; le débiteur ne peut l'entraver par aucun moyen de droit. Quant aux arrérages de plus de deux années, on suit les règles de la procédure ordinaire.

**53.** Le créancier peut céder tout ou partie de sa créance hypothécaire; il peut aussi l'engager en faisant transcrire le titre d'engagement sur les registres. Quant à l'exercice des droits hypothécaires, les juifs sont assimilés aux catholiques. L'engagement produit tous les effets qui, conformément aux art. 25 et 26, naissent de la publicité des hypothèques. Toutefois, le débiteur ne peut payer l'engagiste sans avertir le propriétaire du gage.

*De l'effet de l'hypothèque quant au tiers-possesseur.*

**54.** L'immeuble sur lequel une hypothèque est inscrite, répond du paiement de la créance, en quelques mains qu'il passe. (2166, C. fr.; *voir* art. 42 et 51.)

**55.** Le tiers-détenteur est également tenu des créances annotées préalablement; mais le paiement de ces créances ne peut être réclaté que lors de leur inscription définitive.

**56.** Il n'est jamais tenu au-delà de la valeur de l'immeuble, et il est libre de le laisser aux créanciers pour se décharger de toute obligation, à moins qu'il ne soit engagé personnellement au paiement des dettes. (2168 à 2178, C. fr.)

**57.** Il ne peut demander au créancier investi de l'action réelle, de discuter d'abord le débiteur dans ses autres biens (2170, C. fr., *diff.*), excepté dans le cas où l'hypothèque aurait été donnée pour fournir un cautionnement, surtout dans les cas de l'art. 42, n° 2 et 5, si toutefois la loi ne considère pas le débiteur principal et la caution comme co-débiteurs.

**58.** Le tiers-détenteur qui a été déposé par suite d'une action hypothécaire, ou qui a payé une créance hypothécaire, conserve son recours contre qui de droit et est substitué de plein droit au créancier qu'il a payé ou qui l'a déposé. (2178-1251, n° 2, C. fr.) — Pour conserver ce recours envers le propriétaire antérieur, on n'est tenu de l'avertir, avant de payer, ou avant de répondre à une action, que dans le seul cas où une protestation contre la créance réclamée aurait été annulée sur les registres.

VI. *De l'effet de l'hypothèque quant aux créanciers hypothécaires entre eux.*

**59.** L'ordre entre les créanciers est réglé uniquement par les dates de l'inscription. (2166, C. fr.)

**60.** Les créances inscrites à la même date (art. 23) sont payées par concurrence. (2147, C. fr.)

**61.** Cet ordre a lieu tant entre les créanciers ordinaires qu'entre les créanciers hypothécaires, quoiqu'un créancier d'une date postérieure ait été plus diligent à actionner le débiteur.

**62.** Un créancier peut céder son droit de priorité à un autre créancier hypothécaire d'une date postérieure, sans préjudicier à son droit hypothécaire, sauf les droits des autres créanciers inscrits.

**63.** Un créancier n'a le droit d'en payer un autre que lorsque le débiteur y consent, ou que lorsque le créancier subrogé a intenté une action judiciaire pour faire valider son titre. (1251, n° 2, C. fr., *diff.*)

Dans ce cas, il doit payer les intérêts jusqu'au jour de l'échéance de l'obligation, ou les déposer en justice si le créancier refuse d'accepter le paiement.

**64.** Lorsque sur la demande d'un créancier hypothécaire, et conformément aux lois de procédure, la vente aux enchères de l'immeuble a été ordonnée, ni les derniers créanciers, ni le débiteur ne peuvent empêcher l'adjudication, si le prix d'acquisition offert est au moins égal au prix de l'estimation judiciaire; tout ayant-droit peut demander des secondes et même des troisièmes enchères, si le prix d'estimation n'est pas atteint; mais alors l'adjudication, quel que soit son prix, est définitive. — Tout créancier qui, par suite de cette adjudication serait exposé à une perte, peut prendre l'immeuble au prix le plus élevé des offres, en déclarant au tribunal son intention, dans les huit jours à dater des enchères, et en justifiant de ses moyens de paiement. Le jour des enchères doit être notifié aux créanciers ou à leurs mandataires. (2185, C. fr., *diff.*; et 695, C. de pr. fr.) — Le créancier en date plus récente a le droit de retrait sur l'immeuble, de préférence aux créanciers antérieurs, pourvu qu'il les désin-

teresse entièrement. — Lorsque le débiteur prouve que le revenu net d'une année de l'immeuble grevé suffit au paiement du capital, des intérêts et des frais, s'il offre d'abandonner ces revenus au créancier qui a demandé son remboursement, le tribunal inscrit sa déclaration; mais les poursuites sont reprises dès que ces revenus sont frappés d'oppositions. (2212, C. fr., *diff.*)

**65.** Les créanciers hypothécaires qui ne sont pas payés intégralement sur le prix de la vente, pour le principal, intérêts et frais, conservent leurs droits, pour la partie non payée, sur les autres biens du débiteur.

VII. *De l'effet des hypothèques quant aux autres créanciers lors de l'ordre.*

**66.** Le tribunal qui ordonne la licitation d'un immeuble sur la demande de créanciers chirographaires, doit en avertir les créanciers hypothécaires, qui ont la faculté d'exercer les droits indiqués à l'art. 65.

**67.** Lors des ventes aux enchères qui ont lieu selon le droit spécial de la banque perpétuelle (*Ewiggeld*) de la ville de Munich, les porteurs de coupons et les créanciers hypothécaires doivent être avertis. Tout créancier inscrit avant l'adjudication peut s'opposer à la vente en déposant la valeur des redevances échues et les frais, sauf son recours contre le débiteur. Après l'adjudication, les créanciers inscrits ne peuvent plus exercer le droit de rachat spécifié dans l'art. 64.

Le privilège de la banque perpétuelle sur les hypothèques est déterminé par l'art. 6 de la loi sur la priorité.

**68.** Dans le cas du concours général de tous les créanciers, les créanciers hypothécaires ont la priorité dans la seconde classe; et quant aux intérêts de leur capital, ils courent pendant l'instance d'ordre et sont payés dans le même ordre que le capital. (2151, C. fr.)

**69.** Les dispositions de l'art. 64, sur l'adjudication, sont également applicables aux créanciers chirographaires.

**70.** Les créanciers hypothécaires peuvent être payés pendant l'ordre, si leurs créances sont liquides et indubitablement couvertes par le prix de l'immeuble grevé. On a soin de leur payer les intérêts sur le produit net de l'immeuble grevé.

VIII. *Comment l'hypothèque prend fin.*

**71.** L'hypothèque s'éteint : — 1° par l'expiration du temps pour lequel elle a été prise; 2° par l'insuffisance de la fortune du débiteur, lorsque l'inscription a été prise trop tard; 3° par la perte de la chose; 4° par la renonciation du créancier; 5° par le paiement de la dette; 6° par la vente judiciaire de l'immeuble; 7° par l'annulation de la créance. (2180, C. fr.)

**72.** L'hypothèque inscrite pour un temps déterminé, est éteinte après l'expiration de ce

temps. Les lois civiles disposent sur la responsabilité de la caution qui a donné hypothèque pour un temps limité.

**73.** La chambre hypothécaire avertie d'une interdiction doit en inscrire la mention sur-le-champ, et ne plus procéder à aucune autre inscription préalable ou définitive. (501, C. fr.)

**74.** Si une inscription préalable a été opérée avant l'interdiction, les droits hypothécaires du créancier sont garantis, lors même que sa créance ne serait établie que pendant l'existence de l'ordre.

**75.** Après l'acceptation d'une succession sous bénéfice d'inventaire, aucune inscription sur les immeubles qui en dépendent ne peut être prise au préjudice des autres créanciers de la succession. (2146, C. fr., *in fine.*)

**76.** La perte de la chose éteint l'hypothèque (1302, C. fr.); mais elle renaît de plein droit avec la chose. — Si un immeuble est détruit par un incendie, les créanciers hypothécaires ne peuvent point saisir le prix de l'assurance, mais leurs droits sont transportés sur la nouvelle construction.

**77.** Les changements dans la forme ou dans l'exploitation d'un immeuble ne produisent aucun effet sur les hypothèques.

**78.** Pour ce qui concerne le démembrement d'accessoires, il faut se reporter aux articles 35 à 38.

**79.** Le créancier peut renoncer à l'hypothèque; mais cette renonciation ne lui fait pas perdre l'action personnelle. — Le consentement du créancier à la vente de l'immeuble ou à l'inscription d'une autre hypothèque ne peut pas être assimilé à une renonciation.

**80.** L'hypothèque s'éteint pour la portion du prix que le créancier a reçue. (2180, § 1<sup>er</sup>, C. fr.)

**81.** L'immeuble vendu judiciairement passe libre de toutes ses hypothèques à l'acquéreur, sauf clause expresse ou contraire. — Le tribunal, dans ce cas, fait payer les créanciers dans leur ordre, ou assurer sur la chose les créances non encore échues, ou opérer une transaction entre les ayants-droit. (749, C. de pr. fr.)

**82.** Si toutes les investigations, pour découvrir le possesseur d'une créance inscrite, ont été sans résultat, et que trente ans se soient écoulés depuis le dernier acte relatif à cette créance, le possesseur de la chose grevée peut demander que le créancier soit sommé publiquement de se présenter dans les six mois, sous peine d'être déchu de ses droits. Cette sommation est insérée trois fois, de deux mois en deux mois, dans les feuilles publiques. Si personne ne se présente en temps utile, le tribunal prononce l'extinction de la créance et fait publier cet arrêt dans les feuilles publiques. Une fois ces formalités remplies, l'hypothèque est rayée des registres. (2180, n° 4, 2262, C. fr.)

### IX. De l'effet de l'extinction d'une hypothèque.

**83.** L'hypothèque est éteinte dès l'existence de la cause qui produit l'extinction, mais seulement contre celui de qui elle émane. — Quant aux droits envers les tiers, il faut se conformer aux dispositions des articles 25 et 26.

**84.** Mais cette extinction doit être inscrite sur les registres. Avant cette radiation, le débiteur a le droit de transporter cette hypothèque. Mais, dès que la radiation est inscrite, les créanciers postérieurs avancent d'un rang. (2180, C. fr.)

### X. De la radiation des inscriptions.

**85.** Outre les causes d'extinction signalées aux art. 71 à 82, la radiation entière ou partielle d'une inscription peut avoir lieu du consentement du créancier ou en vertu d'un arrêt judiciaire. (2157, C. fr.)

## TITRE II. — DE L'INSCRIPTION ET DE LA PROCÉDURE HYPOTHÉCAIRE.

### I. De la chambre hypothécaire.

**86 à 92.** Les registres hypothécaires sont tenus par le tribunal du lieu compétent dans les cas non contestés. Ce tribunal forme la chambre hypothécaire. (2146, C. fr., *diff.*)

**93.** Tous les actes émanés de ce tribunal (sauf l'excès de pouvoir) sont faits sous la foi publique. Ses attestations ont la valeur de documents judiciaires.

**94.** Celui qui se croit lésé par le fait de ce tribunal, peut se pourvoir devant la cour supérieure, qui décide sans délai et souverainement, après avoir demandé un rapport au tribunal. — Ce rapport doit être expédié dans les huit jours.

**95.** Le tribunal répond de l'intégrité des registres.

**96.** La chambre hypothécaire n'agit jamais d'office; elle n'a à examiner la validité des inscriptions que sous le rapport des autres mentions insérées sur les registres.

**97.** Toutefois la chambre hypothécaire est tenue de faire avertir ceux dont les droits pourraient éprouver un préjudice, quand il s'agit de changements à opérer sur les registres, ou de mesures à prendre dans leur intérêt.

**98.** Outre ce qui a été dit à l'art. 96, la chambre hypothécaire répond :

1° De la validité et de l'entière confection de l'inscription; — 2° De l'obligation d'avertir les ayants-droits conformément aux articles 109 et suiv., et 158; — 3° De la délivrance des extraits conformes aux registres.

**99.** Elle répond également : 1° Des conditions relatives aux droits des époux dans les localités où la communauté des biens est de droit commun. (2197, C. fr., *diff.*) et de l'inscription des mutations de propriété ou des

hypothèques conventionnelles ; — 2° Si, dans le cas d'aliénation, le vendeur se réserve des avantages, ou une rente viagère, ou si tout le prix n'est pas payé et que les titres de rente produits le constatent, la chambre doit inscrire ces charges, même d'office.

**100.** Faute par les créanciers d'avoir rempli les formalités exigées pour la conservation de leurs droits, ceux qui ont été avertis, conformément à l'art. 97, n'ont aucun recours à exercer contre la chambre hypothécaire.

## II. De la procédure en matière hypothécaire.

**101.** Toute demande relative aux hypothèques peut être faite par écrit ou verbalement. Dans ce dernier cas, on dresse incontinent un procès-verbal, et on évite les écritures autant qu'il est possible. (2148, C. fr., *diff.*)

**102.** Alors les procès-verbaux et annexes sont conservés soigneusement.

**103.** On peut agir par mandataire. Un mandat, même imparfait ou présumé, suffit pour conserver les droits d'un tiers ; mais il faut un pouvoir spécial pour obliger le mandant. Si le mandataire est étranger ou inconnu, il doit justifier de son individualité.

**104.** Ont la faculté de demander l'inscription au nom d'un ayant-droit : 1° Les créanciers au nom de leur débiteur (1150 C. fr.) ; — 2° Les garants du débiteur, si le créancier néglige son droit de faire inscrire sa créance ; — 3° Tous les créanciers chacun pour le tout ; — 4° Tout individu peut faire inscrire l'hypothèque due au mineur sur les biens de son tuteur ou de ses père et mère ; ce qui n'empêche pas la responsabilité du subrogé-tuteur et du tribunal de la tutelle, lorsque l'inscription a été négligée (2137-2139, C. Fr.) ; — 5° Les parents et le tribunal devant lequel le contrat de mariage a été rédigé peuvent provoquer l'inscription hypothécaire sur les biens du mari, sans que cependant il y ait aucun recours en garantie contre eux. (2139, C. fr.). Le même tribunal est tenu d'instruire la femme de ses droits sur l'inscription. Le tuteur, le subrogé-tuteur et le tribunal de la tutelle doivent prendre l'inscription sous peine de responsabilité, si la femme est mineure ; — 6° Enfin les tribunaux, dans le cas où la loi leur impose ce devoir, sont tenus de prendre l'inscription.

**105.** Si, après examen de la demande, la chambre hypothécaire trouve qu'il manque quelque titre ou document à l'appui, il en prévient le demandeur et lui indique les moyens de réparer les omissions, etc.

**106.** Chaque demande en inscription suppose un examen provisoire. Ainsi la chambre hypothécaire, toutes les fois que la demande paraît fondée, et donne lieu cependant à des observations ou à une vérification préalable, doit prendre une prénotation sur le registre

hypothécaire pour indiquer la nature des observations.

**107.** L'inscription peut être prise à la demande du débiteur, sans la participation même de celui qui en profite.

**108.** Les protestations ou annotations préalables peuvent toujours être inscrites en l'absence de la partie intéressée, à la charge de l'en avertir sans délai. La chambre hypothécaire doit ensuite en donner connaissance au propriétaire.

**109 et 110.** Mais une inscription définitive n'a jamais lieu qu'en présence du débiteur, ou lui dûment assigné. — La citation doit être donnée huit jours d'avance, quand il s'agit d'une hypothèque légale ou judiciaire ; elle est de trente jours pour l'hypothèque conventionnelle.

**111.** Ce délai passé, si le débiteur assigné ne se présente ou ne s'excuse pas, l'inscription devient définitive ; elle ne lui fait point perdre cependant son recours contre le demandeur ; mais quant aux tiers, elle produit les effets indiqués aux art. 25, 26, 47 et 83.

**112.** S'il s'oppose à l'inscription et que la chambre hypothécaire ne parvienne pas à opérer une transaction entre les parties, il n'appartient plus qu'aux tribunaux de statuer.

**113.** Celui sur les biens duquel une inscription préalable a été prise, peut demander qu'elle soit rendue définitive dans les trente jours, à moins que le demandeur ne justifie d'un empêchement légal.

**114.** Les protestations et annotations préalables, sont mentionnées en marge de l'inscription à laquelle elles se réfèrent.

**115.** On peut demander un certificat de toute inscription préalable ou définitive. (2196, C. fr.)

**116.** La chambre hypothécaire doit délivrer des extraits aux créanciers ou au tribunal qui les requièrent.

**117.** Mention de la délivrance des extraits en est faite sur le registre. Les extraits délivrés le jour de l'audience de la chambre hypothécaire, n'entraînent aucune responsabilité contre elle.

**118.** En cas de déclaration de faillite, le tribunal qui l'a prononcée doit en avertir la chambre hypothécaire, pour qu'elle en prenne l'inscription sur ses registres.

## TITRE III. — DES LIVRES HYPOTHÉCAIRES.

*Les art. 119 à 128 sont relatifs à la forme des livres, etc. § III.*

### IV. De ce que doivent contenir les livres.

**129.** Les livres contiennent trois indications principales : — 1° La chose sur laquelle frappent les inscriptions et ses charges ; — 2° Le nom du propriétaire, et son titre de possession, ainsi que les exceptions ou limites du droit de propriété, s'il en existe ; — 3° L'hypo-

thèque, les subrogations qui en sont consenties, et les extinctions.

*Add. 1.* La chambre hypothécaire ne répond pas toutefois de l'exactitude de l'estimation d'une propriété faite et inscrite sur la demande des parties.

**156.** La saisie d'une créance hypothécaire ne peut être inscrite qu'en vertu d'un jugement exécutoire.

#### V. Des radiations.

**157 à 170.** — *Ce chapitre n'est relatif qu'au mode à employer pour la radiation de l'inscription.*

#### VI. Des reconnaissances et lettres hypothécaires.

**171.** Les reconnaissances sont des attestations de la chambre hypothécaire, servant à indiquer l'existence d'une inscription. — Le titre constatant l'inscription d'une hypothèque s'appelle lettre hypothécaire. (*Il peut être à-peu-près comparé au bordereau délivré au créancier colloqué.*) (771. C. de proc. franc.)

**171 et 172.** La reconnaissance indique la nature de l'inscription, la chose sur laquelle elle existe et sa date; elle peut être écrite séparément ou sur le titre produit pour faire opérer l'inscription. (2150, C. fr.)

**173.** La lettre hypothécaire indique : 1° Le nom de baptême et de la famille, l'état et le domicile du créancier; — 2° Les mêmes mentions pour le débiteur; — 3° La description détaillée de la chose; — 4° Le titre de la créance; — 5° La somme; — 6° Le numéro du livre; — 7° L'indication des hypothèques qui la priment; — 8° La date de l'inscription.

**176.** Un tarif sera ultérieurement promulgué.

#### LOI SUR L'ORDRE DES CRÉANCIERS du 1<sup>er</sup> juin 1822.

(Des privilèges.)

1° Toute la fortune mobilière et immobilière actuelle et future d'un débiteur est le gage de ses créanciers dans l'ordre fixé par la loi. (2092-2093, C. fr.) — 2° Ceux qui se prétendent propriétaires d'objets qui sont entre les mains du débiteur commun, peuvent en demander la distraction, soit qu'il s'agisse de meubles, d'immeubles ou de choses fongibles. (608-727., C. de proc. franç.) — 3° La séparation de patrimoine peut donc être demandée : — 1° Pour les biens féodaux; — 2° Pour les choses délivrées au débiteur à un autre titre que celui de propriétaire; — 3° Pour les marchandises envoyées à crédit; si les ballots ne sont point encore ouverts, sauf à la masse à se faire indemniser des frais de transport, etc., par celui qui les revendique (2102, § 2, C. fr., et 576, C. de comm. franç.); — 4° pour les biens des femmes, sauf aux créanciers à exercer leurs droits envers elles; — 5° Pour la propriété libre des enfants; — 6° Pour les biens reversi-

bles à des tiers, sauf les fruits; — 7° Pour les cautions données au fisc à l'occasion des fruits de l'administration d'un comptable. (2102, § 7, C. fr.)

**5.** Si le débiteur tombé en faillite a été engagé dans une société de commerce, ses associés ne doivent délivrer sa mise aux créanciers, que déduction faite de sa part contributive dans les dettes sociales.

**7.** Lorsque des créanciers ont un droit particulier et distinct sur une ou plusieurs parties de la fortune du débiteur, la distraction en est opérée, et un concours particulier est ouvert entre eux dans les cas suivants: — 1° Pour dette féodale; — 2° Pour une propriété constituée à titre de fidéi commis, etc.; — 3° Pour les successions non encore partagées et non acceptées, de la part des légataires et des créanciers. — Il en est de même si la distraction des biens de la succession a été demandée dans l'année de l'acceptation, et que ces biens se trouvent en nature entre les mains du débiteur; — 4° Si le débiteur a possédé plusieurs fabriques, maisons de commerce, usines, etc., sous des raisons différentes. Les créanciers d'un de ces établissements, à l'aide de leurs correspondances, ou de leurs livres, peuvent demander la séparation de patrimoines ou d'intérêts; — 5° Pour les meubles d'un étranger, en cas de repréailles ou de réciprocité dans son pays. (Loi franç. du 14 juillet 1819.)

**9.** Les créanciers, qui ne sont pas payés en entier sur cette partie séparée de la fortune du débiteur, conservent un recours pour le complément de leurs droits sur ses autres biens, mais sous le privilège qu'ils avaient pour la fortune séparée.

**10.** Ce qui reste après le paiement des créanciers particuliers profite à la masse.

**11.** Les créanciers ordinaires sont payés dans l'ordre suivant :

#### CLASSE I.

**12.** 1° Les frais d'enterrement du débiteur, de sa femme et de ses enfants décédés pendant la procédure d'ordre, ou dans les six mois qui la précèdent; — 2° Les frais de maladie de l'année; — 3° Les pensions alimentaires échues pendant l'instance d'ordre, à moins qu'elles ne résultent d'un acte de pure libéralité; — 4° Les gages des domestiques et des ramoneurs (*Rauchfangkehrer*), pour l'année courante et l'année qui précède (2101, C. fr.); — 5° Le paiement des impôts pour l'année courante et des deux années précédentes. (2098, C. fr.)

**14.** Ces créances sont payées dans l'ordre ci-dessus prescrit et de préférence à toutes les autres créances.

#### CLASSE II.

**15 et 16.** Les créanciers hypothécaires, sur la chose hypothéquée et ses fruits, déduction faite des impôts et des frais de conservation.

**20.** Les créanciers hypothécaires, qui ne sont pas payés en entier par le prix de la vente de la chose hypothéquée, ne sont rangés que chirographairement avec les créances ordinaires.

CLASSE III.

**21.** 1° Les détenteurs d'un gage sur le prix de ce gage (2072, C. fr.); — 2° Les laboureurs et ceux qui ont avancé des grains ou de l'argent pour fournir la récolte de la dernière année, sur les fruits existants en nature; — 3° Les locateurs de maisons et les bailleurs de terres, pour le prix de la dernière année et de l'année courante, sur les meubles qui se trouvent dans leurs propriétés (2102, C. fr.); — 4° Les commissionnaires, pour les frais de commission, les expéditeurs, les voituriers, etc., pour le prix du transport sur la chose transportée. (2102, n° 6, C. fr.)

**22.** En cas de concurrence entre plusieurs créanciers désignés dans l'article précédent, la date donne la préférence. (2097, C. fr., *diff.*)

CLASSE IV.

**23.** Dans la quatrième classe figurent les personnes qui n'ont ni droit de séparation, ni hypothèque. Tels sont :

1° Les enfants du débiteur pour leur fortune séparée; — 2° Les mineurs et interdits, pour les droits qu'ils ont à exercer sur leurs tuteurs (2124-2135, § 1, C. fr.); — 3° La femme, pour sa dot, son apport et les dons nuptiaux qui lui ont été faits (2135, § 2, C. fr.); — 4° Les frères et sœurs, pour leurs parts dans la succession du père commun (2111, C. fr.); — 5° L'Etat, les établissements publics et les communes, pour les créances résultant de l'administration du débiteur (2102, n° 7, C. fr.); 6° Les brasseurs, pour les boissons livrées à des détaillants; — 7° Les porteurs de lettres de change de négociants; — 8° Les créanciers ayant obtenu une ordonnance d'expropriation.

**24.** Les enfants en puissance de père, les mineurs et les interdits, sont payés de préférence; les autres créanciers, par concurrence.

CLASSE V.

**25.** 1° Les créanciers non désignés dans une des quatre classes ci-dessus, qui produisent des reconnaissances ou d'autres titres, ainsi que les indemnités auxquelles ils ont droit; — 2° Les arrérages d'impôts et d'intérêts des dettes hypothécaires, autres que celles désignés aux art. 12 et 16.

**26.** Les créanciers de cette classe sont payés en concurrence.

CLASSE VI.

**27.** 1° La femme du débiteur, dans les localités où tous les créanciers ont une préférence sur elle; — 2° Les arrérages; — 3° Les frais de procédure et amendes; — 4° Les créances résultant d'une libéralité entre-vifs. — Les créanciers de cette classe sont payés dans l'ordre indiqué. En cas de concours des créanciers de même nature, la date fixe leur rang, à moins qu'il ne s'agisse des arrérages, qui sont payés par concurrence. (2097, C. fr.)

**28.** Les intérêts de sommes, autres que les dettes hypothécaires, cessent pendant l'instance d'ordre. Les arrérages d'une année entrent dans la même classe que le capital; le reste est rangé dans la 6<sup>e</sup> classe. (2151, C. Fr. *diff.*)

**29.** Les frais d'ordre sont payés d'avance, et dans le cas où le tribunal le jugerait nécessaire, les créanciers d'une classe postérieure à la 2<sup>e</sup>, qui demandent la continuation de la procédure, sont tenus même d'avancer ces frais.

**30.** Cette loi est également applicable aux étrangers, sauf le cas de réciprocité entre les nations. (L. franç. du 14 juillet 1819.)

BAVIÈRE RHÉNANE.

Projet de loi hypothécaire du 24 avril 1834 (1).

Pour remédier aux plaintes nombreuses et fondées qui s'élèvent sur l'imperfection du système hypothécaire en vigueur dans le cercle rhénan et sur l'altération générale du crédit qui en résulte, et pour obvier au défaut de sûreté

pour la propriété immobilière et les transactions d'immuebles en général, sans attaquer trop profondément l'ensemble de la législation civile existante dans le cercle, le Conseil d'État entendu, il a été proposé ce qui suit :

(1) Deux projets avaient été préparés pour remplacer la législation hypothécaire française; c'est par ce motif qu'elle a dû être comprise dans cette collection, car il est essentiel qu'on puisse juger la transition d'une législation à une autre, surtout lorsque cette législation est la nôtre. Deux projets, les n° 1 et 2, ont été élaborés. Le deuxième est plus abrégé; nous avons cru devoir reproduire le premier qui est plus développé et contient la mention d'un système qui a de grands et nombreux partisans, celui de la transcription du titre de mutation.

CHAPITRE PREMIER. — *Des ventes et des titres d'acquisition.*

1. Tout acte de vente de propriété, de constitution d'usufruit ou d'antichrèse doit être consenti par acte authentique et transcrit sur le registre public de vente. Sans cette transcription, aucune transmission n'est effectuée, le contrat ne donnerait lieu qu'à une demande en indemnité.

Ces dispositions reçoivent leur application également, quand il s'agit de partage d'immeubles provenant de succession ou de communauté entre copropriétaires.

La tenue des registres de vente est confiée aux chambres des finances, la transcription qui y a eu lieu n'a d'effet légal que pour les biens qui se trouvent dans sa circonscription. Les registres sont paraphés par le juge de paix compétent. Les notaires doivent mentionner sur l'expédition de l'acte le certificat de transcription.

2. Lorsqu'un immeuble est aliéné par le même vendeur à plusieurs individus, l'acte transcrit le premier est privilégié, sans égard à la date des actes.

Si deux actes ont été transcrits le même jour, l'inscription antérieure doit être préférée.

3. Le créancier qui, jusqu'au jour de la transcription, a acquis contre le vendeur un privilège ou une hypothèque sur le bien aliéné, peut faire inscrire son droit quinze jours après la transcription. Toute inscription postérieure est sans effet par rapport aux biens aliénés, sans préjudice des délais fixés par l'art. 17.

4. Le notaire rédacteur d'un des actes mentionnés dans l'art. 1<sup>er</sup> doit désigner exactement les immeubles, en indiquant chaque fois notamment la lettre et le numéro des registres de section ou des autres registres fonciers.

Il est en outre tenu, sous sa responsabilité personnelle, de présenter sans retard l'acte à la transcription aux chambres financières dans la circonscription desquelles les immeubles sont situés. Il leur sera remis un récépissé provisoire sur papier libre avec le numéro du registre d'entrée. Cette présentation sera faite à la chambre financière du domicile du vendeur, au plus tard dans les cinq jours, et devant toute autre chambre dans les quinze jours.

Lorsque la transcription est faite dans la chambre financière du domicile, le notaire doit présenter l'original de l'acte.

Si cette présentation a lieu hors du domicile, le notaire pourra envoyer l'original ou une copie légalisée de l'acte sur papier libre; cette copie doit être annexée à l'original après la transcription et avant l'enregistrement de l'original.

Lorsque l'acte ne se rapporte qu'en partie au contrat soumis à la transcription, le notaire peut ne délivrer qu'une expédition du contrat *parte in quâ*.

Les dispositions du présent article s'appliquent aussi à tous les autres fonctionnaires qui conservent des actes authentiques, en vertu desquels une transaction légale est certifiée d'office.

5. Le conservateur doit immédiatement inscrire l'acte sur le registre et procéder lui-même sous sa responsabilité personnelle. Sous la date de cette réception il doit attester la transcription et mentionner la perception du droit au pied de l'acte.

Le notaire ou tout autre conservateur légal de l'acte devra indiquer dans chaque expédition la mention de la transcription.

6. L'inscription d'office prescrite par l'art. 2108 du Code civil n'aura plus lieu à l'avenir.

CHAP. II. — *Des contrats de mariage et des saisies immobilières.*

7. Les contrats de mariage constitutifs d'immeubles dotaux inaliénables aux termes de l'art. 1554 du Code civil, doivent être transcrits pour cette partie et restent jusqu'à cette transcription sans effet à l'égard des tiers.

8. Toute saisie de biens immeubles doit être transcrite avant la notification au débiteur. Cependant cette transcription ne contiendra que la date de la saisie, le nom des parties et la désignation des biens saisis.

Si la transcription n'a pas eu lieu, la défense d'aliéner prescrite par l'art. 692 C. proc. civ., restera sans effet à l'égard des tiers.

CHAP. III. — *Des cessions, oppositions et paiements anticipés dans les baux.*

9. Quand il s'agit de baux de biens immeubles, la cession du prix des fermages ou les oppositions ne pourront préjudicier aux droits des créanciers hypothécaires postérieurs ou aux cessionnaires d'autres droits réels sur les biens-fonds si, avant cette acquisition, la cession et le bail qui en est la suite, ou dans le cas d'une opposition, l'acte de saisie-arrêt a été transcrit à la chambre financière; il en est de même des paiements anticipés faits par les fermiers au propriétaire, dans ce cas la quittance doit être transcrite avec le bail.

La transcription du bail n'est pas nécessaire lorsque la cession ou la quittance contient une désignation exacte des biens-fonds.

Les dispositions du présent article ne reçoivent leur application que lorsque la cession, l'opposition ou le paiement anticipé dépassent le prix du fermage de l'année courante et d'une autre année.

CHAP. IV. — *Des frais de transcription.*

10. Il ne sera payé pour les transcriptions mentionnées dans les chapitres précédents que le droit de timbre.

CHAP. V. — *Du droit de résolution.*

11. Dans le cas de l'art. 1<sup>er</sup>, le droit de résolution pour non-accomplissement des con-

ditions (sans préjudice des dispositions de l'art. 15), soit qu'il résulte d'une stipulation formelle ou d'une présomption légale établie par l'art. 1184 du C. civ., ne dure que cinq ans après la date de la transcription du contrat vis-à-vis les tiers. Si, dans l'intervalle, une inscription a été prise au bureau des hypothèques pour la créance ou la redevance qui se rattache au droit de résolution, cette inscription devra contenir la mention expresse qu'elle a lieu pour conserver le droit de résolution.

Lorsque l'inscription n'est prise qu'après l'expiration des cinq années, le droit de résolution ne profitera à celui qui peut l'exercer qu'après l'inscription acquise par des tiers.

Toute stipulation d'après laquelle la propriété du bien vendu est réservée jusqu'à l'accomplissement des conditions, est assimilée au droit de résolution, lorsque l'acquéreur a été mis en possession du bien-fonds.

**12.** Dans le cas d'une procédure sur l'ordre entre les créanciers, ceux à qui appartient le droit de résolution sur un ou plusieurs immeubles aliénés, seront cités par la partie poursuivante, aux termes de l'art. 753 C. proc., à leur domicile élu ou, à défaut, à leur domicile réel, pour faire valoir leurs droits.

Le vendeur avec droit de résolution est tenu, sous peine de perdre ses droits, de satisfaire à cette sommation, aux termes des art. 754 et 757, et de présenter ses titres à l'appui de sa demande.

Il devra déclarer si, pour la créance, il préfère un autre titre ou son droit de résolution. S'il opte pour le nouveau titre, le droit de résolution sera éteint par la remise du titre nouveau.

S'il opte pour le droit de résolution, en cas de non-contestation, le prix de la vente ne sera pas compris dans le partage. Si le droit de résolution est contesté, il sera statué par un jugement avant la clôture définitive de l'ordre; l'acquéreur devra être appelé dans ce procès.

Dans tous les cas, toute partie intéressée peut, jusqu'à fin de la procédure, désintéresser celui à qui appartient le droit de résolution, en lui remboursant sa créance, y compris les intérêts et les frais.

**13.** En cas de non-élection de domicile dans l'inscription ou sur le titre, celui auquel appartient le droit de résolution, s'il habite hors du territoire, sera valablement assigné au greffe du tribunal, comme son domicile légal.

#### CHAP. VI. — Des privilèges et des hypothèques.

**14.** Le privilège légal qui appartient, aux termes des art. 2103, 2108 et 2109 C. civ., au vendeur et au subrogé au prix de vente ainsi qu'au cohéritier ou copartageant, est assuré pour cinq années, même à l'égard des acquéreurs postérieurs, par la simple transcription de l'acte de vente ou de l'acte de partage,

sans qu'il soit nécessaire de prendre une inscription spéciale sur les registres hypothécaires, ce droit ne sera pas garanti après le délai de cinq années, à moins qu'une inscription n'ait été prise au bureau des hypothèques.

L'inscription qui n'est prise que postérieurement, ne donne qu'un simple droit hypothécaire à dater du jour de l'inscription.

La garantie du privilège et du droit de résolution peut, suivant l'art. 11, s'opérer par la même inscription.

La forclusion encourue par les créanciers inscrits pour la remise des titres lors de la vente forcée ou de l'ordre, et la prescription relative à la purge des hypothèques s'appliquent au vendeur, au prêteur et au copartageant privilégié, même pendant les cinq années lorsque aucune inscription n'est prise pour sûreté du privilège.

**15.** Quand il s'agit de donations entre-vifs qui ont pour objet la propriété ou l'usufruit d'un immeuble, le donateur a également droit à un privilège pour la sûreté des paiements et des redevances qu'il a stipulées à son profit et pour le prix (1).

La transcription de l'acte de donation garantit ce privilège et le droit de résolution du donateur, sans qu'il soit besoin d'une inscription ultérieure. Le dernier paragraphe de l'article précédent doit recevoir dans ce cas son application.

**16.** Les dispositions de l'art. 2152 C. civ., relatives au changement du domicile élu ou réel seront observées pour la transcription des actes. Dans les cas prévus par les art. 11 et 14, le changement opéré dans les cinq années sera prénoté lors de la transcription et de l'inscription. Plus tard, on prénotera seulement lors de l'inscription.

**17.** L'inscription prescrite par l'art. 2110 C. civ. pour le privilège de l'architecte, de l'entrepreneur et d'autres maîtres ouvriers, doit être prise dans les six mois à partir du jour de l'achèvement des travaux. Après ce délai, elle ne vaut plus que comme hypothèque.

**18.** La prescription des privilèges et des hypothèques, même à l'égard du tiers-détenteur, entraîne l'extinction du droit de poursuite. Cependant l'interruption de la prescription par la reconnaissance ou par des poursuites ne peut être opposée au tiers-détenteur, lorsque la reconnaissance est de son fait, ou lorsque la poursuite a été dirigée contre lui.

**19.** L'hypothèque légale accordée par

(1) L'art. 5 du deuxième projet est ainsi conçu : Dans les donations entre-vifs ayant pour objet la propriété de l'usufruit d'un immeuble, le donataire a aussi un privilège pour la garantie des conditions et pour le prix d'estimation. L'inscription d'office prescrite par l'art. 2108 du Code civil est également prise dans ce cas. Les dispositions des art. 1 à 4 ci-dessus, concernant les délais, ne sont pas applicables.

l'art. 2135 aux mineurs, aux interdits et aux femmes légitimes existe toujours indépendamment de l'inscription, mais sauf les modifications contenues dans les articles suivants.

**20.** Le tuteur, sans préjudice des droits que lui accordent les art. 2141 à 2143 et 2161 à 2165 C. civ. pour la réduction de l'hypothèque légale qui frappe ses immeubles, peut demander au conseil de famille la radiation de l'hypothèque sur des immeubles déterminés.

Dans les délibérations du conseil de famille, l'avis du subrogé-tuteur est toujours exprimé séparément. Si cette délibération admet la restriction, elle sera homologuée par le tribunal. Sur la présentation de l'original, la radiation de l'hypothèque générale sur les biens-fonds libérés est opérée par le conservateur. Toute demande en restriction d'hypothèque est considérée comme urgente et sommaire.

**21.** Les dispositions de l'art. 2138 C. civ. relatives à l'inscription de l'hypothèque légale seront exécutées par le procureur d'État. A cet effet, les juges de paix, tous les mois, lui enverront un état des tutèles décernées. En cas de changement de domicile du tuteur, le juge de paix devra en instruire le procureur d'État sur son état mensuel.

**22.** Les procureurs-d'État des tribunaux, lors de chaque vente forcée, ou dans le cas de purge, devront s'assurer si l'hypothèque légale des mineurs a été prise dans leur intérêt; sinon, ils rempliront cette formalité et en donneront avis à l'avoué de la partie poursuivante.

**23.** Aucune hypothèque légale n'existe sur les biens du père, dans le cas de l'art. 389 C. civ., tant que dure le mariage d'où sont issus les enfants.

**24.** Les hypothèques légales ne grèvent plus les biens-fonds indépendamment de l'inscription après le délai de quarante jours pour surenchérir. Dans le cas de vente forcée ou volontaire ou de purge, on peut cependant exciper de ce droit lors de la procédure sur l'ordre ou lors du partage du prix, conformément aux dispositions de l'art. 775 C. proc. civ., jusqu'à la radiation des créances inscrites.

**25.** Les art. 883, 1688 et 1872 C. civ. doivent être interprétés en ce sens, que si un tiers qui n'est ni cohéritier ni copropriétaire obtient l'adjudication d'un immeuble par suite d'un partage par licitation, cet immeuble n'est point soumis aux droits hypothécaires inscrits contre les autres cohéritiers ou copropriétaires.

**26.** Les dispositions de l'art. 2146 C. civ. et de l'art. 443 C. comm., relatives aux privilèges et droits hypothécaires acquis dans les derniers dix jours qui précèdent la faillite ne produisent aucun effet à l'égard des privilèges et des hypothèques légales.

De même, l'inscription prise dans le cas de

l'art. 2146, n° 2, après l'ouverture d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire, ne sera point nulle si le privilège ou l'hypothèque a été acquis avant cette époque.

**27.** Le renouvellement des inscriptions des privilèges ou hypothèques, si le bordereau de la précédente inscription est présenté, s'opère sur le registre d'inscriptions seulement par un renvoi à l'inscription antérieure, avec la simple déclaration qu'elle est renouvelée; l'attestation en est exprimée sur l'ancien bordereau.

Les inscriptions des hypothèques légales n'ont pas besoin d'être renouvelées. Elles sont comprises pendant trente années sur les extraits délivrés.

**28.** L'inscription des privilèges et des hypothèques ne produit d'effet dans le cas d'une vente forcée que jusqu'au jour de l'adjudication.

Tout renouvellement ultérieur est inutile pour les inscriptions existantes, lors de la vente par expropriation, à dater de la même époque, et en cas de purge, à dater de l'expiration du délai de quarante jours fixé pour la surenchère.

**29.** Dans la procédure d'ordre, le créancier dont le droit hypothécaire comprend plusieurs immeubles, peut limiter l'exercice de son droit sur le prix de vente des immeubles ou de quelques uns d'entre-eux. Dans ce cas, il donnera main levée des autres inscriptions.

Il en est de même, si le droit est limité par jugement sans opposition.

#### CHAP. VII. — *De l'extinction des privilèges et hypothèques.*

**30.** La radiation des privilèges doit être opérée et inscrite de la même manière sur les registres de transcription que doivent tenir les receveurs.

Les art. 2157 et 2158 C. civ. recevront également leur application.

Tous les titres relatifs à la radiation volontaire des privilèges ou des hypothèques, devront être conservés en original par le notaire et déposés entre les mains du conservateur.

**31.** Le débiteur qui est détenteur de la grosse du titre de créance et de l'original des bordereaux, peut faire notifier aux créanciers désintéressés, par acte extrajudiciaire, au domicile élu, un acte, dans lequel il leur sera déclaré que faute par eux de former leur opposition dans le délai de trente jours, l'inscription sera rayée.

L'opposition doit être notifiée par huissier; elle suspend la radiation jusqu'au jugement sur validité.

En cas de non-opposition, la radiation est effectuée sur le registre, et la mention en est signée par le débiteur et le conservateur des hypothèques, qui garde la grosse du titre et les bordereaux avec l'acte de notification.

Cette radiation n'a lieu que dans le cas où le capital inscrit, les intérêts et les frais n'excèdent pas la somme de deux cents florins.

CHAP. VIII. — *De la publicité des registres.*

**32.** Les conservateurs doivent, outre la publicité de leurs registres, donner copie des prénotations inscrites, et indiquer le nom du créancier brièvement.

Les lois existantes sur la tenue et la publicité des registres, sur la responsabilité du conservateur et sur la transcription, continueront à être appliquées.

Les conservateurs sont tenus de donner,

sur la demande qui leur en est faite, copie des parties ou passages particuliers des titres transcrits et des inscriptions.

Le registre doit être établi de manière que sous la rubrique du vendeur se trouve aussi le nom de l'acheteur, et sous celui de l'acheteur la désignation du vendeur : le tout, sommairement.

Ces dispositions s'appliquent également quand il s'agit de donations ou de partages.

CHAPITRE IX.

*Ce chapitre ne contient que des dispositions transitoires.*

BERNE (CANTON DE).

Code civil de 1831 (extrait du).

PREMIÈRE PARTIE.

LIVRE I. — DES DROITS RÉELS.

TITRE IV. — *De l'hypothèque.*

(Pfandrechte.)

**478.** Le droit réel du créancier de pouvoir faire vendre, dans les formes prescrites, une chose appartenant à son débiteur et affectée à sa créance, s'appelle *droit de gage* (2073 C. fr.); la chose à laquelle s'applique ce droit prend le nom de *gage* s'il s'agit d'effets mobiliers, et d'*hypothèque* pour des immeubles.

**479.** La chose engagée doit être désignée d'une manière spéciale.

**480.** La créance doit être fixée par une somme d'argent déterminée. Si elle ne l'est pas encore, elle devra l'être provisoirement par les parties, si non en vertu d'un jugement.

**481-482.** Le titre du droit de gage est fondé sur une disposition de la loi, ou sur un arrêt, ou sur la volonté du propriétaire de la chose engagée, conformément aux dispositions de ce Code et du Code de procédure.

**483.** Le droit réel sur la chose engagée, en vertu de la loi ou de la convention des parties, s'acquiert : 1° si elle est meuble, par la délivrance qui doit être constatée par une preuve écrite, lorsque la valeur excède 100 fr.; 2° si la chose est un immeuble, le droit s'établit : *a.* en cas de droit réservé, par le titre d'aliénation qui contient cette réserve; *b.* et quand il s'agit du droit de gage, par le titre d'engagement.

**484.** Aucun acte constitutif d'hypothèque ne doit être passé avant que l'engagiste ne prouve ses droits de propriété sur la chose.

**485.** L'acheteur qui n'a pu encore obtenir l'expédition de son titre, ou son envoi en

possession, peut garantir ses droits sur le gage par une annotation préalable.

**486.** L'art. 442, relatif à la transcription du titre d'acquisition des fonds, est également applicable au titre constitutif de l'hypothèque (art. 481), qui doit aussi être inscrit sur les registres publics.

**487.** La chose engagée, et les fruits non encore détachés du sol, sont affectés au paiement du capital, des intérêts et des frais.

**488.** Le créancier peut à sa volonté exercer ses droits par action principale ou subsidiaire, sur la chose engagée, ou sur la personne du débiteur.

**489.** Le tiers-possesseur d'un immeuble hypothéqué peut, à moins qu'il ne se soit engagé au paiement, se libérer de toute responsabilité par le délaissement.

**490.** Si le prix offert aux enchères ne suffit pas au paiement de ce qui est dû, le créancier qui est constitué en perte peut acheter l'immeuble à ce prix, en indemnisant l'acheteur.

**491.** Le greffier doit avertir, dans les quatorze jours, les créanciers sur lesquels les fonds manquent, du résultat de la licitation. Il en doit faire mention sur un registre à ce destiné.

**492.** Le créancier qui veut exercer l'action en retrait doit en avertir l'acquéreur dans les trois mois à dater de l'adjudication, et l'indemniser de toutes les obligations qu'il a contractées à raison de la vente. S'il existe plusieurs créanciers constitués en perte, le plus récent peut user de ce droit de préférence, à la charge de désintéresser ceux qui le précèdent.

**493.** Si, par la faute du propriétaire ou par l'effet du hasard, le gage est déprécié de manière à ne plus offrir une sûreté suffisante, le créancier peut demander une augmentation

de garantie ; et si le débiteur ne la fournit pas dans les trois mois du jugement qui l'y condamne, ou de sa propre obligation, le créancier peut poursuivre son remboursement, même avant l'échéance de la dette. (2131, C. fr.)

**494.** Le même droit lui est accordé si le débiteur morcelle le gage sans son consentement. Il peut exercer cette faculté pendant une année, à dater du jour où il en a été informé.

**495.** Le détenteur d'un gage mobilier répond de sa conservation, il lui est interdit d'en user (2079 C. fr.).

**496.** Le droit de gage s'éteint : 1° par la renonciation du créancier, ou par la restitution du gage, quand le gage est un meuble ; 2° par l'extinction de la dette ; 3° pour la part sur laquelle les fonds manquent, si le gage immobilier est vendu aux enchères ; 4° par l'annulation de la créance, lorsque, trente ans après l'obligation, le créancier étant inconnu et la durée de la créance incertaine, le possesseur de la chose engagée a fait sans résultat une sommation judiciaire et publique aux ayants-droit de se présenter dans un délai déterminé.

**497.** L'extinction produit son effet : vis-à-vis du débiteur et du créancier, dès l'existence de la cause qui le produit ; à l'égard des tiers, du moment seulement où le gage mobilier a été vendu, et quand il s'agit d'un gage immobilier, du jour où l'extinction a été inscrite sur les registres publics et sur le titre d'engagement. Le greffier municipal doit toujours, à défaut du créancier, rayer l'inscription, en indiquant la somme qui a été payée.

**498.** Les créanciers inscrits sur une même chose, profitent de l'extinction de la créance qui les prime ; leur rang s'en améliore.

## DEUXIÈME PARTIE.

### LIVRE II. — DES DROITS PERSONNELS SUR LES CHOSES.

#### TITRE II. — Des contrats particuliers.

##### Section XIII. — Du gage ou contrat pignoratif. (Pfandvertrage.)

**927.** Par *contrat de gage* on entend la remise faite par un débiteur à un créancier d'une chose, pour sûreté de la créance (2071 C. Fr.)

**928.** Toute clause par laquelle un créancier jouit d'un avantage, autre que celui de la sûreté de sa créance, est nulle. Ainsi l'antichrèse et la condition qui lui accorde le droit de garder la chose engagée moyennant un prix convenu d'avance, sont sans effet.

**929.** Le contrat de gage sur les meubles est complet par la tradition du gage et par l'expédition du contrat, s'il s'agit de plus de 100 fr. (art. 483). (2074 C. Fr.). Le contrat hypothécaire doit être fait double et contenir

la déclaration du débiteur qu'il a donné en gage un objet déterminé, et la déclaration du créancier attestant son acceptation.

**930.** Quand il s'agit d'engager un immeuble, l'acte doit être rédigé par un notaire, ou le greffier municipal.

**931.** Lorsque le prix de vente n'est pas payé en tout ou en partie sur un immeuble, la réserve du droit hypothécaire, dans ce cas, doit être insérée dans le contrat de vente (art. 483, 2°). (2103 C. Fr. diff.).

**932.** L'hypothèque sur un immeuble qui reste entre les mains du propriétaire, ne peut résulter que d'une lettre de garantie ou d'une lettre de dette (art. 941-955).

**933-934.** Celui qui veut engager un immeuble sans en faire la délivrance, doit en demander préalablement l'estimation à l'*Oberamtmann* (maire), qui nomme alors deux experts. Les experts sont responsables des dommages causés par leur négligence.

**935.** Le propriétaire soumet au tribunal cette évaluation, en y joignant un extrait des registres publics constatant les charges de sa propriété, et fait connaître les droits des tiers sur l'immeuble. Sa déclaration doit être certifiée par le greffier municipal.

**936.** S'il est marié, sa femme doit comparaître en présence de deux parents, ou d'un membre de l'autorité de la tutelle, pour déclarer le montant de son apport, ou pour renoncer au privilège qui lui est affecté par les art. 99, 100 et 101 pour la moitié de ses biens. Si elle est absente, elle peut faire sa déclaration devant un notaire, en présence de deux témoins. Cet acte est ensuite présenté au tribunal par les parties ou le membre de l'autorité de la tutelle.

**937.** Si la femme est morte, les enfants dûment assistés doivent faire cette déclaration.

**938.** Si le tribunal trouve complètes et exactes les déclarations prescrites par les art. 951 à 937, il donne une attestation destinée à fixer l'état et la valeur de la propriété. Cette attestation entraîne une responsabilité en cas de négligence.

**939.** Si le bien hypothéqué est situé dans plusieurs arrondissements, le débiteur doit obtenir une attestation de chaque tribunal.

**940.** Si le créancier trouve la sûreté suffisante, le propriétaire lui délivre une lettre de garantie ou de dette expédiée par un notaire ou le greffier municipal (art. 841-955).

**941.** La lettre de dette (*Gültbrief*) contient : 1° la reconnaissance de la dette, le taux des intérêts et la cause de l'obligation ; 2° la désignation du gage et l'estimation judiciaire (944) ; 3° l'indication des droits des tiers sur le gage (99-101) ; 4° la fixation de l'apport de la femme, ou sa renonciation ; 5° le privilège du créancier en cas de faillite (art. 959).

**942.** Si la dette est causée pour un emprunt, on indique les espèces qui ont été comptées, et on les réduit en valeurs suisses.

**943.** Si elle a pour cause la cession d'une créance, le titre doit être remis au cessionnaire, et la cession exprimée dans l'acte, ainsi que la reconnaissance, par le débiteur de la dette cédée, le tout devant notaire.

**944.** Quand elle repose sur une novation, l'ancien titre doit y être rapporté et annulé.

**945.** Le taux de l'intérêt doit être toujours de cinq pour cent. Toute autre stipulation à cet égard est nulle. (L. franç. du 5 sept. 1807.)

**946.** On ne peut dans cette lettre de dette, ni fixer une échéance pour la dette, ni la déclarer perpétuelle (art. 950).

**947.** Le débiteur présente la lettre de dette au tribunal, qui ordonne la délivrance ou l'expédition du titre relatif au droit de gage au créancier. Le débiteur doit affirmer sous serment en justice l'exactitude de ses déclarations contenues dans la lettre de dette.

**948-949.** Lorsque l'exactitude des indications est vérifiée par le tribunal, l'expédition est jointe à la lettre de dette, signée par le président et le greffier, et scellée par l'ammann supérieur.

**950.** Tout créancier, en vertu d'une lettre de dette, peut demander son paiement : 1° si le débiteur ne paye pas les intérêts échus dans le mois après le commandement ; 2° s'il est en retard de trois termes ; 3° s'il a partagé (art. 494) la chose engagée sans le consentement du créancier ; 4° si la sûreté est diminuée par suite de la dépréciation du gage (493). (2131 C. Fr.)

Dans ces cas, le débiteur doit payer dans le délai de trois mois, après une mise en demeure.

**951.** Le débiteur a la faculté en tout temps de racheter la rente hypothécaire en totalité, ou au moins un tiers de la créance, s'il en a les moyens sans emprunter ; ce qu'il doit affirmer sous serment. Le créancier peut prouver le contraire.

**952.** Le débiteur doit alors en avertir le créancier trois mois d'avance, ou lui faire un commandement extra-judiciaire.

**953.** Le créancier n'est pas tenu d'accepter de la monnaie de billon (art. 701).

**954.** Si la dette a été éteinte, le créancier doit rendre la lettre qui l'établit pour faire inscrire l'annulation de l'inscription sur les registres par le greffier (art. 497). Le paiement partiel sera inscrit sur le titre également.

**955.** La lettre de garantie doit contenir : 1° la promesse de payer une indemnité en réparation d'un dommage éventuel ; 2° l'engagement d'un immeuble dans ce but, moyennant une somme déterminée.

**956.** Les art. 933 à 939, 949 et 947 sont applicables à ces lettres, pour leur rédaction et l'attestation sous serment par le débiteur de l'exactitude des indications qui y sont contenues.

**957.** Si une lettre de gage a besoin de renouvellement à cause de son ancienneté ou du changement des indications, un titre nouveau est délivré aux frais du débiteur, et sous serment de sa part ; mais la date de la lettre renouvelée est conservée (2263, C. Fr.).

**958.** Si le créancier veut le renouvellement de son titre sans l'existence de l'une de ces causes, les frais sont à sa charge.

## B O L I V I E.

### Code civil de 1843.

#### LIVRE III. — TITRE XXI. — DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

##### CHAPITRE I. — Dispositions générales.

**2114 à 2116.** Comme 2092 à 2094, C. fr.

##### CHAP. II. — Des privilèges.

**2117 à 2121.** Comme 2094 à 2099, C. fr.

**2122 et 2123.** Comme 2100 et 2101, C. fr.

**2124.** Les créances privilégiées sur certains meubles sont : 1° Les loyers et fermages des immeubles sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme. 2°, 3° comme 2°, 3°, 2102, C. fr. 4° Le prix des effets mobiliers non payés, s'ils sont encore en la possession du débiteur, soit qu'il ait acheté à

terme ou sans terme. 5°, 6° comme 5°, 6° et 8°, C. fr. — 7° Les frais du créancier qui a fait arrêter le débiteur en fuite sur les biens saisis par lui ou par autorité de justice.

**2125 à 2130.** Comme les quatre derniers alinéas du n° 1 de l'art. 2102, C. fr.

**2131.** 1°, 2° et 3° comme 2103, 1°, 2°, 3°, C. fr. — 4° Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers, employés pour édifier, construire ou réparer les bâtiments ou autres ouvrages quelconques, pour le paiement de leurs salaires, journées au prix de leur travail, toutes les fois que ces créances sont dûment prouvées. — 5° Comme 2103-5°, C. fr.

**2132 à 2135.** Comme 2104 à 2107, C. fr.

**2136.** Les cessionnaires de ces diverses créances jouissent des mêmes droits de préférence que ceux qui les leur ont cédés.

**2137.** Comme 2113, C. fr. — La fin est

ainsi conçue : Mais ces hypothèques ne peuvent préjudicier à un tiers.

CHAP. III. — *Des hypothèques.*

**2138.** Comme 2114, C. fr., premier alinéa retranché.

**2139** et **2140.** Comme 2115 et 2116, C. fr.

**2141.** Comme 2118, C. fr., les mots : qui sont dans le commerce, retranchés.

**2142.** Les biens dotaux, ceux des mineurs, des absents et des majeurs soumis à la tutelle, ceux des communautés religieuses ou non religieuses, des conseils municipaux et de la nation ne peuvent être hypothéqués, si ce n'est dans les cas signalés par la loi ou en vertu d'un paiement.

**2143.** Comme 2120, C. fr.

**2144.** Ainsi modifié : La loi donne hypothèque : 1° à l'État sur les biens des débiteurs et ceux des personnes chargées du soin et de la conservation des intérêts nationaux et municipaux ; 2° aux femmes mariées sur les biens de leurs maris ; 3° aux mineurs et aux interdits, sur les biens de leurs tuteurs, et aux absents, sur ceux de leur administrateur ; 4° aux enfants d'un premier mariage sur les biens de leur beau-père, si la mère a conservé la tutelle ; 5° aux monastères et aux établissements publics, sur les biens de leurs économes et de leurs administrateurs, quel qu'en soit le nombre ; 6° aux personnes qui ont éprouvé du dommage par suite d'un délit, d'un quasi-délit ou d'une faute, sur les biens du délinquant ou du coupable, à dater de la perpétration dudit délit, quasi-délit ou faute ; 7° aux propriétaires des biens qui ont passé dans les mains des tiers, sans que la propriété leur en ait été transférée, sur les biens des détenteurs, à dater de l'époque où la chose a été consignée, perdue ou diminuée par eux.

**2145.** Comme 2122, C. fr.

**2146** à **2149.** Comme 2123, C. fr.

**2150.** Comme 2124, C. fr.

**2151.** Les choses qui ne peuvent être données en gage ne sont pas susceptibles d'être hypothéquées, et les clauses qu'il est interdit d'insérer dans le contrat de gage ne peuvent être stipulées dans les conventions hypothécaires.

**2152.** Les choses hypothéquées en faveur d'un créancier ne peuvent l'être en faveur d'un autre, à moins que la valeur de la chose hypothéquée ne soit suffisante pour couvrir l'une et l'autre dette. Ceux qui donnent hypothèque à un créancier sur des choses déjà engagées à un autre sans déclarer les hypothèques antérieures, ainsi que ceux qui hypothèquent des choses étrangères, commettent un stellionat et doivent être punis d'office par le juge. (2059, C. fr.)

**2153** et **2154.** Comme 2125 et 2126, C. fr.

**2155.** L'hypothèque conventionnelle ne peut être constituée que par acte public. Cependant elle peut aussi être établie par acte privé, pourvu que l'inscription en soit faite au bureau des hypothèques et que les formalités légales aient été accomplies comme pour l'inscription des hypothèques consenties par acte authentique. (2127, C. fr.)

**2156.** Comme 2128, C. fr.

**2157.** Comme 2129, C. fr. — On a retranché ces mots : *chacun de tous ses biens présents peut être nominativement soumis à l'hypothèque.*

**2158** à **2161.** Comme 2130 à 2133, C. fr.

**2162.** Les bâtiments construits sur un fonds hypothéqué ne font pas partie des améliorations dont il est question dans le précédent article.

**2163.** Comme 2134, C. fr.

**2164** et **2166.** Comme 2135, C. fr. — Il est ajouté : Que l'hypothèque existe indépendamment de l'inscription au profit de l'absent déclaré tel, sur les biens de l'administrateur.

**2167.** Comme 2136, C. fr.

**2168.** Les procureurs fiscaux (*procureurs du Roi*) sont tenus, à peine de dommages-intérêts, de demander l'inscription des hypothèques établies en faveur des mineurs, des interdits et des absents. (2137, C. fr.)

**2169.** Comme 2139, C. fr. ; il est ajouté à ces mots : elles peuvent aussi être requises, etc., ceux-ci : par le prodigue, l'idiot et même par l'insensé dans leurs intervalles lucides.

**2170.** Comme 2140, C. fr. ; on a supprimé cette phrase : il ne pourra pas être convenu qu'il ne sera pris aucune inscription.

**2171.** Comme 2141, C. fr.

**2172.** Comme 2145, C. fr. Le premier alinéa retranché.

CHAP. IV. — *Du mode de l'inscription des privilèges et hypothèques.*

**2173** à **2175.** Comme 2146, C. fr. Il est ajouté à cet article qui ne contient que la première phrase de celui du Code fr. : Les parties ne peuvent convenir qu'il ne sera pas pris l'inscription des actes contenant un privilège et hypothèques.

**2176.** Comme 2201, C. fr., sauf la dernière phrase qui n'est pas reproduite.

**2177.** L'inscription contiendra : 1° les nom, prénom et la profession des contractants, s'ils en ont une ; 2° la date et la nature de l'acte ; 3° le montant certain ou estimatif des créances exprimées dans l'acte, les intérêts et l'époque à laquelle ils doivent être payés ; 4° l'espèce et la situation des biens hypothéqués. — Le reste comme le dernier alinéa de l'art. 2148.

**2178.** Le conservateur des hypothèques doit faire l'inscription dont il est parlé à l'article

précédent, sur la présentation du jugement, du titre original ou privé que lui présente le créancier.

**2179.** Les juges, les conservateurs et les fonctionnaires publics compétents doivent dresser acte au bureau des hypothèques de la capitale, dans le délai de trois jours dans la dite capitale et de trente jours dans les provinces, de la présentation des jugements ou du titre original contenant le privilège ou l'hypothèque. (2200, C. fr.)

**2180.** Le conservateur doit mettre sur le registre établi l'annotation suivante : *inscription faite au bureau des hypothèques par... sur feuille... tel jour...* — et termine par la date; après l'avoir signée, il la remet soit au juge qui a prononcé le jugement, soit à la partie qui a présenté le titre, ou au greffier devant qui elle a été accordée, pour que l'inscription soit notée dans le protocole.

**2181.** Les conservateurs des hypothèques inscrivent sur leurs registres les titres portant hypothèque dans l'ordre où ils leur ont été présentés, à la suite les uns des autres et en se conformant aux dispositions de l'art. 30. (2203, C. fr.)

**2182.** Sont exceptées de la formalité de l'inscription les créances mentionnés aux art. 2123 et 2144.

**2183.** L'inscription d'un capital produisant des intérêts ou des revenus, ne donne point de préférence au créancier pour le paiement desdits intérêts ou revenus échus, si ce n'est pour ceux de deux années et de l'année courante. Pour que le créancier conserve le privilège pendant un temps plus long, il est nécessaire qu'il renouvelle l'inscription tous les trois ans. (2151, C. fr. *diff.*)

**2184.** Les intérêts ou les revenus des créances privilégiées ou hypothécaires exceptées de l'inscription, ne sont pas compris dans l'article précédent.

**2185.** Comme 2154, C. fr.

**2186.** Les conservateurs des hypothèques doivent renouveler d'office l'inscription des privilèges et des hypothèques légales de l'état, des établissements publics, des communes, des mineurs, interdits, absents et des femmes mariées, sous la responsabilité civile et pénale établie par les lois.

**2187.** Les inscriptions sont à la charge du débiteur, s'il n'existe pas de stipulation contraire, et celles de leur renouvellement au compte du créancier, sous la même réserve.

**2188.** Le conservateur des hypothèques est tenu : 1° d'inscrire les actes publics et privés portant privilège ou hypothèque le jour de leur présentation; 2° de délivrer les certificats des inscriptions qui leur sont demandés sur papier timbré, sans qu'il soit besoin d'une sentence judiciaire. (2199 et 2196, C. fr.)

**2189.** Le conservateur des hypothèques

est responsable de l'omission des dispositions prescrites par l'article précédent et des formalités exigées par la loi pour l'inscription. (2202, C. fr.)

**2190.** Tous les actes soumis à l'inscription à l'égard desquels cette formalité n'a pas été remplie, conservent leur caractère d'hypothèques, mais elles ne peuvent porter préjudice à un tiers.

**2191.** Si ceux dont les biens sont grevés d'hypothèque légale ont consenti ou laissé acquérir des privilèges ou des hypothèques sur leurs immeubles, sans déclarer expressément qu'ils sont affectés à l'hypothèque légale, ils sont réputés coupables de stellionat. (2136, 2° alinéa, C. fr.)

**2192.** Les conservateurs noteront sur l'acte le jour et l'heure où l'hypothèque a été inscrite. Les intéressés ont la même faculté.

#### CHAP. V. — De la radiation et réduction des inscriptions.

**2193.** Comme 2157, C. fr.

**2194.** Pareillement, du consentement des parties ou en vertu d'un jugement passé en force de chose jugée, l'immeuble soumis au privilège ou à l'hypothèque peut être remplacé par un autre qui puisse répondre de l'obligation à laquelle était affecté le premier.

**2195.** Comme 2158, C. fr.

**2196.** Comme 2162, C. fr.

**2197.** Lorsque la réduction des hypothèques et des privilèges a eu lieu, l'inscription dans ce dernier état est renouvelée, avec le visa du jugement exécutoire.

**2198.** La subrogation et la réduction des privilèges ou des hypothèques, sont annotées en marge de l'acte et de l'inscription.

#### CHAP. VI. — De l'effet des privilèges et hypothèques contre les tiers détenteurs.

**2199 à 2201.** Comme 2166 à 2168, C. fr.

**2202.** Comme 2169, C. fr. — (Trois jours au lieu de trente.)

**2203 à 2205.** Comme 2170 à 2173, C. fr.

**2206.** Le délaissement d'un immeuble hypothéqué n'empêche pas que le tiers détenteur ne puisse le recouvrer en payant toute la dette, les frais et dépens, pourvu qu'il le fasse avant l'adjudication de l'immeuble.

**2207 à 2210.** Comme 2175 à 2177, C. fr.

#### CHAP. VII. — De l'extinction des privilèges et hypothèques.

**2211.** Les privilèges et hypothèques s'éteignent : 1° par l'extinction de l'obligation principale; 2° par la renonciation du créancier à l'hypothèque; 3° par l'accomplissement des formalités et conditions prescrites aux tiers-

détenteurs, pour purger les biens par eux acquis; 4° par la prescription; 5° par la perte entière et totale de l'immeuble hypothéqué, sans qu'il y ait de la faute du débiteur. (2180, C. fr.)

**2212.** Le débiteur qui possède les biens hypothéqués ou privilégiés prescrit le privilège ou l'hypothèque à l'expiration du temps requis par la loi pour la prescription des actions hypothécaires ou privilégiés. (2180, C. fr.) Le tiers-détenteur prescrit le privilège ou l'hypothèque affectée aux immeubles acquis par lui, à l'expiration du temps nécessaire d'après la loi pour la prescription de la propriété; excepté le cas où le privilège ou l'hypothèque appartient à des mineurs ou à des interdits, auquel cas la prescription est acquise par le temps requis par la loi pour l'acquérir sur les biens des mineurs et des interdits.

**2213 et 2214.** Comme les deux derniers alinéas de l'art. 2180, C. fr.

CHAP. VIII. — *Du mode de purger les propriétés des privilèges et hypothèques.*

**2215.** Comme 2181, C. fr.

**2216.** Comme 2182, premier alinéa, C. fr.

**2217.** Comme 2183, C. fr. (Neufs jours au lieu d'un mois à compter de la sommation, pour faire les notifications aux créanciers)

**2218 à 2221.** Comme 2184 à 2185, C. fr.

**2222.** S'il n'y a pas d'enchérisseur qui ait offert la dixième partie au-delà du prix stipulé ou déclaré dans le contrat, l'immeuble est adjugé au créancier qui a demandé la vente pour ledit prix et la dixième partie en sus.

**2223 et 2224.** Comme 2183 et 2184, C. fr.

**2225.** Comme 2190, C. fr. Au montant de la soumission il est ajouté: et le dixième en sus.

**2226 à 2228.** Comme 2191 et 2192, C. fr.

CHAP. IX. — *Du mode de purger les hypothèques quand il n'existe pas d'inscription sur les biens des maris et des tuteurs.*

**2229.** Comme 2193, C. fr.

**2230.** Le tiers-détenteur présente au juge, dans l'arrondissement duquel sont situés les biens hypothéqués, l'acte original ou l'attestation légale de leur propriété, afin qu'il soit signifié au ministère fiscal et à toutes les personnes qui d'après la loi ont droit ou sont tenus de demander l'inscription des hypothèques légales en faveur des femmes mariées, des mineurs, des interdits et des absents. Le reste de cet article et l'art. 2231, comme l'article 2194, C. fr., à partir de ces mots: L'extrait de ce contrat, jusqu'à la fin. Le commencement seul a été changé.

## BRÈME (VILLE LIBRE DE).

### Ordonnance sur les héritages et les hypothèques,

Obligatoire le 1<sup>er</sup> mai 1834.

PREMIÈRE PARTIE. — DE L'ALIÉNATION DES IMMEUBLES ET DU DROIT D'HYPOTHÈQUE.

TITRE I. — CHAPITRE I. — *Dispositions générales.*

**1.** Pour l'exécution de la présente ordonnance, il est établi par le tribunal suprême une commission permanente.

**2.** Cette commission doit connaître:

a. Des publications lors de l'aliénation des immeubles et de l'admission des déclarations;

b. Des protestations contre l'aliénation des immeubles, ou contre le mode de leur aliénation. La décision à intervenir lui appartient;

c. Des abandons des immeubles aliénés;

d. De la distribution du prix de vente des immeubles, soit que ces ventes soient forcées ou faites à l'amiable, mais dans ce dernier cas la commission ne peut faire cette distribution qu'à la requête des intéressés;

e. Cette commission est chargée des fonctions remplies jusqu'à ce jour dans les ventes publiques et les adjudications par les officiers anseatiques (*hånsegråfen*);

f. Du consentement des hypothèques;

g. De la publication des oppositions contre les hypothèques;

h. De la surveillance des registres.

**3.** La commission tient ses séances régulièrement tous les quatorze jours, les fêtes exceptées; elle se réunit en outre extraordinairement toutes les fois que les circonstances l'exigeront.

**4.** Un des secrétaires du tribunal et un commis sont délégués auprès de cette commission pour la tenue de ses registres.

**5.** L'abandon de la propriété ou le consentement d'une hypothèque, est fait devant la commission, soit par les parties soit par des notaires qui en seront chargés par elles.

**6.** La commission possède le pouvoir judiciaire dans toute sa plénitude. Elle ne peut rendre de sentence qu'au nombre de deux de ses membres au moins.

**7.** Sont considérés comme immeubles : le droit seigneurial, le droit de colon, les droits réels sur une propriété partagée, les moulins à eau et à vent, et les offices héréditaires de brasseurs.

**8.** Quant au droit d'aliéner et de consentir des hypothèques, les dispositions suivantes seront observées :

*a.* Le mari seul peut aliéner et consentir des hypothèques, si les biens font partie de la communauté des biens. La femme peut être autorisée par la commission à aliéner ou hypothéquer dans le cas seulement d'une longue absence de son mari.

*b.* Quand il s'agit des biens de la femme, qui ne sont pas soumis à la communauté des biens, elle peut les aliéner et les grever d'hypothèques avec le consentement de son mari. Si celui-ci le refuse sans motif, l'autorisation de la commission y suppléera ; si les biens ne sont pas soumis à l'administration du mari, son consentement n'est point nécessaire.

*c.* Les veuves et les filles majeures n'ont pas besoin d'être assistées pour aliéner et hypothéquer leurs biens.

*d.* La veuve, vivant avec ses enfants en communauté de biens, peut agir seule. Mais elle aura besoin du consentement de l'héritier, lorsqu'il s'agit d'aliéner ou d'hypothéquer une terre de paysan tenu en franc-alleu.

*e.* Le propriétaire d'une terre de paysan tenue en franc-alleu ne peut la grever d'hypothèque ni l'aliéner qu'en entier avec ses dépendances, à moins qu'il n'ait obtenu l'autorisation de la diviser. S'il possède les dépendances de cette terre à titre de colon, il est tenu de rapporter la permission seigneuriale avant de les aliéner ou de les hypothéquer.

*f.* Il en est de même à l'égard du possesseur d'une métairie ou d'une tenure à cens héréditaire.

*g.* Toutefois le possesseur d'une tenure ne pourra l'aliéner ni l'hypothéquer, même avec le consentement seigneurial, qu'en entier, y compris les dépendances qu'il possède à titre héréditaire, à moins d'autorisation.

*h.* Il n'y a que le colon véritable qui ait le droit d'aliéner ou d'hypothéquer sa tenure avec le consentement du seigneur, ce que ne peuvent point faire :

1. L'exploitant intérimaire, à moins du consentement préalable des ayants-droit, tels que les beaux-fils majeurs de l'exploitant intérimaire.

2. La veuve du tenancier, lorsqu'elle continue l'exploitation de la tenure, sans le consentement des enfants qui n'ont pas encore été désintéressés ;

3. L'ascendant ayant droit à la portion de

la vieillesse, qui a déjà cédé la tenure avec le consentement du seigneur à l'un de ses enfants, lors même qu'il s'en serait réservé l'administration. Il doit dans ce cas produire le consentement du nouveau tenancier.

**9.** Lorsque celui dont le consentement est nécessaire est mineur, le consentement ne peut être accordé que par ses tuteurs, ou un tuteur nommé *ad hoc*.

**10.** Les actes de vente et d'hypothèques font mention de la capacité des parties pour contracter. (2124, C. Fr.)

**11.** Dans le cas de vente d'immeubles par une société commerciale, ou s'il s'agit d'une hypothèque constituée par elle sur ses biens, l'acte doit contenir le nom de la raison sociale et celui de tous les associés.

**12.** Sont abrogées les dispositions contenues dans le droit urbain, concernant la vente des biens dits héréditaires et le retrait.

**13.** La présente ordonnance, sera exécutée le 1<sup>er</sup> mai 1834.

**14.** La vente judiciaire ou à l'amiable ne sera parfaite que par l'envoi en possession de la propriété après publication préalable.

**15.** La remise à l'acquéreur du procès-verbal d'adjudication dans les ventes publiques, ou l'envoi en possession judiciaire (*Lassung*) dans les ventes à l'amiable, constitue la tradition.

**16.** Cette remise ou cet envoi en possession n'a lieu par ordre de la commission que lorsque ce qui est prescrit par l'art. 428 est accompli, et que le prix est déposé (art. 54), ou à défaut, lorsqu'il a été satisfait aux dispositions de l'art. 62.

**17.** Par suite de cette tradition, la propriété entière et sans aucun trouble est assurée au propriétaire ainsi institué. Aucune revendication, ni opposition, ni prétention de créanciers, ne peuvent être élevées, à moins de réserves de propriété (art. 68).

**18.** Il y a exception à ce mode de tradition :

*a.* Pour l'apport d'un immeuble en communauté.

*b.* Dans le cas de communauté *tripartite*, après le décès d'un des époux.

*c.* Lorsque le beau-père se charge de la communauté de biens partagés également entre les enfants de différents lits.

*d.* Lorsque l'héritier universel ou plusieurs héritiers conservent la propriété d'un immeuble par indivis.

**19.** Dans tous les cas, le vendeur doit justifier à la commission de sa capacité d'aliéner et de ses titres : il en sera fait mention.

**20.** La procaration des parties ne peut être donnée qu'à un habitant du pays.

## DEUXIÈME PARTIE. — DE LA PUBLICATION.

**21.** Trois citations de la requête présentée à la commission sont faites aux intéressés, à un intervalle de quatorze jours entre chacune

d'elles, pour qu'ils aient à faire valoir leurs droits, dans le délai de six semaines, à dater de la première citation.

**22.** *Disposition relative aux baillages de Begesack et de Bremerhaven.*

**23.** Dans les ventes publiques, les publications se font six semaines auparavant; dans les aliénations à l'amiable, elles ont lieu après la vente.

**24.** La citation est nulle et non avenue lorsqu'une année s'est écoulée, sans vente publique, depuis la première citation, ou sans tradition dans le cas de vente à l'amiable.

**25.** Mais si une seconde vente de l'immeuble a lieu dans l'année, une deuxième citation n'est pas nécessaire.

**26.** Toute déclaration, relative aux droits sur l'immeuble, doit être faite par un procureur fondé bourgeois de cette ville, si le déclarant est étranger.

**27.** Toutes les déclarations, transcriptions, oppositions et protestations faites dans le délai des citations seront inscrites sur le registre des déclarations avec renvoi aux registres des héritages et des hypothèques.

**28.** Après le délai de six semaines le registre est fermé, et tout demandeur est forclos de plein droit.

**29.** La demande en restitution n'est admissible que jusqu'à la délivrance du prix d'adjudication.

**30 à 39.** *Ces articles contiennent des dispositions sur les formalités à remplir en cas de vente publique.*

**40.** Ont le droit de s'opposer à la vente à l'amiable :

*a.* Les créanciers hypothécaires, lorsque le prix de vente déclaré ne couvre point les hypothèques dont l'immeuble est grevé; dans ce cas il n'est pas nécessaire que les créanciers hypothécaires inscrits forment une opposition; leur inscription seule en tient lieu; la commission statue à cet égard;

*b.* Ceux qui ont sur l'immeuble une hypothèque légale, soit spéciale soit générale, lorsque la vente projetée peut compromettre leurs intérêts.

**41.** Ce même droit appartient aux créanciers du vendeur mais avec les restrictions suivantes :

*a.* Ils sont tenus de déclarer leur opposition dans les quatre premières semaines du délai de publication; et en outre,

*b.* De prouver suffisamment à la commission, lors de la procédure à laquelle l'opposition peut donner lieu (art. 45), l'authenticité de leur créance et la disproportion du prix stipulé.

*c.* Ils sont tenus aussi de donner caution pour toutes les pertes qui pourraient résulter de cette opposition au préjudice du vendeur.

**42.** Cette caution a pour objet de répondre d'une indemnité : 1° Lorsque le prix de la vente publique n'atteint pas le prix de la vente à l'amiable; 2° En cas de recours de l'acheteur

contre le vendeur, pour inexécution du contrat, et 3° Pour tous les frais quelconques résultant de l'opposition.

**43.** Cette indemnité doit avoir lieu pour le cas où l'opposition est rejetée, et pour celui où, par suite de la vente publique, elle est mal fondée.

**44.** Lorsque la somme provenant de la vente publique dépasse le prix stipulé par la vente à l'amiable, l'obligation pour l'opposant d'indemniser cesse, sans que cependant il puisse réclamer aucune préférence sur l'excédant.

**45.** Le surenchérisseur doit citer le vendeur devant la commission, à la plus prochaine audience; si non la demande sera déclarée non avenue.

**46.** La commission tâchera de concilier les parties.

**47.** Elle prononcera exclusivement et en dernier ressort contre toute surenchère, ou toute substitution d'une vente à l'amiable à une vente publique. Mais elle renverra devant les tribunaux quand il s'agira de statuer sur une opposition à toute aliénation.

**48 et 49.** Dans le cas d'admission de la demande en conversion de la vente à l'amiable en vente publique, le vendeur pourra ou ne pas donner suite à la vente et garder l'immeuble, ou faire procéder à l'adjudication publique.

**50.** L'acheteur par suite de vente à l'amiable convertie en vente publique, a son recours contre le vendeur pour cause d'inexécution des conventions.

**51.** Tous les droits inhérents à l'immeuble aliéné passent au nouvel acquéreur, s'ils sont énoncés sur l'affiche ou dans la description, et qu'aucune opposition n'y est mentionnée, le tout sans qu'aucune contestation puisse avoir lieu.

**52.** Les charges réelles énoncées sur l'affiche ou dans la description grevent l'immeuble et sont considérées comme reconnues.

**53.** Les créances hypothéquées et autres, déclarées réellement ou dont la déclaration est de droit, continuent à grever l'immeuble aliéné. Mais cet effet cesse dès que l'acquéreur a déposé le prix d'acquisition, quoique les créances déclarées ne soient pas couvertes, à moins d'opposition. (art. 40.)

**54.** Le prix de vente déposé au jour fixé par l'adjudication publique ou par la vente à l'amiable, représente l'immeuble aliéné.

**56 à 60.** La distribution du prix se poursuit devant la commission.

**61.** Mention de la distribution du prix et de la libération de l'immeuble est faite sur les registres des héritages, des déclarations et des hypothèques.

**62.** Cette libération ne sera inscrite qu'après le dépôt de tous les titres, afin qu'ils soient annulés.

**63.** Lorsque le délai des citations est expiré,

les affiches et l'extrait de la vente à l'amiable seront annexés au registre des héritages.

TROISIÈME PARTIE. — DE L'ENVOI EN POSSESSION. (*Lassung*).

**64.** Il y a lieu à l'envoi en possession après les citations et la purge de l'immeuble.

**65.** Les hypothèques ne sont plus conservées lors de l'envoi en possession comme antérieurement.

**66.** L'envoi en possession s'opère à la requête de l'acquéreur et avec le consentement du vendeur.

**67.** Il en est fait mention dans les gazettes hebdomadaires.

QUATRIÈME PARTIE. — DE LA RÉSERVE DE LA PROPRIÉTÉ.

**68.** Le vendeur peut se réserver la propriété de l'immeuble, jusqu'à l'accomplissement des conditions stipulées.

**69.** Cette réserve doit être exprimée dans le procès-verbal d'envoi en possession et dans les affiches, pour être valable.

**70.** Elle ne peut avoir lieu que pour des stipulations susceptibles d'être évaluées en argent.

**71.** Par l'effet de cette réserve le vendeur a un droit réel et une hypothèque sur l'immeuble.

**72 et 73.** Cette réserve peut être l'objet d'une subrogation, qui doit être déclarée et inscrite par la commission sur le protocole.

**74 et 75.** Celui qui fournit les fonds pour payer le prix dû au vendeur, est subrogé de plein droit à sa réserve.

**76.** Il en est de même lorsque les créanciers hypothécaires consentent à laisser leurs créances sur l'immeuble. C'est la commission qui régularise les actes dans ce cas.

**77.** Cette réserve ne dure que six mois à partir du jour de la publication de l'envoi en possession ou de la remise des affiches.

**78.** Faute par l'acquéreur de satisfaire son obligation, le délai peut être prorogé par la commission.

**79.** Tout autre réserve de droit de propriété (*reservatum dominium*) est abolie.

**80.** Les immeubles ne peuvent être engagés qu'en vertu de titres d'hypothèque.

**81.** Le prix d'un immeuble vendu n'est livré au vendeur qu'après le paiement des créances hypothéquées, déduction faite du paiement de ces hypothèques.

**82.** La somme hypothéquée doit être évaluée en thalers ou en pistoles de cinq thalers chaque, de manière à pouvoir être divisée par le nombre de cinquante.

**83.** Le consentement à l'hypothèque peut être fait à chaque séance ordinaire de la commission, celui qui le donne doit présenter sa déclaration, et justifier de ses droits et de sa capacité.

**84.** Celui qui constitue une hypothèque

sur un immeuble, qu'il a acquis à l'amiable, doit prouver par un extrait du registre, que la transmission lui a été délivrée; mais si la vente a été faite aux enchères publiques, il suffit de produire le jugement d'adjudication.

Si l'immeuble est grevé d'une réserve, le propriétaire, avant de pouvoir hypothéquer, doit justifier que la réserve n'existe plus.

**85.** Si le propriétaire ne peut prouver son droit ni par la transmission ni par le jugement d'adjudication, il est admis à l'établir par tout autre mode de preuve suffisant.

**86.** Pour pouvoir consentir une hypothèque, il faut observer les dispositions de l'art. 8. Si, pour la validité d'un titre hypothécaire, il est nécessaire d'avoir l'autorisation de la commission, ou d'une autre autorité quelconque, ou d'un tiers, cette autorisation entraîne l'autorisation d'y renoncer.

**87.** Dans les cas où, pour consentir une hypothèque, le consentement du propriétaire est nécessaire, on observera les règles suivantes :

a. Lorsque le consentement n'est accordé que pour un temps déterminé, ou qu'il est soumis à une autre condition qui limite le droit hypothécaire, cette restriction est énoncée sur le titre de l'hypothèque.

b. Toute prolongation de temps consentie ultérieurement, doit être justifiée avant l'expiration de ce temps, devant la commission qui est tenue d'en faire mention sur le titre de l'hypothèque.

Une prolongation accordée sans cette formalité serait nulle à l'égard des tiers.

c. Avant l'expiration du temps déterminé comme dessus, le créancier, pour assurer son droit d'hypothèque, doit exercer des poursuites contre le débiteur, sinon il y aura subrogation à l'égard des autres créanciers.

d. Si le consentement seigneurial est lié à une condition suspensive, l'existence de cette condition doit être constatée lors de la remise du titre de l'hypothèque.

e. Lorsque les conditions imposées par le seigneur sont de nature à limiter le droit hypothécaire du créancier, ou qu'elles lui imposent une obligation, la commission ne doit admettre ces conditions qu'autant qu'elles ne sont point contraires à l'essence du droit d'hypothèque, ni aux autres dispositions de la loi. Le consentement accordé sous une condition résolutoire est nul.

**88.** Celui qui consent une hypothèque doit en outre justifier qu'aucune hypothèque ne grève son immeuble, ou que les hypothèques existantes ne dépassent pas, réunies aux nouvelles créances hypothécaires, la valeur de l'immeuble.

**89.** A cet effet il est tenu de produire un extrait des registres d'hypothèques, ou à défaut, il en fournira la preuve par tout autre moyen, lors de la remise du titre hypothécaire.

**90.** Le consentement est inscrit sur les

registres des hypothèques. La commission compare la déclaration avec les registres des biens-fonds (art. 63), ou avec les pièces produites comme preuves du droit de propriété, et, en cas de défaut de régularité, elle ordonne ce qu'elle juge nécessaire.

**91.** Les consentements donnés sont publiés d'office dans la gazette hebdomadaire de cette ville deux fois, la première le lundi qui suit la séance de la commission où le consentement a eu lieu, et la seconde fois quatre semaines après.

Cette publication doit contenir les points principaux relatifs au consentement.

**92.** Les titres des hypothèques ne sont expédiés qu'après l'expiration du délai prescrit par l'art. 109, pour pouvoir former des oppositions, et si une opposition est faite ils ne sont expédiés qu'après main levée de cette opposition.

**93.** Les titres des hypothèques sont scellés à la prochaine séance, et remis à celui qui consent l'hypothèque, ou à son notaire (art. 5.), muni de sa procuration.

**94.** A l'égard du consentement des hypothèques il est en outre prescrit ce qui suit :

a. Plusieurs immeubles distincts ne peuvent être hypothéqués par le même titre ; toutefois la commission peut, suivant les circonstances, faire une exception à cette règle, à moins qu'il ne s'agisse de terrains situés dans les champs possédés à titre de franc-alleu ou d'emphythéose.

b. Lorsqu'un immeuble grevé d'hypothèques est morcelé et qu'une partie est vendue, pour dégager cette partie il faut que la totalité des hypothèques soit rayée. Cette règle s'applique également aux biens des paysans. (*Bauergüter.*)

c. Les titres des hypothèques particulières peuvent être consentis de nouveau, sans conserver leur rang, et sans qu'il soit nécessaire de les publier encore. Mais dans ce cas, le propriétaire est tenu de rapporter pour être annulés les nouveaux titres d'hypothèques, et de justifier que toutes les notifications ont été insérées sur le registre des déclarations. Les titres énonceront exactement le montant des hypothèques qui doivent être rayées.

**95.** Dès que les titres des hypothèques ont été remis par la commission à celui qui les a consentis, il peut en faire la cession avec l'effet hypothécaire.

**96.** Cette cession produit le même effet, soit que le titre d'hypothèque ait été délivré pour la première fois, soit qu'ayant déjà été payé une fois, il ait été engagé de nouveau.

**97.** La priorité des hypothèques ne s'établit pas d'après l'époque à laquelle elles ont été consenties, mais seulement sur le rang qui résulte des hypothèques elles-mêmes dans les sommes exprimées. (1).

**98.** Le droit que confère l'hypothèque comprend le principal et les intérêts.

#### CHAP. II. — De l'inscription des hypothèques.

**99.** L'inscription des hypothèques se fait sur le registre à ce destiné en y inscrivant l'immeuble engagé, l'énonciation exacte des noms, prénoms, domicile et profession du créancier, du montant de la créance et du rang de l'hypothèque. L'ayant-droit reçoit du secrétaire un certificat qui constate cette inscription. (21/48, C. fr.)

**100.** Lorsque cette inscription est demandée par le débiteur, ou par un notaire de cette ville qui le représente, dans ce cas la représentation du titre hypothécaire n'est point nécessaire. Mais dans tous les autres cas, celui qui requiert l'inscription est tenu de le produire.

**101.** Un créancier hypothécaire a droit à l'inscription du moment où le titre de l'hypothèque lui a été remis. L'inscription ne peut plus avoir lieu dès que l'immeuble a été publié la première fois ; le créancier est alors tenu de présenter son titre au protocole des déclarations. (*Professions protocoles.*)

**102.** L'inscription par elle-même n'influe nullement sur la validité du droit d'hypothèque, ni ne confère aucun privilège ; elle dispense seulement le créancier hypothécaire de l'obligation de faire insérer sa créance sur le protocole des déclarations lors de la publication de l'immeuble (art. 37), et de la nécessité de s'opposer à une vente à l'amiable (art. 40.).

**103.** L'inscription n'est valable qu'en faveur de celui à qui elle est consentie. Les héritiers, cessionnaires ou autres ayants-droit, doivent faire renouveler l'inscription pour pouvoir en faire usage.

**104.** Si le créancier inscrit n'est plus créancier hypothécaire, l'inscription prise à son nom est rayée sur la remise du certificat d'inscription (art. 99), ou même sur la représentation du titre. Cette radiation est faite dans le cas de subrogation de la créance, qui alors est inscrite au nom du subrogé.

**105.** Le créancier, qui n'est domicilié ni dans cette ville ni dans son territoire, doit constituer un fondé de procuration, bourgeois ou sujet de cette ville, auquel tous les actes relatifs à l'hypothèque seront notifiés.

**106.** Les bourgeois et habitants qui ne se sont absentés que momentanément, peuvent aussi constituer un procureur fondé pour les représenter.

#### CHAP. III. — De l'opposition aux hypothèques.

**107.** Celui qui est lésé par la constitution d'une hypothèque peut s'y opposer.

**108.** Cette opposition n'est pas prescrite :

(1) Tel est le mot à mot : cela semble dire que c'est

le titre délivré, conformément aux art. 92 et 93, qui fixe le rang des hypothèques.

a. Dans le cas du privilège de vendeur avec réserve de propriété ;

b. Lorsque les hypothèques sont déjà inscrites.

c. Quand il s'agit des droits de l'État, des communes ou de l'Église.

**109.** L'opposition doit être formée dans le délai de six semaines, qui commencent à compter du jour où l'hypothèque projetée a été pour la première fois annoncée dans la *gazette hebdomadaire*, et finissent le samedi de la sixième semaine à midi.

**110.** Lorsque ce temps est expiré, l'opposition ne peut plus être formée, il s'opère une forclusion, contre laquelle aucune restitution ne peut avoir lieu pour aucun motif, pas même pour cause de minorité ou d'absence.

**111.** L'opposition se fait au greffe de vive voix pour être insérée au protocole, sans qu'il soit besoin d'autres formalités.

**112.** L'opposant est tenu ensuite de faire assigner celui qui veut consentir une hypothèque à comparaître à la première séance ordinaire de la commission, mais à plus de 3 jours de date. S'il ne fait pas cette citation ou si l'ayant faite il ne comparait point, l'opposition sera regardée comme non avenue.

**113.** Celui qui veut consentir une hypothèque est tenu de s'expliquer, sur l'opposition. Si la commission ne peut concilier les parties, il les renverra devant le tribunal. Aucune hypothèque ne peut être prise tant que le jugement n'a pas été prononcé.

**114.** *Cet article est relatif au délai de procédure fixé dans les baillages de Bergesack et de Bremerhaven.*

**115.** L'opposition doit être justifiée dans les quatorze jours qui suivent le renvoi au dit tribunal, sinon, elle est éteinte de plein droit.

**116.** Celui qui veut consentir une hypothèque, ou son fondé de pouvoirs, doit justifier au secrétaire de la commission de la main levée de l'opposition, soit par extinction, par accommodement, ou par sentence judiciaire.

#### CHAP. IV. — De la subrogation des hypothèques et de son effet.

**117.** Par la cession d'un titre hypothécaire, le cessionnaire acquiert sur l'immeuble affecté un droit hypothécaire.

**118.** Ce droit d'hypothèque ne commence qu'au jour de la remise du titre au créancier.

**119.** Lorsque le créancier hypothécaire peut d'abord établir sa demande au moyen de titres ou par suite de la délation du serment, ou de reconnaissance du débiteur, il jouit alors du bénéfice de la procédure sommaire, qui consiste en ce qui suit :

a. Si aucune exception n'est opposée, le jugement exécutoire est rendu à la 1<sup>re</sup> audience ;

b. On n'admet d'exceptions que celles

qui se rapportent à la demande, et si la preuve en incombe au défendeur, elles doivent être établies dès le commencement de la procédure par titre ou par la délation du serment.

Toutefois ces dispositions n'excluent point la faculté d'exiger une caution pour former une demande reconventionnelle, et l'autorisation au dépôt ;

c. Aussitôt après la condamnation, il sera procédé à la vente judiciaire de l'immeuble hypothéqué, et le partage du prix de vente sera reparti entre les créanciers hypothécaires dans le délai le plus prompt.

**120.** Un titre d'hypothèque déjà engagé, peut être engagé de nouveau avec le consentement du détenteur de ce titre, lorsque la somme principale, qui y est exprimée, excède le montant de la créance pour laquelle ce titre a été mis en gage.

**121.** Cet engagement supplémentaire n'est valable que lorsqu'il est rédigé par écrit, et que si le détenteur du titre de l'hypothèque y a également consenti par écrit. Dans ce cas, le créancier hypothécaire supplémentaire acquiert sur l'excédant qui lui est engagé les mêmes droits que si le titre d'hypothèque lui avait été remis.

**122.** Tout engagement subséquent au profit d'un tiers et du détenteur du titre d'hypothèque, n'est valable que s'il est fait du consentement du deuxième créancier et en observant ce qui est prescrit ci-dessus.

**123.** Le détenteur d'un titre hypothécaire peut le transmettre, pour le montant de la somme engagée.

#### CHAP. V. — De l'extinction des hypothèques.

**124.** Le droit conféré par le titre d'hypothèque, s'éteint conformément aux dispositions de la loi et par la renonciation du créancier.

**125.** Quant à l'immeuble engagé, le titre hypothécaire s'éteint :

a. Par son annulation prononcée d'office ou par suite du consentement de celui qui a constitué le titre ;

b. Par le dépôt judiciaire du prix de vente (art. 54), après l'aliénation de l'immeuble hypothéqué ;

c. Par la forclusion dans le cas d'aliénation de l'immeuble, lorsque cette forclusion a lieu par suite de défaut d'insertion par le protocole des déclarations avant l'expiration du délai de publication (art. 34 et 35), ou lorsqu'elle a été prononcée après citation préalable du détenteur du titre d'hypothèque (art. 37) ;

d. Par la délivrance des titres hypothécaires récemment consentis du même rang et pour les mêmes sommes que celles concédées précédemment sur le même héritage, (art. 92, 93, 107, 110) ;

e. Par la perte des titres d'hypothèque ou lorsque les détenteurs des titres sont inconnus.

Cette annulation se poursuit devant la commission.

**126.** Il est fait mention sur les registres de toutes les extinctions de titres hypothécaires.

TITRE II. — *De l'engagement par contrat d'objets mobiliers.*

**127.** Un objet mobilier donné en gage au profit d'un créancier ne constitue un droit de préférence qu'autant qu'il a été affecté au paiement de la dette, et que le débiteur en a transmis la possession au créancier. (2073, C. fr.)

**128.** A l'égard de la remise du gage, les prescriptions suivantes seront observées : — *a.* La remise doit avoir lieu de manière que la chose devienne la propriété du créancier. — *b.* La possession du gage, même par stipulation expresse, ne peut rester entre les mains du débiteur. — *c.* Il y a extinction du gage s'il a été remis au débiteur pour être possédé par lui. — *d.* La simple délivrance du gage n'opère pas la transmission de possession, si ce n'est : 1° Dans les connaissements, les actions d'assurance, ou de compagnie, ou tous autres titres au porteur. — 2° Dans la remise du titre, quand le gage consiste dans une créance du débiteur.

**129.** Le détenteur a le droit d'être payé par privilège sur le gage ; il n'est tenu de le restituer, dans le cas de concours, qu'après avoir été payé.

**130.** L'engagement d'objets mobiliers, qui restent entre les mains du débiteur, ne donne au créancier qu'un privilège, quand ils existent dans le même état à l'époque du concours ou lors de l'exécution.

**131.** Ce privilège n'a lieu que dans les cas suivants :

*a.* Si l'engagement est constaté par un acte public. (2074, C. fr.)

*b.* Si l'acte étant sous signature privée a été confirmé par acte public, ou s'il a été signé en présence de deux notaires, ou d'un notaire et de deux témoins, et que le tout a été désigné sur le registre des notaires : la date du droit de gage ne comptera que du jour de la confirmation.

Les procurations des procureurs (*Sachführer*) n'ont pas besoin d'être confirmées ; toutefois le droit d'hypothèque (*Pfandrecht*) ne date que du jour de la remise du plein pouvoir au tribunal.

**132.** Le droit d'hypothèque résultant d'un contrat de mariage ne date que du jour de la célébration.

TITRE III. — *De l'hypothèque légale.*

**133.** Un droit d'hypothèque légale et d'hypothèque générale appartient aux créanciers suivants :

*a.* Aux pupilles, aux mineurs, et interdits, sur les biens de leurs tuteurs et curateurs à raison de leur gestion, à compter du jour de leur entrée en fonctions ;

*b.* A l'État, aux Églises, aux communes et aux établissements publics sur les biens de leurs administrateurs ;

*c.* Aux enfants sur les biens de leurs parents, à raison des biens qui leur appartiennent et administrés par leurs dits parents ;

*d.* Aux enfants sur les biens du second mari de leur mère ;

*e.* 1° Aux marins et mariniers, à raison de leurs créances pour frêt et grosse avarie et pour les dépenses faites pour les marchandises transportées ;

2° Au voiturier par terre, à raison des frais de transport et des dépenses, sur les biens du destinataire de la marchandise ; leurs droits ont pour rang celui de la plus ancienne hypothèque générale.

Mais ce droit ne peut avoir lieu qu'autant que dans les quatre semaines après la livraison aux destinataires, ils ont demandé le paiement de leurs créances ou si l'insolvabilité du débiteur a été déclarée judiciairement ;

*f.* Aux ascendants, sur les terres de paysan tenues à franc-alleu ou à titre amphytéotique, pour leur position de vieillesse, contre le tenancier actuel ; les frères et sœurs du tenancier jouissent aussi du même droit d'hypothèque ; ce droit appartient également aux beaux-fils d'un tenancier intérimaire à raison de l'indemnité qui leur est due.

**134.** Le droit d'une hypothèque légale spéciale appartient :

*a.* Aux commissionnaires sur les marchandises qui leur sont envoyées ou remises pour être expédiées, tant que ces marchandises restent en leur possession, pour les avances et autres frais faits à l'occasion de ces marchandises, ainsi que pour la provision qui leur est due ; l'hypothèque qu'ils ont sur ces marchandises leur confère les droits d'un prêteur surnantissement (2102, C. Fr.).

*b.* Aux légataires, aux donataires à cause de mort, et aux héritiers fidei-commissaires, sur les portions des biens que l'héritier principal tient du testateur, à compter du décès ;

*c.* Au créancier qui a fait saisir des objets mobiliers de son débiteur ; il acquiert alors sur ces objets le droit d'hypothèque légale spéciale. Quant aux capitaux saisis et aux objets mobiliers, ce droit s'acquiert lorsque ces sommes ou ces objets ne sont plus en la possession du débiteur ; s'il s'agit de créances non payées, et d'autres objets saisis entre les mains d'un tiers, ce droit d'hypothèque commence lors de la saisie ; et si une saisie-arrêt a été prononcée comme mesure de sûreté, le droit d'hypothèque commence à dater du jour du jugement en validité d'opposition. — Mais si les objets mobiliers sont restés après la vente en la possession du débiteur, le droit d'hypothèque ne s'exercera que sur le prix.

**135.** Les hypothèques tacites, admises dans le droit commun, qui n'ont pas été indi-

quées par les articles précédents, sont abrogées par la présente ordonnance.

**136.** L'hypothèque légale, soit générale soit spéciale, sur un immeuble, n'est colloquée qu'après les créanciers hypothécaires.

**137.** Dans les cas prévus par les art. 133 et 134, *b.*, ce droit d'hypothèque légale ne confère de privilège au créancier que sur les biens qui, lors de l'exécution ou de la faillite, appartiennent encore au débiteur.

## DANEMARK.

### Code de Christian V, de 1683.

#### LIVRE V.

##### CHAP. VIII. — *Du gage.*

**1.** Celui qui prend en gage un objet appartenant à un tiers doit y apporter le même soin qu'aux siens propres. Mais si ce gage a péri dans un incendie avec la maison de celui qui en a la garde, ou par un événement qu'on ne peut imputer à son incurie ou à sa négligence, le tout en même temps que ses propres biens, le propriétaire du gage ne peut en exiger la restitution : dans ce cas, le créancier perd sa créance. (art. 5.)

**2.** Si, à l'époque fixée par le titre, le débiteur ne dégage pas la chose mise en gage entre les mains du créancier, ou ne paye pas l'intérêt, le créancier et le débiteur, s'il est requis, doivent nommer chacun un expert. Si les biens engagés sont plus élevés que le montant de la créance, y compris les intérêts et les dommages dus, le créancier doit restituer l'excédant au débiteur, et la chose donnée en gage restera en sa possession de plein droit.

**3.** Si le débiteur refuse de nommer un expert, le créancier aura la faculté ou d'en désigner deux, ou de faire procéder à la vente publique du gage.

**4.** Il n'est permis à personne de céder à un autre le gage qui lui a été livré, pour un prix supérieur au montant de la créance. Si le débiteur paye la créance et les intérêts, et l'indemnité qui est due, le gage doit lui être restitué. Le cessionnaire peut alors réclamer du créancier la réparation du dommage qu'il a éprouvé.

**5.** Si la maison hypothéquée est incendiée, ou qu'un autre gage immobilier éprouve un accident, le dommage est à la charge du débiteur, qui n'en reste pas moins tenu au paiement de sa dette.

**6.** Si le bâtiment ou le terrain hypothéqué que le créancier a pris en usufruit, éprouve un accident par l'incurie ou la faute du créancier ou des gens de sa maison, le dommage ne doit point être mis à la charge du débiteur ; mais si cet accident est fortuit, c'est le débiteur qui supporte le dommage.

**7.** Si un édifice, terrain, fonds, navire, ou

autre, qui n'est pas remis entre les mains du créancier, mais qui reste en la possession du débiteur, est engagé, le titre du gage doit être lu au tribunal et inscrit. Par suite de cette publication judiciaire, le droit de gage ainsi constitué doit être préféré à tous gages, donations, livraisons, dations en paiement et mises en possession postérieures à la lecture judiciaire de l'acte d'engagement ; le créancier nanti obtient par préférence à tous autres le paiement de sa créance sur le gage.

**8.** Si le débiteur qui a constitué un gage ne paye pas, conformément à son obligation, les intérêts au jour fixé, ou n'acquitte pas le montant de la créance lors de l'échéance, la possession des choses données en gage est attribuée en gage au créancier, par droit de propriété, sans qu'il y ait lieu à aucune action en répétition ou envoi en possession, lors même que l'usufruit du gage aurait été transmis à un autre. S'il demande à être mis en possession du gage, il est fait droit à sa requête par la nomination judiciaire de deux individus d'une bonne foi reconnue. Si enfin un empêchement non justifié est opposé à la mise en possession, le créancier ne doit pas perdre l'exercice de ses droits.

**9.** Si le créancier perçoit du gage constitué en usufruit à son profit un revenu annuel excédant l'intérêt, déduction des charges et de l'entretien de la chose engagée, il doit imputer cet excédant sur le total de la créance à acquitter, ou le remettre au débiteur. Mais s'il ne retire pas un intérêt suffisant, ou s'il ne peut couvrir les dépenses annuelles, le débiteur est tenu de payer ce qui manque, soit qu'il reprenne le gage, soit que le créancier en prenne possession.

**10.** Le créancier peut transmettre et engager à un autre le droit de gage ; mais il ne peut vendre la chose engagée ou la livrer qu'après avoir obtenu préalablement un jugement de mise en possession.

**11.** Le créancier qui prend possession du gage, en vertu d'un jugement, doit demander au tribunal territorial si la chose donnée en gage est la propriété d'un bourgeois, ou au tribunal provincial s'il s'agit d'un sol libre et jouis-

sant d'immunités, la nomination d'experts pour estimer les choses engagées soit au prix fixé par le Roi, si ces choses appartiennent au sol, et que le prix n'en ait point été fixé par le débiteur dans l'acte d'engagement, soit au juste prix, si c'est un bâtiment ou un terrain. Mais si le débiteur a assigné au gage, dans le titre, un prix déterminé auquel la possession du gage doit être attribuée au créancier, l'évaluation donnée par le débiteur est confirmée. Le gage ainsi estimé sera adjugé, à titre de possession, au créancier qui, conformément au titre de gage, recouvre, avant tous les autres, le montant de sa créance et les dépenses qu'il a faites, et restitue au possesseur l'excédant, s'il y en a, ou le prix d'estimation de cet excédant (à son choix), ou en fait le dépôt judiciaire en cas de refus du débiteur.

**12.** Toutefois, le rachat du gage adjugé peut être fait par le débiteur dans le délai déterminé par le jugement.

**13.** Si la chose engagée, dont un créancier a acquis l'usufruit, mais dont, par la suite, il a perdu l'usage, a passé à l'usage d'un autre, sans trouble, pendant vingt années consécutives, et que la mutation ou le transport du gage ne puisse être prouvé, le titre du gage, quoique trouvé en la possession du créancier, ne peut avoir aucun effet.

**14.** Si plusieurs créanciers ont un gage sur le même terrain ou sur le même bâtiment, le premier créancier a la possession du gage, qui doit lui être racheté par les autres; mais s'il refuse ce rachat, les créanciers postérieurs ont la faculté de s'emparer de ce gage, pour pouvoir se faire payer de leurs créances légitime.

**15.** Celui qui a donné en gage une chose appartenant à autrui, peut être poursuivi criminellement et tenu, en outre, à payer le dommage au poursuivant.

**16.** Si le débiteur a engagé pour une créance d'argent, non-seulement ses biens, mais sa propre personne (*custodia liberati*), le créancier peut, à son choix, retenir légalement les choses reçues en gage, ou, en vertu du titre, faire mettre le débiteur *in custodia liberati*.

**17.** Si le créancier ne veut pas garder la chose qui lui a été donnée en gage, il peut, pour sa créance, se faire envoyer en possession des autres biens du débiteur, si ce n'est en cas de cession de biens, ou de non acceptation de succession ou de séparation de patrimoines. Mais si celui qui a reçu un terrain en gage consent à ce que ce terrain lui soit donné en paiement, il peut garder le gage, si ce gage suffit au paiement de la créance, et se payer du reste sur les autres biens du débiteur s'il est insuffisant.

## DEUX-SICILES.

### Code civil de 1819 (extrait du).

#### LIVRE III. — TITRE XIX. — DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

##### CHAP. I<sup>er</sup>. — Dispositions générales.

**1962 à 1964.** Comme 2092 à 2094, C. fr.

##### CHAP. II. — Des privilèges.

**1965 à 1967.** Comme 2095 à 2097, C. fr.

**1968 et 1969.** Comme 2099 et 2100, C. fr.

**1970.** Comme 2101, C. fr. Seulement le n<sup>o</sup> 4 est ainsi changé : les salaires des gens de service pour le dernier semestre échu et ceux dus pour le mois courant.

**1971.** Comme 2102, C. fr. Il est ajouté au n<sup>o</sup> 1<sup>er</sup> : Le privilège s'exerce sur les fruits récoltés dans l'année, quoiqu'ils appartiennent au sous-fermier. Il s'étend également, pour tout ce que doit le locataire, sur la valeur de ce qui garnit la maison, et de ce qui

sert à exploiter ou à cultiver le fonds loué, sans que le sous-locataire puisse opposer les paiements faits par anticipation, et lors même que les objets saisis lui appartiendraient. (1753, C. fr.)

**1972 à 1974.** Comme 2103 à 2105, C. fr.

##### SECTION IV. — Des privilèges du trésor public (1).

**1975.** Le trésor public a droit au privilège et à l'hypothèque : 1<sup>o</sup> Pour les dettes des comptables, à raison de leur administration ; 2<sup>o</sup> Pour la rentrée des contributions directes (Loi franç. 5 septembre 1807, et 21 novembre 1808) ; 3<sup>o</sup> Pour le recouvrement des frais en matière criminelle, etc. Ce privilège s'exerce dans l'ordre et suivant les règles ci-après établies.

**1976.** Le privilège du trésor ne préju-

(1) Cette section a été ajoutée au Code français et remplace les dispositions de l'art. 2098, C. fr.

dicie pas aux droits acquis antérieurement à des tiers, sauf ce qui est établi pour les contributions indirectes.

§ 1<sup>er</sup>. Des droits du trésor sur les biens des comptables.

**1797.** Le trésor jouit du privilège et de l'hypothèque sur les meubles et immeubles de tous les comptables chargés de la rentrée des deniers publics. (2098-2121, C. fr.) (*Loi franç. 22 août 1791 et le germinal, an 11.*)

**1978.** Ce privilège s'exerce sur tous les biens meubles du comptable, après les privilèges généraux et particuliers des art. 1970 et 1971 (2101-2102, C. fr.), mais par préférence aux femmes séparées de biens, pour les meubles trouvés dans les maisons d'habitation du mari, à moins qu'elles ne justifient légalement que ces meubles leur sont propres, ou que les deniers employés à leur acquisition leur appartenaient.

**1979.** Le privilège du trésor public s'exerce : 1° Sur les immeubles acquis par les comptables à titre onéreux, postérieurement à leur nomination ; 2° Sur ceux acquis au même titre et depuis leur nomination, par leurs épouses mêmes séparées de biens, à moins qu'elles ne justifient légalement qu'ils ont été acquis de leurs propres deniers.

**1980.** Le privilège du trésor public, mentionné en l'article précédent, s'exerce conformément aux art. 1992 et 1999 (2106 et 2113, C. fr.), pourvu qu'une inscription ait été prise dans les deux mois de l'enregistrement de l'acte translatif de propriété. Il ne pourra jamais préjudicier : 1° Aux créanciers privilégiés indiqués dans l'art. 1972 (2103, C. fr.), lorsqu'ils ont rempli les conditions prescrites pour obtenir leurs privilèges ; 2° Aux créanciers désignés dans les art. 1970, 1973 et 1974 (2101, 2104, 2105, C. fr.), dans le cas prévu dans le dernier de ces articles ; 3° Aux créanciers du propriétaire précédent, lorsque ces créanciers ont sur les biens des hypothèques légales existant indépendamment de l'inscription, ou toute autre hypothèque valablement inscrite.

**1981.** A l'égard des immeubles des comptables qui leur appartenaient avant leur nomination, le trésor public a une hypothèque légale à la charge d'inscription, conformément aux art. 2007 et 2020. (2121 et 2135, C. fr.)

**1982.** Le trésor a une semblable hypothèque, soumise également à l'inscription, sur les biens acquis par ses comptables, à titre non onéreux, postérieurement à leur nomination.

**1983.** Des lois particulières déterminent quelles sont les personnes tenues de requérir et de prendre inscription au nom du trésor public pour la conservation de ses droits, et indiquent les peines encourues en cas d'omission.

**1984.** Les cautionnements des comptables, consistant en inscriptions sur le grand-

livre immobilisées, ou en deniers versés dans la caisse d'amortissement, servent spécialement à garantir les droits du trésor public. Le trésor a sur le cautionnement un privilège, qui l'emporte sur tout autre privilège de quelque créancier que ce soit. Personne ne peut prétendre à ces sommes, jusqu'à ce qu'après la discussion du compte légitimement rendu, il ait été déclaré que le comptable ne reste débiteur d'aucun reliquat pour la perception ou l'administration qui lui a été confiée. Cependant le cautionnement en immeubles ne peut préjudicier aux droits acquis antérieurement à des tiers ; mais le privilège du trésor devra dans ce cas être conservé par une inscription.

**1985.** Celui qui rembourse au trésor ce qui lui est dû, est subrogé dans ses droits et privilèges contre le débiteur en retard, sans qu'il soit besoin de subrogation.

§ 2. Des privilèges du trésor pour la rentrée des contributions.

**1986.** Le trésor a, pour le recouvrement des contributions directes, un privilège de préférence à tout autre créancier sur les récoltes, fruits, loyers et rentes des biens sujets à la contribution, mais seulement pendant deux années : l'année échue et l'année courante.

**1987.** Tous les locataires, fermiers, économes, notaires, huissiers et autres dépositaires ou débiteurs de deniers provenant des fruits de la propriété des débiteurs sujets au privilège du trésor, seront tenus sur la demande qui leur en sera faite par les percepteurs et exacteurs de payer pour le compte des débiteurs, et sur le montant des fruits qu'ils doivent ou qui sont dans leurs mains, jusqu'à concurrence de tout ou partie des contributions dues par ces derniers.

Les quittances des percepteurs ou exacteurs pour les sommes légitimement dues, leur seront passées en compte, le tout sauf les droits antérieurs des tiers.

§ 3. Des droits du trésor pour recouvrer les frais judiciaires en matière criminelle.

**1988.** Le privilège du trésor pour recouvrer les frais judiciaires en matière criminelle, correctionnelle et de police s'exerce sur les meubles et sur les immeubles du condamné de la manière indiquée aux articles suivants.

**1989.** Il s'exerce également sur les meubles avec tous les privilèges exprimés aux art. 1970, 1971 (2201-2102, C. fr.), et en outre après le paiement des frais de la dépense personnelle du condamné.

**1990.** Ce privilège aura lieu même sur les immeubles, mais à la charge d'une inscription à prendre dans les deux mois du jour de la condamnation ; passé ce délai, le trésor n'a plus qu'une simple hypothèque, conformément à l'art. 1999. (2113, C. fr.)

**1991.** Le privilège conservé par l'inscription faite en temps utile ne pourra préjudicier : 1° Aux privilèges désignés dans les art. 1970 et 1972 (2101, 2103, C. fr.) ; 2° Aux hypothèques légales, antérieures au mandat d'arrêt ou à la sentence de condamnation, s'il n'y a pas un mandat d'arrêt ; 3° Aux autres hypothèques inscrites avant le privilège du trésor, et résultant d'actes ayant date certaine, antérieure au mandat d'arrêt ou à la sentence ; 4° Aux frais de dépenses personnelles du condamné.

**SECTION V. — Comment se conservent les privilèges.**

**1992.** Comme 2106, C. fr. On a supprimé ces mots *in fine* : et à compter de la date de cette inscription.

**1993 à 1998.** Comme 2107 à 2112, C. fr.

**1999.** Sera néanmoins tenu le conservateur des hypothèques, sous peine de tous dommages et intérêts envers les tiers, de faire d'office, l'inscription sur son registre des créances, résultant de l'acte de vente, tant en faveur du vendeur que du prêteur des fonds. Cependant, le vendeur et le prêteur des deniers devront, pour conserver chacun leur privilège, faire opérer la transcription dans leur propre intérêt, dans le délai de deux mois, à dater de l'acte translatif de propriété, lorsque dans cet intervalle l'acheteur n'a pas fait transcrire l'acte de vente (1).

**CHAP. III. — Des hypothèques.**

**2000 à 2004.** Comme 2114 à 2118, C. fr.

**2005.** L'hypothèque sur les meubles accessoires d'immeubles cesse de les frapper, lorsqu'ils ont passé dans les mains d'un tiers.

**2006.** Comme 2120, C. fr.

**SECTION I. — Des hypothèques légales.**

**2007 et 2008.** Comme 2121 et 2122, C. fr.

**SECTION II. — Des hypothèques judiciaires.**

**2009.** Comme 2123, C. fr. Il est ajouté cette disposition : Cependant quand la sentence de reconnaissance sera prononcée avant l'échéance de la dette, il ne pourra être pris pour la garantir aucune inscription hypothécaire, qu'en cas de non-paiement de la dette lors de son exigibilité ; à moins qu'il n'y ait stipulation contraire. (Loi franç. du 3 septembre 1807.) On a supprimé à l'art. 2123, C. fr., ces mots *in fine* : Sans préjudice des dispositions contraires qui peuvent exister dans les lois politiques ou dans les traités.

(1) Cette fixation du délai de deux mois qui ne se trouvait pas dans l'article primitif du Code est prescrite par la loi du 31 janvier 1843.

**SECTION III. — Des hypothèques conventionnelles.**

**2010 à 2013.** Comme 2124 à 2127, C. fr.

**2014.** Les contrats passés en pays étrangers et revêtus de la forme authentique, conformément aux lois du pays, pourront produire hypothèque sur les biens situés dans le royaume, lorsque l'inscription en aura été prononcée par jugement du tribunal civil de la province, sur les conclusions du ministère public. (2128, C. fr. *diff.*)

**2015.** Comme 2129, C. fr, il est ajouté *in fine* : L'indication inexacte ou erronée de la nature, ou de la situation des immeubles, n'entraîne la nullité de l'inscription qu'autant que l'incertitude porte préjudice à un tiers. Cette nullité n'existe que dans l'intérêt exclusif de celui qui a éprouvé le dommage. (Loi modificative du 31 janvier 1843.)

**2016 à 2019.** Comme 2130 à 2133, C. fr.

**SECTION IV. — Du rang que les hypothèques ont entre elles.**

**2020.** Comme 2134, C. fr. Seulement il supprime ces deux mots au commencement : entre les créanciers.

**2021.** Comme 2135, C. fr.

**2022.** Comme 2136, C. fr. Il est ajouté à la fin du premier alinéa ces mots : Et ce toutes les fois que l'inscription n'aura pas été prise aussitôt après la stipulation, de la manière qui sera expliquée ci-après.

**2023.** Les personnes comprises dans les art. 762, 789, 798, 879, 885, 944, 1365, 1972, n° 3 et 2011, qui consentiraient ou permettraient d'établir des privilèges ou hypothèques sur leurs immeubles, sans déclarer expressément leurs qualités respectives et les circonstances qui y sont relatives, seront aussi considérées comme stellionataires et comme telles sujettes à la contrainte par corps. (2059, C. fr.)

**2024 à 2026.** Comme 2136 à 2138, C. fr.

**2027.** Les notaires appelés à dresser l'acte authentique de constitution de dot, sont tenus d'inscrire l'hypothèque légale de la dot, en s'en faisant payer d'avance les frais et sans préjudice de ce qui est réglé aux articles suivants.

**2028.** Cette inscription devra être prise par le notaire instrumentaire, dans les vingt jours de la confection du contrat de mariage.

**2029.** A défaut par le notaire de prendre l'inscription ordonnée par les articles précédents, il pourra être condamné à la destitution de sa charge, outre la réparation de tous dommages et intérêts.

**2030.** Les chambres des notaires veilleront d'une manière particulière à ce que les notaires remplissent exactement ce qui est

prescrit dans les articles précédents. Elles seront tenues de les dénoncer au procureur du roi, pour que d'office il fasse prononcer la destitution des contrevenants.

**2031.** Le juge de paix compétent et son greffier ne remettront l'expédition d'aucune délibération du conseil de famille, sans s'être assurés auparavant que l'inscription a été prise sur les biens du tuteur. En cas de contravention, il seront, outre leur responsabilité personnelle, solidairement tenus à la réparation des dommages et intérêts, et seront également suspendus de leur charge pendant un an.

**2032.** Arrivant la dissolution du mariage par la mort du mari, si l'inscription de la dot n'a point encore été prise, la veuve, pour conserver son hypothèque légale, sera tenue de prendre inscription dans le délai d'un an. Après ce délai l'hypothèque ne prendra rang que du jour de l'inscription, sans remonter à l'époque du contrat de mariage.

**2033.** De même, si l'inscription n'a pas encore été prise sur les biens du tuteur, le mineur devenu majeur sera tenu, pour conserver son hypothèque légale, de la faire inscrire dans l'année à compter de sa majorité ; autrement, l'hypothèque ne prendra rang que du jour de l'inscription.

L'hypothèque légale accordée aux femmes et aux mineurs, quoique non inscrite, se transmet à leurs héritiers même étrangers. Mais ceux-ci seront tenus de prendre inscription dans l'année du jour de l'ouverture de la succession, ou dans le temps qui restera à courir pour compléter l'année indiquée dans les articles précédents, toutes les fois qu'ils auront succédé à la femme depuis la mort de son mari, et au mineur depuis sa majorité. Ce délai expiré, l'hypothèque prendra rang du jour de l'inscription.

**2034 à 2039.** Comme 2134 à 2146, C. fr.

CHAP. IV. — *Du mode de l'inscription des privilèges et hypothèques.*

**2040.** Comme 2146, C. fr. *Il est ajouté :* Excepté lorsque le temps aura manqué pour inscrire l'acte constitutif de l'hypothèque ; ce qui se présume lorsqu'il ne s'est point encore écoulé quinze jours depuis la date de l'acte jusqu'à la mort de l'obligé (*promettente.*)

**2041.** Comme 2147, C. fr.

**2042.** Comme 2148, C. fr., *il est ajouté in fine :* L'omission ou l'erreur n'entraîne pas la nullité, si ce n'est dans le seul cas où cette omission ou cette erreur rend incertains la personne du débiteur, le fonds ou la somme qui font l'objet de l'inscription, et seulement lorsque cette incertitude cause un dommage à un tiers ; cette nullité n'existe que dans l'intérêt exclusif de celui qui éprouve le préjudice. (*Loi modificative du 31 janvier 1843.*)

CHAP. V. — *De la radiation et réduction des inscriptions.*

**2051 à 2059.** Comme 2157 à 2165, C. fr.

CHAP. VI. — *De l'effet des privilèges et hypothèques contre les tiers-détenteurs.*

**2060 à 2073.** Comme 2166 à 2179, C. fr.

CHAP. VII. — *De l'extinction des privilèges et hypothèques.*

**2074.** Comme 2180 C. fr. *Il est ajouté aux causes de l'extinction, ce § 5, 5° :*

Par la résolution du droit de celui qui a constitué l'hypothèque, aux termes de l'art. 2096.

CHAP. VIII. — *De la transcription et de ses effets, et de la manière de purger les propriétés des privilèges.*

**2075 et 2076.** Comme 2181 et 2182, C. fr.

**2077.** Avant la transcription du titre translatif de propriété, ou dans les quinze jours au plus tard après cette transcription, il sera permis aux créanciers du vendeur d'inscrire leurs titres antérieurs à l'acte d'aliénation. Ce terme expiré, toute inscription leur sera interdite et ne produira aucun effet. (834, Code de proc. franç.)

**2078.** Les privilèges ou hypothèques postérieurs à l'aliénation ne préjudicient point au nouveau propriétaire (1).

**2079.** On pourra transcrire non-seulement les acquisitions faites par acte authentique, mais encore celles faites sous seing-privé, pourvu qu'elles soient dûment enregistrées.

**2080.** Malgré la transcription du titre translatif de propriété, les créanciers privilégiés antérieurs à l'aliénation auront droit d'inscrire sur les fonds aliénés leurs privilèges, pourvu que ce soit au plus tard dans les quinze jours qui suivront la transcription ; sans préjudice des autres droits résultant pour le vendeur et ses héritiers des art. 1994-1995. (2108-2109, C. fr.)

**2081.** Si un propriétaire vend à deux personnes un même immeuble en des temps différents, le premier acquéreur, en justifiant de son acquisition par acte authentique ou par acte sous seing-privé, ayant date certaine, sera préféré au second, pourvu que celui-ci n'ait pas été plus diligent à faire transcrire son titre. Le second acquéreur pourra exercer

(1) La dernière partie de cet article supprimée par la loi du 31 janvier 1843 était ainsi conçue : *Ils ne pourront être inscrits sur l'immeuble aliéné, quand même la transcription de l'acte de vente n'aurait pas été faite.*

contre le vendeur l'action en stellionat et en dommages-intérêts. (2059, C. fr.) (1).

**2082 à 2090.** Comme 2182 à 2190, C. fr.

**2091.** Pour purger les hypothèques légales, que le trésor public a sur les immeubles des comptables qui sont déjà sortis de l'exercice de leur charge, on doit notifier la demande au trésor ou à l'intendant, dans les trois mois à dater de l'intimation de former et déposer au greffe du tribunal de la situation des biens vendus, un certificat qui établisse la position du comptable. Si le certificat n'a pas été déposé dans ce délai, l'inscription demeurera rayée de plein droit et sans qu'il soit besoin de sentence. Il en sera de même lorsque le certificat attestera que le comptable n'est pas débiteur.

**2092.** Comme 2192, C. fr.

CHAP. IX. — *Du mode de purger les hypothèques, quand il n'existe pas d'inscriptions sur les biens des maris et tuteurs.*

**2093 et 2094.** Comme 2193 et 2194, C. fr.

(2) Cet article a été modifié par la loi du 31 janvier 1843; il était dit dans le texte primitif que le premier acquéreur sera toujours préféré au second, encore que celui-ci eût été plus diligent à faire transcrire son titre.

**2095.** Si la femme, ou ceux qui la représentent, ou le subrogé-tuteur ne sont pas connus de l'acquéreur, il suffit de déclarer dans la notification à faire au procureur du roi, que faute de les connaître, on rendra publique la notification en la faisant insérer dans les journaux, de la manière prescrite par les lois sur la procédure civile. (*Avis du conseil d'Etat, 1<sup>er</sup> juin 1807 et 8 mai 1812.*)

**2096.** S'il n'y a pas de journaux dans la province, le procureur du roi certifiera cette notification sur la demande de l'acheteur. Le terme de deux mois établi par l'article précédent, ne commencera à courir que du jour où la notification aura été insérée dans les journaux, ou du jour de la délivrance du certificat ci-dessus.

CHAP. X. — *De la publicité des registres et de la responsabilité des conservateurs.*

**2097 à 2102.** Comme 2196 à 2201, C. fr.

**2103.** Comme 2202, C. fr. *Seulement l'amende est de 50 à 200 ducats (au lieu de 200 à 1000 francs).*

**2104.** Comme 2203, C. fr. *Mais l'amende est de 200 à 400 ducats (au lieu de 1000 à 2000 francs).*

## ÉTATS-ROMAINS.

### Règlement législatif et judiciaire, du 10 novembre 1834.

#### PARTIE I. — DE LA LÉGISLATION CIVILE.

##### TITRE VII. — DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

##### SECTION I. — DES PRIVILÈGES.

##### CHAP. I<sup>er</sup>. — *Des privilèges en général.*

**60.** Comme 2095, C. fr.

**61.** Comme 2099, C. fr.

**62.** La loi attribue à certaines créances le privilège d'être préférées sur les biens du débiteur, soit mobiliers ou immobiliers, avant les créanciers privilégiés, tels sont :

- 1° Les frais de justice ;
- 2° Les frais funéraires ;
- 3° Les frais de la dernière maladie ;
- 4° Les salaires dus aux gens de service ;
- 5° Les fournitures de subsistances. (2101, C. fr.)

**63.** Les frais de justice sont ceux d'inventaire, d'apposition ou de levée des scellés, de

gages, de séquestres, de garde, de vente et autres semblables, faits dans l'intérêt commun des créanciers.

Ceux faits par le créancier pour sa propre créance, ne jouissent pas de ce privilège : ils sont considérés comme accessoires de la créance.

**64.** Les frais funéraires sont ceux qui sont faits pour la translation et pour l'inhumation du cadavre, et pour les offices religieux.

**65.** Les frais de la dernière maladie sont ceux du médecin, du chirurgien, du pharmacien et du service de la personne du malade.

Dans le cas de maladies chroniques, le privilège ne s'applique qu'aux seuls frais des six mois qui ont précédé le décès.

**66.** Les gages des gens de service sont limités à ceux des trois mois qui ont précédé le décès ou l'instance en concours des créanciers.

**67.** Les fournitures de subsistances ne comprennent que celles d'objets de première nécessité, qui ont servi à la nourriture et à

l'habillement du débiteur et de sa famille pendant les trois mois qui ont précédé le concours ou le décès.

**68.** Le privilège fixé par les art. 66 et 67 ne peut être étendu en aucun cas au-delà de la somme de cinquante écus.

**69.** Les créanciers indiqués aux art. 62 et suivants, s'ils concourent entre eux, sont payés suivant l'ordre dans lequel ils sont placés à l'art. 62.

Les biens mobiliers doivent contribuer d'abord à leur paiement ; s'ils ne sont pas suffisants, les immeubles doivent y contribuer, sauf les droits des tiers détenteurs. (2105, C. fr.)

**70.** Les meubles n'ont pas de suite par privilège. (2119, C. fr.)

**71.** Les biens immobiliers susceptibles de privilège, sont ceux seulement qui peuvent être hypothéqués ; le privilège suit l'immeuble en quelques mains qu'il passe. (2114, C. fr.)

**72.** Ne peuvent être acquis ni produire aucun effet, les privilèges énoncés dans les chapitres suivants, sur les biens mobiliers ou immobiliers du débiteur failli.

Le créancier est considéré comme failli dix jours avant le jugement qui admet la cession des biens, et qui déclare l'ordre ouvert, sauf les dispositions des lois commerciales en cas de faillite. (2146, C. fr.)

**73.** L'ordre des chapitres suivants pour fixer les privilèges sur les biens mobiliers ou immobiliers, détermine la préférence des créanciers, concourant entre eux.

**74.** Comme 2097, C. fr., *il est ajouté* : Sont sur le même rang ceux qui ont un privilège de même nature.

Cette règle s'applique aux créances désignées à l'art. 62.

**75.** Les privilèges s'éteignent de la même manière que les hypothèques. (2180, C. fr.)

**76.** Les privilèges sur les bâtiments sont réglés par les lois commerciales. (2120, C. fr.)

#### CHAP. II. — Des privilèges sur les meubles.

**77.** Le privilège sur les meubles appartient aux créances suivantes :

1° A celle des marchands forains (*ripali*) pour les marchandises vendues aux détaillants de Rome, pourvu qu'ils produisent l'attestation du prix des marchandises, quand elles se trouvent entre les mains du débiteur, ou qu'elles sont conservées par d'autres pour lui.

2° A celle du détenteur d'un gage, sur la chose qu'il détient ;

3° A celle qui résulte de frais faits pour conserver la chose, sur la chose conservée ;

4° A celle du propriétaire direct pour la redevance qui lui est due, et pour les autres obligations résultant du contrat sur les fruits et sur les choses existant dans le fonds emphytéotique ;

5° A celle du bailleur, pour toutes les obligations du locataire, sur les fruits et sur les choses qui existent dans le fonds loué ;

6° A celle du vendeur pour le prix de la chose, et pour les obligations auxquelles s'est engagé l'acheteur, sur la chose vendue ;

7° A celle des aubergistes pour leurs salaires, et pour le prix des fournitures sur les effets des voyageurs s'ils sont dans l'auberge ;

8° A celle du voiturier ou conducteur, pour le prix du transport et pour le remboursement des droits et des frais d'entretien et autres accessoires, sur la chose voiturée. (2102, C. fr.)

**78.** Les dispositions du *motu proprio* de Paul III, relativement aux marchands forains, sont limitées au seul privilège qui leur est attribué par le n° 1<sup>er</sup> du précédent article : à l'égard de l'hypothèque, elles ne produisent aucun effet.

**79.** Dans le privilège accordé par le n° 3 de l'art. 77, est compris le travail de l'ouvrier sur la chose qu'il a travaillée.

**80.** Dans le cas des n° 4 et 5 de cet art. 77, il faut déduire sur le prix des fruits du fonds loué ou soumis à l'emphytéose, les frais pour l'ensemencement, la culture et la récolte au profit des créanciers ; sont déduits également sur le prix des meubles et des autres ustensiles de la maison ou de la ferme, les frais pour l'achat ou l'entretien des dits objets.

**81.** Le privilège des marchands forains et tous les autres énoncés dans l'art. 70, ne peuvent s'exercer qu'en vertu d'actes ou écrits ayant date certaine.

**82.** Il n'est pas dérogé au droit de revendication dans les termes des lois civiles et commerciales.

#### CHAP. III. — Des privilèges sur les immeubles.

**83.** Les privilèges sur les immeubles sont les suivants :

1° Celui des architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers, sur l'immeuble édifié, reconstruit ou réparé, pour le montant des frais, et le prix de leur travail ;

2° Celui du propriétaire direct, sur le domaine utile du fonds soumis à l'emphytéose, pour les redevances dues par l'emphytéote, et pour les autres obligations résultant du contrat ;

3° Celui du vendeur ou de tout autre qui aliène à titre onéreux ou lucratif, sur l'immeuble vendu ou aliéné, pour sa créance, soit le total ou le restant du prix, et pour l'accomplissement des clauses et conventions stipulées dans l'acte de vente ou d'aliénation ;

4° Celui des créanciers et légataires du défunt, même pour causes ou fondations pieuses, sur les immeubles de la succession, pour le montant de la créance ou du legs. (2103, C. fr.)

**84.** Le privilège accordé par le n° 1 de l'article précédent, ne s'étend qu'à la plus valeur du fonds obtenue par les ouvrages et les dépenses faites.

**85.** Dans le cas de plusieurs aliénations successives, le premier vendeur est préféré au second, le second au troisième, et ainsi de suite.

**86.** Le privilège attribué au vendeur appartient également à celui qui a administré, en tout ou en partie, les deniers pour le paiement du prix convenu.

**87.** En cas de concours des créanciers et des légataires pour l'exercice des privilèges qui leur sont attribués par le n° 4, de l'art. 83, les créanciers seront toujours et dans tous les cas préférés.

#### CHAP. IV. — Des privilèges du trésor public.

**88.** La loi accorde au trésor public les privilèges suivants :

1° Sur tous les biens mobiliers des agents, préposés, receveurs, ou administrateurs comptables, pour faits de leur gestion ; (1977, C. des Deux-Siciles.)

2° Sur les fruits, sur les récoltes, sur tous les revenus des biens immobiliers de chaque contribuable, et sur les biens eux-mêmes, pour les contributions foncières auxquels ils sont sujets ; (1986, *ibid.*)

3° Sur tous les biens mobiliers et immobiliers du défunt, pour droits de succession ;

4° Sur tous les biens mobiliers et immobiliers du condamné pour les amendes et le remboursement des frais de justice pénale. (1988 et *suiv. ibid.*)

**89.** Les privilèges attribués au trésor public par l'article précédent, n° 1-3, sont exercés après ceux de l'art. 62. (1978, *ibid.*)

Celui qui est accordé par le n° 4, recevra son exécution à dater du jour de la sentence : (1990, *ibid.*) la partie civile aura le même privilège ; mais elle sera préférée au fisc.

**90.** Les communes et les provinces jouissent du privilège du trésor sur les biens mobiliers et immobiliers de leurs agents, receveurs ou administrateurs. (2007, *ibid.*)

Elles ont le même privilège encore pour les contributions municipales ou provinciales imposées sur les immeubles et sur les revenus fonciers.

En cas de concours avec le trésor, la préférence leur sera accordée.

**91.** Celui qui paye au trésor public, communal ou provincial les impositions d'un contribuable, est subrogé aux droits et privilèges du trésor contre le débiteur. (1985, *ibid.*)

#### CHAP. — Comment se conservent les privilèges.

**92.** Les privilèges se conservent par l'inscription et la transcription sur les registres

des hypothèques des actes qui les constituent. (2106, C. fr.)

**93.** L'inscription des privilèges s'opère dans les formes établies pour l'inscription des hypothèques : elle doit contenir la mention et les causes de la créance privilégiée, et en outre être renouvelée tous les dix ans comme les inscriptions hypothécaires.

**94.** Les privilèges sur les meubles sont exempts de l'inscription ; (2107, C. fr.) elle n'est nécessaire, pour les privilèges sur les immeubles, que pour ceux indiqués dans les articles suivants.

**95.** Le privilège des architectes et de tout autres désignés dans l'art 83, n° 1, doit être inscrit dans le délai de deux mois à dater de l'achèvement des travaux.

Faute de preuve écrite, l'inscription doit être prise en vertu d'un rapport ou certificat d'un ou de plusieurs experts rédigé devant notaire, et établissant l'existence et le prix des travaux.

**96.** La transcription faite par l'acquéreur dans la forme prescrite au chap. 8, de la section suivante, conserve le privilège dont il est parlé à l'art. 83, n° 3. (2108, C. fr.)

Ce privilège a pour effet de donner au vendeur le droit d'être préféré aux créanciers de l'acquéreur, même antérieurs.

**97.** Les créanciers du défunt, qui n'ont pas fait inscrire leurs créances avant le décès, et les légataires conservent le privilège énoncé dans l'art. 83, n° 4, par l'inscription sur les immeubles héréditaires dans le délai de six mois, depuis l'ouverture de la succession.

Il suffit pour l'inscription de la simple énonciation du titre constitutif de la créance ou du legs, sans qu'il soit nécessaire de le produire.

Ce privilège attribue aux créanciers et aux légataires le droit d'être payés sur les immeubles du défunt préférablement aux créanciers de l'héritier. (2111, C. fr.)

**98.** Le privilège des créanciers et des légataires se conserve encore sur les meubles du défunt par la séparation des patrimoines aux termes du droit commun. (*Ibid.*)

**99.** Les privilèges qui appartiennent au fisc pour les amendes et pour les frais de justice criminelle, et à la partie civile, se conservent par l'inscription de la sentence dans le délai de deux mois à dater du jour où elle a été rendue.

**100.** Les inscriptions ont pour effet de conserver les privilèges depuis l'époque assignée pour les effectuer, les inscriptions, aliénations, transcriptions, et tous les autres actes qui auront lieu pendant ces délais, ne peuvent préjudicier aux privilèges légalement conservés.

**101.** Les privilèges non inscrits dans le délai fixé par la loi, ne produisent d'effet qu'à dater du jour de leur inscription. (2113, C. fr.)

**102.** Les règles prescrites pour décharger les propriétés des hypothèques, et rayer ou

réduire les inscriptions, sont communes aux privilèges. (*ibid.*)

CHAP. I. — *Des hypothèques en général.*

**103.** Comme 2114, C. fr.

**104.** Sont susceptibles d'hypothèques :

1° Les propriétés foncières, c'est-à-dire les propriétés urbaines et rurales ;

2° L'usufruit de ces biens et accessoires pendant le temps de sa durée ;

3° Le domaine utile et le domaine direct dans les emphytéoses, et chacun séparément. (2118, C. fr.)

**105.** Les moulins construits à demeure sont rangés dans la classe des propriétés foncières susceptibles d'hypothèque : les moulins de rivière (*fluviavili*) et les moulins mobiles en sont exclus.

La même règle et la même disposition s'appliquent aux autres bâtiments de la même nature.

**106.** Ne sont nullement susceptibles d'hypothèque :

1° Les créances et les actions, même réelles et hypothécaires, y compris le cens stipulé (*consegnativi*) et réservé ;

2° Les meubles de quelque espèce qu'ils soient ; (2119 C. fr.)

3° Les animaux quoique formés en troupeaux de gros et de petit bétail séparés, les magasins, les boutiques, les établissements de commerce, d'industrie, de manufactures ;

4° Et généralement tous les objets non compris dans la disposition de l'art. 104, quoique considérés par le droit commun comme immeubles.

**107.** Néanmoins, les meubles affectés aux bâtiments urbains et les animaux destinés à l'exploitation des propriétés rurales, sont compris dans l'hypothèque.

Cette hypothèque ne pourra être constituée séparément : elle durera tant que les meubles ou les animaux conserveront leur destination ; elle ne les suit pas lorsqu'ils en sont distraits. (2118, C. fr.)

**108.** Comme 2116, C. fr., *il est ajouté* : Elle est générale si elle frappe tous les biens présents et avenir du débiteur ; et spéciale si elle frappe un ou plusieurs fonds.

**109.** La disposition de l'art. 72, relative aux privilèges, a également lieu à l'égard des hypothèques.

**110.** Comme 2125, C. fr., *il est ajouté* : Toutefois, l'action rescisoire ou en nullité pour cause de lésion, ne fait pas résoudre et ne rend pas nulle l'hypothèque, à moins que le créancier, avant de l'acquiescer, n'ait agi de mauvaise foi.

**111.** Comme 2126, C. fr., *il est retranché* : Ou en vertu des jugements.

**112.** Comme 2128, C. fr., *et dernier n° de l'art. 2123.*

**113.** Comme 2133, C. fr.

Il ne peut être opposé aucune diminution de ce titre au créancier hypothécaire.

**114.** Comme 2134, C. fr.

**115.** L'hypothèque inscrite ou non inscrite peut être cédée à d'autres personnes ; mais la cession ne produit d'effet qu'autant que la créance hypothécaire est cédée.

**116.** Comme 2180, C. fr.

CHAP. II. — *De l'hypothèque légale.*

**117.** La loi accorde l'hypothèque indépendamment des jugements et des conventions :

1° Aux filles sur les biens de la succession, pour raison de la dot à elle due par les mâles qui les excluent ;

2° et 3°. Comme 1° et 2°, 2135, C. fr.

4° Au trésor public, aux communes, aux églises, aux établissements saints ou publics, sur tous les biens présents et avenir des receveurs, ou autres comptables, pour les créances résultant de l'exercice de leurs fonctions.

5° Audit trésor public sur tous les biens présents et avenir de tout individu qui s'est obligé envers lui par acte public.

**118.** Sous le nom de trésor public, sont comprises encore les directions et les administrations fiscales.

Sous le nom d'églises, on ne comprend que les revenus épiscopaux ou d'abbayes, les chapitres, les sacristies, les paroisses, les chapelles, les bénéfices. Sous le nom d'établissements pieux, sont compris encore les hôpitaux, les asiles pour les orphelins, les monts-de-piété, les approvisionnements de blé (*monti frumentari*), les séminaires, les collèges, les conservatoires, les établissements de charité et de bienfaisance, le patrimoine des études, les corporations ecclésiastiques séculières ou régulières et tous les établissements consacrés à la religion, dirigés ou protégés, suivant les sacrés canons, par les évêques diocésains. (2098, C. fr.)

**119.** L'hypothèque légale existe en outre pour les créances privilégiées qui sont énoncées au chap. V, de la section précédente, dans le cas prévu par l'art. 101.

CHAP. III. — *De l'hypothèque judiciaire.*

**120.** Les jugements définitifs ou provisoires rendus contradictoirement ou par défaut, produiront une hypothèque générale sur les biens du débiteur en faveur de celui qui les a obtenus, quoique la qualité de la créance ne soit pas claire et certaine. (2123, C. fr.)

**121.** L'hypothèque judiciaire résulte également des reconnaissances et vérifications faites en jugement, des signatures apposées à un acte obligatoire sous seing privé, sur les biens du débiteur ; mais l'exercice de ce droit restera suspendu jusqu'au jour de l'échéance de l'obligation. (2123, C. fr.)

**122.** Il en est de même des actes reçus par les greffiers des cautions judiciaires, sur les biens de la caution.

**123.** Produiront également une hypothèque générale :

1° Les ordonnances exécutoires de la main du souverain, concernant le trésor public et les communes ;

2° Les décisions arbitrales quand elles sont déclarées exécutoires dans la forme prescrite par les lois de procédure. (2123, C. fr.)

**124.** Les délibérations des *dicasteri* qui décident les contestations administratives, entraînent une hypothèque générale lorsqu'elles sont rendues exécutoires par le tribunal civil.

#### CHAP. IV. — De l'hypothèque conventionnelle.

**125.** L'hypothèque conventionnelle ne peut être établie que par acte public. (2127, C. fr.)

Equivalent aux actes publics, les actes ou procès-verbaux de délibération des *dicasteri* administratifs des provinces et de la capitale, s'ils sont signés et approuvés conformément aux règlements particuliers.

**126 et 127.** Comme 2129 et 2130, C. fr.

**128.** La disposition de l'article précédent n'est pas applicable lorsqu'il s'agit d'hypothèques existantes indépendamment de toute convention ; il n'est pas défendu dans ce cas de déclarer dans le contrat que tous les biens immobiliers présents et à venir du débiteur, ou quelques-uns d'entre eux, sont engagés en vertu de l'hypothèque légale.

**129.** Comme 2031, C. Fr., il est ajouté : Sauf la disposition de la bulle de Pie V, qui commence par ces mots : « *Cum onus* » relativement aux contrats de cens.

**130.** L'hypothèque conventionnelle n'est point valable et ne produit aucun effet, si les contractants ne se conforment pas aux prescriptions du présent chapitre.

#### CHAP. V. — Comment se conservent les hypothèques.

**131.** Les hypothèques se conservent par l'inscription sur les registres à ce destinés, dans les formes prescrites par la loi. (2134, C. Fr.)

**132.** L'hypothèque légale attribuée aux femmes par l'art. 117, n° 1, doit être inscrite à la diligence de ceux qui sont tenus de constituer la dot.

Ils doivent aussi faire inscrire l'hypothèque dans le cas où la dot est constituée conformément à l'art. 22 ; les notaires qui ont rédigé le contrat de mariage, sont tenus solidairement avec eux de prendre inscription.

Si l'inscription n'est point faite par les personnes tenues de la prendre, ceux qui doivent fournir la dot seront condamnés à payer une dot double : le notaire sera condamné à des dommages-intérêts. (2134, C. Fr. diff.)

**133.** L'hypothèque légale attribuée aux femmes sur les biens de leurs maris par l'art. 117, n° 2, doit être inscrite à la diligence de ceux-ci solidairement avec le notaire.

A défaut d'inscription, les maris peuvent en tout temps être contraints, même pendant le mariage, au paiement de la dot : la dot sera convertie en biens immobiliers, dont la propriété sera transférée aux femmes, à la seule réserve des fruits en faveur du mari, lequel pourra être en outre réputé steilionataire.

Le notaire sera condamné aux dommages-intérêts comme à l'article précédent. (2136, C. fr.)

**134.** L'hypothèque légale attribuée aux pupilles, aux mineurs, aux interdits (art. 117, n° 3) doit être inscrite à la diligence des tuteurs, curateurs, ou administrateurs, à leur entrée en tutelle, et du greffier du tribunal ou du notaire, par le ministère duquel l'acte d'acceptation a été rédigé ou stipulé : le tuteur, curateur ou administrateur et le greffier ou notaire sont solidairement responsables.

Les tuteurs, curateurs ou administrateurs qui négligent de prendre l'inscription, sont révoqués de leurs fonctions ; dans le cas où, d'après le compte rendu de leur gestion, ils resteraient débiteurs, ils seront condamnés à payer le double de la créance, sans préjudice de la contrainte par corps, à laquelle ils sont soumis, les seuls tuteurs et administrateurs légitimes exceptés.

Les greffiers et les notaires seront condamnés à des dommages-intérêts.

**135.** Comme 2139, C. Fr.

**136.** L'inscription des hypothèques légales attribuées aux établissements pieux ou publics, aux églises, aux corporations, aux patrimoines des études, est faite à la diligence des administrateurs, sous peine de révocation et de dommages-intérêts.

**137.** Les inscriptions des hypothèques de quelque espèce que ce soit, au profit du trésor public, sont faites à la requête du commissaire général de la Chambre apostolique.

**138 et 139.** Comme 2140, C. fr. Il est ajouté : Il en sera de même pour les immeubles des tuteurs, curateurs ou autres administrateurs, des fidéjusseurs ou de ceux qui prêtent des cautions judiciaires, quand les juges ont ordonné qu'il soit pris inscription sur certains immeubles déterminés. (2141, C. Fr.)

**140.** Comme 2146, C. Fr.

**141.** Pour opérer l'inscription, le créancier présente au conservateur des hypothèques, soit par lui-même, soit par un tiers même sans procuration, les originaux ou une expédition authentique des actes qui donnent naissance à l'hypothèque. (2148, C. Fr.)

Mais s'il s'agit d'une hypothèque légale qui existe indépendamment d'un acte écrit, il suffira d'indiquer son origine dans l'inscription.

**142.** Comme 2148, C. Fr.

**143.** Si les droits de l'inscrivant sont éventuels, conditionnels ou indéterminés, il devra exprimer la nature de l'éventualité ou de la condition, et évaluer la somme pour laquelle il entend inscrire l'hypothèque; sauf la faculté pour le débiteur d'en requérir la réduction, quand il y a excès. (2163, C. Fr.)

**144.** Il n'y a pas lieu à l'application de la disposition du n° 5 de l'art. 142;

1° Si l'hypothèque s'étend sur tous les biens présents et à venir;

2° Si elle comprend une quantité de biens par mode de généralité, tels que ceux d'une succession.

Dans ces cas il suffit d'énoncer que l'hypothèque est générale ou qu'elle comprend tous les biens héréditaires: l'inscription frappe tous les biens existant dans l'arrondissement du bureau. (2149, C. Fr.)

**145.** Les hypothèques légales accordées par l'art. 117, n° 3 et 4, ne sont pas soumises à l'application du n° 3 de l'art. 142. (2153, C. Fr.)

**146.** Les hypothèques judiciaires peuvent être inscrites avant la signification au débiteur des jugements ou ordonnances qui les constituent.

Celles qui résultent de sentences arbitrales, et des délibérations des *dicasteri* administratifs, doivent être déclarées exécutoires par les tribunaux civils. (2123, C. fr.)

**147.** L'inscription des hypothèques n'est point suspendue ni empêchée par les actes de procédure, par l'opposition du débiteur, par l'appel interjeté, ni par le recours au tribunal *di segnatura*, malgré tout effet suspensif.

**148.** L'hypothèque ne peut être inscrite en vertu de jugements, dix années après leur date, si le juge ou le tribunal compétent, après citation faite au débiteur, ne les a déclarés exécutoires à cet effet. (2154, C. fr.)

**149.** Comme 2149, C. fr., il est ajouté: Néanmoins, si à l'époque de l'inscription, l'héritier a fait sur les registres territoriaux la transcription de son propre chef des biens du défunt, l'hypothèque sera inscrite sous le nom de l'un et de l'autre.

**150.** Les inscriptions ne peuvent être prises au préjudice du trésor public et des ayants-droits directement, s'il n'est produit un acte en forme authentique du prélat trésorier général, accordant la faculté d'inscrire l'hypothèque.

Les inscriptions qui sont faites contrairement à la disposition de cet article, sont nulles de plein droit, sans qu'il soit besoin d'en demander la nullité.

**151.** Les inscriptions sont nulles lorsqu'elles ne désignent pas la personne du débiteur, et n'expriment pas le montant de la dette et la qualité de l'hypothèque, et dans ce dernier cas, quel est l'immeuble ou les immeubles qui y sont soumis. (2129, C. fr.)

**152.** L'omission des autres prescrip-

tions énoncées en l'art. 142, n'entraîne pas la nullité; mais l'inscrivant qui les a omises, perd, en cas de concours, le droit d'être remboursé des frais d'inscription.

A défaut d'élection de domicile, le bureau des hypothèques en tient lieu.

**153.** L'inscription n'est valable que pour la somme exprimée dans le bordereau, lors même qu'il résulterait du titre que la somme due est plus élevée que la somme exprimée.

**154.** Si la somme est plus élevée que la dette, l'inscription ne sera valable que pour la somme réellement due.

**155.** Comme 2150, C. fr.

**156.** Comme 2152, C. fr.

**157.** L'acte public de la cession de la créance et de l'hypothèque, soit qu'il se rapporte à la somme entière ou à une partie, attribue au cessionnaire le droit de requérir que l'inscription soit transférée en sa faveur pour le montant de la somme cédée. (2112, C. fr.)

Le conservateur, sur la simple demande du cessionnaire, qui doit lui représenter l'acte public, est tenu d'inscrire le transport de l'hypothèque sur les registres.

L'acte de la cession est rendu à celui qui l'a présenté avec l'attestation de l'annotation effectuée.

**158.** Le transport est valable, quoique le débiteur ne soit pas intervenu dans l'acte de cession.

Le cessionnaire est réputé subrogé au cédant pour le capital inscrit et l'intérêt annuel indiqué dans l'inscription.

Cette antériorité n'est point applicable aux nouvelles conventions qui sont faites entre le cédant et le débiteur, ni pour l'augmentation de l'intérêt annuel qui a été stipulé entre eux au delà de ce qui a été établi dans le contrat primitif: ces conventions et cette augmentation donnent lieu à des inscriptions particulières qui produisent seulement leur effet depuis leur date.

**159.** Les frais des inscriptions sont à la charge des débiteurs, s'il n'y a stipulation contraire.

Mais ceux qui concernent l'inscription des hypothèques légales sur les biens des tuteurs, curateurs ou autres administrateurs, sont à la charge du patrimoine administré.

Dans tous les cas, l'avance doit en être faite par l'inscrivant lors de l'inscription, sauf le droit de les répéter contre qui de droit. (2155, C. fr.)

#### CHAP. VI. — Des renouvellements.

**160.** L'effet des inscriptions hypothécaires dure le temps déterminé par les articles suivants.

**161.** Les inscriptions des hypothèques légales accordées aux femmes par l'art. 117,

n° 1, produisent leur effet jusqu'à la restitution des biens qu'elles ont apportés en dot.

Celles qui sont accordées aux femmes par l'article 117, n° 2, produisent leur effet leur vie durant, et trois mois après la mort.

Celles accordées par le n° 3 dudit art. 117 aux pupilles, aux mineurs, aux interdits, produisent leur effet pendant la tutelle ou la curatelle, et six mois après sa fin.

**162.** Les inscriptions de toutes les hypothèques légales, judiciaires ou conventionnelles, en faveur du trésor public ou des personnes ou corporations morales désignées à l'art. 117, n° 4 et 5, et à l'art. 118, produisent leur effet jusqu'à ce que la radiation en soit effectuée. (L. fr. 22 janvier 1808.)

**163.** Les conservateurs des hypothèques doivent transcrire d'office les inscriptions prescrites par les articles 161 et 162 sur les registres, tous les dix ans, dans le délai de trois mois après leur expiration.

La transcription consiste dans la copie textuelle des inscriptions, telles qu'elles existent sur le registre remontant aux dix années précédentes.

L'omission de la transcription ne fait pas périmer les inscriptions : les conservateurs sont passibles d'une amende qui ne peut être moindre de deux écus pour toute inscription non inscrite, et au paiement des dommages-intérêts envers les parties, toutes les fois qu'ils négligent d'en indiquer quelque une dans leurs certificats. (2197, C. fr.)

**164.** Les héritiers des femmes, les pupilles, les mineurs devenus majeurs, et les interdits rendus à l'administration de leurs biens, doivent renouveler en leur propre nom l'inscription : les premiers pour conserver l'hypothèque générale pour les dots et pour les clauses stipulées dans les contrats de mariage ; les seconds pour conserver également l'hypothèque générale pour la créance qui résultera de la reddition des comptes.

Ils sont tenus aux renouvellements successifs, ainsi qu'il est prescrit pour les autres créanciers hypothécaires. (L. fr. du 22 janv. 1807.)

**165.** Comme 2154, C. fr.

**166.** Les cessionnaires et les héritiers des créanciers doivent faire effectuer les renouvellements en leur propre nom, en indiquant le nom du cédant ou de leur auteur.

**167.** Les renouvellements pourront s'effectuer contre les mêmes débiteurs énoncés dans l'inscription, quoiqu'ils soient décédés dans l'intervalle, toutes les fois que leurs héritiers n'ont pas déclaré aux créanciers inscrits le changement survenu : dans ce cas ils sont effectués au nom des uns et des autres.

Ces dispositions n'ont pas lieu à l'égard des transcriptions énoncées à l'art. 163.

**168.** Restent affectés par les inscriptions renouvelées les biens transférés à des tiers,

quoique non nommés dans le renouvellement.

Si l'acte de vente ou de renouvellement est transcrit sur les registres hypothécaires, et si la transcription a été notifiée aux créanciers inscrits, comme il sera dit dans le chapitre suivant, le renouvellement devra s'effectuer, en y désignant le débiteur originaire et le tiers détenteur.

**169.** Les inscriptions sont renouvelées telles qu'elles existent lors de l'expiration des dix ans ; si elles sont rayées en partie, elles sont renouvelées pour la partie qui subsiste encore.

Dans tous les cas, il est facultatif au créancier de réduire ou diminuer, dans l'acte de renouvellement, le montant de la créance pour laquelle il entend conserver l'hypothèque.

**170.** Les inscriptions qui se font par le ministère des conservateurs lors de la transcription des actes de vente ou d'aliénation, doivent être renouvelées par les parties qui y ont intérêt, sauf la disposition de l'art. 163. (L. fr. du 22 janv. 1807.)

**171.** Les inscriptions des hypothèques pour cause d'éviction, ne peuvent plus être renouvelées après l'expiration de trente ans, lorsque pendant ce temps aucun créancier du vendeur n'a renouvelé l'inscription sur le fonds ou sur les fonds vendus.

**172.** Pour obtenir le renouvellement, le créancier doit présenter ou faire présenter au conservateur le bordereau de l'inscription à renouveler, qui lui a été remis par celui-ci conformément à l'art. 155, et il y joint les deux autres contenant les mêmes indications requises par l'art. 142, en déclarant, à leur égard, qu'il entend confirmer et renouveler les inscriptions originales.

Si le premier bordereau n'existe plus entre les mains de l'inscrivant, le conservateur doit vérifier sur son registre la première inscription dont la date est toujours énoncée dans lesdits bordereaux.

Un des deux bordereaux est conservé par le conservateur pour en inscrire la teneur sur son registre ; l'autre est remis au créancier avec l'observation que l'inscription est renouvelée : en outre, le bordereau de la première inscription est rendu à l'inscrivant, s'il le représente. (2150, C. fr.)

**173.** Le créancier peut ajouter dans le renouvellement ce qui a été omis dans le premier bordereau et en rectifier les erreurs ; si les omissions sont essentielles comme celles de l'art. 151, et si les additions contiennent augmentation de la somme, le renouvellement, dans le premier cas, est considéré comme une inscription nouvelle, et dans le second comme une inscription supplémentaire qui doit avoir son effet, dans l'un et l'autre cas, à compter de sa date.

**174.** Est également considéré comme inscription nouvelle, qui ne doit avoir son effet

qu'à compter de sa date, le renouvellement effectué après le terme de dix ans. (2154, C. fr.)

**175.** Les inscriptions peuvent aussi être renouvelées au nom des cessionnaires qui n'ont pas obtenu le transport suivant les règles établies par l'art. 157. Mais dans ce cas les cessionnaires sont tenus de produire leur titre de cession.

**176.** On observe, quant aux frais du renouvellement, ce qui est prescrit par l'art. 159 à l'égard des frais de l'inscription.

Les droits et les salaires pour les transcriptions prescrites par l'art. 163 ne doivent pas être avancés par le créancier : les conservateurs des hypothèques ont le droit d'en réclamer le paiement aux débiteurs respectifs et de les contraindre à l'effectuer avec les privilèges fiscaux. (2155, C. fr.)

**177.** Sont nuls et de nul effet les renouvellements, quand ils ne sont pas effectués de la manière et suivant les formes prescrites dans ce chapitre.

#### CHAP. VII. — *De l'ordre des hypothèques entre elles.*

**178.** Les créanciers qui ont une hypothèque légalement inscrite, sont colloqués et payés suivant l'ordre des inscriptions. (2134, C. fr.)

**179.** Comme 2147, C. fr.

**180.** Tous les créanciers du même rang sont payés par contribution.

**181.** Le créancier inscrit pour un capital qui produit des intérêts annuels, a droit, si la quantité en a été énoncée dans l'inscription, d'être colloqué relativement aux intérêts pour trois années, y compris l'année courante à l'époque de l'inscription, au même rang d'hypothèque que son capital.

L'inscription faite pour le capital conserve aussi l'hypothèque pour les intérêts des trois ans susdits.

Pour les autres intérêts non payés aux échéances respectives, il doit être pris des inscriptions particulières, qui produisent leur effet à compter de leur date. (2151, C. fr.)

**182.** Le créancier a, en outre, le droit d'être colloqué au rang de la créance principale, pour les frais de l'inscription, ceux faits afin de se procurer les documents propres à établir sa créance, pour leur production et pour l'obtention, quand il y a lieu, du jugement de condamnation.

#### CHAP. VIII. — *De la transcription.*

**183.** Les actes de vente ou d'aliénation des biens susceptibles d'hypothèques, y compris aussi les donations entre-vifs, sont rendus publics au moyen de la transcription. (2181 et 939, C. fr.)

**184.** La transcription consiste dans la copie entière des actes sur le registre à ce destiné par le conservateur des hypothèques dans

l'arrondissement duquel sont situés les biens aliénés. (2181, C. fr.)

Si les biens se trouvent dans divers arrondissements, la transcription se fait dans le premier bureau ; dans les autres bureaux, il sera fait une simple annotation de l'acte déjà transcrit, en indiquant la date et la qualité, les noms des parties et du notaire, les biens qui existent dans l'arrondissement, l'époque et le bureau où s'effectue la transcription.

**185.** Doit être effectuée la transcription tant des actes publics que celle des actes sous seing privé qui ont une date certaine.

Si l'acte public a été fait dans les États, il suffit d'en transcrire la teneur, à l'exclusion des documents qui y sont insérés.

S'il s'agit d'écriture privée, elle sera entièrement transcrite avec la teneur de l'insertion.

**186.** La transcription peut être faite, à la requête de l'un ou de l'autre contractant, sur la simple présentation de l'acte public ou sous seing privé.

L'acte public est présenté au conservateur en copie authentique ; il peut l'être également en copie authentique ou sous seing privé lorsque l'original a été déposé avec les insertions chez un notaire public ; dans ce cas les insertions ne sont pas transcrites.

L'acte est rendu à celui qui l'a présenté, avec le certificat de la transcription effectuée. (2181, C. fr.)

**187.** Lorsque par un même acte la propriété est transférée à diverses personnes, la transcription faite par un des contractants produit son effet à l'égard de toutes les parties.

**188.** Le conservateur des hypothèques, dans la transcription de l'acte d'aliénation, doit inscrire d'office l'hypothèque tant en faveur du vendeur, pour la totalité ou partie du prix lui restant dû, et pour les obligations et les conditions acceptées par l'acquéreur, qu'au profit de ceux qui ont avancé les fonds pour le paiement du prix. (2108, C. fr.)

Cette inscription n'a pas lieu s'il est présenté au conservateur un autre acte public, duquel il résulte que le prix a été payé et que les obligations et les charges ont été remplies.

**189.** L'aliénation ne produit pas d'effet, quant aux tiers, tant que l'acte public ou privé n'est pas transcrit sur les registres hypothécaires : la transcription doit en outre, être notifiée aux créanciers inscrits. (2181, C. fr.)

La notification est faite à chaque créancier au domicile élu ou considéré tel par la loi ; elle contient les noms, prénoms des parties et du notaire, la date et la qualité de l'acte, l'époque et le bureau où il a été transcrit, le prix convenu en cas de vente, ou l'évaluation par l'acquéreur en cas de donation ; elle est signée par le déclarant et par l'huissier qui certifie l'avoir présentée.

L'original de la notification est représenté

au conservateur qui doit en faire mention sur le registre, en marge de l'acte transcrit, et le rendre au déclarant, en certifiant avoir exécuté cette disposition. (2183, C. fr.)

**190.** La transcription rend inefficaces les hypothèques non inscrites précédemment par les créanciers du vendeur sur le fonds aliéné.

A défaut de transcription, l'acquéreur ne peut s'opposer aux inscriptions qui ont été prises sur lesdits fonds, pour des titres ou droits antérieurs ou postérieurs à la vente, sauf son recours contre le vendeur aux termes de droit. (2182, C. fr.)

**191.** Les frais de la transcription, à moins de stipulation contraire, sont à la charge de l'acquéreur; mais ils doivent être avancés par celui qui la requiert.

Dans le cas où il y a plusieurs acquéreurs, celui à la requête duquel se fait la transcription, peut répéter de chaque acquéreur la part des frais proportionnée aux acquisitions respectives. (2155, C. fr.)

CHAP. IX. — *De l'effet des hypothèques contre les tiers détenteurs.*

**192.** Les fonds se transfèrent avec les hypothèques qui s'y rattachent et légalement conservées, conformément aux dispositions contenues dans les chapitres 5 et 6. (2166, C. fr.)

**193.** Les créanciers peuvent exercer leurs actions hypothécaires suivant les règles du droit commun et les formes établies par les lois sur la procédure.

**194.** Il n'y a pas lieu à l'interdit Salvien (1), si les meubles ont été affectés avec le fonds comme gage du créancier, sauf les actions des autres créanciers qui auraient des droits hypothécaires sur lesdits fonds. (2182, C. fr.)

**195.** *Comme 2170 et 2171, C. fr.*

**196.** Si après la discussion des biens, le créancier n'est pas entièrement satisfait, il pourra reprendre son action hypothécaire pour le reste contre le tiers détenteur.

**197.** Le tiers détenteur peut faire valoir les exceptions qui appartiennent au vendeur contre les créanciers hypothécaires.

**198.** Le tiers qui, par suite de l'exercice de l'action hypothécaire, est contraint à délaisser la propriété, est tenu à une indemnité pour les détériorations qu'il a occasionnées par fraude ou par sa faute; dans le même cas il ne peut réclamer le remboursement de ses impenses et améliorations que jusqu'à concurrence de la plus value résultant des améliorations. (2172 et 2175, C. fr.)

(1) L'interdit Salvien se donnait au propriétaire du fonds pour obtenir la possession des meubles et effets d'exploitation du fermier, dont celui-ci avait consenti l'affectation pour sûreté du prix du fermage. (Instit. L. IV, tit. XV.)

Si l'amélioration est naturelle ou même produite par l'industrie, mais sans débours de la part du tiers détenteur, il n'a droit à aucun remboursement.

**199.** Les fruits de l'immeuble ne sont dus par le tiers détenteur qu'à dater du jour où il a été déclaré de mauvaise foi par jugement. (2176, C. fr.)

**200.** *Comme 2177, § 1, C. fr.*

**201.** Les inscriptions prises par le tiers détenteur sur le fonds avant l'acquisition et non rayées postérieurement, reprennent leur ancien rang, quoiqu'elles n'aient pas été renouvelées dans les dix années. (*Ibid.*)

**202.** *Comme 2177, n° 2, C. fr.*

**203.** Le dispositif du jugement rendu contre le tiers détenteur, par suite de l'action hypothécaire, doit être transcrit en entier par le conservateur des hypothèques sur son registre.

La transcription tient lieu d'hypothèque formelle; elle doit être notifiée aux créanciers inscrits et au tiers détenteur de la manière indiquée à l'art. 189. (2174, C. fr.)

CHAP. X. — *Du mode de purger les propriétés des hypothèques.*

**204.** La loi accorde au tiers détenteur la faculté de se mettre à l'abri des actions hypothécaires, et de libérer les biens qu'il a acquis par vente extra-judiciaire, ou provenant de donation, en observant les règles suivantes.

**205.** Il doit, en premier lieu, faire transcrire l'acte d'acquisition sur les registres du conservateur, et notifier la transcription aux créanciers inscrits dans la forme prescrite par l'art. 189. (2181, C. fr.)

**206.** Si le prix convenu par la vente, ou évalué par l'acquéreur en cas de donation, est suffisant pour satisfaire les créanciers inscrits, il en fait le dépôt dans une caisse publique, et le fait signifier au vendeur et aux créanciers au domicile élu, avec citation à comparaître devant le tribunal pour que la radiation des inscriptions soit effectuée.

L'original de l'acte de dépôt, avec l'extrait authentique des hypothèques inscrites, est produit au greffe du tribunal.

Le tribunal en ordonnant la radiation, déclare que le prix déposé est substitué à la chose, et que les inscriptions hypothécaires sont transférées sur lui.

Le jugement est signifié au vendeur et aux créanciers inscrits.

**207.** Si le prix n'est pas suffisant, le tiers détenteur fait notifier aux créanciers la copie authentique d'un acte signé par lui sur le registre du greffe ou par son fondé de pouvoir, par lequel il déclarera être prêt à payer la somme stipulée ou évaluée par lui. (2184, C. fr.)

**208.** La signification de l'acte de dépôt dans le cas de l'art. 206, et la notification de la déclaration dans le cas de l'art. 207, peu-

vent être effectuées par le tiers détenteur en tout temps, même sans qu'aucune instance ait été intentée par les créanciers hypothécaires : elles doivent être faites dans le délai d'un mois après la demande du créancier.

En tout cas, la notification et les significations faites par l'acquéreur pour libérer les fonds des hypothèques, seront insérées dans les feuilles publiques et les gazettes de la localité, ou dans celles de la localité la plus voisine.

**209.** Pendant le délai de 40 jours, à dater de la notification de la déclaration mentionnée dans l'art. 207, chacun des créanciers inscrits peut demander que les biens soient mis aux enchères, en offrant un dixième en sus du prix stipulé ou évalué par l'acquéreur, et en donnant caution pour le paiement de la somme entière.

L'offre et la caution résultent d'un acte signé par le créancier ou son fondé de pouvoirs sur le registre du greffe : cet acte doit être notifié au vendeur, au tiers détenteur et aux créanciers inscrits, avec citation à comparaitre devant le tribunal. (2185, C. fr.)

**210.** Comme 2186, C. fr.

**211.** Comme 2187, C. fr., *il est ajouté* : A défaut d'offres supérieures, le créancier qui a requis la mise aux enchères, sera déclaré adjudicataire. (2187, C. fr.)

**212.** Comme 2190, C. fr.

**213.** Comme 2188, C. fr., *avec cette addition* : Il est tenu en outre, de payer les frais et les améliorations que le tiers détenteur aurait faits pour le fonds, jusqu'à concurrence de la plus value qui en est résultée. (2175, C. fr.)

**214.** Comme 2189 et 2190, C. fr.

**215.** Dans la vente judiciaire, le prix est toujours définitif ; les biens passent à l'acquéreur qui a déposé le prix, libres de toute hypothèque, lorsque les formes prescrites par la loi ont été observées.

**216.** L'acte de cautionnement est transcrit en entier sur le registre du conservateur des hypothèques, ainsi que le dispositif du jugement qui a ordonné la vente : enfin, le procès-verbal de ladite vente y est transcrit, ainsi que l'acte d'envoi en possession des biens vendus.

**217.** Après la transcription d'un premier acte de cautionnement, il est défendu au conservateur d'en transcrire un second ; en marge de la transcription du premier il est fait une simple annotation des actes subséquents.

**218.** Les transcriptions de l'inscription et du jugement qui ordonne la vente, attribuent au fonds engagé la nature et la qualité du gage prétorien ; le consentement du premier inscrivain et des suivants, sans celui de tous les créanciers inscrits, est sans effet pour le soustraire aux enchères et à la vente judiciaire. (2190, C. fr.)

**219.** Du reste, les dispositions des lois sur

la procédure doivent être observées : la radiation des inscriptions ne sera point ordonnée, s'il ne résulte pas des actes que les formalités requises dans l'intérêt des créanciers inscrits ont été remplies. Lorsque ces formalités n'auront pas été observées, les créanciers, malgré la vente judiciaire, conserveront leurs actions hypothécaires sur les fonds vendus.

#### CHAP. XI. — De la réduction et de la radiation des inscriptions.

**220.** La réduction des inscriptions est une radiation partielle, limitée aux fonds qui donnent au créancier une garantie excessive et disproportionnée à la créance hypothécaire.

**221.** Sont considérées comme excessives les inscriptions qui frappent plusieurs fonds, quand la valeur d'un seul ou de quelques-uns d'eux, ou entièrement libres, ou, déduction faite des charges, servitudes et autres hypothèques, excède de plus de moitié le montant de la créance en capital et accessoires légitimes. (2162, C. fr.)

**222.** Comme 2157, C. fr.

**223.** Si le créancier n'a pas la libre faculté de contracter et de disposer de ses biens, le consentement pour les réductions et pour la radiation n'est valable qu'autant qu'il est fait dans les formes prescrites par la loi.

Quand il s'élève des doutes sur la capacité des personnes, leur consentement n'a aucun effet, s'il n'est homologué par le tribunal.

**224.** Le consentement pour la réduction ou la radiation des inscriptions qui conservent les hypothèques pour les créances des églises, chapitres et autres établissements pieux, est homologué par les rescrits des ordinaires, ou de la sacrée congrégation des évêques et réguliers, eu égard aux créances respectives :

Par les rescrits de la sacrée congrégation des études, pour les hypothèques au profit de son patrimoine, et des établissements qui en dépendent ;

Par les délibérations des présides des provinces et leurs congrégations gouvernementales, pour les inscriptions qui conservent les hypothèques des créances provinciales ou communales ;

Par les délibérations du prélat trésorier et de son conseil fiscal, pour les inscriptions qui conservent les hypothèques au profit du trésor public.

**225.** Si d'un acte authentique rédigé suivant les formes requises par la loi résulte l'extinction ou la remise de la créance inscrite, le consentement pour la radiation est considéré comme un acte nécessaire : il n'y sera besoin d'aucune solennité, pourvu que les femmes, les tuteurs et curateurs des pupilles, des mineurs et des interdits puissent valablement le donner.

**226.** Le tribunal peut ordonner que les inscriptions excessives soient réduites, quand il s'agit d'hypothèques générales qui résultent de la loi ou des jugements. (2161, C. fr.)

**227.** Comme 2161, C. fr.

**228.** Les inscriptions des hypothèques conventionnelles spéciales, pour une somme déterminée, ne peuvent être réduites que par un nouveau contrat des parties : le tribunal peut ordonner la réduction dans le seul cas où une partie de la créance hypothécaire vient à s'éteindre.

**229.** La réduction ne peut être ordonnée, lorsque l'hypothèque générale, ne frappera réellement qu'un seul fonds ; à moins que ce fonds ne soit divisé en plusieurs portions, dont chacune formerait un immeuble à part.

**230.** La valeur des immeubles, dont l'évaluation doit être faite avec la somme des créances pour effectuer la réduction, se détermine au moyen des estimations légales qui ont été faites précédemment, ou de la preuve légale du revenu annuel même émanée des précédents baux, en établissant le capital à raison de cinq pour cent, ou enfin à défaut de ces moyens, par une estimation qui est faite par experts. (2165, C. fr.)

**231.** Comme 2160, C. fr.

**232.** Lorsque plusieurs créanciers ont intérêt dans une même inscription et si quelques-uns consentent valablement la radiation tandis que les autres la refusent, le tribunal décide si l'inscription doit être rayée ou non, et sur quels fonds elle doit l'être.

**233.** Il n'est pas besoin de jugement du tribunal pour opérer la radiation des inscriptions qui concernent des rentes viagères annuelles, quand le titulaire de ces rentes est décédé : le conservateur est autorisé à les rayer sur le dépôt qui sera fait dans son bureau de l'attestation du décès et d'un acte prouvant que la rente a été payée.

Les hypothèques judiciaires sont regardées comme nulles lorsque les jugements dont elles résultent sont annulés ou révoqués : le jugement infirmatif passé en force de chose jugée peut servir de titre suffisant au conservateur pour rayer l'inscription : les arrêts exécutoires des rescrits prononcés par le tribunal suprême *di Segnatura*, relativement à l'annulation équivalent aux choses jugées.

Sont également considérées comme nulles les hypothèques conventionnelles, s'il est constant, d'après un acte authentique passé entre personnes capables de contracter, que la créance est éteinte.

Le conservateur, sur la demande de la partie qui présente l'acte en forme authentique, a la faculté de procéder à la radiation.

**234.** Excepté le cas auquel se réfère la seconde partie de l'art. 223, la réduction ou la radiation ne peut être opérée, en vertu

d'un jugement, s'il n'a acquis force de chose jugée.

L'exécution de la chose jugée n'est point empêchée par le recours devant le tribunal suprême *di Segnatura*.

**235.** Le tribunal civil compétent pour ordonner la réduction ou les radiations, est celui indiqué par les lois de procédure pour les actions relatives aux hypothèques. Si cependant l'inscription est prise en vertu d'une condamnation éventuelle ou indéterminée, sur l'exécution ou la liquidation de laquelle le débiteur et les créanciers sont en instance devant un autre tribunal, la demande en réduction sera payée par ce même tribunal. (2159, C. fr.)

**236.** Est valable la convention des parties par laquelle il est établi qu'en cas de contestation la demande afin de réduction ou de radiation sera portée devant arbitre ; mais la radiation ou la réduction ne pourra être effectuée, si la sentence des arbitres n'est pas déclarée exécutoire par les tribunaux compétents.

**237.** Pour obtenir la réduction ou la radiation, la partie qui requiert l'une ou l'autre doit déposer au bureau du conservateur la copie authentique de l'acte public ou du jugement définitif ; s'il n'a pas été prononcé en dernière instance, la partie doit en outre déposer un certificat du greffier, constatant qu'aucun appel n'a été interjeté ou poursuivi, dans les délais prescrits par la loi pour entraîner la déchéance, ou que l'appelant y a renoncé. (2158, C. fr.)

**238.** Les inscriptions rayées en tout ou en partie ne peuvent plus revivre, ni recouvrer leur effet primitif, quoique la radiation soit déclarée nulle, ou que le jugement qui l'a ordonnée soit révoqué par voie de restitution en entier, sauf le droit pour les dommages-intérêts, soit contre la partie, soit contre le conservateur, s'il y a lieu.

CHAP. XII. — *De la publicité et de la radiation des majorats.* (Vincoli fedecommissari.)

**239 à 250.** Ce chapitre contient des dispositions sur les mesures à prendre en cas d'institution ou d'extinction d'un majorat.

CHAP. XIII. — *Des obligations et de la responsabilité des conservateurs.*

**251.** Comme 2196, C. fr.

**252.** Ils ne peuvent refuser à la partie qui le requiert, l'état particulier des inscriptions sur un fonds déterminé ; mais ils doivent comprendre sur cet état les inscriptions d'hypothèques générales et celles que, par similitude de nomenclature, de limites (*confini*) ou

de dénonciation (*vocaboli*), on pourrait raisonnablement considérer comme aggravant ledit fonds

**253 à 255** Comme 2197 à 2199, C. fr.

**256.** En contrevenant aux dispositions contenues dans cette section, les conservateurs encourrent une amende qui ne peut être moindre de quarante écus ni excéder deux cents : en cas de récidive, ils seront révoqués ;

le tout nonobstant l'action en dommages-intérêts payables par préférence à l'amende. (2202, C. fr.)

**257.** Le règlement et la discipline des bureaux des hypothèques, la forme, le nombre et la qualité des registres, les droits dus au trésor et les honoraires des conservateurs, seront réglés par des dispositions spéciales.

## F R A N C E.

### Code civil de 1804.

#### LIVRE III. — TITRE XVIII. — DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

##### CHAP. I. — *Dispositions générales.*

**2092.** Quiconque s'est obligé personnellement, est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir.

**2093.** Les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers, et le prix s'en distribue entre eux par contribution, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence.

**2094.** Les causes légitimes de préférence sont les privilèges et hypothèques.

##### CHAP. II. — *Des privilèges.*

**2095.** Le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires.

**2096.** Entre les créanciers privilégiés, la préférence se règle par les différentes qualités des privilèges.

**2097.** Les créanciers privilégiés qui sont dans le même rang, sont payés par concurrence.

**2098.** Les privilèges, à raison des droits du trésor public, et l'ordre dans lequel il s'exerce, sont réglés par les lois qui les concernent. — Le trésor public ne peut cependant obtenir de privilège au préjudice des droits antérieurement acquis à des tiers.

**2099.** Les privilèges peuvent être sur les meubles ou sur les immeubles.

##### SECTION I. — *Des privilèges sur les meubles.*

**2100.** Les privilèges sont ou généraux ou particuliers sur certains meubles.

##### § 1. Des privilèges généraux sur les meubles.

**2101.** Les créances privilégiées sur la gé-

*Deuxième partie.*

néralité des meubles sont celles ci-après exprimées, et s'exercent dans l'ordre suivant : — 1° Les frais de justice ; — 2° Les frais funéraires ; — 3° Les frais quelconques de la dernière maladie, concurremment entre ceux à qui ils sont dus ; — 4° Les salaires des gens de service, pour l'année échuë et ce qui est dû sur l'année courante ; — 5° Les fournitures de subsistances faites au débiteur et à sa famille ; savoir : pendant les six derniers mois, par les marchands en détail, tels que boulangers, bouchers et autres ; et pendant la dernière année, par les maîtres de pension et marchands en gros.

##### § 2. Des privilèges sur certains meubles.

**2102.** Les créances privilégiées sur certains meubles sont : — 1° Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme ; savoir, pour tout ce qui est échu et pour tout ce qui est à échoir, si les baux sont authentiques, ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine ; et, dans ces deux cas, les autres créanciers ont le droit de relouer la maison ou la ferme pour le restant du bail, et de faire leur profit des baux ou fermages, à la charge toutefois de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû ; — Et, à défaut de baux authentiques, ou lorsqu'étant sous signature privée, ils n'ont pas une date certaine, pour une année à partir de l'expiration de l'année courante. — Le même privilège a lieu pour les réparations locatives, et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail. — Néanmoins les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année, sont payées sur le prix de la récolte ; et celles dues pour ustensiles, sur le prix de ces ustensiles, par préférence au propriétaire, dans l'un et l'autre cas. — Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme, lors-

qu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il ait fait la revendication ; savoir, lorsqu'il s'agit du mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de quarante jours ; et dans celui de quinzaine, s'il s'agit des meubles garnissant une maison ; — 2° La créance sur le gage dont le créancier est saisi ; 3° Les frais faits pour la conservation de la chose ; — 4° Le prix d'effets mobiliers non payés, s'ils sont encore en la possession du débiteur, soit qu'il ait acheté à terme ou sans terme. — Si la vente a été faite sans terme, le vendeur peut même revendiquer ces effets tant qu'ils sont en la possession de l'acheteur, et en empêcher la revente, pourvu que la revendication soit faite dans la huitaine de la livraison, et que les effets se trouvent dans le même état dans lequel cette livraison a été faite. Le privilège du vendeur ne s'exerce toutefois qu'après celui du propriétaire de la maison ou de la ferme, à moins qu'il ne soit prouvé que le propriétaire avait connaissance que les meubles et autres objets garnissant sa maison ou sa ferme n'appartenaient pas au locataire. — Il n'est rien innové aux lois et usages du commerce sur la revendication ; — 5° Les fournitures d'un aubergiste, sur les effets du voyageur qui ont été transportés dans son auberge ; — 6° Les frais de voiture et les dépenses accessoires, sur la chose voiturée ; — 7° Les créances résultant d'abus et prévarications commis par les fonctionnaires publics dans l'exercice de leurs fonctions, sur les fonds de leur cautionnement, et sur les intérêts qui en peuvent être dus.

SECTION II. — *Des privilèges sur les immeubles.*

**2103.** Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont, — 1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix. — S'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le deuxième au troisième, et ainsi de suite ; — 2° Ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi, et, par la quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés ; — 3° Les cohéritiers, sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faits entre eux, et des soulte ou retour de lots ; — 4° Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux ou autres ouvrages quelconques, pourvu néanmoins que, par un expert nommé d'office par le tribunal de première instance dans le ressort duquel les bâtiments sont situés, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, à l'effet de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclarera avoir dessein de faire, et que les ouvrages aient été, dans les six mois

au plus de leur perfection, reçus par un expert également nommé d'office. — Mais le montant du privilège ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal, et il se réduit à la plus-value existante à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et résultant des travaux qui y ont été faits ; — 5° Ceux qui ont prêté les deniers pour payer ou rembourser les ouvriers, jouissent du même privilège, pourvu que cet emploi soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt, et par la quittance des ouvriers, ainsi qu'il a été dit ci-dessus pour ceux qui ont prêté les deniers pour l'acquisition d'un immeuble.

SECTION III. — *Des privilèges qui s'étendent sur les meubles et les immeubles.*

**2104.** Les privilèges qui s'étendent sur les meubles et les immeubles sont ceux énoncés en l'article 2101.

**2105.** Lorsqu'à défaut de mobilier les privilégiés énoncés en l'article précédent se présentent pour être payés sur le prix d'un immeuble en concurrence avec les créanciers privilégiés sur l'immeuble, les paiements se font dans l'ordre qui suit : — 1° Les frais de justice et autres énoncés en l'art. 2101 ; — 2° Les créances désignées en l'article 2180.

SECTION IV. — *Comment se conservent les privilèges.*

**2106.** Entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par inscription sur les registres du conservateur des hypothèques, de la manière déterminée par la loi, et à compter de la date de cette inscription, sous les seules exceptions qui suivent.

**2107.** Sont exceptées de la formalité de l'inscription les créances énoncées en l'article 2101.

**2108.** Le vendeur privilégié conserve son privilège par la transcription du titre qui a transféré la propriété à l'acquéreur, et qui constate que la totalité ou partie du prix lui est due ; à l'effet de quoi la transcription du contrat faite par l'acquéreur vaudra inscription pour le vendeur et pour le prêteur qui lui aura fourni les deniers payés, et qui sera subrogé aux droits du vendeur par le même contrat : sera néanmoins le conservateur des hypothèques tenu, sous peine de tous dommages et intérêts envers les tiers, de faire d'office l'inscription sur son registre, des créances résultant de l'acte translatif de propriété, tant en faveur du vendeur qu'en faveur des prêteurs, qui pourront aussi faire faire, si elle ne l'a été, la transcription du contrat de vente, à l'effet d'acquiescer l'inscription de ce qui leur est dû sur le prix.

**2109.** Le cohéritier ou copartageant conserve son privilège sur les biens de chaque lot ou sur le bien licité, pour les soulte et retour de lots, ou pour le prix de la licitation, par l'inscription faite à sa diligence, dans soixante

jours à dater de l'acte de partage ou de l'adjudication par licitation ; durant lequel temps aucune hypothèque ne peut avoir lieu sur le bien chargé de soulte ou adjugé par licitation, au préjudice du créancier de la soulte ou du prix.

**2110.** Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux ou autres ouvrages, et ceux qui ont, pour les payer et rembourser, prêté les deniers dont l'emploi a été constaté, conservent, par la double inscription faite, 1° du procès-verbal qui constate l'état des lieux ; 2° du procès-verbal de réception, leur privilège à la date de l'inscription du premier procès-verbal.

**2111.** Les créanciers et légataires qui demandent la séparation du patrimoine du défunt, conformément à l'article 878 au titre *des Successions*, conservent à l'égard des créanciers des héritiers ou représentants du défunt, leur privilège sur les immeubles de la succession, par les inscriptions faites sur chacun de ces biens, dans les six mois à compter de l'ouverture de la succession. — Avant l'expiration de ce délai, aucune hypothèque ne peut être établie avec effet sur ces biens par les héritiers ou représentants, au préjudice de ces créanciers ou légataires.

**2112.** Les cessionnaires de ces diverses créances privilégiées exercent tous les mêmes droits que les cédans, en leur lieu et place.

**2113.** Toutes créances privilégiées soumises à la formalité de l'inscription, à l'égard desquelles les conditions ci-dessus prescrites pour conserver le privilège n'ont pas été accomplies, ne cessent pas néanmoins d'être hypothécaires ; mais l'hypothèque ne date, à l'égard des tiers, que de l'époque des inscriptions qui auront dû être faites ainsi qu'il sera ci-après expliqué.

#### CHAP. III. *Des hypothèques.*

**2114.** L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation. — Elle est, de sa nature, indivisible, et subsiste en entier sur tous les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles. — Elle les suit dans quelques mains qu'ils passent.

**2115.** L'hypothèque n'a lieu que dans les cas et suivant les formes autorisées par la loi.

**2116.** Elle est ou légale, ou judiciaire, ou conventionnelle.

**2117.** L'hypothèque légale est celle qui résulte de la loi. — L'hypothèque judiciaire est celle qui résulte des jugements ou actes judiciaires. — L'hypothèque conventionnelle est celle qui dépend des conventions et de la forme extérieure des actes et des contrats.

**2118.** Sont seuls susceptibles d'hypothèques : — 1° Les biens immobiliers qui sont dans le commerce, et leurs accessoires réputés im-

meubles ; — 2° L'usufruit des mêmes biens et accessoires pendant le temps de sa durée.

**2119.** Les meubles n'ont pas de suite par hypothèque.

**2120.** Il n'est rien innové par le présent Code aux dispositions des lois maritimes concernant les navires et bâtiments de mer.

#### SECTION I. — *Des hypothèques légales.*

**2121.** Les droits et créances auxquelles l'hypothèque légale est attribuée, sont : — Ceux des femmes mariées, sur les biens de leur mari ; — Ceux des mineurs et interdits, sur les biens de leur tuteur ; — Ceux de l'Etat, des communes et des établissements publics, sur les biens des receveurs et administrateurs comptables.

**2122.** Le créancier, qui a une hypothèque légale, peut exercer son droit sur tous les immeubles appartenant à son débiteur et sur ceux qui pourront lui appartenir dans la suite, sous les modifications qui seront ci-après exprimées.

#### SECTION II. — *Des hypothèques judiciaires.*

**2123.** L'hypothèque judiciaire résulte des jugements, soit contradictoires, soit par défaut, définitifs ou provisoires, en faveur de celui qui les a obtenus. Elle résulte aussi des reconnaissances ou vérifications, faites en jugement, des signatures apposées à un acte obligatoire sous seing privé. — Elle peut s'exercer sur les immeubles actuels du débiteur et sur ceux qu'il pourra acquérir, sauf aussi les modifications qui seront ci-après exprimées. — Les décisions arbitrales n'emportent hypothèque qu'autant qu'elles sont revêtues de l'ordonnance judiciaire d'exécution. — L'hypothèque ne peut pareillement résulter des jugements rendus en pays étranger, qu'autant qu'ils ont été déclarés exécutoires par un tribunal français ; sans préjudice des dispositions contraires qui peuvent être dans les lois politiques ou dans les traités.

#### SECTION III. — *Des hypothèques conventionnelles.*

**2124.** Les hypothèques conventionnelles ne peuvent être consenties que par ceux qui ont la capacité d'aliéner les immeubles qu'ils y soumettent.

**2125.** Ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition, ou résoluble dans certains cas, ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou à la même rescision.

**2126.** Les biens des mineurs, des interdits, et ceux des absents, tant que la possession n'en est déférée que provisoirement, ne peuvent être hypothéqués que pour les causes et dans les formes établies par la loi, ou en vertu de jugements.

**2127.** L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par acte passé en

forme authentique devant deux notaires, ou devant un notaire et deux témoins.

**2128.** Les contrats passés en pays étranger ne peuvent donner d'hypothèques sur les biens de France, s'il n'y a des dispositions contraires à ce principe dans les lois politiques ou dans les traités. (*Ord. du 13 janv. 1629.*)

**2129.** Il n'y a d'hypothèque conventionnelle valable que celle qui, soit dans le titre authentique constitutif de la créance, soit dans un acte authentique postérieur, déclare spécialement la nature et la situation de chacun des immeubles actuellement appartenant au débiteur, sur lesquels il consent l'hypothèque de la créance. Chacun de tous ses biens présents peut être nominativement soumis à l'hypothèque. Les biens à venir ne peuvent pas être hypothéqués.

**2130.** Néanmoins, si les biens présents et libres du débiteur sont insuffisants pour la sûreté de la créance, il peut, en exprimant cette insuffisance, consentir que chacun des biens qu'il acquerra par la suite, y demeure affecté à mesure des acquisitions.

**2131.** Parcillement, en cas que l'immeuble ou les immeubles présents, assujettis à l'hypothèque, eussent péri, ou éprouvé des dégradations, de manière qu'il fussent devenus insuffisants pour la sûreté du créancier, celui-ci pourra ou poursuivre dès à présent son remboursement, ou obtenir un supplément d'hypothèque.

**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.

**2133.** L'hypothèque acquise s'étend à toutes les améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué.

SECTION IV. — *Du rang que les hypothèques ont entre elles.*

**2134.** Entre les créanciers, l'hypothèque, soit légale, soit judiciaire, soit conventionnelle, n'a de rang que du jour de l'inscription prise par le créancier sur les registres du conservateur, dans la forme et de la manière prescrites par la loi, sauf les exceptions portées en l'article suivant.

**2135.** L'hypothèque existe, indépendamment de toute inscription : — 1° Au profit des mineurs et interdits, sur les immeubles appartenant à leur tuteur, à raison de sa gestion, du jour de l'acceptation de la tutelle ; — 2° Au profit des femmes, pour raison de leurs dot et conventions matrimoniales, sur les immeubles de leur mari, et à compter du

jour du mariage. — La femme n'a hypothèque pour les sommes dotales qui proviennent de successions à elle échues ou de donations à elle faites pendant le mariage, qu'à compter de l'ouverture des successions ou du jour que les donations ont eu leur effet. — Elle n'a hypothèque pour l'indemnité des dettes qu'elle a contractées avec son mari, et pour le remploi de ses propres aliénés, qu'à compter du jour de l'obligation ou de la vente. — Dans aucun cas, la disposition du présent article ne pourra préjudicier aux droits acquis à des tiers avant la publication du présent titre.

**2136.** Sont toutefois les maris et les tuteurs tenus de rendre publiques les hypothèques dont leurs biens sont grevés, et, à cet effet, de requérir eux-mêmes, sans aucun délai, inscription aux bureaux à ce établis, sur les immeubles à eux appartenant, et sur ceux qui pourront leur appartenir par la suite. Les maris et les tuteurs qui, ayant manqué de requérir et de faire faire les inscriptions ordonnées par le présent article, auraient consenti ou laissé prendre des privilèges ou des hypothèques sur leurs immeubles, sans déclarer expressément que lesdits immeubles étaient affectés à l'hypothèque légale des femmes et des mineurs, seront réputés stellionataires, et comme tels contraignables par corps.

**2137.** Les subrogés-tuteurs seront tenus, sous leur responsabilité personnelle, et sous peine de tous dommages et intérêts, de veiller à ce que les inscriptions soient prises sans délai sur les biens du tuteur, pour raison de sa gestion, même de faire faire lesdites inscriptions.

**2138.** A défaut par les maris, tuteurs, subrogés-tuteurs, de faire faire les inscriptions ordonnées par les articles précédents, elles seront requises par le procureur du roi au tribunal de première instance du domicile des maris et tuteurs, ou du lieu de la situation des biens.

**2139.** Pourront les parents, soit du mari, soit de la femme, et les parents du mineur, ou, à défaut de parents, ses amis, requérir lesdites inscriptions ; elles pourront aussi être requises par la femme et par les mineurs.

**2140.** Lorsque, dans le contrat de mariage, les parties majeures seront convenues qu'il ne sera pris d'inscription que sur un ou certains immeubles du mari, les immeubles qui ne seraient pas indiqués pour l'inscription resteront libres et affranchis de l'hypothèque pour la dot de la femme et pour ses reprises et conventions matrimoniales. Il ne pourra pas être convenu qu'il ne sera pris aucune inscription.

**2141.** Il en sera de même pour les immeubles du tuteur, lorsque les parents, en conseil de famille, auront été d'avis qu'il ne soit pris d'inscription que sur certains immeubles.

**2142.** Dans le cas des deux articles pré-

cédents, le mari, le tuteur et le subrogé-tuteur, ne seront tenus de requérir inscription que sur les immeubles indiqués.

**2143.** Lorsque l'hypothèque n'aura pas été restreinte par l'acte de nomination du tuteur, celui-ci pourra, dans le cas où l'hypothèque générale sur ses immeubles excéderait notoirement les sûretés suffisantes pour sa gestion, demander que cette hypothèque soit restreinte aux immeubles suffisants pour opérer une pleine garantie en faveur du mineur. La demande sera formée contre le subrogé-tuteur, et elle devra être précédée d'un avis de famille.

**2144.** Pourra pareillement le mari, du consentement de sa femme, et après avoir pris l'avis des quatre plus proches parents d'icelle, réunis en assemblée de famille, demander que l'hypothèque générale sur tous ses immeubles, pour raison de la dot, des reprises et conventions matrimoniales, soit restreinte aux immeubles suffisants pour la conservation entière des droits de la femme.

**2145.** Les jugements sur les demandes des maris et des tuteurs ne seront rendus qu'après avoir entendu le procureur du roi, et contradictoirement avec lui. — Dans le cas où le tribunal prononcera la réduction de l'hypothèque à certains immeubles, les inscriptions prises sur tous les autres seront rayées.

#### CHAP. IV. — *Du mode de l'inscription des privilèges et hypothèques.*

**2146.** Les inscriptions se font au bureau de conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel sont situés les biens soumis au privilège ou à l'hypothèque. Elles ne produisent aucun effet si elles sont prises dans le délai pendant lequel les actes faits avant l'ouverture des faillites sont déclarés nuls. — Il en est de même entre les créanciers d'une succession, si l'inscription n'a été faite par l'un d'eux que depuis l'ouverture et dans le cas où la succession n'est acceptée que par bénéfice d'inventaire.

**2147.** Tous les créanciers inscrits le même jour exercent en concurrence une hypothèque de la même date, sans distinction entre l'inscription du matin et celle du soir, quand cette différence serait marquée par le conservateur.

**2148.** Pour opérer l'inscription, le créancier représente, soit par lui-même, soit par un tiers, au conservateur des hypothèques, l'original en brevet ou une expédition authentique du jugement ou de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque. — Il y joint deux bordereaux écrits sur papier timbré, dont l'un peut être porté sur l'expédition du titre. Ils contiennent :—1° Les nom, prénom, domicile du créancier, sa profession, s'il en a une, et l'élection d'un domicile pour lui dans un lieu quelconque de l'arrondissement du bureau ;—2° Les nom, prénom, domicile du débiteur, sa

profession s'il en a une connue, ou une désignation individuelle et spéciale, telle que le conservateur puisse reconnaître et distinguer dans tous les cas l'individu grevé d'hypothèque ;—3° La date et la nature du titre ;—4° Le montant du capital des créances exprimées dans le titre, ou évaluées par l'inscrivait, pour les rentes et prestations, ou pour les droits éventuels, conditionnels ou indéterminés, dans les cas où cette évaluation est ordonnée ; comme aussi le montant des accessoires de ses capitaux, et l'époque de l'exigibilité ;—5° L'indication de l'espèce et de la situation des biens sur lesquels il entend conserver son privilège ou son hypothèque. — Cette dernière disposition n'est pas nécessaire dans le cas des hypothèques légales ou judiciaires : à défaut de convention, une seule inscription, pour ces hypothèques, frappe tous les immeubles compris dans l'arrondissement du bureau.

**2149.** Les inscriptions à faire sur les biens d'une personne décédée pourront être faites sous la simple désignation du défunt, ainsi qu'il est dit au n° 2 de l'article précédent.

**2150.** Le conservateur fait mention, sur son registre, du contenu aux bordereaux, et remet au requérant tant le titre ou l'expédition du titre, que l'un des bordereaux, au pied duquel il certifie avoir fait l'inscription.

**2151.** Le créancier inscrit pour un capital produisant intérêt ou arrérages, a droit d'être colloqué pour deux années seulement, et pour l'année courante, au même rang d'hypothèque que pour son capital ; sans préjudice des inscriptions particulières à prendre, portant hypothèque à compter de leur date, pour les arrérages autres que ceux conservés par la première inscription.

**2152.** Il est loisible à celui qui a requis une inscription, ainsi qu'à ses représentants ou cessionnaires par acte authentique, de changer sur le registre des hypothèques le domicile par lui élu, à la charge d'en choisir et indiquer un autre dans le même arrondissement.

**2153.** Les droits d'hypothèque purement légale de l'Etat, des communes et des établissements publics sur les biens des comptables, ceux des mineurs ou interdits sur les tuteurs, des femmes mariés sur leurs époux, seront inscrits sur la représentation de deux bordereaux, contenant seulement, —1° Les nom, profession et domicile réel du créancier, et le domicile qui sera par lui, ou pour lui, élu dans l'arrondissement ;—2° Les nom, prénom, profession, domicile ou désignation précise du débiteur ;—3° La nature des droits à conserver, et le montant de leur valeur quant aux objets déterminés, sans être tenu de le fixer quant à ceux qui sont conditionnels, éventuels ou indéterminés.

**2154.** Les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège pendant dix années, à compter du jour de leur date ; leur effet cesse

si ces inscriptions n'ont été renouvelées avant l'expiration de ce délai (1).

**2155.** Les frais des inscriptions sont à la charge du débiteur, s'il n'y a stipulation contraire; l'avance en est faite par l'inscrivant, si ce n'est quant aux hypothèques légales, pour l'inscription desquelles le conservateur a son recours contre le débiteur. Les frais de la transcription, qui peut être requise par le vendeur, sont à la charge de l'acquéreur.

**2156.** Les actions auxquelles les inscriptions peuvent donner lieu contre les créanciers, seront intentées devant le tribunal compétent, par exploits faits à leur personne, ou au dernier des domiciles élus sur le registre; et ce, nonobstant le décès soit des créanciers, soit de ceux chez lesquels ils auront fait élection de domicile.

CHAP. V. — *De la radiation et réduction des inscriptions.*

**2157.** Les inscriptions sont rayées du consentement des parties intéressées et ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée.

**2158.** Dans l'un et l'autre cas, ceux qui requièrent la radiation, déposent au bureau du conservateur l'expédition de l'acte authentique portant consentement ou celle du jugement.

**2159.** La radiation non consentie est demandée au tribunal dans le ressort duquel l'inscription a été faite, si ce n'est lorsque cette inscription a eu lieu pour sûreté d'une condamnation éventuelle ou indéterminée, sur l'exécution ou liquidation de laquelle le débiteur et le créancier prétendu sont en instance ou doivent être jugés dans un autre tribunal; auquel cas la demande en radiation doit y être portée ou renvoyée. — Cependant la convention faite par le créancier et le débiteur, de porter, en cas de contestation, la demande à un tribunal qu'ils auraient désigné, recevra son exécution entre eux.

**2160.** La radiation doit être ordonnée par les tribunaux, lorsque l'inscription a été faite sans être fondée ni sur la loi, ni sur un titre, ou lorsqu'elle l'a été en vertu d'un titre soit irrégulier, soit éteint ou soldé, ou lorsque les droits de privilège ou d'hypothèque sont effacés par les voies légales.

**2161.** Toutes les fois que les inscriptions prises par un créancier qui, d'après la loi, aurait droit d'en prendre sur les biens présents ou sur les biens à venir d'un débiteur, sans limitation convenue, seront portées sur plus de domaines différents qu'il n'est nécessaire à la sûreté des créances, l'action en ré-

duction des inscriptions ou en radiation d'une partie en ce qui excède la proportion convenable, est ouverte au débiteur. On y suit les règles de compétence établies dans l'art. 2159. — La disposition du présent article ne s'applique pas aux hypothèques conventionnelles.

**2162.** Sont réputées excessives les inscriptions qui frappent sur plusieurs domaines, lorsque la valeur d'un seul, ou de quelques-uns d'entre eux, excède de plus d'un tiers en fonds libres le montant des créances en capital et accessoires légaux.

**2163.** Peuvent aussi être réduites, comme excessives, les inscriptions prises d'après l'évaluation faite par le créancier, des créances qui, en ce qui concerne l'hypothèque à établir pour leur sûreté, n'ont pas été réglées par la convention, et qui, par leur nature, sont conventionnelles, éventuelles ou indéterminées.

**2164.** L'excès, dans ce cas, est arbitré par les juges d'après les circonstances, les probabilités des chances et les présomptions de fait, de manière à concilier les droits vraisemblables du créancier avec l'intérêt du crédit raisonnable à conserver au débiteur; sans préjudice des nouvelles inscriptions à prendre, avec hypothèque du jour de leur date, lorsque l'événement aura porté les créances indéterminées à une somme plus forte.

**2165.** La valeur des immeubles dont la comparaison est à faire avec celle des créances et le tiers en sus, est déterminée par quinze fois la valeur du revenu déclaré par la matrice du rôle de la contribution foncière, ou indiqué par la cote de contribution sur le rôle, selon la proportion qui existe dans les communes de la situation entre cette matrice ou cette cote et le revenu, pour les immeubles non sujets à dépérissement, et dix fois cette valeur pour ceux qui y sont sujets. Pourront néanmoins les juges s'aider, en outre, des éclaircissements qui peuvent résulter des baux non suspects, des procès-verbaux d'estimation qui ont pu être dressés précédemment à des époques rapprochées, et autres actes semblables, et évaluer le revenu au taux moyen entre les résultats de ces divers renseignements.

CHAP. VI. — *De l'effet des privilèges et hypothèques contre les tiers détenteurs.*

**2166.** Les créanciers ayant privilège ou hypothèque inscrits sur un immeuble, le suivent, en quelques mains qu'il passe, pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leurs créances ou inscriptions.

**2167.** Si le tiers-détenteur ne remplit pas les formalités qui seront ci-après établies, pour purger sa propriété, il demeure, par l'effet seul des inscriptions, obligé, comme détenteur, à toutes les dettes hypothécaires, et jouit des termes et délais accordés au débiteur originaire.

**2168.** Le tiers-détenteur est tenu, dans le même cas, ou de payer tous les intérêts et

(1) Une loi belge du 22 décembre 1823 dispensait le créancier du renouvellement décennal; mais le gouvernement lui-même demanda le rappel de cette disposition. (*Rev. étrangère*, t. 7, p. 292.)

capitales exigibles, à quelque somme qu'ils puissent monter, ou de délaisser l'immeuble hypothéqué sans aucune réserve.

**2169.** Faute par le tiers-détenteur de satisfaire pleinement à l'une de ces obligations, chaque créancier hypothécaire a droit de faire vendre sur lui l'immeuble hypothéqué, trente jours après commandement fait au débiteur originaire, et sommation faite au tiers-détenteur de payer la dette exigible ou de délaisser l'héritage.

**2170.** Néanmoins le tiers-détenteur qui n'est pas personnellement obligé à la dette, peut s'opposer à la vente de l'héritage hypothéqué qui lui a été transmis, s'il est demeuré d'autres immeubles hypothéqués à la même dette, dans la possession du principal ou des principaux obligés, et en requérir la discussion préalable selon la forme réglée au titre *du cautionnement* : pendant cette discussion, il est sursis à la vente de l'héritage hypothéqué.

**2171.** L'exception de discussion ne peut être opposée au créancier privilégié ou ayant hypothèque spéciale sur l'immeuble.

**2172.** Quant au délaissement par hypothèque, il peut être fait par tous les tiers-détenteurs qui ne sont pas personnellement obligés à la dette, et qui ont la capacité d'aliéner.

**2173.** Il peut l'être même après que le tiers-détenteur a reconnu l'obligation ou subi condamnation en cette qualité seulement : le délaissement n'empêche pas que, jusqu'à l'adjudication, le tiers-détenteur ne puisse reprendre l'immeuble en payant toute la dette et les frais.

**2174.** Le délaissement par hypothèque se fait au greffe du tribunal de la situation des biens, et il en est donné acte par ce tribunal. — Sur la pétition du plus diligent des intéressés, il est créé à l'immeuble délaissé un curateur, sur lequel la vente de l'immeuble est poursuivie dans les formes prescrites pour les exportations.

**2175.** Les détériorations qui procèdent du fait ou de la négligence du tiers-détenteur, au préjudice des créanciers hypothécaires ou privilégiés, donnent lieu contre lui à une action en indemnité ; mais il ne peut répéter ses impenses et améliorations que jusqu'à concurrence de la plus-value résultant de l'amélioration.

**2176.** Les fruits de l'immeuble hypothéqué ne sont dus par le tiers-détenteur qu'à compter du jour de la sommation de payer ou de délaisser ; et, si les poursuites commencées ont été abandonnées pendant trois ans, à compter de la nouvelle sommation qui sera faite.

**2177.** Les servitudes et droits réels que le tiers-détenteur avait sur l'immeuble avant sa possession, renaissent après le délaissement ou après l'adjudication faite sur lui. — Ses créanciers personnels, après tous ceux qui

sont inscrits sur les précédents propriétaires, exercent leur hypothèque à leur rang, sur le bien délaissé ou adjugé.

**2178.** Le tiers-détenteur qui a payé la dette hypothécaire, ou délaissé l'immeuble hypothéqué, ou subi l'expropriation de cet immeuble, a le recours en garantie, tel que de droit, contre le débiteur principal.

**2179.** Le tiers-détenteur qui veut purger sa propriété en payant le prix, observe les formalités qui sont établies dans le chapitre VIII du présent titre.

#### CHAP. VII. — *De l'extinction des privilèges et hypothèques.*

**2180.** Les privilèges et hypothèques s'éteignent : — 1° Par l'extinction de l'obligation principale ; — 2° Par la renonciation du créancier à l'hypothèque ; — 3° Par l'accomplissement des formalités et conditions prescrites aux tiers-détenteurs pour purger les biens par eux acquis ; — 4° Par la prescription. — La prescription est acquise au débiteur, quant aux biens qui sont dans ses mains, par le temps fixé pour la prescription des actions qui donnent l'hypothèque ou le privilège. — Quant aux biens qui sont dans la main d'un tiers-détenteur, elle lui est acquise par le temps réglé pour la prescription de la propriété à son profit : dans le cas où la prescription suppose un titre, elle ne commence à courir que du jour où il a été transcrit sur les registres du conservateur. — Les inscriptions prises par le créancier n'interrompent pas le cours de la prescription établie par la loi en faveur du débiteur ou du tiers-détenteur.

#### CHAP. VIII. — *Du mode de purger les propriétés des privilèges et hypothèques.*

**2181.** Les contrats translatifs de la propriété d'immeubles ou droits réels immobiliers, que les tiers-détenteurs voudront purger de privilèges et hypothèques, seront transcrits en entier par le conservateur des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. — Cette transcription se fera sur un registre à ce destiné, et le conservateur sera tenu d'en donner reconnaissance au requérant.

**2182.** La simple transcription des titres translatifs de propriété sur le registre du conservateur, ne purge pas les hypothèques et privilèges établis sur l'immeuble. — Le vendeur ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits qu'il avait lui-même sur la chose vendue : il les transmet sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques dont il était chargé.

**2183.** Si le nouveau propriétaire veut se garantir de l'effet des poursuites autorisées dans le chapitre VI du présent titre, il est tenu, soit avant les poursuites, soit dans le mois, au plus tard, à compter de la première sommation qui lui est faite, de notifier aux créan-

ciers, aux domiciles par eux élus dans leurs inscriptions :—1° Extrait de son titre, contenant seulement la date et la qualité de l'acte, le non et la désignation précise du vendeur ou du donateur, la nature et la situation de la chose vendue ou donnée; et, s'il s'agit d'un corps de biens, la dénomination générale seulement du domaine et des arrondissements dans lesquels il est situé, le prix et les charges faisant partie du prix de la vente, ou l'évaluation de la chose, si elle a été donnée; —2° Extrait de la transcription de l'acte de vente; 3°—Un tableau sur trois colonnes, dont la première contiendra la date des hypothèques et celle des inscriptions; la seconde, le nom des créanciers; la troisième, le montant des créances inscrites.

**2184.** L'acquéreur ou le donataire déclarera, par le même acte, qu'il est prêt à acquitter sur-le-champ les dettes et charges hypothécaires, jusqu'à concurrence seulement du prix, sans distinction des dettes exigibles ou non exigibles.

**2185.** Lorsque le nouveau propriétaire a fait cette notification dans le délai fixé, tout créancier, dont le titre est inscrit, peut requérir la mise de l'immeuble aux enchères et adjudications publiques, à la charge, —1° Que cette réquisition sera signifiée au nouveau propriétaire dans quarante jours au plus tard de la notification faite à la requête de ce dernier, en y ajoutant deux jours par cinq myriamètres de distance entre le domicile élu et le domicile réel de chaque créancier requérant; —2° Qu'elle contiendra soumission du requérant de porter ou faire porter le prix à un dixième en sus de celui qui aura été stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire; —3° Que la même signification sera faite dans le même délai au précédent propriétaire, débiteur principal; —4° Que l'original et les copies de ces exploits seront signés par le créancier requérant, ou par son fondé de procuration expresse, lequel, en ce cas, est tenu de donner copie de sa procuration; —5° Qu'il offrira de donner caution jusqu'à concurrence du prix et des charges. — Le tout à peine de nullité.

**2186.** A défaut, par les créanciers, d'avoir requis la mise aux enchères dans le délai et les formes prescrits, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé dans le contrat ou déclaré par le nouveau propriétaire, lequel est, en conséquence, libéré de tout privilège et hypothèque, en payant ledit prix aux créanciers qui seront en ordre de recevoir, ou en le consignat.

**2187.** En cas de vente sur enchères, elle aura lieu suivant les formes établies pour les expropriations forcées, à la diligence soit du créancier qui l'aura requise, soit du nouveau propriétaire. Le poursuivant énoncera dans les affiches le prix stipulé dans le contrat, ou déclaré, et la somme en sus à laquelle le

créancier s'est obligé de la porter ou faire porter.

**2188.** L'adjudicataire est tenu, au-delà du prix de son adjudication, de restituer à l'acquéreur ou au donataire dépossédé les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux de la transcription sur les registres du conservateur, ceux de notification, et ceux faits par lui pour parvenir à la revente.

**2189.** L'acquéreur ou le donataire qui conserve l'immeuble mis aux enchères, en se rendant dernier enchérisseur, n'est pas tenu de faire transcrire le jugement d'adjudication.

**2190.** Le désistement du créancier requérant la mise aux enchères, ne peut, même quand le créancier payerait le montant de la soumission, empêcher l'adjudication publique, si ce n'est du consentement exprès de tous les autres créanciers hypothécaires.

**2191.** L'acquéreur qui se sera rendu adjudicataire, aura son recours tel que de droit contre le vendeur, pour le remboursement de ce qui excède le prix stipulé par son titre, et pour l'intérêt de cet excédant, à compter du jour de chaque paiement.

**2192.** Dans le cas où le titre du nouveau propriétaire comprendrait des immeubles et des meubles, ou plusieurs immeubles, les uns hypothéqués, les autres non hypothéqués, situés dans le même ou dans divers arrondissements de bureaux, aliénés pour un seul et même prix, ou pour des prix distincts et séparés, soumis ou non à la même exploitation, le prix de chaque immeuble frappé d'inscriptions particulières et séparées sera déclaré dans la notification du nouveau propriétaire, par ventilation, s'il y a lieu, du prix total exprimé dans le titre. — Le créancier surenchérisseur ne pourra, en aucun cas, être contraint d'étendre sa soumission ni sur le mobilier, ni sur d'autres immeubles que ceux qui sont hypothéqués à sa créance et situés dans le même arrondissement; sauf le recours du nouveau propriétaire contre les auteurs, pour l'indemnité du dommage qu'il éprouverait, soit de la division des objets de son acquisition, soit de celle des exploitations.

CHAP. IX.—*Du mode de purger les hypothèques, quand il n'existe pas d'inscription sur les biens des maris et des tuteurs.*

**2193.** Pourront les acquéreurs d'immeubles appartenant à des maris ou à des tuteurs, lorsqu'il n'existera pas d'inscription sur lesdits immeubles à raison de la gestion du tuteur, ou des dot, reprises et conventions matrimoniales de la femme, purger les hypothèques qui existaient sur les biens par eux acquis.

**2194.** A cet effet, ils déposeront copie dûment collationnée du contrat translatif de propriété au greffe du tribunal civil du lieu de la situation des biens, et ils certifieront par acte signifié, tant à la femme ou au subrogé-tuteur, qu'au procureur du roi au tribunal, le

dépôt qu'ils auront fait. Extrait de ce contrat, contenant sa date, les noms, prénoms, professions et domiciles des contractants, la désignation de la nature et de la situation des biens, le prix et les autres charges de la vente, sera et restera affiché pendant deux mois dans l'auditoire du tribunal ; pendant lequel temps les femmes, les maris, tuteurs, subrogés-tuteurs, mineurs interdits, parents ou amis, et le procureur du roi sont reçus à requérir s'il y a lieu, et à faire faire au bureau du conservateur des hypothèques, des inscriptions sur l'immeuble aliéné, qui auront le même effet que si elles avaient été prises le jour du contrat de mariage, ou le jour de l'entrée en gestion du tuteur ; sans préjudice des poursuites qui pourraient avoir lieu contre les maris et les tuteurs, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, pour hypothèques par eux consenties au profit de tierces-personnes sans leur avoir déclaré que les immeubles étaient déjà grevés d'hypothèques, en raison du mariage ou de la tutelle.

**2195.** Si, dans le cours des deux mois de l'exposition du contrat, il n'a pas été fait d'inscription du chef des femmes, mineurs ou interdits, sur les immeubles vendus, ils passent à l'acquéreur sans aucune charge, à raison des dot, reprises et conventions matrimoniales de la femme, ou de la gestion du tuteur, et sauf le recours, s'il y a lieu, contre le mari et le tuteur. — S'il a été pris des inscriptions du chef des dites femmes, mineurs ou interdits, et s'ils existe des créanciers antérieurs qui absorbent le prix en totalité ou en partie, l'acquéreur est libéré du prix ou de la portion du prix par lui payée aux créanciers placés en ordre utile, et les inscriptions du chef des femmes, mineurs ou interdits, seront rayées, ou en totalité, ou jusqu'à due concurrence. — Si les inscriptions du chef des femmes, mineurs ou interdits, sont les plus anciennes, l'acquéreur ne pourra faire aucun paiement du prix au préjudice des dites inscriptions, qui auront toujours, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la date du contrat de mariage ou de l'entrée en gestion du tuteur ; et dans ce cas, les inscriptions des autres créanciers qui ne viennent pas en ordre utile, seront rayées.

**CHAP. X. — De la publicité des registres et de la responsabilité des conservateurs.**

**2196.** Les conservateurs des hypothèques sont tenus de délivrer à tous ceux qui le requièrent, copie des actes transcrits sur leurs registres et celles des inscriptions subsistantes, ou certificat qu'il n'en existe aucune.

**2197.** Ils sont responsables du préjudice résultant : — 1° De l'omission sur leurs registres, des transcriptions d'actes de mutation, et des inscriptions requises en leurs bureaux ; — 2° Du défaut de mention, dans leurs certi-

ficats, d'une ou de plusieurs des inscriptions existantes, à moins, dans ce dernier cas, que l'erreur ne provint de désignations insuffisantes qui ne pourraient leur être imputées.

**2198.** L'immeuble à l'égard duquel le conservateur aurait omis dans ses certificats une ou plusieurs des charges inscrites, en demeure, sauf la responsabilité du conservateur, affranchi dans les mains du nouveau possesseur, pourvu qu'il ait requis le certificat depuis la transcription de son titre ; sans préjudice néanmoins du droit des créanciers de se faire colloquer suivant l'ordre qui leur appartient, tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur, ou tant que l'ordre fait entre les créanciers n'a pas été homologué.

**2199.** Dans aucun cas, les conservateurs ne peuvent refuser ni retarder la transcription des actes de mutation, l'inscription des droits hypothécaires, ni la délivrance des certificats requis, sous peine des dommages et intérêts des parties ; à l'effet de quoi procès-verbaux des refus ou retardements seront, à la diligence des requérants, dressés sur-le-champ, soit par un juge de paix, soit par un huissier audien-cier du tribunal, soit par un autre huissier ou un notaire assisté de deux témoins.

**2200.** Néanmoins les conservateurs seront tenus d'avoir un registre sur lequel ils inscriront, jour par jour et par ordre numérique, les remises qui leur seront faites d'actes de mutation pour être transcrits, ou de bordereaux pour être inscrits ; ils donneront au requérant une reconnaissance sur papier timbré, qui rappellera le numéro du registre sur lequel la remise aura été inscrite, et ils ne pourront transcrire les actes de mutation, ni inscrire les bordereaux sur les registres à ce destinés, qu'à la date et dans l'ordre des remises qui leur en auront été faites.

**2201.** Tous les registres des conservateurs sont en papier timbré, cotés et paraphés à chaque page par première et dernière, par l'un des juges du tribunal dans le ressort duquel le bureau est établi. Les registres seront arrêtés chaque jour comme ceux d'enregistrement des actes.

**2202.** Les conservateurs sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions du présent chapitre, à peine d'une amende de deux cents à mille francs pour la première contravention, et de destitution pour la seconde ; sans préjudice des dommages et intérêts des parties, lesquels seront payés avant l'amende.

**2203.** Les mentions de dépôt, les inscriptions et transcriptions, sont faites sur les registres, de suite, sans aucun blanc ni interligne, à peine, contre le conservateur, de mille à deux mille francs d'amende, et des dommages et intérêts des parties, payables aussi par préférence à l'amende.

## FRANCFORT-SUR-LE-MEIN.

## Extrait du livre des statuts de la ville de Francfort,

réformé le 7 septembre 1578.

Édition de 1611. (*Erneuerte Reformation*).LIVRE II. — TITRE XVIII. — *De l'hypothèque et des engagements d'immeubles.* (1).

1. L'hypothèque et les engagements d'immeubles s'opèrent de deux manières : ou le débiteur qui engage les biens en conserve la possession et l'usage, ou il les remet réellement à l'engagiste pour les posséder, et même en jouir jusqu'au remboursement de la valeur qu'il a prêtée sur ces biens.

2. Mais ces hypothèques et engagements doivent toujours être passés dans l'office des hypothèques administrées par un conservateur sous la direction du président du tribunal, (Loi du 16 mars 1820), sinon, ils ne produisent aucun effet.

3. L'inscription de ces engagements doit contenir le nom des contractants, la somme prêtée, le terme de paiement, la désignation des biens hypothéqués, le taux de l'intérêt, le cens et les charges qui pèsent sur les immeubles et que le débiteur doit déclarer, sous les peines portées *sub titulo, de muletis*.

4. *Cet article a été abrogé par les lois des 22 octobre 1808 et 8 juillet 1817.*

5. Le débiteur a la faculté de se libérer même avant l'expiration de l'échéance fixée par le contrat.

6. *Abrogé par la loi du 2 septembre 1823 sur les droits civils des israélites.*

7. Les étrangers, quoiqu'ils ne jouissent pas du droit de cité, peuvent prendre hypothèque sur les immeubles appartenant aux citoyens, en la forme susdite, à la chancellerie devant un ou deux bourgmestres ; mais si, par suite de leur droit d'hypothèque, les biens leur étaient adjugés en propriété, ils seront tenus de les vendre à un citoyen domicilié de la ville.

Avant l'expiration d'un an ils doivent avoir une permission spéciale, pour se faire constituer des hypothèques. (Ord. 5 janvier 1844.)

8. Si le paiement n'est pas effectué au temps fixé, le créancier peut ou exercer la voie hypothécaire ou intenter l'action personnelle contre le débiteur.

9. Quant aux hypothèques et inscriptions qui ne sont pas faites de la manière ci-dessus, mais qui ont lieu en vertu d'un contrat de

gage, si les biens sont réellement laissés et constitués au créancier pour son usage (de antichresi), les conventions stipulées entre les parties recevront leur exécution.

10. Dans ce cas, le créancier est tenu d'administrer le bien hypothéqué aussi fidèlement que les siens propres, de l'entretenir en bon état, de ne point l'endommager ni en diminuer l'importance, ni le grever d'aucune charge ou de permettre qu'il lui en soit imposé aucune, mais de l'exploiter et d'en jouir comme un bon père de famille.

11. Les immeubles qui produisent des revenus annuels seront remis au créancier ; cependant s'il en a joui après l'échéance, ceux dont il a induement profité lui seront retranchés lors du compte à établir avec le débiteur ; mais si l'inscription ne contient pas la mention d'intérêts stipulés, les biens ne seront pas remis.

12. Le débiteur peut purger son bien en payant le montant de la créance aux époques stipulées, avec les frais d'entretien et d'amélioration du bien hypothéqué.

13. S'il s'agissait de champs ou de bâtiments et qu'aucune époque de paiement n'eût été fixée, ou s'il s'agissait de terres de labour ou de prés, la demande en paiement devra être faite huit jours avant la fête de la chaire de saint Pierre, et s'il sagit de vignes, après la vendange.

14. Si un bien a été hypothéqué ou même vendu sous la condition expresse du rachat, mais que par négligence ou ignorance de la part du propriétaire ou de ses héritiers, le rachat n'ait point été requis par eux dans un délai de trente, quarante et même cent ans, le rachat et non la prescription peut avoir lieu en tout temps, ainsi qu'il a été jugé par le tribunal impérial de la Chambre. (1660, C. fr., *diff.*)

TITRE XIX. — *Des hypothèques qui ne sont pas expressément convenues ni consenties par les parties, mais seulement ordonnées par la loi dans quelques cas spécifiés.* (De tacitis hypothecis.)

1. Il existe des hypothèques tacites constituées par la loi, sans la convention des parties. (2117 C. fr.)

2. *L'hypothèque tacite pour argent prêté, dans le but d'améliorer un bâtiment, n'existe plus.* (Loi du 10 janvier 1837.)

(1) On n'a pas reproduit les articles qui ont été abrogés par des lois postérieures, ou s'est contenté d'indiquer la date de la loi abrogative.

3. Les biens meubles existants dans une maison sont tacitement engagés au propriétaire de la maison pour le loyer ou le dommage qui pourrait être occasionné à sa maison. Cette disposition s'étend au cas où les meubles auraient été enlevés frauduleusement et cachés dans un autre lieu. (2102, C. fr.)

4. Les fruits produits par un champ loué sont également engagés tacitement pour le paiement du prix du fermage.

5. Il en est de même des biens du mari pour la dot de sa femme et pour la donation *propter nuptias* qu'il a promise pour en tenir lieu. (2135, C. fr.)

6. Les biens du père envers ses enfants pour les biens qui leur appartiennent et dont il a l'usufruit et l'administration sont aussi tacitement engagés. (2135, C. fr., *diff.*)

7. Il en est de même des biens des tuteurs et curateurs, des pourvoyeurs ou des receveurs des hôpitaux et des caisses de secours

envers leurs pupilles, les hôpitaux et les caisses publiques d'aumônes pour les biens qu'ils administrent. (2135, C. fr.)

8. Dans les cas mentionnés ci-dessus, les biens des personnes désignées sont tacitement hypothéqués et considérés, comme si l'hypothèque avait été expressément stipulée. (2135, C. fr.)

9. Il y a toutefois cette différence entre les hypothèques conventionnelles et tacites, que les biens soumis à l'hypothèque conventionnelle ne peuvent être aliénés qu'avec les charges dont ils sont grevés, c'est-à-dire l'hypothèque, tandis que les biens grevés des hypothèques tacites peuvent être aliénés, s'il n'a point été mis sur eux d'opposition ou d'arrêt. Elles sont dans ce cas comparées à une hypothèque générale et commune qui s'étend à tous les biens en général, mais à aucun en particulier, et qui n'empêche pas l'aliénation.

## FRIBOURG (CANTON DE).

### Loi du 28 juin 1832.

Exécutoire le 1<sup>er</sup> juillet 1834.

#### TITRE I. — DE L'HYPOTHÈQUE.

##### CHAP. I. — Dispositions générales.

1. L'hypothèque est un droit réel sur des immeubles spécialement affectés à l'acquittement d'une obligation. (2114, § 1, C. fr.)

2. Sont seuls susceptibles d'hypothèques les immeubles qui sont dans le commerce. (2118, C. fr.)

3. L'hypothèque est ou légale, ou conventionnelle, ou constituée à titre gratuit, ou judiciaire. (2116, C. fr.)

4. L'hypothèque légale est celle qui est accordée par la disposition expresse d'une loi générale ou spéciale, savoir : (2117, C. fr.)

a. Celui qui a consenti au rachat d'un droit réel immobilier en vertu d'une loi spéciale qui l'y oblige, a une hypothèque légale pour le prix de ce droit sur le fonds affranchi par ce rachat. Si la loi spéciale déclare cette hypothèque privilégiée, ce privilège lui est conservé.

b. Celui qui pour cause d'utilité publique et en vertu d'une loi a cédé sa propriété, conserve une hypothèque légale sur cette propriété pour le prix qui en est dû.

c. Celui qui a accordé sur son fonds une servitude nécessaire en vertu d'une loi qui l'y oblige, a une hypothèque légale sur le fonds,

en faveur duquel cette servitude a été établie, pour le prix qui en est dû.

d. Le copropriétaire du mur mitoyen a hypothèque légale sur le bâtiment du voisin que ce mur mitoyen soutient, à raison des frais qu'il a été dans le cas de faire pour la reconstruction ou la réparation de ce mur.

e. Le copropriétaire d'une maison a hypothèque légale sur cette maison à raison des réparations qu'il a été dans le cas d'y faire.

f. Le propriétaire d'une partie distincte d'une maison qui a dû faire des réparations dans une autre partie de cette maison pour empêcher la ruine de la sienne a une hypothèque légale sur la partie qu'il a réparée.

g. La police a une hypothèque légale sur les immeubles pour les réparations qu'elle a dû y faire dans des vues de sûreté publique en vertu de la loi ou d'une décision de l'autorité compétente.

h. A moins de nouvelles dispositions législatives, il n'y a pas d'autres hypothèques légales que celles mentionnées ci-dessus.

5. L'hypothèque conventionnelle est celle qui est consentie volontairement par le propriétaire de l'immeuble à hypothéquer. (2117, C. fr.)

6. L'hypothèque constituée à titre gratuit est celle qui est donnée dans un testament,

dans un codicille ou dans un autre acte de libéralité.

**7.** L'hypothèque judiciaire est celle qui est obtenue par la saisie spéciale d'un immeuble, opérée dans les formes prescrites par la loi sur les poursuites juridiques. (2117, C. fr.)

**8.** L'hypothèque légale et l'hypothèque conventionnelle doivent être stipulées en forme de contrat hypothécaire, et inscrites, sur la production du contrat, au contrôle des hypothèques, à moins que la loi n'en dispense expressément.

Tant que la stipulation du contrat n'a pas eu lieu, l'hypothèque n'est pas censée réellement constituée, et tant que l'inscription au contrôle n'a pas eu lieu, l'hypothèque n'a aucune valeur à l'égard des tiers.

**9.** Cependant si la stipulation de l'hypothèque légale d'un immeuble spécialement déterminé, ou l'expédition du contrat dans lequel une hypothèque légale ou conventionnelle est constituée, éprouve des retards, ceux qui y ont intérêt peuvent conserver leurs droits par une inscription provisoire au contrôle des hypothèques, ainsi que cela est réglé au titre 3 de la présente loi.

**10.** L'hypothèque constituée à titre gratuit doit aussi être stipulée sous la forme authentique, soit dans l'acte même où elle est donnée, soit dans un acte subséquent, que peut requérir celui qui y a intérêt, du propriétaire de l'immeuble hypothéqué ou de son héritier. Cette stipulation doit exprimer les clauses prescrites pour le contrat hypothécaire. Les dispositions des art. 8 et 9 sont d'ailleurs applicables à l'hypothèque constituée à titre gratuit.

**11.** L'hypothèque judiciaire, obtenue par la saisie spéciale, vaut contre le débiteur par le seul effet de la saisie; mais, pour valoir contre les tiers, elle doit pareillement être inscrite au contrôle des hypothèques.

**12.** L'hypothèque, acquise ainsi qu'il vient d'être dit, subsiste en entier sur tous les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles; elle s'étend à toutes leurs améliorations, ainsi qu'à tous leurs accessoires réputés immeubles, y compris les récoltes pendantes par racines et les fruits non encore séparés au moment de la saisie judiciairement opérée des immeubles, à l'exception toutefois des récoltes et des fruits dont le propriétaire aurait légalement disposé, ou qui auraient été saisis antérieurement. (2114, C. fr.)

Si les immeubles saisis sont exploités par un fermier, ou occupés par un locataire, le saisissant a droit aux fruits civils (fermages et loyers) du moment qu'il a notifié la saisie au fermier ou au locataire.

**13.** Lorsque l'État pour cause d'utilité publique et en vertu d'une loi fait l'acquisition d'un immeuble ou d'une partie d'un immeuble hypothéqué, il n'est dans aucun cas

tenu de payer au créancier hypothécaire au delà du prix de cette acquisition.

**14.** Les immeubles hypothéqués sont affectés pour le capital de l'obligation, pour les intérêts, s'ils sont dus, et pour les frais de poursuites à fin de paiement, mais non pour les frais de procès, soit sur le fond, soit sur la forme des poursuites.

**15.** Comme 2114, C. fr.

**16.** Le créancier hypothécaire peut, s'il y a lieu, faire vendre les immeubles affectés à sa créance pour obtenir son paiement, conformément à la loi sur les poursuites judiciaires.

Dans les faillites, il est colloqué sur ces immeubles conformément à la loi qui règle l'ordre des créanciers.

**17.** Comme 2131, C. fr.

#### CHAP. II. — *Du rang que les hypothèques ont entr'elles.*

**18.** Les hypothèques sont ou privilégiées, ou non privilégiées.

**19.** Les hypothèques privilégiées sont celles que la loi accorde sur des immeubles spécialement déterminés; elles ont rang avant les non privilégiées.

**20.** Entr'elles les hypothèques privilégiées ont rang dans l'ordre des dates de leur inscription au contrôle des hypothèques, à moins que la loi ne dispose différemment dans quelques cas particuliers; et, si elles sont dispensées de l'inscription, elles ont rang dans l'ordre des dates de leur création.

**21.** Comme 2134, C. fr.

**22.** Comme 2151, C. fr.

#### CHAP. III. — *Des rapports des créanciers hypothécaires entr'eux.*

**23.** Si le créancier privilégié ou de date antérieure a obtenu l'investiture du fonds ou de l'immeuble hypothéqué, le créancier non privilégié ou de date postérieure peut le revendiquer en remboursant au premier sa créance hypothécaire, en capital, intérêts et frais.

**24.** Si le créancier privilégié ou de date antérieure a donné aussitôt au créancier non privilégié ou de date postérieure communication judiciaire du jugement qui a prononcé l'investiture en sa faveur, le droit de revendiquer, accordé au créancier non privilégié ou de date postérieure par l'article précédent, est prescrit par un an, à compter de l'expiration du délai accordé par la loi au débiteur pour exercer l'action en retrait.

**25.** Mais si le créancier privilégié ou de date antérieure n'avait signifié au créancier non privilégié ou de date postérieure le jugement, portant investiture en sa faveur, qu'après l'expiration du délai de l'action en retrait accordé au débiteur, la prescription d'une année, établie par l'article précédent, ne courra contre le créancier non privilégié ou

de date postérieure que depuis la date de la signification (art. 36, n° 4).

**26.** Si le créancier non privilégié ou de date postérieure a obtenu l'investiture du fonds hypothéqué, le créancier privilégié ou de date antérieure n'en conserve pas moins le droit d'hypothèque qu'il avait sur le même fonds.

Ce droit ne s'éteint que par le paiement fait par le créancier non privilégié ou de date postérieure du montant de la créance privilégiée ou antérieure, en capital, intérêts et frais (art. 14 et 22), ou par son extinction, de quelque manière que cette créance soit éteinte.

CHAP. IV. — *De l'effet des hypothèques contre les tiers détenteurs et du recours de ceux-ci.*

**27 à 29.** Comme 2166 à 2168, C. fr.

**30.** Le tiers détenteur est privé des fruits de l'immeuble hypothéqué à compter du jour auquel la saisie de l'hypothèque lui a été signifiée, sans préjudice des droits que d'autres peuvent avoir acquis sur ces fruits, conformément à ce qui est réglé à l'article 12 ci-dessus. (689, C. de procéd. fr.)

**31.** Comme 2177, n° 1, C. fr.

**32.** Comme 2178, C. fr.

**33.** S'il n'y a pas d'autres hypothèques, ou si ces hypothèques sont entre les mains du débiteur, le tiers détenteur exerce son recours contre ce débiteur pour le remboursement de la créance en capital et accessoires, et de plus, s'il a été dépossédé, pour les dommages qu'il a soufferts.

Néanmoins la répétition du dommage ne sera admise que dans le cas où le tiers détenteur aurait dénoncé la saisie au débiteur, et n'en aurait pas été garanti.

**34.** S'il y a d'autres hypothèques et si elles sont dans les mains d'autres tiers détenteurs, celui qui, ayant été dans l'un des cas prévus par l'article 32, a été subrogé à la créance, peut à son choix exercer son recours contre le débiteur principal ou contre les tiers détenteurs; toutefois, s'il exerce son recours contre ceux-ci, il ne peut le faire que jusqu'à concurrence de la part que chacun d'eux doit prendre à la dette, en égard à la valeur des biens hypothéqués dont ils sont détenteurs.

**35.** Ceux qui, d'après l'article précédent, auraient contribué au paiement de la créance et des dommages, ont leur recours en remboursement contre le débiteur.

CHAP. V. — *De l'extinction des hypothèques.*

**36.** L'hypothèque s'éteint :

1° Par l'extinction de l'obligation principale;

2° Par la renonciation du créancier à l'hypothèque; (2180, n° 1 et 2, C. fr.)

3° Par l'acquisition que fait de l'immeuble hypothéqué le créancier hypothécaire, à condition toutefois qu'elle soit suivie de la radiation de l'hypothèque sur le registre hypothécaire et de l'inscription de cette radiation au pied du titre (art. 95 et 99);

4° Par l'investiture de l'immeuble obtenue sur la demande du créancier hypothécaire auquel il est affecté.

Si le même immeuble est affecté à plusieurs créanciers, l'investiture obtenue par l'un d'entre eux n'éteint l'hypothèque des autres qu'autant qu'elle est suivie de l'accomplissement de ce qui est prescrit pour chaque cas particulier aux articles 23, 24, 25 et 26 de ce titre.

5° Par l'aliénation de l'immeuble hypothéqué;

6° Par la radiation judiciaire de l'hypothèque;

7° Par l'investiture de l'immeuble hypothéqué, obtenue pour cens directs, cens fonciers, lots et ventes, et autres droits de cette nature, si cet immeuble n'est pas rédimé par le tenancier, ni revendiqué par le créancier hypothécaire dans le délai de trois ans depuis la dernière insertion de l'investiture dans la feuille officielle du Canton.

TITRE II. — DU CONTRAT HYPOTHÉCAIRE.

**37.** Le contrat hypothécaire est celui par lequel l'hypothèque d'un ou de plusieurs immeubles est consentie pour sûreté d'une obligation.

**38.** Ce contrat ne peut être modifié par aucune réserve ou condition qui tendrait à le dénaturer ou à en faire autre chose qu'un contrat de sûreté.

Sont spécialement défendus :

a. L'antichrèse, soit le nantissement et la jouissance par le créancier de l'immeuble hypothéqué;

b. La convention par laquelle le créancier deviendrait propriétaire de l'immeuble par le seul défaut du paiement et pour un prix convenu à l'avance.

**39.** On ne peut hypothéquer que les biens dont on est propriétaire. (2118, C. fr.)

Les biens à venir ne peuvent pas être hypothéqués. (2129, n° 2, C. fr.)

**40.** Comme 2124, C. fr.

**41.** Les biens des mineurs, des femmes mariées, des interdits et des autres personnes, dont la capacité d'aliéner des immeubles est soumise à des formes établies par la loi ou par des statuts particuliers, ne peuvent être hypothéqués que dans ces formes.

**42.** Le contrat hypothécaire ne peut être fait que par acte notarié, à moins que la loi ne permette expressément de le faire différemment. (2127, C. fr.)

**43.** Les contrats passés en pays étranger ne peuvent donner d'hypothèque sur des biens situés dans le Canton. (2128, C. fr.)

**44.** L'acte hypothécaire doit exprimer, sur les indications de celui qui constitue les hypothèques, outre l'obligation qu'il s'agit d'assurer et qui sera toujours déterminée par son capital ou autrement appréciée,

a. La nature des immeubles, ou des droits immobiliers ;

b. Leur contenance, si elle peut être déterminée ;

c. Leur situation par les noms locaux. Si ce sont des bâtiments, on y ajoutera les numéros sous lesquels ils sont portés dans le cadastre de l'assurance contre les incendies ;

d. Les quatre limites principales des immeubles hypothéqués, ou une désignation équivalente des droits immobiliers qui font l'objet de l'hypothèque ;

e. Si les hypothèques sont constituées en premier rang, ou en plus value ;

f. La spécification de toutes les charges hypothécaires antérieures, de toutes les redevances, telles que la dime, le cens, le lod, ainsi que des droits d'usufruit, de retrait, de rédemption et des autres droits de même nature.

Il est laissé aux soins de celui en faveur de qui les hypothèques sont établies de s'assurer de l'exactitude des indications de celui qui les constitue; cependant si ce dernier indique pour siens des immeubles dont il n'est pas propriétaire, ou pour libres des biens qui ne le sont pas, ou s'il n'indique pas toutes les charges, redevances et droits mentionnés ci-dessus, dont ces biens sont grevés, il doit rendre indemne la partie lésée, en capital, accessoires et frais; le tout indépendamment des peines prononcées par la loi contre le stellionat. (2059, C. fr.)

**45.** Les contrats dans lesquels une hypothèque peut être constituée sont :

1° Les assignats ;

2° Les actes de revers ;

3° Les actes de dotation ;

4° Les contrats de pension (appensionnement) ;

5° Les lettres de rente ;

6° Les contrats de rente viagère ;

7° Les actes de gardance de dam ;

8° Les créances pour lesquelles la loi accorde une hypothèque spécialement déterminée ;

9° Les actes stipulés par suite d'une hypothèque constituée à titre gratuit ;

10° Les actes dans lesquels la loi pourrait, à une époque quelconque, permettre une constitution d'hypothèque.

Toute constitution d'hypothèque, faite dans un contrat non spécifié ci-dessus, est de nul effet : toutefois cette disposition ne préjudicie en rien aux droits hypothécaires acquis antérieurement à la présente loi.

**46.** L'assignat est l'acte par lequel le mari assure la restitution de la valeur appréciée des biens mobiliers qu'il reçoit de sa

femme à l'époque du mariage et durant le mariage, et lui constitue à cet effet un ou plusieurs immeubles en hypothèque.

**47.** L'acte de revers est le contrat par lequel l'acquéreur d'un immeuble ou d'une portion d'immeuble, ou le propriétaire qui affranchit son fonds par le rachat d'une redevance perpétuelle ou d'une servitude quelconque, s'engage à payer au vendeur ou au cédant du droit racheté, le prix convenu, dans un temps déterminé ou à la première réquisition, et constitue une hypothèque sur l'immeuble qui donne lieu au contrat.

**48.** L'acte de revers doit être passé immédiatement après l'acte de vente, d'échange, de cession, de partage ou d'affranchissement de l'immeuble, dans le même lieu et en présence des mêmes témoins, à défaut de quoi la constitution d'hypothèque sera nulle, et l'acte de revers ne vaudra que comme simple obligation.

**49.** Il sera fait mention dans l'acte de mutation du mode du paiement du prix; ces actes devront toujours porter quittance.

**50.** Le débiteur ne peut constituer d'hypothèque par acte de revers que sur les immeubles qui font l'objet du contrat de mutation.

**51.** L'acte de dotation est l'acte par lequel un père, une mère ou d'autres ascendants, des frères, des sœurs, ou d'autres indivis s'engagent à payer dans un temps déterminé ou à réquisition à un fils, à une fille ou à un autre descendant, à un frère, à une sœur ou à un autre indivis, le prix convenu de sa part aux biens paternels ou maternels, ou à ceux de l'indivision.

**52.** Il ne peut y avoir de constitution d'hypothèque dans l'acte de dotation que sur des immeubles faisant partie des biens paternels, maternels ou de ceux de l'indivision auxquels la dotation se rapporte.

**53.** Le contrat de pension est l'acte par lequel des enfants ou d'autres héritiers nécessaires stipulent en faveur de leurs père, mère ou autres ascendants, une pension en argent, en denrées ou en d'autres objets, pour l'abandon que ceux-ci leur ont fait d'une partie ou de la totalité de leurs biens à titre d'avancement d'hoirie.

**54.** Pour que des hypothèques puissent être constituées dans ce contrat, la pension doit être appréciée dans sa totalité conformément à la règle établie à l'art. 44.

**55.** Les immeubles compris dans l'abandon de biens à titre d'avancement d'hoirie peuvent seuls être hypothéqués dans le contrat de pension.

**56.** La lettre de rente est un titre pour un capital, portant intérêt, dont le créancier ne peut exiger le remboursement que dans les cas d'exception spécifiés ci-après, mais que le débiteur peut toujours rembourser,

moyennant un avertissement préalable, ainsi qu'il est dit ci-après.

**57.** Le créancier peut exiger le remboursement de la lettre de rente :

1° Si le débiteur aliène tôt ou tard, en tout ou en partie, les hypothèques ;

2° S'il laisse accumuler trois intérêts ;

3° Si après la saisie (le gagement) des hypothèques, notifiée pour le paiement d'un ou de deux intérêts échus, il laisse écouler plus d'un mois sans payer les intérêts ;

4° S'il fait faillite ;

5° Si les héritiers du débiteur ont partagé entre eux les hypothèques ; mais la demande du remboursement en ce cas doit être précédée d'un avertissement donné deux années à l'avance ;

6° Dans le cas prévu par l'art. 17 du titre premier de la présente loi.

**58.** Le débiteur de la lettre de rente peut toujours rembourser le capital, à moins que les parties ne soient convenues que le remboursement ne pourra pas être fait avant un délai, qui toutefois ne pourra pas excéder dix ans. Le créancier doit être averti du remboursement au moins trois mois à l'avance, si les parties n'en sont pas autrement convenues.

**59.** Aucun avis de remboursement obligatoire pour le débiteur ou la caution ne peut être introduit dans une lettre de rente, ni inséré dans un acte séparé.

Il ne peut pareillement y être stipulé, ni de la part du débiteur l'engagement de fournir de plus amples sûretés à la satisfaction du créancier, ni de la part de la caution celui de devenir cessionnaire du titre à une époque quelconque, ni aucune autre clause dont l'effet serait de rendre implicitement le capital exigible au gré du créancier, et d'é luder les dispositions ci-dessus.

Toutes clauses ou conditions semblables, ou analogues, sont déclarées de nul effet.

**60.** Toute cession de lettre de rente doit être pure et simple, sauf la garantie légale du titre, et celle de la solvabilité du débiteur, si elle a été convenue. Aucune réserve de rétrocession, dont l'effet serait pareillement de rendre le capital exigible au gré du créancier, ne peut, sous peine de nullité, y être introduite.

**61.** Le *contrat de rente viagère* est l'acte par lequel l'une des parties stipule en faveur de l'autre une rente moyennant une somme d'argent, ou pour une chose mobilière appréciable, ou pour un immeuble, et dont les effets, quant aux avantages et pertes, dépendent de la vie de la personne ou des personnes sur la tête desquelles la rente a été constitué.

**62 à 64.** Comme 1974 à 1976, C. fr.

**65.** Si elle porte les caractères d'une libéralité, elle est assujettie aux règles prescrites et aux formes requises pour les donations.

**66.** La *gardance de dam* est le contrat

par lequel une personne constitue une hypothèque au profit d'une autre, pour la garantir des pertes qu'elle pourrait éprouver par suite d'un engagement contracté, ou d'un danger imminent auquel elle se trouverait exposée par le fait de la première.

**67.** La gardance de dam peut ainsi être passée dans les cas ci-après et autres analogues :

1° En faveur d'une caution ;

2° Par suite du partage d'une succession ou d'une indivision par un indivis envers les copartageants, ou par tous les indivis les uns envers les autres, à l'effet de se garantir réciproquement des dommages qui pourraient résulter pour eux de la solidarité des dettes et charges de la succession ou de l'indivision ; mais pour qu'une gardance de dam puisse être passée en ce cas, les dettes et charges, dont les indivis voudront se garantir, devront être spécifiées dans l'acte, et leur somme totale devra y être exprimée ;

3° Par celui qui entreprend des constructions, une excavation, des fouilles ou autres ouvrages qui exposent la propriété d'autrui à un danger imminent ; dans ces cas, la gardance de dam, fondée sur un événement douteux et plus ou moins dommageable, doit spécifier le maximum de la somme pour laquelle l'immeuble est affecté.

**68.** La gardance de dam passée en faveur d'une caution ne peut déployer d'effet qu'entre les mains de la caution même ou de ses ayants cause, et dans le cas seulement où la caution ou ses ayants cause font preuve qu'ils ont payé le créancier en vertu du cautionnement mentionné dans son titre et rappelé dans l'acte même de la gardance de dam.

**69.** La caution peut, dans tous les temps, renoncer entièrement ou partiellement aux hypothèques constituées dans une gardance de dam sans la participation du créancier.

**70.** Les créances, pour lesquelles la loi accorde une hypothèque spécialement déterminée, sont exigibles à la volonté du créancier ou aux termes fixés par la loi, à moins que les parties n'en conviennent autrement. Elles portent intérêt.

### TITRE III. — DU CONTROLE DES HYPOTHÈQUES.

CHAP. I. — *Du contrôle des hypothèques, de l'officier chargé de ce contrôle, et des registres hypothécaires.*

**71.** Il est établi dans chaque district du Canton un contrôle des hypothèques.

**72.** Le conseil d'État nomme les contrôleurs des hypothèques, qui sont chargés de la tenue des registres et livres prescrits ci-après.

Les contrôleurs qui veulent avoir des substituts dans l'exercice de leurs fonctions, doivent en demander la permission au conseil

d'État, et proposer à son agrément des sujets capables.

**73.** Il est ouvert au contrôle des hypothèques, pour chaque commune ou section de commune du district, un registre des hypothèques, et pour tout le district, un livre des inscriptions provisoires, et un registre destiné à recevoir l'inscription des hypothèques constituées en cas de rachat de dîme, de parcours et d'autres droits de cette nature sur un grand nombre de fonds appartenant à plusieurs propriétaires, outre un journal d'entrée et de sortie des actes et titres déposés au contrôle, et les autres livres auxiliaires que l'expérience pourrait rendre nécessaires.

**74.** Les registres hypothécaires sont établis aux frais du contrôleur, et tenus en la forme qui sera prescrite par le conseil d'État. A leur entrée en fonctions les contrôleurs sont successivement tenus d'acquiescer à leurs prédécesseurs ou ayants droit la valeur de la partie non écrite de tous les registres qu'il doit tenir.

#### CHAP. II. — De l'inscription des hypothèques.

**75.** Doivent être inscrits sur les registres des hypothèques les actes indiqués à l'art. 45 du titre 2 de la présente loi.

**76.** L'inscription sur le registre hypothécaire de l'acte constituant une hypothèque doit porter :

*a.* Le nom de l'acte et le numéro sous lequel il est inscrit ;

*b.* Sa date ;

*c.* Le nom du notaire devant lequel il a été passé ;

*d.* Le nom des parties intéressées, ainsi que la somme pour laquelle l'immeuble est grevé d'hypothèque ;

*e.* La transcription littérale de la partie de l'acte, contenant la spécification des hypothèques.

**77.** Si l'acte indique que l'immeuble ou les immeubles à hypothéquer sont déjà grevés d'hypothèques antérieures et d'autres charges, l'inscription doit contenir la transcription littérale de la partie de l'acte qui rappelle les premières hypothèques et autres charges (art. 44, litt. f.).

**78.** Si l'acte comprend des immeubles situés dans différentes communes, ou sections de commune, l'inscription doit être faite sur les registres de ces communes pour les immeubles situés dans chacune d'elles. Mention est faite en outre dans chaque inscription de celles faites dans les autres registres.

**79.** Chaque inscription sur le registre hypothécaire porte en outre :

La date du jour où l'acte a été présenté au contrôleur ;

Celle du jour où elle a été faite.

L'inscription est attestée par la signature du contrôleur et portée au répertoire, tant

sous le nom de celui qui a constitué les hypothèques, que sous les noms locaux de la situation des immeubles, et, si ce sont des bâtiments, sous les numéros sous lesquels ils sont portés dans le cadastre de l'assurance contre les incendies.

**80.** Si l'acte comprend des immeubles situés dans différents districts, le porteur doit faire inscrire cet acte aux contrôles des hypothèques de ces différents districts, pour les immeubles situés dans chacun d'eux. Mention est faite dans chaque inscription des immeubles hypothéqués par le même acte et situés dans un autre district.

**81.** Les inscriptions sont faites sans aucun blanc ni interligne. S'il y a quelque rature ou addition, elle est approuvée par une note au pied de l'inscription.

**82.** Le contrôleur certifiera sur l'acte même l'inscription qui a été faite.

**83.** Le cessionnaire, et tout autre ayant cause du créancier hypothécaire, peut requérir qu'il soit fait mention en marge de l'inscription, comme renseignement, qu'il est actuellement propriétaire de la créance. Cette mention ne peut être refusée, si le requérant produit la créance ; elle sera datée et signée par le contrôleur.

**84.** Lorsqu'un immeuble hypothéqué a changé de propriétaire, le créancier hypothécaire peut requérir que cette mutation soit mentionnée en marge de l'inscription, et que le nom du nouveau propriétaire soit porté au répertoire.

Cette mention ne peut être refusée, si le requérant fait la production de la créance, et s'il indique la cause de la mutation ; elle sera datée et signée par le contrôleur.

**85.** Le livre des inscriptions provisoires est destiné à recevoir en premier lieu les inscriptions qui pourront (art. 9 du tit. I) être requises par ceux qui ont droit à une hypothèque légale et par ceux au profit desquels une hypothèque conventionnelle, dont l'acte en forme ne peut pas encore être produit, a été constituée.

**86.** Ces inscriptions provisoires, s'il s'agit d'une hypothèque légale spécialement déterminée, mais qui n'est pas encore constituée, doivent porter les noms des parties intéressées, la désignation par sa nature, sa contenance, sa situation et ses limites, de l'immeuble sur lequel l'hypothèque doit être constituée ; elles se font sur la déclaration verbale des deux parties contractantes, ou sur la production soit d'une déclaration signée par elles, soit d'une citation qui prouve que l'action, pour obtenir cette hypothèque, ou une action préparatoire tendant au même but, est effectivement intentée.

S'il s'agit d'une hypothèque soit légale soit conventionnelle déjà constituée, les inscriptions provisoires portent, outre les noms des parties intéressées et la désignation des im-

meubles hypothéqués par leur nature, leur contenance, leur situation et leurs limites, la somme qui fait l'objet du contrat, le nom du notaire qui l'a stipulé et la date de la stipulation; elles se font sur la production d'une déclaration signée par les parties ou le notaire.

**87.** L'effet de l'inscription provisoire sera, que l'immeuble sera tenu pour hypothéqué et qu'aucune inscription d'hypothèque ne peut être prise sur le même immeuble, dans les six mois de l'inscription provisoire, à moins que ce ne soit sur la plus value.

**88.** Si l'acte en forme de l'hypothèque mentionnée dans l'inscription provisoire n'est pas remis au contrôle des hypothèques dans les six mois réservés, cette inscription est censée non avenue.

Cependant, si quelque contestation ou autre empêchement n'a pas permis la remise de l'acte en forme au contrôle des hypothèques, l'inscription provisoire peut être renouvelée; mais ce renouvellement doit avoir lieu avant ou lors de l'expiration de six mois.

**89.** Dans le livre des inscriptions provisoires seront inscrites, en second lieu, les saisies spéciales d'immeubles pour des créances non hypothécaires. Chaque inscription de cette espèce doit porter le nom du créancier saisissant, celui du propriétaire de l'immeuble saisi, la somme qui fait l'objet de la saisie, la désignation de l'immeuble saisi; elle a lieu sur la production de la décision judiciaire par laquelle la saisie spéciale a été opérée.

L'effet de cette inscription est celui exprimé à l'art. 87.

En cas de contestation sur la saisie, ou de retard de la poursuite, l'inscription devra être renouvelée avant ou au moment de l'expiration des six mois.

**90.** Les inscriptions faites sur le livre des inscriptions provisoires seront datées et signées par le contrôleur.

**91.** Ce livre est pourvu d'un répertoire, comme les registres d'hypothèques.

**92.** Sur le registre destiné à recevoir l'inscription des hypothèques constituées en cas de rachat de dîme, de parcours et d'autres droits de cette nature sur un grand nombre de fonds appartenants à plusieurs propriétaires, le contrôleur doit transcrire textuellement les actes de revers créés pour ces rachats, et les porter au répertoire, tant sous les noms propres des dîmes et des autres droits rachetés, que sous les noms locaux et sous ceux des communes où sont situés les fonds hypothéqués dans lesdits actes de revers.

### CHAP. III. — *De la radiation des hypothèques.*

**93.** Lorsque la dette, pour laquelle une hypothèque a été constituée, est éteinte, le contrôleur, sur la présentation du titre dûment quittancé, doit rayer du registre hypothécaire l'inscription de cette hypothèque.

**94.** Si le titre ne peut être représenté, ou si la dette subsistant en tout ou en partie, le créancier a consenti à ce que les immeubles ou une partie des immeubles affectés soient affranchis de l'hypothèque, le contrôleur peut faire la radiation sur la présentation d'un acte passé devant notaire et contenant, outre la libération consentie par le créancier, la déclaration expresse du notaire, qu'il a transcrit cet acte sur l'original du titre et qu'il l'a signé de sa main.

**95.** Le contrôleur des hypothèques peut aussi, sur la déclaration formelle du créancier et la production du titre, inscrire la radiation d'hypothèque sur les immeubles affectés. Le tout doit être fait en présence de deux témoins dont les noms seront mentionnés dans l'inscription.

**96.** Si le propriétaire d'un immeuble, sur lequel une hypothèque a été constituée, affirme, sans pouvoir cependant le prouver, que cette hypothèque a été éteinte, il peut se pourvoir auprès du président du tribunal et requérir une enquête. Si cette enquête, qui consistera spécialement dans l'audition de celui au profit duquel l'hypothèque a été constituée, de ses héritiers ou ayants-cause, n'a aucun résultat positif, le président du tribunal somme, par la voie éditale ordinaire, le détenteur quelconque de l'acte hypothécaire de le produire au greffe dans le délai de six semaines depuis la dernière insertion dans la feuille officielle du Canton. Cette sommation doit exprimer la désignation de l'acte, celle de l'immeuble hypothéqué et la cause de l'hypothèque.

Si aucune production ni opposition n'est faite dans le délai fixé, le tribunal, sur le vu de l'enquête, de la sommation éditale et de la déclaration du greffier, accorde, si toutes ces choses sont trouvées en règle, la radiation de l'hypothèque. La procédure est aux frais du requérant.

En cas d'opposition les parties seront renvoyées devant le juge compétent.

**97.** La radiation sur le registre doit être accompagnée d'une inscription en marge, contenant :

Le nom de la personne qui a présenté la créance ou l'acte de libération, la date, et, si c'est un acte de libération, un extrait de cet acte avec sa date, et l'indication du notaire devant lequel il a été passé;

Le jour où la radiation a été faite.

Toute radiation, en marge de laquelle l'inscription ci-dessus n'a pas été faite, est nulle et non avenue.

**98.** Si le débiteur a payé un à-compte, il peut faire consigner sur le registre hypothécaire, quoique le créancier n'ait consenti à aucune libération d'hypothèque, en regard de l'inscription, le reçu dont il est porteur, s'il est authentique, ou la déclaration du créancier qui produit le titre devant le contrôleur

et deux témoins, dont les noms sont mentionnés dans l'inscription.

**99.** Lorsque le contrôleur a inscrit sur le registre une radiation ou le paiement d'un à-compte, il doit attester par une note, sur le titre, l'acte ou le reçu qui lui a été présenté, que cette inscription a été faite.

**100.** La radiation sur le livre des inscriptions provisoires ne peut avoir lieu qu'avec les précautions prescrites par les articles 93 à 97, si l'inscription a été prise après la stipulation de l'acte hypothécaire: elle peut être faite à la seule demande du créancier, en cas d'inscription avant la stipulation du titre ou par suite d'une saisie spéciale.

CHAP. IV. — *De l'examen des registres hypothécaires et des déclarations d'affranchissement des immeubles.*

**101.** Toutes les fois que le contrôleur des hypothèques en est requis, il doit examiner les registres hypothécaires, le livre des inscriptions provisoires et les actes non encore inscrits, dont il pourrait être dépositaire, à l'effet de savoir si un immeuble qui lui est désigné, est inscrit comme grevé, et dans ce cas, s'il a été libéré, en tout ou en partie, de la charge pour laquelle il était hypothéqué.

**102.** Celui qui requiert des recherches sur un immeuble, doit en faire la désignation sur papier timbré, par sa nature, sa contenance, sa situation, son nom local et ses quatre limites, et de plus, si c'est un bâtiment, par le numéro sous lequel il est inscrit au cadastre de l'assurance contre les incendies, et y ajouter les noms, prénoms et qualités du propriétaire. (2196, C. fr.)

Le contrôleur des hypothèques doit écrire sa déclaration au pied de cette désignation.

**103.** Tout individu peut faire lui-même l'examen des registres hypothécaires, du livre des inscriptions provisoires et des actes déposés pour l'inscription, pourvu que ce soit en présence du contrôleur ou de son substitut, auquel il doit désigner les immeubles, qui sont l'objet de ses recherches, et ne pas les étendre au-delà.

CHAP. V. — *De l'indemnité du contrôleur des hypothèques.*

**104.** L'indemnité du contrôleur des hypothèques est réglée comme suit :

A. *Pour les inscriptions.*

1° Des actes de trois cents francs et en dessous, trois batz (1).

2° Des actes de plus de trois cents francs jusqu'à cinq cents francs inclusivement, cinq batz.

3° Des actes dépassant la somme de cinq cents francs, outre les cinq batz déterminés

ci-dessus, cinq rappes (2) par chaque cent francs en sus; sans que cependant l'indemnité puisse jamais dépasser la somme de huit francs.

4° Si l'inscription doit être faite sur les registres de plusieurs communes, chaque contrôleur retire pour chaque inscription, en sus de la première, deux batz.

5° Si l'inscription doit être faite dans plusieurs contrôles d'hypothèques, chacun des contrôleurs retire la même indemnité ci-dessus fixée aux n° 1, 2, 3 et au n° 4, s'il y a lieu.

6° Si la somme n'est pas déterminée dans l'acte, l'indemnité est perçue, comme si elle était de deux mille francs.

7° L'indemnité des inscriptions sur le livre des inscriptions provisoires est du tiers de celle de l'inscription sur les registres d'hypothèques, cependant jamais au-dessous de cinq batz.

8° Pour la mention d'une cession ou autre mutation de créancier, en marge de l'inscription, deux batz.

9° Pour la mention d'une mutation de propriétaire de l'immeuble hypothéqué, en marge de l'inscription, deux batz.

Les indemnités d'inscription sont payées par les créanciers.

B. *Pour les libérations et radiations.*

Pour chaque inscription en marge du registre d'un acte de libération totale ou partielle d'hypothèque et pour chaque inscription de quelque à-compte payé par le débiteur, y compris la radiation lorsqu'elle a lieu, cinq batz.

Les indemnités de libération et de radiation sont à la charge du débiteur.

C. *Pour les déclarations de franchise et autres.*

Pour l'examen des registres, quelqu'en soit le nombre, y compris la déclaration :

1° Pour une déclaration de franchise, ou si la déclaration fait mention d'un seul acte, l'indemnité est de quatre batz.

2° Si elle fait mention de plusieurs actes, soit de constitution, soit de libération d'hypothèque, soit de paiement, l'indemnité est pour chaque acte, outre le premier, de deux batz en sus.

Les déclarations de franchise et autres sont payées par ceux qui les demandent.

D. *Pour présence aux recherches sur les registres.*

Pour prêter présence aux recherches sur les registres, l'indemnité du contrôleur est de cinq batz au moins; si les recherches durent plus d'une demi heure, elle est à raison de dix batz par heure.

(1) Le batz vaut 15 centimes.

(2) Le rappe vaut un centime et demi.

Celui qui fait les recherches paye cette indemnité.

CHAP. VI. — *De la responsabilité des contrôleurs d'hypothèques et des peines qu'ils peuvent encourir.*

**105.** Les contrôleurs des hypothèques ne sont pas seulement responsables de leurs propres faits, mais aussi de ceux de leurs employés.

**106.** Tout contrôleur des hypothèques qui ne tient pas les registres et livres dans la forme qui sera prescrite par le conseil d'État encourt une peine de dix à quarante francs.

**107.** Celui qui ne fait pas les inscriptions à sa charge soit sur les registres et livres, soit sur les actes, en la manière prescrite, encourt la même peine.

**108.** Les récidives pour les cas mentionnés dans les deux articles précédents, peuvent avoir l'effet de doubler la peine, même de donner lieu à la révocation de l'office.

**109.** Les contrôleurs d'hypothèques sont tenus à la réparation des dommages que l'inobservation de leur part des règles établies ci-dessus, ou des déclarations erronées pourraient occasionner.

**110.** Le conseil d'État fait l'application des peines prévues par les articles 106, 107 et 108.

La réparation civile des dommages se poursuit à la requête de la partie lésée devant les tribunaux.

CHAP. VII. — *De la surveillance sur le contrôle des hypothèques.*

**111.** Dans chaque district le préfet surveille le contrôle des hypothèques. Il s'assure fréquemment de la tenue exacte et régulière des registres et livres prescrits, ainsi que des répertoires qui doivent y être joints. S'il remarque de la négligence ou un défaut d'assiduité dans le contrôleur, il lui adresse les exhortations nécessaires. Si ces exhortations ne sont pas suivies d'un effet prompt et satisfaisant, il en fait sans retard son rapport au conseil d'État.

**112.** Outre cette surveillance exercée par les préfets, le conseil d'État fait examiner tous les deux ans au moins les contrôles des hypothèques par un délégué. La mission spéciale de ce délégué a pour but de constater les écarts de l'exécution régulière et uniforme de la loi, et d'en référer au conseil d'État.

## DÉCRET D'EXÉCUTION DE LA LOI SUR LES HYPOTHÈQUES

*Du 19 janvier 1833.*

**1.** La loi sur les hypothèques décrétée le 28 juin 1832 sera exécutoire dès le 1<sup>er</sup> juillet

1834 inclusivement aux conditions et réserves ci-après.

**2.** Il est accordé un délai de deux années, à commencer le 1<sup>er</sup> juillet 1834 et à finir le 30 juin 1836 inclusivement, pour l'inscription des hypothèques qui existeront à la première de ces époques aux registres des hypothèques, qui seront alors ouverts dans tous les districts du Canton.

**3.** Les hypothèques qui n'auront pas été inscrites dans ce délai, ne vaudront à l'égard des tiers qu'à la date de leur inscription subséquente (art. 8.).

**4.** Pour que l'inscription des hypothèques, mentionnée dans l'article 2 ci-dessus, puisse être faite sur les registres, et rapportée aux répertoires de la manière prescrite aux articles 76 à 80, les actes hypothécaires anciens seront complétés et rendus conformes aux prescriptions de l'art. 44.

**5.** Le complément requis dans l'article précédent sera fait dans un acte notarié ou dans un acte rédigé et signé par le contrôleur en présence de deux témoins. Cet acte sera annexé à l'acte principal; le créancier et le débiteur, ou ceux qui sont à leurs droits, interviendront dans la stipulation de cet acte, qui sera aux frais des deux parties par égales portions.

L'émolument à payer pour l'acte complémentaire sera de 5 batz, s'il se rapporte à un seul immeuble, et de deux batz en sus pour chaque autre immeuble dont la désignation y sera complétée.

**6.** Le contrôleur transcrira sur le registre hypothécaire la partie de l'acte complémentaire contenant la nature, la date des immeubles hypothéqués, le nom du rédacteur et des parties intéressées, conformément à l'art. 76.

**7.** Le rang des hypothèques anciennes, soit entre elles, soit à l'égard des hypothèques nouvelles, est réglé d'après la date de leur création, si elles ne sont pas privilégiées.

La date de la création ne profitera toutefois qu'aux hypothèques anciennes qui auront été inscrites sur les registres hypothécaires dans le délai de deux années (art. 2).

**8.** Les dispositions du chapitre 3 du titre 1<sup>er</sup> de la loi du 28 juin 1832, intitulé: *Des rapports des créanciers hypothécaires entre eux*, ne seront observées que le 1<sup>er</sup> juillet 1836. Jusqu'alors on suivra ce qui est prescrit par les lois précédentes. (art. 23 à 26.)

**9.** Le défaut d'intervention dans les bénéfices d'inventaire partiels continuera à être une cause d'extinction des hypothèques jusqu'au 30 juin 1836 inclusivement, époque à laquelle toutes les hypothèques seront censées inscrites au contrôle.

**10.** Les obligations simples et les autres créances notariées qui seront créées depuis la date de la promulgation du présent décret,

sous l'affection de la généralité des biens des débiteurs ou des cautions, ne jouiront plus dans les discussions de la préférence sur les hypothèques spéciales et sur les immeubles spécialement saisis.

## GENÈVE (CANTON DE).

### Projet de Loi sur l'acquisition, la conservation et la publicité des droits réels sur les immeubles (1),

de décembre 1827.

#### TITRE 1<sup>er</sup>. — RÈGLES GÉNÉRALES SUR L'INSCRIPTION DES DROITS RÉELS.

##### § 1. Publicité des droits réels par l'inscription.

**1.** Aucun droit réel sur des immeubles situés dans le canton ne sera considéré comme tel, s'il n'est rendu public dans les formes prescrites par la loi.

**2.** La publicité des droits réels sur les immeubles situés dans le canton, s'acquiert par l'inscription dans les registres du Bureau des droits réels.

##### § 2. Titres susceptibles d'inscription.

**3.** Ne seront admis à l'inscription les titres translatifs ou constitutifs de propriété ou d'autre droit immobilier : — 1<sup>o</sup> Si les parties n'ont réciproquement capacité légale (2124, C. fr.); — 2<sup>o</sup> Si les formes requises par les lois, selon la qualité des personnes et la nature des actes, n'ont été observées.

**4.** Ne seront admis à l'inscription : — 1<sup>o</sup> Les actes entre-vifs, s'ils ne sont reçus devant notaires (2127, C. fr.); — 2<sup>o</sup> Les jugements, s'ils ne sont passés en force de chose jugée.

**5.** Les actes entre-vifs, sous signatures privées, ayant pour objet la propriété ou tout autre droit sur un immeuble, ne donneront réciproquement aux contractants qu'une action personnelle pour les faire convertir en actes notariés. — Sur le refus de l'une des parties de consentir l'acte notarié, les tribunaux pourront ordonner que leur jugement en tiendra lieu.

**6.** Les actes publics entre-vifs et les jugements, passés ou rendus hors du canton, seront assimilés aux actes sous signatures privées quant à la faculté d'être inscrits, sauf stipulation contraire dans les traités ou les concordats. (2123-2128, C. fr.)

**7.** Il ne sera admis au bureau de droits réels : — 1<sup>o</sup> Aucune procuration, si elle n'est dans une forme authentique ; — 2<sup>o</sup> Aucune pièce passée ou délivrée à l'étranger, si la légalisation n'en est reconnue et visée à la chancellerie d'état.

**8.** Dans les titres de nature à être inscrits, chaque partie sera désignée : — Par son nom, ses prénoms et son surnom, si elle en a un ; — Par les prénoms de son père ; — Par son état ou profession et son domicile ; — Par son précédent état, profession ou domicile, si elle en a changé. (423.)

**9.** S'il s'agit d'un établissement public, d'une association ou de tout autre corps moral, le titre contiendra la qualification sous laquelle il sera également reconnu et l'indication du domicile social ou du siège de l'établissement. (423.)

**10.** Le titre indiquera en outre un domicile élu dans le canton pour toute partie qui n'y aura pas son domicile réel. (*Ibid.*) 2148, C. fr.)

**11.** Dans les titres ci-dessus, les immeubles seront désignés : — Par leur nature ; — Par le hameau ou la rue et par la commune de la situation ; — Par les numéros des bâtiments ; — Par les numéros du cadastre ; — Par la contenance, si ce sont des fonds de terre ; — Et par les confins lorsqu'il s'agira d'une partie seulement de quelque numéro du cadastre. (423.) (2148, C. fr.)

**12.** Toutefois, si le titre se réfère à un titre antérieur déjà inscrit, la désignation de l'article précédent pourra être suppléée par celle de l'inscription.

**13.** Lorsqu'une action judiciaire aura pour objet un droit immobilier susceptible d'inscription, l'exploit d'ajournement devra contenir une désignation des parties et des

(1) Cette loi n'a pas encore reçu la sanction législative. En décembre 1827 elle fut présentée, après un travail de trois ans, au conseil d'Etat par une commission composée de MM. Girod, Rossi et le savant M. Bellot, qui passe pour en avoir été le rédacteur. Elle fut ensuite discutée de 1827 à 1829, et adoptée par une commission désignée par le conseil représentatif.

Depuis 1830 la commission a été reconstituée ; mais la difficulté de pouvoir arrêter les bases d'une loi transitoire, a fait ajourner la promulgation d'une loi si utile au pays ; — un professeur distingué, M. Odier, pour rendre hommage à la mémoire de M. Bellot, nous fait espérer la publication des discussions remarquables de ce projet, qui mérite si bien d'être converti en loi.

immeubles conforme à celle des cinq articles précédents. (426.)

§ 3. *Prescription à l'égard des droits inscrits.*

14. Aucune prescription ne sera admise contre les titres rendus publics par l'inscription.

15. Celui au nom de qui sera inscrit un droit réel, en acquerra la prescription s'il est de bonne foi : — 1° Par le laps de trois ans, dès l'inscription, lorsqu'il s'agira d'un titre entre-vifs ; — 2° Par celui de six ans, lorsqu'il s'agira d'une succession ou d'un acte de dernière volonté. (56.)

16. Les dispositions du présent titre ne reçoivent d'autres exceptions que celles prévues par les art. 63, 70, 73, 103, 121.

TITRE II. — INSCRIPTION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ.

CHAP. I. — *Titres divers de propriété et présentation à l'inscription.*

SECTION I. — *Actes de mutation entre-vifs.*

17. Toute mutation de propriété d'immeubles situés dans le Canton, par donation, vente, cession, échange, partage, transaction ou autre titre entre-vifs, sera inscrite au bureau des droits réels.

18. A cet effet, le notaire gardien de la minute devra, dans les deux semaines de sa date, la présenter à l'inscription, sauf, quant au délai, l'exception prévue dans l'art. 368. (422)

19. Chaque partie, avant comme après l'expiration du délai de deux semaines, pourra requérir elle-même l'inscription, en présentant l'expédition du titre.

SECTION II. — *Substitution d'acquéreur.*

20. L'acquéreur à titre onéreux, dans les trois jours de son acte, aura la faculté de substituer, par le même acte ou par un acte postérieur, pour le même prix et aux mêmes conditions, une ou plusieurs personnes au bénéficiaire, soit de la totalité de l'acquisition, soit d'une ou plusieurs parties, si l'acte primitif assigne un prix distinct à chacune d'elles.

21. Lorsque l'acte de substitution sera présenté au bureau des droits réels en même temps que l'acte primitif, il sera considéré comme n'opérant avec celui-ci qu'une seule et même mutation. — En conséquence, celui qui aura fait la substitution, sera réputé n'avoir jamais été propriétaire des immeubles qui en feront l'objet.

22. L'action personnelle du vendeur, comme l'action réelle, seront transférées sur l'acquéreur substitué, à moins que la substitution ne soit pas acceptée.

SECTION III. — *Jugements et ordonnances d'adjudication.*

23. Seront soumis à l'inscription tous les jugements qui déclareront ou adjudgeront un droit de propriété immobilière.

24. Les jugements ci-dessus devront être présentés à l'inscription, dans le mois qui suivra le jour où ils seront passés en force de chose jugée, par la partie qui aura obtenu le jugement, ou par son procureur. (420-429.)

25. Lorsqu'il n'y aura pas de procureur constitué, le greffier, en délivrant l'expédition du jugement, devra rappeler à la partie l'obligation dont elle est tenue, au moyen d'une annotation par lui signée et placée à la suite de l'expédition. (425.)

26. Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux ordonnances d'adjudication sur exécution forcée d'immeubles. (423-425-429.)

SECTION IV. — *Successions.*

27. Toute mutation par succession de la propriété d'immeubles situés dans le canton, sera inscrite au bureau des droits réels.

28. A cet effet, les héritiers ou leurs représentants légaux devront présenter audit bureau l'acte de décès et un acte de notoriété contenant la désignation des héritiers (8) ainsi que leur degré de parenté avec le défunt, et constatant qu'il n'existe pas de parents plus proches ni de testament. (424.)

29 à 31. L'acte de notoriété sera reçu par un notaire du Canton ; il contiendra l'attestation des héritiers et de quatre témoins, ou de deux, si le notaire connaît personnellement les faits. (424.) Cet acte, en cas de contestation, sera remplacé par le jugement qui statue sur la qualité héréditaire, et en cas d'impossibilité par l'ordonnance d'envoi en possession ou de disposition de la loi (770 et 773, C. fr.).

32. L'ordonnance d'envoi en possession sera précédée de trois publications de mois en mois dans la *Feuille d'avis* ; elle ne sera rendue qu'un mois après la troisième publication.

33. Le tribunal pourra proroger les délais ci-dessus et ordonner les mêmes publications dans les journaux du lieu d'origine ou du lieu de domicile du défunt, si ce dernier est né ou décédé hors du Canton.

34. S'il y a plusieurs héritiers et s'il a été procédé au partage, l'inscription se fera, dans le délai de l'art. 18, sur la présentation tant des pièces ci-dessus que de l'acte de partage.

SECTION V. — *Actes de dernière volonté.*

35. Les dispositions de la section précédente s'appliqueront : — 1° Aux mutations de propriété immobilière, par actes de dernière volonté ; — 2° Aux héritiers institués et aux légataires ; — Le tout sous les modifications ci-après.

36. Dans le cas de dispositions testamentaires, les héritiers institués et les légataires

produiront l'expédition du testament et l'acte de notoriété. (28-29.)

**37.** Si la loi exige la demande en délivrance ou d'envoi en possession, il faudra joindre aux pièces ci-dessus le consentement des autres héritiers, ou le jugement qui en tiendra lieu, ou l'ordonnance d'envoi en possession. (1004, 1008, 1011 et 1014, C. fr.) (*Le Code français est en vigueur dans le Canton.*)

#### CHAP. II. — Mode de l'inscription.

**38.** L'inscription de toute mutation de propriété immobilière se fera sur le registre des droits réels, au compte qui y sera ouvert au nouveau propriétaire.

**39.** Cette inscription contiendra : — La date de la présentation ; — La date et la nature des titres ; — La désignation de l'immeuble (11) ; — Sa valeur, d'après les actes, ou, s'ils ne la portent pas, d'après la déclaration affirmée et signée par la partie qui requiert l'inscription (248) ; — L'indication du précédent propriétaire et celle du compte où l'immeuble se trouvait inscrit sur le registre sous son nom.

**40 à 43.** Le compte du précédent propriétaire sera déchargé de l'immeuble de la manière fixée par les art. 170, 286 et suiv. — L'inscription sera portée au compte du propriétaire du corps moral ou de la société acquéreur, ou de chaque copartageant d'une succession, à moins d'indivision, auquel cas l'immeuble restera sous le nom du défunt.

**44.** Toutefois seront mentionnés au compte du défunt (204) : — La désignation de ses héritiers ; — L'indivision existante entre eux ; — Les actes produits à l'appui de leur qualité héréditaire ; — Leur acceptation pure et simple, ou sous bénéfice d'inventaire ; — Et la date de la présentation.

**45.** Dans le cas ci-dessus d'indivision et d'absence de partage, les cessions de parts héréditaires faites à tous les autres héritiers, à l'un ou à quelques-uns d'entre eux, ou même à un tiers étranger aux héritiers, seront pareillement mentionnées au compte du défunt (204). — L'immeuble ne sera inscrit aux comptes et sous les noms des cessionnaires, qu'après le partage ou que si un seul cessionnaire avait acquis toute l'hérédité.

**46.** Le conservateur des droits réels (289) fera insérer chaque semaine dans la *Feuille d'avis* un tableau sommaire des mutations de propriété qu'il aura inscrites la semaine précédente. — Il portera la date de cette inscription en marge de chaque inscription.

**47.** Le conservateur transmettra, dans le même délai, copie certifiée du même tableau au parquet du procureur général et au secrétariat de la chambre des tutelles.

#### CHAP. III. — Effets de l'inscription.

**48.** En cas de concurrence de plusieurs

aliénations du même immeuble, le droit réel de propriété appartiendra à l'acquéreur dont le titre aura été le premier présenté à l'inscription, lors même qu'il serait postérieur en date.

**49.** Si la présentation des actes d'aliénation a lieu le même jour, la préférence sera accordée à celui dont la date sera la plus ancienne.

**50.** Toute constitution d'autre droit sur l'immeuble aliéné, consentie par le précédent possesseur postérieurement à l'aliénation, aura son effet, et pourra être inscrite tant que l'acquéreur n'aura pas présenté son titre à l'inscription.

**51.** Toutefois, dans le cas des articles 48 et 50, le premier acquéreur conservera contre le vendeur l'action personnelle en dommages-intérêts. — Il pourra aussi attaquer de nullité l'acte postérieur, dans les six mois qui en suivront l'inscription, lorsqu'il sera prouvé que le second acquéreur ou celui à qui le droit réel aurait été constitué, avait connaissance de l'aliénation antérieure ; le tout sans préjudice des dispositions pénales contre les stellionataires et leurs complices.

**52.** Dans le cas de mutation entre vifs, le titre du nouveau propriétaire une fois inscrit, il ne pourra être pris sur l'immeuble, du chef du précédent propriétaire, aucune inscription conférant un droit réel.

**53.** Dans le cas de mutation par décès, les titres contre le défunt, s'ils n'ont déjà été inscrits, pourront l'être sur lui dans les trois mois qui suivront l'annonce dans la *Feuille d'avis* de la mutation opérée au nom des héritiers ou des légataires (46). — Passé le terme ci-dessus, lesdits titres ne pourront plus être inscrits que sur les héritiers ou légataires.

**54.** Aucune mutation de propriété, ni aucune constitution d'autre droit sur un immeuble, ne sera admise à l'inscription, si le titre de propriété de celui dont dérive le droit n'est déjà inscrit.

**55.** Aucune mutation de propriété ne sera opérée au *cadastre*, qu'après son inscription sur le registre des droits réels et que par le concours du conservateur.

**56.** Pour la prescription du droit de propriété, les délais de l'art. 15 courront seulement du jour où l'inscription du nouveau possesseur aura été annoncée dans la *Feuille d'avis* et où la mutation, sous son nom, aura été opérée au *cadastre* (46-55).

### TITRE III. — INSCRIPTION DES DROITS RESTRICTIFS DE CELUI DE PROPRIÉTÉ, ET PUBLICITÉ A DONNER, PAR LA MÊME VOIE, AUX INCAPACITÉS QUI ÔTENT OU QUI LIMITENT L'EXERCICE DE CE DERNIER DROIT.

#### CHAP. I. — Inscription des droits restrictifs de celui de propriété.

##### SECTION I. — Droits soumis à l'inscription.

**57.** Seront soumis à l'inscription : — 1° Les droits d'usufruit et d'usage établis sur les

immeubles, ceux d'habitation et de superficie ; — 2° Les concessions, perpétuelles ou à temps, de mines, minières, carrières et tourbières, sans aliénation de la surface ; — 3° Les servitudes continues non apparentes et les servitudes discontinues (70, n° 1) ; — 4° Les baux par écrit, à loyer ou à ferme, lorsque leur durée excédera celle du bail verbal (70, n° 2) ; — 5° L'antichrèse. (2085-2118, C. fr., *diff.*)

**58.** Seront pareillement soumis à l'inscription, lorsque des immeubles en seront l'objet : — 1° Les dispositions testamentaires, à charge de restitution, autorisées par les lois (1048, 1049, 1069, C. fr.) ; — 2° Le droit de retour stipulé au profit du donateur (952, C. fr.) ; — 3° La faculté de rachat ou de réméré (1649, C. fr.) ; — 4° Les conditions à l'exécution desquelles est attachée la révocation d'une donation ou d'une disposition testamentaire, ou la résolution de tout autre acte translatif de propriété.

**59.** La clause de résolution en faveur du vendeur, pour défaut de paiement du prix, n'aura son effet et ne pourra être inscrite, si elle n'a été stipulée expressément lors de la vente. (1184-1654, C. fr.)

**60.** Dans les actes de vente, les notaires seront tenus d'interpeller les parties si elles entendent stipuler la clause résolutoire, et d'y faire mention de leur interpellation et de l'accord des parties. (424)

#### SECTION II. — *Mode de l'inscription.*

**61.** L'inscription des divers droits ci-dessus se fera sur le registre des droits réels, au compte qui y sera ouvert au propriétaire de l'immeuble grevé, sur la présentation au conservateur, par l'une des parties ou par un tiers en son nom, de la minute ou de l'expédition de l'acte ou du jugement constitutif ou déclaratif du droit à inscrire.

**62.** Toutefois, lorsqu'il résultera d'un titre translatif de propriété, que l'un des susdits droits a été stipulé en faveur de l'une des parties, ou d'un tiers qui l'a accepté, le conservateur sera tenu, lors de la présentation du titre aux fins d'inscription du droit de propriété, de prendre en même temps d'office l'inscription pour la conservation du droit restrictif, à moins que l'acte n'en contienne une dispense expresse.

**63.** L'inscription des baux pourra se faire sur la présentation de l'un des originaux sous signatures privées, après que les signatures en auront été certifiées par le maire de la commune du domicile des parties, par un auditeur ou un notaire du Canton, ou par la chancellerie d'État.

**64.** L'inscription contiendra : — La date de la présentation ; — La date et la nature du titre ; — L'espèce du droit ; — La désignation de la personne à qui il est dû (8-9-10) ; — La désignation de l'immeuble qui en est grevé

(11-12) (2148, C. fr.) ; — L'époque où le droit doit cesser, s'il est à temps.

**65.** L'inscription contiendra en outre : — 1° S'il s'agit d'un bail, l'époque où il commence, le prix et les termes de paiement ; — 2° S'il s'agit d'une servitude, la désignation du fonds dominant.

**66.** Toute inscription de servitude sera en outre mentionnée au compte du possesseur du fonds dominant. (204.)

#### SECTION III. — *Effets de l'inscription.*

**67.** Les droits sus-mentionnés acquis valablement et une fois inscrits, demeurent, comme droits réels, attachés à l'immeuble, en quelques mains qu'il passe. (2114, C. fr.)

**68.** Réciproquement, les droits ci-dessus, même stipulés par actes antérieurs, ne pourront être admis à l'inscription, ni être opposés au tiers-possesseur, s'ils ne sont présentés que postérieurement à l'inscription de son titre de propriété, sauf le cas d'exception de l'art. 53.

**69.** Les mêmes droits ne pourront être opposés aux créanciers hypothécaires antérieurement inscrits, sauf quant aux baux passés sans fraude et sans anticipation de loyers ou fermages. (*Titre IV. Chap. III.*)

**70.** Seront assimilés aux droits réels inscrits, quant aux effets de l'art. 67, les droits ci-après, dispensés de l'inscription : — 1° Les servitudes continues apparentes ; — 2° Les baux conclus verbalement et les baux par écrit, dont la durée sera limitée à celle que la loi assigne au bail verbal. (16.)

#### CHAP. II. — *Publicité à donner par l'inscription aux incapacités qui ôtent ou qui limitent l'exercice du droit de propriété.*

##### SECTION I. — *Actes soumis à l'inscription.*

**71.** Seront soumis à l'inscription : — 1° Les jugements portant interdiction, nomination d'un conseil judiciaire, déclaration de faillite ou cession judiciaire de biens, lorsque celui qu'ils concerneront sera propriétaire d'immeubles ; — 2° Les jugements ordonnant le séquestre d'immeubles ; — 3° Les saisies immobilières.

**72.** Dans le cas de saisie immobilière, l'inscription sera prise par le conservateur sur le dépôt qui lui est fait du placard de la saisie.

**73.** Dans les autres cas ci-dessus, l'inscription sera prise sur la présentation de la minute ou de l'expédition du jugement que sera tenu d'en faire au conservateur, dans les trois jours de la prononciation, le greffier du tribunal qui aura rendu le jugement. (16-422.)

**74.** Seront pareillement soumis à l'inscription : — 1° La clause d'inaliénabilité de l'immeuble dotal ; — 2° Tout autre disposition, autorisée par les lois, contenue dans un acte entre vifs ou de dernière volonté, limitant à l'égard d'un immeuble la faculté de l'aliéner.

**75.** La clause d'inaliénabilité de l'immeuble dotal pendant le mariage, n'aura son effet et ne pourra être inscrite que si elle a été stipulée expressément lors du contrat. (1554, 2135 et 2136, C. fr., *diff.*)

**76.** Les obligations imposées aux notaires par l'art. 60, sont étendues à la stipulation, dans les contrats de mariage, de la clause d'inaliénabilité de l'immeuble dotal. (424.)

**77.** Au cas de stipulation de ladite clause, le notaire, gardien de la minute, devra la présenter à l'inscription dans la semaine de sa date. (422.)

#### SECTION II. — *Mode de l'inscription.*

**78.** L'inscription des divers actes ci-dessus se fera sur le registre des droits réels, au compte qui y sera ouvert au propriétaire frappé de l'incapacité.

**79.** L'inscription contiendra : — La date de la présentation ; — La date et la nature des actes ; — L'espèce d'incapacité qui en résulte ; — Et la désignation des immeubles qui en seront l'objet, lorsque l'incapacité ne s'étend pas à tous les immeubles du propriétaire.

#### SECTION III. — *Effets de l'inscription.*

**80.** A dater de l'inscription ci-dessus, il ne sera admis au bureau des droits réels, à l'égard des personnes et des immeubles sur lesquels s'étend l'incapacité, aucun titre où ne se trouveraient pas observées les formalités spécialement requises par les lois suivant la nature de l'incapacité ; le tout sans préjudice de l'action en nullité qu'ouvriraient lesdites lois contre les titres présentés et inscrits antérieurement.

### TITRE IV. — INSCRIPTION DES HYPOTHÈQUES.

#### CHAP. I. — *Biens susceptibles d'hypothèque.*

**81.** Les biens immeubles par leur nature seront seuls susceptibles d'hypothèque. (130.) (2114-2118, C. fr.)

**82.** Aucun droit d'hypothèque ne sera admis à l'inscription, si les immeubles qui en sont l'objet ne sont déjà inscrits sur le registre des droits réels, sous le nom de celui qui a constitué l'hypothèque ou qui s'en trouve atteint. (54.)

**83.** Les immeubles indivis entre tous les héritiers dans le cas de succession (43), ainsi que les immeubles appartenant à une association ou autre corps moral (41), ne seront susceptibles d'hypothèque que du chef collectif de la succession, de l'association ou autre corps moral.

#### CHAP. II. — *Titres conférant l'hypothèque et présentation à l'inscription.*

**84.** Comme 2116, C. fr.

#### SECTION I. — *Hypothèque légale.*

**85.** La loi confère le droit à l'hypothèque, sans qu'il soit nécessaire de le stipuler : — Au donateur, pour les charges attachées à la donation, sur l'immeuble donné ; — Au vendeur, pour le paiement du prix, sur l'immeuble vendu ; — Au copartageant et au copermutant, pour retour, sur l'immeuble échu au débiteur ; — Aux architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers, pour main-d'œuvre et matériaux fournis aux fins d'édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments ou d'autres ouvrages, sur lesdits bâtiments et ouvrages ; — Aux femmes, sur les immeubles de leurs maris ; — Aux mineurs et aux interdits, sur les immeubles de leurs tuteurs. (939-2103, n° 1 et 4. — 2121, C. fr.)

#### § 1. Hypothèque du donateur, vendeur, copartageant et copermutant.

**86.** Lorsqu'il résultera d'un acte de donation, de vente, de partage ou d'échange, produit au bureau des droits réels aux fins d'inscrire la mutation de propriété, que le nouveau propriétaire est débiteur, pour charges, prix ou retour, de sommes portées et liquidées audit acte, le conservateur prendra d'office inscription pour lesdites sommes, au profit du donateur, vendeur, copartageant ou copermutant, à moins que l'acte translatif de propriété n'en contienne une dispense expresse.

**87.** S'il résulte de l'acte que les sommes dues par le nouveau propriétaire sont payables à un créancier délégué ou à tout autre tiers intervenu dans l'acte, l'inscription d'office sera prise directement au nom de ce dernier.

**88.** S'il résulte de l'acte que le paiement a été effectué par le nouveau propriétaire, mais des deniers à lui fournis par un tiers intervenu dans l'acte, l'inscription d'office sera prise au nom du prêteur.

#### § 2. Hypothèque des architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers.

**89.** Pour obtenir hypothèque légale sur les bâtiments ou autres ouvrages par eux édifiés, reconstruits ou réparés, les architectes, entrepreneurs, maçons ou autres ouvriers se conformeront aux dispositions ci-après, sauf le cas de simples réparations annuelles d'entretien. (147, n° 3.)

**90.** Ils devront, avant le commencement des travaux : — 1° Faire constater l'état et la valeur des immeubles, la nécessité ou l'utilité des travaux projetés et leur valeur approximative ; le tout par un rapport d'experts fait et homologué contradictoirement avec le propriétaire et ses créanciers inscrits ; — 2° Rendre publics ledit rapport et le jugement d'homologation de la manière prescrite par l'art. 235. (2103, n° 4, C. fr.)

**91.** Dans le mois de l'achèvement des travaux, ils devront faire constater l'existence et la valeur réelle des ouvrages par un second

rapport d'experts, fait et homologué comme le premier. (*Ibid.*)

**92.** L'inscription s'opérera sur la présentation au bureau des droits réels du second rapport et du jugement d'homologation. — Elle portera la somme à laquelle la valeur des ouvrages aura été fixée par ledit jugement d'homologation, toutefois sans excéder la valeur approximative donnée dans le premier rapport.

**93.** Ceux qui auront prêté les deniers pour payer les architectes et ouvriers ci-dessus, jouiront de la même hypothèque, si l'emploi est authentiquement constaté par l'acte d'emprunt et par la quittance des ouvriers, et si le droit des prêteurs a été rendu public dans la forme prescrite par le titre 4. (196-197.) (2103, n° 5, C. fr.)

§ 3. Hypothèque des femmes sur les immeubles de leurs maris.

**94.** L'hypothèque légale de la femme a pour objet tous les droits et créances qu'elle a à exercer contre son mari, par suite des dispositions légales ou conventionnelles qui régissent leur association conjugale. (2135, C. fr.)

**95.** Elle peut s'étendre à tous les immeubles tant présents qu'à venir du mari; mais elle n'a d'effet que sur ceux de ces immeubles sur lesquels elle est spécialement inscrite.

**96.** Il peut être stipulé dans le contrat de mariage: — Que l'inscription de la femme sera prise pour une somme inférieure à la totalité de ses droits; — Qu'elle ne portera pas sur tous les immeubles du mari, mais qu'elle sera restreinte à l'un ou à quelques-uns de ces immeubles (2140, C. fr.); — Ou même qu'il ne sera pris aucune inscription au profit de la femme sur les immeubles du mari. (*Ibid.*, *diff.*)

**97.** Toute stipulation de dispense ou de restriction d'inscription ne sera valable qu'autant que l'épouse y aura été autorisée. (2144, C. fr.)

**98.** Sauf stipulation expresse de dispense d'inscription, le notaire, gardien de la minute du contrat de mariage, sera tenu de s'enquérir si l'époux a un compte ouvert sur le registre des droits réels, et, s'il en a un, de déposer au bureau la minute dans la semaine de sa date. (422.)

**99.** Les créances indéterminées et les droits éventuels de la femme, pour être inscrits, devront être évalués approximativement dans le contrat. (2132, C. fr., *diff.*)

**100 et 101.** L'inscription sera prise sur tous les immeubles du mari, pour la totalité des droits de la femme, ou dans les termes du contrat. Les mêmes formalités seront observées pour le cas où il s'agirait d'actes postérieurs au contrat de mariage reconnus par le mari en faveur de la femme. (422.)

**102.** Dans le cas des art. 98 et 101, l'inscription pourra aussi être requise directement par le mari, par la femme ou par les parents de celle-ci qui seraient intervenus dans le contrat ou dans les actes de reconnaissance, sur la présentation de l'expédition desdits actes. (2139, C. fr.)

**103.** Il en sera de même si le contrat ou les actes de reconnaissance ont été passés à l'étranger. (16.)

**104.** Quant aux immeubles qui seraient portés au compte du mari sur le registre des droits réels, postérieurement au contrat de mariage ou aux actes de reconnaissance, il pourra, sauf stipulation contraire, être pris sur lesdits immeubles, au profit de la femme et à la demande de celle-ci, du mari ou du procureur général, une première inscription, si elle n'avait pu encore avoir lieu par défaut d'immeubles du mari, ou une inscription supplémentaire, si les droits et créances de la femme ne se trouvaient pas déjà suffisamment assurés par de précédentes inscriptions.

§ 4. Hypothèque des mineurs et des interdits sur les immeubles de leurs tuteurs.

**105.** L'hypothèque légale des mineurs et des interdits a pour objet la sûreté de la gestion du tuteur.

**106.** Elle peut s'étendre sur tous les immeubles présents et à venir du tuteur (2122, C. fr.); mais elle n'a d'effet qu'à l'égard des immeubles sur lesquels elle est spécialement inscrite. (2135, C. fr., *diff.*)

**107.** L'obligation de requérir, au profit des mineurs et des interdits, l'inscription sur les immeubles de leur tuteur, est imposée à la chambre des tutelles, sous la surveillance du ministère public.

**108.** En conséquence la chambre des tutelles, à l'ouverture de chaque tutelle, s'informera si le tuteur a un compte ouvert sur le registre des droits réels. — Si ce compte existe, elle requerra, sur les immeubles qui y seront portés, une inscription au profit des mineurs ou interdits jusqu'à concurrence de la somme estimée nécessaire pour répondre de la gestion du tuteur.

**109.** Cette somme sera arrêtée par la chambre, après avoir entendu le tuteur, sur le vu de l'inventaire et eu égard aux chances et aux suites d'une mauvaise gestion d'après la nature des biens.

**110.** Si le tuteur possède plusieurs immeubles, la chambre des tutelles pourra, à sa demande, restreindre l'inscription aux immeubles qu'elle estimera suffisants pour garantir les chances et suites ci-dessus. (2143, C. fr.)

**111.** La chambre des tutelles pourra même, à la demande du tuteur et de l'avis conforme du ministère public, dispenser le tuteur de toute inscription, si cette sûreté pa-

rait superflue, eu égard à la fortune du tuteur et à celle du mineur ou de l'interdit. (*Ibid.*)

**112.** Quant aux immeubles qui seraient portés au compte du tuteur sur le registre des droits réels, postérieurement à son entrée en fonctions, la chambre des tutelles, après l'avoir entendu, pourra prendre sur lesdits immeubles, au profit des mineurs ou interdits, soit une première inscription, soit une inscription supplémentaire. (104.)

**113.** Nonobstant toute dispense ou restriction d'inscription, si le tuteur est en retard de rendre ses comptes et si lesdits comptes le constituent débiteur d'une somme supérieure à la somme inscrite, ou si la fortune du mineur s'est accrue, il y a lieu à un supplément d'hypothèque.

**114 et 115.** Dans tous les cas ci-dessus, le secrétaire de la chambre des tutelles sera tenu de déposer au bureau des droits réels, dans la semaine de la décision de la chambre, un extrait de ses registres, sur lequel s'opérera l'inscription. (422.)

#### SECTION II. — Hypothèque judiciaire.

**116.** L'hypothèque judiciaire et l'inscription qui en conférera le droit réel, n'auront lieu que dans les cas prévus et sous les conditions déterminées au titre 7. (223-234.)

#### SECTION III. — Hypothèque conventionnelle.

**117.** Comme 2124, C. fr.

**118 à 120.** Comme 2132, C. fr.

**121.** L'hypothèque conventionnelle pourra être consentie par acte passé au greffe, s'il s'agit d'un cautionnement judiciaire. (16.)

**122.** Pour obtenir l'inscription, l'officier public qui aura reçu l'acte, ou le créancier, par lui-même ou par un tiers, présentera au bureau des droits réels la minute ou l'expédition de l'acte constitutif d'hypothèque.

#### CHAP. III. — Mode de l'inscription.

**123.** L'inscription des hypothèques s'opérera sur le registre des droits réels, au compte qui y sera ouvert au débiteur ou propriétaire de l'immeuble hypothéqué.

**124.** L'inscription contiendra : — La date de la présentation ; — L'espèce de l'hypothèque, la date et la nature des titres ; — La désignation du créancier (8-9-10) ; — Le montant de la créance ou la somme à laquelle il aura été réglé approximativement ; — Le taux de l'intérêt ; s'il en a été stipulé ; — L'époque de l'exigibilité, si elle est prévue dans l'acte ; — La désignation des immeubles hypothéqués (11-12) ; — Le terme où expire l'inscription, si sa durée est limitée. (153-154.) (2148, C. fr.)

**125.** Lorsque l'hypothèque aura pour objet la sûreté d'une rente perpétuelle ou viagère, l'inscription portera un capital égal à vingt fois la rente, sauf stipulation contraire.

**126.** Si, dans le même acte, plusieurs débiteurs ou cautions ont hypothéqué des immeubles qui leur appartiennent séparément, il sera pris autant d'inscriptions qu'il y aura de comptes, sur lesquels seront portés lesdits immeubles, en renvoyant sur chaque inscription aux autres inscriptions prises pour la même créance.

**127.** Réciproquement, si un même acte est souscrit en faveur de plusieurs créanciers ayant un intérêt distinct, il sera pris séparément une inscription au profit de chacun d'eux pour la somme qui lui compete.

#### CHAP. IV. — Effets de l'inscription.

**128.** Le droit à l'hypothèque, attaché aux divers titres mentionnés au chapitre 2, se convertit, par l'inscription effectuée conformément au chapitre 3, en un droit réel d'hypothèque, qui produit les effets suivants.

##### § 1. Étendue de l'hypothèque.

**129.** Comme 2114, § 2, C. fr.

**130.** Ce droit s'étend : — 1° Aux bâtiments et autres ouvrages construits sur les immeubles hypothéqués, ainsi qu'à toutes les autres améliorations survenues auxdits immeubles (2133, C. fr.) ; — 2° Aux objets mobiliers que le propriétaire y aura placés pour leur exploitation ou à perpétuelle demeure (522, C. fr.) ; — 3° Aux fruits pendants par racines ou existants en nature sur les immeubles, pour la portion appartenant au propriétaire ; — 4° Aux loyers et aux fermages, à moins qu'ils n'aient été payés sans fraude.

**131.** Les paiements des loyers et fermages effectués par anticipation ne pourront être opposés, sinon pour le terme courant d'après la loi ou l'usage, aux créanciers hypothécaires inscrits antérieurement à la publicité donnée par l'inscription aux baux portant anticipation de paiement.

**132.** Comme 2114, § 3, C. fr.

**133.** Comme 2167, C. fr.

**134.** Les appartenances mobilières (130, n° 2), aliénées et déplacées, ne donneront aucun droit de suite contre le tiers-possesseur, sauf le cas de fraude.

**135.** Le droit réel d'hypothèque s'exerce sur les deniers consignés provenant : — De l'aliénation volontaire ou forcée des immeubles hypothéqués ; — De l'indemnité due, dans le cas d'incendie, par l'association de garantie réciproque.

**136.** Comme 2131, C. fr.

**137.** Comme 2151, C. fr.

##### § 2. Ordre entre les créanciers inscrits.

**139.** Comme 2134, C. fr.

**140.** L'inscription prise d'office, d'après les articles 86, 87 et 88, primera sur les immeubles qui en seront l'objet, toute autre espèce d'inscription prise contre le donataire,

l'acquéreur, le copartageant ou le copermutant.

**141.** Les créanciers inscrits sur le propriétaire défunt dans le délai de l'article 53, primeront les créanciers personnels de ses héritiers qui se seraient inscrits dans le même délai. (878 et 2111, C. fr.)

**142.** Les inscriptions au profit des femmes, des mineurs ou des interdits, sur les immeubles nouvellement acquis par leurs maris ou par leurs tuteurs (104-180), qui seraient prises dans le mois de l'annonce de la mutation de propriété par la *Feuille d'avis* (40), primeront en concours entre elles toute inscription qui serait requise dans le même délai sur lesdits immeubles, autre que celle d'office (140), sauf le cas où il serait justifié que l'immeuble nouvellement acquis l'a été des deniers des créanciers du mari ou du tuteur, et en fraude de leurs droits.

**143.** Hors les cas prévus par les articles 140 et 142, les créanciers inscrits le même jour auront le même rang d'hypothèque; ils concourront entre eux par contribution. (2134, C. fr.)

**144.** L'hypothèque légale des architectes, entrepreneurs, maçons ou autres ouvriers, constituée et inscrite comme ci-dessus (89), primera sur la plus-value, existant à l'époque de l'aliénation des immeubles et résultant des travaux qui y auront été faits: — 1° Les créanciers appelés aux jugements d'homologation; — 2° Les cessionnaires desdits créanciers, ainsi que tout autre créancier hypothécaire inscrit, mais à dater seulement de la publicité donnée au premier rapport d'experts. (235.)

**145.** La distribution des fruits, loyers et fermages (130, n° 3 et 4), lorsqu'ils ne seront pas réunis au prix de la vente, se fera entre les créanciers inscrits, en premier lieu, sur les intérêts (137, n° 5), d'après leur rang d'hypothèque; et en second lieu, sur les capitaux, d'après le même rang.

§ 3. Ordre à l'égard des créanciers non inscrits.

**146.** Les créanciers non inscrits seront primés par les créanciers inscrits, sauf les exceptions qui suivent et celles au titre 7.

**147.** Seront colloqués, avant même les créanciers inscrits, et dans l'ordre ci-après: 1° Les frais de vente et d'ordre, lorsqu'ils ne seront pas à la charge de l'acquéreur; — 2° Les créanciers, pour frais de semence et de récolte faits dans l'année sur les immeubles hypothéqués; — 3° Les maçons et autres ouvriers pour les réparations d'entretien faites dans l'année aux mêmes immeubles; — 4° Le trésor public, pour le recouvrement de la contribution foncière de deux années échues et de l'année courante; — 5° L'association de garantie réciproque contre les incendies, pour le recouvrement des sommes portées aux rôles de répartition des deux dernières an-

nées; — 6° Le gérant ou gardien des immeubles hypothéqués, pour son indemnité d'une année.

**148.** Seront encore colloqués avant les créances inscrites, mais après les créances de l'article précédent, et dans l'ordre ci-après: — *Le reste comme 2101, C. fr.*

**149.** Toutefois, les créances de l'article précédent ne seront colloquées qu'au défaut ou en cas d'insuffisance du mobilier, et, quelque soit le montant de ces créances, la collocation n'en sera admise que jusqu'à concurrence des fruits, loyers et fermages (130, n° 3 et 4), et du vingtième du prix principal à distribuer.

## TITRE V. — EXTINCTION DES INSCRIPTIONS.

### CHAP. I. — Dispositions générales.

**150.** Les inscriptions s'éteignent: — 1° Par la *péremption*, dans le cas où l'extinction a lieu de plein droit par la seule expiration du terme auquel la durée de l'inscription est limitée; — 2° Par la *radiation*, dans tous les autres cas. (2180, C. fr.)

**151.** L'extinction du droit inscrit ne pourra être opposée aux tiers de bonne foi tant qu'elle ne sera pas rendue publique par la radiation de l'inscription ou tant que la péremption de celle-ci ne sera pas acquise.

### CHAP. II. — Péremption.

**152.** L'inscription prise pour transformer le bail en un droit réel, sera périmée à l'expiration du terme du bail.

**153.** Toute inscription d'hypothèque ou d'autre droit exclusif de propriété sera pareillement périmée à l'expiration du terme assigné à la durée du droit, si ce terme a été fixé dans l'acte constitutif d'une manière certaine et expresse.

**154.** Seront périmées, sauf stipulation contraire dans l'acte constitutif, à l'expiration de la dixième année à compter du jour où elles auront été prises, les inscriptions hypothécaires pour sûreté de créances purement éventuelles, autres que celles des femmes, des mineurs ou interdits sur les biens des maris et des tuteurs. (2154, C. fr.)

**155.** Si avant l'expiration des dix années, la créance est devenue certaine, d'éventuelle qu'elle était, l'inscription ne sera plus sujette à la péremption, pourvu que l'acte ou le jugement qui le constate ait été rendu public de la manière fixée par le titre 6. (206.)

### CHAP. III. — Radiation.

#### SECTION I. — Radiation volontaire.

**156.** La radiation volontaire s'effectue sur la présentation de l'acte du consentement des parties intéressées. (2158, C. fr.)

**157.** L'inscription prise d'office, dans le cas de l'art. 86, ne pourra être radiée que du

consentement du précédent propriétaire et de celui de ses créanciers inscrits, à moins qu'il n'y ait eu consignation. (173.)

**158.** L'inscription de l'hypothèque légale de la femme sur les immeubles du mari ne pourra être radiée, pendant le mariage, si, dans l'acte de consentement, la femme n'est autorisée conformément à l'article 97.

**159.** Pendant toute la durée de la minorité ou de l'interdiction, l'inscription de l'hypothèque légale des mineurs ou des interdits sur les immeubles du tuteur ne pourra être radiée que sur une délibération de la chambre des tutelles, prise de l'avis conforme du ministère public. (2143 à 2145, C. fr.)

**160.** Après la cessation de la minorité ou de l'interdiction, l'inscription ci-dessus ne pourra être radiée qu'après la reddition du compte de tutelle légalement approuvé.

**161.** Lorsqu'à défaut d'immeuble de la part du mari et du tuteur, ou en remplacement de l'hypothèque légale, il aura été stipulé que les deniers de la femme, du mineur ou de l'interdit seront placés par hypothèque, mention en sera faite dans l'inscription, et la radiation de celle-ci, pendant la durée du mariage ou de la tutelle, ne pourra s'effectuer que conformément aux art. 158 et 159.

**162.** Si l'acte de consentement à la radiation contient la condition d'une autre hypothèque, d'une caution ou d'un emploi de deniers, la radiation ne sera effectuée qu'en justifiant au conservateur l'accomplissement de la condition.

#### SECTION II. — Radiation forcée.

**163.** La radiation est forcée lorsqu'elle est ordonnée par les tribunaux. — Elle sera ordonnée par les tribunaux : — 1° Si l'inscription a été prise sans titre, ou sur un titre nul ou non susceptible d'être inscrit ; — 2° Si le droit réel, qui en faisait l'objet, est éteint par quelque voie légale.

**164.** Dans les cas prévus par les articles 158 et 159, si la radiation est refusée, les maris et les tuteurs pourront se pourvoir devant le tribunal de l'Audience, contradictoirement avec le procureur général, et en outre avec la femme, si le refus provient de sa part. (2160-2161, C. fr.)

**165.** La radiation devra être ordonnée, si le refus n'est pas fondé. — Elle pourra l'être, s'il est offert, en remplacement de l'inscription dont la radiation est requise, des garanties égales en sûreté.

**166.** Le procureur général pourra appeler du jugement qui ordonnera la radiation, dans les deux semaines et dès le lendemain de sa prononciation.

**167.** Les dispositions des trois articles précédents s'appliqueront au cas de l'art. 161, si la radiation est refusée au débiteur grevé de l'inscription. — Alors le mari ou le tuteur sera aussi mis en cause.

**168.** L'article 162 recevra son application dans le cas de la radiation forcée, si le jugement contient quelque condition de même nature.

#### SECTION III. — Radiation d'office.

**169.** La radiation d'inscription, lorsqu'elle ne soit ni consentie ni ordonnée, s'effectuera d'office par le conservateur des droits réels dans les cas ci-après.

**170.** L'inscription de propriété, au nom du précédent possesseur, sera radiée sur la présentation de l'acte ou du jugement constatant la résolution du droit ou la mutation de propriété. (40.)

**171.** L'inscription, dans les divers cas de l'art. 71, sera radiée sur la présentation des jugements qui en ordonnent la main-levée.

**172.** L'inscription, dans le cas de stipulation d'inaliénabilité de l'immeuble dotal (74), sera radiée sur la présentation de l'acte de décès ou de tout autre acte ou jugement constatant la dissolution du mariage.

**173.** L'inscription hypothécaire du prix d'un immeuble (86) sera radiée sur la présentation du certificat de la consignation, lorsque celle-ci sera autorisée ou ordonnée par la loi.

**174.** Toutes les espèces d'inscriptions mentionnées dans les titres 3 et 4 seront radiées sur la présentation de l'acte ou du jugement constatant la consolidation ou la confusion de la propriété de l'immeuble et du droit restrictif inscrit.

**175 et 176.** Dans le cas d'inscription d'une rente viagère ou de tout autre droit limité à la vie d'une personne, l'acte de décès, pour opérer la radiation, devra être accompagné de la quittance des arrérages pour le dernier terme exigible, ou du consentement des héritiers.

**177.** La radiation s'opérera sur le registre des droits réels, au compte où figurent les inscriptions qui en sont l'objet.

**178.** Seront observées, à l'égard des radiations, les dispositions des articles 3 à 9, 28 à 31, 36 et 37, quant à la capacité et à la désignation des parties, à la justification de leurs qualités et à la nature des titres à produire.

#### TITRE IV. — SOUS-INSCRIPTIONS.

##### CHAP. I. — Dispositions générales.

**179.** Les sous-inscriptions sont destinées à rendre publiques les modifications diverses que peuvent subir les inscriptions.

**180.** Ces modifications ne pourront être opposées aux tiers qu'à dater de la sous-inscription.

**181.** Les dispositions des articles 177 et 178 s'appliquent aux sous-inscriptions.

**182.** Les sous-inscriptions peuvent devenir elles-mêmes l'objet de nouvelles sous-inscriptions, dans les mêmes cas et dans les mêmes formes.

CHAP. II. — *Rectification des inscriptions.*

**183.** S'il a été commis quelque erreur dans une inscription ou dans les actes qui ont servi à la prendre, à l'égard de la désignation des parties ou de toute autre manière, l'inscription pourra être rectifiée par une sous-inscription.

**184.** La sous-inscription en rectification pourra aussi être effectuée d'office par le conservateur, lorsque l'erreur commise sera de son fait et qu'il parviendra à la reconnaître.

**185.** Toute sous-inscription en rectification de la désignation du propriétaire inscrit, en cas de doute, sera soumise aux formalités des articles 46 et 47.

CHAP. III. — *Réduction des inscriptions.*

**186.** Il y a réduction d'une inscription de propriété, lorsque la résolution ou la mutation ne porte que sur une partie des immeubles qui en sont l'objet.

**187.** Il y a réduction d'une inscription, lorsque le droit, qui en est l'objet, est restreint quant à la somme ou autrement, ou lorsqu'une partie seulement des immeubles grevés en est affranchie.

**188.** La réduction des inscriptions s'opérera par une sous-inscription, sur la présentation de l'acte de consentement des parties intéressées. (*Sect. 1, chap. 3, titre 3.*)

**189.** Elle s'opérera, en cas de refus de consentement, sur la présentation du jugement qui aura ordonné la réduction. — Celle-ci sera ordonnée : — 1° Si l'inscription a été prise pour une somme supérieure ou sur plus d'immeubles que le titre ne l'autorisait ; — 2° Si le droit, qui en fait l'objet, est éteint en partie.

**190.** Les maris et les tuteurs, en cas d'excès dans les inscriptions, pourront se pourvoir en justice pour les faire réduire. — Le jugement précisera la somme et les immeubles auxquels l'inscription sera restreinte. (2143, C. fr.)

**191.** La disposition de l'article 166 est étendue au jugement qui ordonnera la réduction ci-dessus.

**192.** La réduction s'opérera d'office par le conservateur, dans le cas des articles 170, 173, 174 et 175, lorsque l'extinction du droit, par la résolution ou la mutation, par la consignation, par la consolidation ou la confusion, ou par le décès, ne sera que partielle.

CHAP. IV. — *Transfert des inscriptions.*

**193.** Les inscriptions prises pour les causes prévues dans les titres 3 et 4, pourront, au décès de l'inscrivand, si l'effet desdites inscriptions doit lui survivre, être transférées par une sous-inscription au nom de ses héritiers ou légataires.

**194.** La sous-inscription sera prise au nom de tous les héritiers, s'ils sont encore dans l'indivision.

**195.** S'il résulte des actes produits que l'inscription est exclusivement acquise à l'un ou à quelques-uns des héritiers ou légataires, la sous-inscription se fera en leur nom, en exprimant la part à laquelle chacun a droit.

**196.** Tout cessionnaire de la totalité ou d'une partie d'un droit inscrit en conformité des titres 3 et 4, pourra se faire reconnaître au registre des droits réels par une sous-inscription, sur la présentation du titre de cession, à moins que le droit ne fût pas de nature à être cédé ou qu'il y eût une stipulation énoncée dans l'inscription qui en interdit la cession.

**197.** Il en sera de même de celui qui se trouve subrogé de toute autre manière, par l'effet de la convention ou de la loi, à un droit inscrit. (1249 et suiv., C. fr.)

**198.** La cession de priorité qu'un créancier hypothécaire inscrit consentirait en faveur d'un créancier plus récent, pourra aussi devenir l'objet d'une sous-inscription, sans préjudice du droit des créanciers intermédiaires.

**199.** Les dispositions de l'art. 196 sont étendues au créancier qui reçoit en nantissement un droit inscrit.

**200 et 201.** Dans ce dernier cas, la sous-inscription étant effectuée, il ne pourra être disposé du droit réel sans le concours du créancier inscrit et du créancier nanti. — La radiation de la sous-inscription pour nantissement se fera conformément aux dispositions du titre précédent.

CHAP. V. — *Autres cas de sous-inscription.*

**202.** Tout acte ou jugement portant ratification ou supplément de prix et se rapportant à un acte translatif de propriété précédemment inscrit, devra être présenté au bureau des droits réels, dans les délais des art. 18 et 24, pour être l'objet d'une sous-inscription. (422-429)

**203.** Les actes et jugements relatifs à la propriété commune ou exclusive de murs, fossés et haies, servant de séparation à des bâtiments ou terres limitrophes, seront rendus publics par une sous-inscription aux comptes respectifs des propriétaires inscrits desdits bâtiments ou terres.

**204.** Seront effectuées par une sous-inscription : — 1° Au compte du défunt, la mention de ses héritiers et de leurs cessionnaires (44-45) ; — 2° Au compte du propriétaire du fonds dominant, la mention des servitudes actives.

**205.** Tout propriétaire inscrit qui voudra rendre publics les changements survenus ou opérés à ses immeubles, pourra le faire par une sous-inscription, sur la présentation d'un

rapport d'experts, qui en constatera l'existence, la nature et la valeur.

**206.** Pourra être effectué par une sous-inscription, par une présentation de l'acte ou du jugement qui en contiendra l'autorisation, tout changement apporté à l'inscription ou de tout autre droit restrictif de propriété et ayant pour objet le terme de l'exigibilité, le taux de l'intérêt, la durée de l'inscription, le mode de jouissance ou toute autre condition accessoire.

**207.** Dans les inscriptions hypothécaires, les intérêts arriérés autres que ceux qui conservent le rang du capital inscrit, pourront donner lieu à une sous-inscription (138-247.)

**208.** Pourra être opérée par une sous-inscription tout changement ou addition dans l'indication du domicile réel ou élu au profit de qui sera prise toute espèce d'inscription (247).

#### TITRE VII. — PRÉNOTATIONS.

CHAP. I. — *Prénotations dans le cas où une inscription, une radiation ou une sous-inscription ne peut être obtenue immédiatement.*

**209.** Celui qui poursuit en justice, soit un droit réel sur un immeuble, soit la radiation ou la réduction d'une inscription, pourra, pendant la litispendance, rendre publique sa demande par une prénotation sur le registre des droits réels.

**210.** Cette prénotation s'obtiendra sur la présentation : — De l'ordonnance provisionnelle autorisant la mesure et rendue par le président du tribunal saisi de la contestation ; — Ou du jugement qui adjugera la demande, encore qu'il ne soit pas passé en force de chose jugée.

**211 et 212.** Le même moyen de publicité pourra être employé lorsque le titre produit aux fins d'inscription, de radiation ou de sous-inscription sera valide au fond, sans être immédiatement admissible par l'absence des pièces qui doivent l'accompagner, ou pour cause de quelque irrégularité de nature à être rectifiée (254). — Dans ce cas, la présentation seule du titre suffit.

**213.** Si la prénotation a pour objet le droit de propriété sur un immeuble, tant qu'elle ne sera point périmée (216-218) ou radiée (239), les titres présentés au bureau des droits réels par tout autre prétendant au même droit de propriété, ne pourront être admis à l'inscription ; ils ne donneront lieu qu'à une prénotation.

**214.** La prénotation pour tout autre droit immobilier n'arrêtera point le cours des inscriptions ni des sous-inscriptions sur le possesseur inscrit au registre des droits réels. — Mais les inscriptions et les sous-inscriptions postérieures à la prénotation ne pourront être opposées à celui au profit de qui elle aurait été prise.

**215.** L'inscription, la radiation ou la sous-inscription requise lorsque le jugement sera passé en force de chose jugée, lorsque le titre aura été rectifié, ou lorsque la production des pièces aura été complétée, remontera, quant à ses effets, à la date même de la prénotation.

**216.** La prénotation sera périmée, si, dans l'année de sa date, l'effet n'en est devenu définitif par sa conversion dans l'inscription, la radiation ou la sous-inscription qu'elle était destinée à annoncer.

**217.** Toutefois, si le jugement de la contestation est retardé par quelque circonstance indépendante du demandeur, le tribunal saisi de la cause pourra proroger le terme de la prénotation, sans que cette prorogation puisse être étendue au-delà d'une seconde année.

**218.** Mais cette prorogation devra être rendue publique et inscrite, le tout avant l'expiration de l'année, par la présentation du jugement qui l'aura accordée et par sa mention sur le registre des droits réels. (240.)

CHAP. II. — *Prénotations dans le cas de poursuite ou de condamnation pour dettes.*

**219.** Tout créancier qui poursuivra ou qui aura obtenu une condamnation pour dette échue contre un débiteur inscrit comme propriétaire au registre des droits réels, pourra prendre sur lui une prénotation en vertu d'une ordonnance provisionnelle ou du jugement de condamnation.

**220.** La prénotation portera sur tous les immeubles alors inscrits sous le nom du débiteur.

**221.** Elle profitera également à tous les autres créanciers du débiteur dont la créance, même non échue, aurait une cause ou un titre antérieur à la prénotation, et qui se seraient fait connaître sur le registre des droits réels par la même voie de la prénotation, savoir : — Dans les trois mois de l'annonce qui sera faite de la première prénotation par la *Feuille d'avis* ; — Ou dans l'année de ladite prénotation, si cette annonce n'a pas eu lieu.

**222.** Aucun droit d'hypothèque ni autre droit réel restrictif de propriété, qui serait inscrit postérieurement à la prénotation sur les immeubles qu'elle frappe, ne pourra être opposé aux créanciers auxquels elle profite, sauf l'exception prévue dans l'art. 69.

**223.** A l'expiration du délai de l'art. 221, les créanciers, sur la présentation d'un jugement définitif, pourront faire convertir leurs prénotations en inscriptions à la date de la première de leurs prénotations respectives.

**224.** Toutes lesdites prénotations seront périmées, si dans l'année de la dernière d'entre elles la conversion n'a été opérée, à moins de prorogation. (217-218.)

**225.** Le créancier qui procédera à la saisie

d'une créance hypothécaire, d'un usufruit ou de tout autre droit restrictif de propriété, saisissable de sa nature et inscrit sur le registre des droits réels, comme appartenant à son débiteur, pourra rendre publique sa saisie par une prénotation audit registre, sur la présentation de l'exploit de saisie et de l'ordonnance provisionnelle ou de tout autre titre exécutoire. (677, C. de procéd. franç.)

**226.** Cette prénotation profitera à tous les autres créanciers, pour cause ou par titre d'une date antérieure, saisissants ou intervenants, qui se feront connaître au bureau des droits réels par la même voie de la prénotation, tant que la première prénotation n'aura pas été convertie en sous-inscription.

**227.** Aucune sous-inscription postérieure à la première prénotation ne pourra être opposée auxdits créanciers, ni aucune radiation être consentie ou ordonnée qu'avec leur consentement.

**228.** Les prénotations ci-dessus seront converties en sous-inscriptions sur la présentation du jugement passé en force de chose jugée, qui validera la saisie et qui prononcera la subrogation.

**229.** Elles seront périmées, à moins de prorogation, si, dans l'année de la dernière des prénotations, les sous-inscriptions n'ont été effectuées.

#### CHAP. III. — *Autres cas de prénotation.*

##### SECTION I. — *Séparation de patrimoines.*

**230.** Les créanciers chirographaires d'un propriétaire inscrit qui sera décédé et ses légataires particuliers, pour obtenir la séparation du patrimoine du défunt avec celui de ses héritiers, devront, dans le délai de l'art. 53, faire connaître leur demande par une prénotation sur le registre des droits réels au compte du défunt.

**231.** A cet effet, pour requérir la prénotation, les créanciers présenteront une ordonnance ou un titre exécutoire, et les légataires un extrait du testament. (278-2111, C. fr.)

**232.** Par l'effet de la prénotation, les créanciers et les légataires ci-dessus primeront, sur tous les immeubles du défunt, les créanciers même inscrits des héritiers; mais ils seront primés par les créanciers hypothécaires du défunt, inscrits dans le même délai.

**233.** Quelle que soit la date respective des prénotations, les créanciers chirographaires primeront les légataires. — Lesdits créanciers seront entre eux en concours. — Il en sera de même entre les légataires, sauf disposition contraire dans le testament.

**234.** A l'expiration du délai ci-dessus, les prénotations pourront être converties en inscriptions, si la validité en est reconnue par les héritiers ou en est prononcée par jugement. (2113, C. fr.)

##### SECTION II. — *Mesure préparatoire à l'hypothèque des architectes ou autres ouvriers.*

**235.** La publicité requise pour le premier rapport d'experts, dans le cas de l'art. 90, s'obtiendra par une prénotation sur le registre des droits réels.

**236.** L'inscription, effectuée d'après l'art. 92, remontera à la date de cette prénotation quant à ses effets, mais jusqu'à concurrence seulement de la somme à laquelle elle pourrait être restreinte.

#### CHAP. IV. — *Dispositions communes aux diverses espèces de prénotation.*

**237.** Les prénotations s'effectueront au compte ouvert sur le registre des droits réels à l'individu qu'elles frapperont, ou au compte dans lequel se trouveront portées les inscriptions qui en seront l'objet.

**238.** Elles contiendront les mêmes énonciations que celles qui seraient exigées pour les inscriptions, les radiations ou les sous-inscriptions qu'elles sont destinées à annoncer.

**239.** La radiation des prénotations s'opérera comme celle des inscriptions.

**240.** Les prénotations seront susceptibles de sous-prénotations, dans les mêmes cas et dans les mêmes formes que les inscriptions de sous-inscriptions.

**241.** En effectuant l'inscription, la radiation ou la sous-inscription, dans laquelle une prénotation se convertirait en définitive, le conservateur désignera la date de celle-ci et celle à laquelle remontent les effets de l'inscription, de la radiation ou de la sous-inscription.

**242.** Il mentionnera en outre l'inscription, la radiation ou la sous-inscription, en marge de la prénotation, des inscriptions et des sous-inscriptions.

#### TITRE VIII. — *MODE GÉNÉRAL DE PROCÉDER AU BUREAU DES DROITS RÉELS.*

##### CHAP. I. — *Présentation des titres.*

**243.** Les parties, les officiers publics ou autres tiers, tenus ou autorisés à agir pour elles, qui voudront obtenir une inscription, une radiation, une sous-inscription ou une prénotation, devront : — 1<sup>o</sup> Déposer au bureau des droits réels avec la minute ou l'expédition des titres, les pièces annexées et les autres pièces justificatives nécessaires; — 2<sup>o</sup> Indiquer sur les titres déposés, celui d'entre les divers actes ci-dessus qu'ils entendent obtenir, et signer cette indication.

**244.** Le conservateur, à la suite de ladite indication, mentionnera la date de la présentation. — Il paraphera les titres et les autres pièces déposées.

**245.** Les titres présentés seront immédiatement portés sur un registre spécial, dit *Re-*

*gistre de présentation*, tenu jour par jour, et par ordre numérique, avec mention soit de l'espèce de l'acte pour lequel ils seront produits, soit de la personne qui en aura fait le dépôt.

**246.** Le déposant pourra exiger du conservateur un récépissé qui rappellera la date du dépôt et le numéro sous lequel les titres auront été portés sur le registre de présentation.

**247.** Les sous-inscriptions pour intérêts arriérés et celles pour changement de domicile pourront être obtenues sans nouvelle production de titres, et seront portées sur un protocole spécial. (207-208.)

**248.** Dans le cas de mutation de propriété, si les titres produits ne portent pas la valeur des immeubles, la déclaration requise de la partie (39) pourra être reçue sur le même protocole.

#### CHAP. II. — *Examen des titres.*

**249.** Le conservateur procédera sans retard à l'examen des titres déposés, dans l'ordre de leur remise.

**250.** Si les titres sont réguliers, le conservateur écrira sur les titres et sur le registre de présentation le mot *admis*. (413.)

**251.** Il écrira le mot *ajourné*, si les pièces produites sont incomplètes ou insuffisantes. (54, 303-413, 427 et 428.)

**252.** Il écrira le mot *rejeté*, si les parties n'ont pas capacité légale, si les titres sont entachés de quelque vice radical, ou si la présentation en est tardive. (*Ibid.*)

**253.** Dans le cas d'ajournement et dans ceux du rejet, le conservateur consignera sur le *protocole* (247) les motifs de sa décision. — Il en délivrera copie certifiée au déposant, en lui restituant ses titres; le tout dans les trois jours de la présentation au plus tard. (247-413.)

**254.** Dans le cas d'ajournement, si les titres sont présentés pour une inscription, une radiation ou une sous-inscription, le déposant pourra convertir sa demande en une prénotation, que le conservateur devra opérer. (211 et 213.)

**255.** Les simples erreurs ou omissions, commises dans les titres présentés au bureau des droits réels, pourront être réparées sur la minute de l'acte, par renvois en marge ou à la suite. Ces renvois devront être datés et signés par les parties et par l'officier public qui aura reçu l'acte. (428.)

**256.** Les titres rectifiés ou les pièces complétées, il sera procédé de nouveau à leur présentation et à leur examen.

#### CHAP. III. — *Insertion des actes sur le registre des droits réels.*

**257.** Lorsque les titres produits auront été

admis, le conservateur procédera à l'insertion des actes requis sur le registre des droits réels. (270, 303, 413.)

**258.** Chaque compte ouvert sur le registre des droits réels portera en tête une désignation du propriétaire conforme à celle des articles 8 et 9.

**259.** Il sera divisé en 3 sections sous les rubriques suivantes : 1° *Droits de propriété*; — 2° *Charges restrictives du droit de propriété*; — 3° *Charges hypothécaires*.

**260.** Dans la première section seront insérées les inscriptions de propriété, ainsi que les radiations, les sous-inscriptions et les prénotations relatives auxdites inscriptions.

**261.** Dans la seconde seront insérées les diverses espèces d'inscriptions qui font l'objet du titre 3, ainsi que les radiations, les sous-inscriptions et les prénotations qui s'y rapportent.

**262.** Dans la troisième section seront insérées les inscriptions d'hypothèque, ainsi que les radiations, les sous-inscriptions et les prénotations qui s'y rapportent.

**263.** Tous les actes de la même section, quelqu'en soit l'espèce, y seront portés sous une seule série numérique.

**264.** Le conservateur désignera, sur les titres produits, le volume du registre, le compte, la section et l'article où l'acte requis aura été inséré.

**265.** Toutefois le conservateur retiendra celles d'entre les pièces produites, dont il n'existerait ni minute ni dépôt chez un notaire ou dans l'un des greffes du Canton.

**266.** Lorsque le conservateur procédera à l'inscription d'une mutation de propriété, il devra, d'office, extraire du compte du précédent propriétaire, et annoter au compte du nouveau, sous la section à laquelle ils appartiennent, les droits et les charges qui suivent l'immeuble dont la propriété est transférée.

**267.** A l'expiration du délai de l'art. 53, le conservateur extraira de même du compte du défunt et il annotera au compte respectif des héritiers ou légataires où auront été inscrits les immeubles de la succession, les charges relatives auxdits immeubles, inscrites ou prénotées sur le défunt dans le délai ci-dessus.

**268.** Ces annotations se feront en indiquant seulement au compte du nouveau propriétaire : — La nature du droit ou de la charge; — L'espèce de l'acte porté sur le registre; — Le volume, le compte, la section et l'article sous lequel ledit acte figurera sur le registre.

**269.** Le conservateur dressera par ordre alphabétique, sous les noms des propriétaires, une table des comptes des droits réels.

#### CHAP. IV. — *Formalités communes aux divers registres.*

**270 à 275.** Ces articles contiennent

*des dispositions de règlement intérieur et spécial au conservateur.*

CHAP. V. — *Frais.*

**276.** Les frais, comprenant les droits du trésor public et les salaires du conservateur, seront acquittés au bureau par l'officier public ou par la personne qui fera le dépôt des titres. — En recevant ceux-ci, le conservateur pourra exiger la consignation préalable des frais.

**277.** Entre les parties, sauf stipulation ou condamnation contraire : — 1° Les frais d'inscription du droit de propriété et ceux d'annotation (266 à 268), seront à la charge du nouveau propriétaire; — 2° Les frais d'inscription hypothécaire, à la charge du débiteur; — 3° Les frais d'inscription de droits restrictifs de propriété et ceux de toute espèce de sous-inscriptions et de prénotations, à la charge de celui au nom de qui elles seront prises; — 4° Les frais de radiation, à la charge de la partie à laquelle profite la radiation.

TITRE IX. — PUBLICITÉ DES REGISTRES DU BUREAU DES DROITS RÉELS.

CHAP. I. — *Communication des registres.*

**278.** Les registres tenus au bureau des droits réels seront ouverts à toutes les personnes qui désireront les consulter. — La communication s'en fera sans déplacement, avec les précautions de sûreté pour en garantir la conservation.

**279.** Il sera loisible aux personnes qui consulteront les registres, de prendre elles-mêmes telles notes qu'elles estimeront convenables. (2196, C. fr., *diff.*)

CHAP. II. — *Certificats, extraits et copies.*

**280.** Toute personne pourra se faire délivrer par le conservateur : — 1° L'expédition entière du compte ouvert à tel propriétaire désigné, contenant son actif et son passif; — 2° L'extrait du même compte restreint aux droits et aux charges sur un immeuble déterminé; — 3° L'extrait du compte restreint à la troisième section ou aux actes de celle-ci sur un immeuble déterminé; — 4° Tout autre extrait comprenant une ou deux sections du dit compte, ou seulement les articles qui seraient relatifs à un immeuble déterminé, ou ceux qui y auraient été insérés à dater de tel jour. — L'expédition et l'extrait, n° 1 et 2, seront désignés sous l'expression de *certificat foncier*; l'extrait n° 3, sous celle de *certificat hypothécaire*.

**281.** Toute personne pourra de même se faire délivrer : — 1° La copie séparée d'une inscription ou de tout autre article du registre des droits réels; — 2° La copie de toute pièce retenue au bureau. (265.)

*Deuxième partie.*

**282.** Toute demande aux fins ci-dessus sera portée sur un registre à ce destiné, avec sa date et le nom de la personne qui l'aura faite. — Le conservateur satisfera aux demandes, en suivant strictement l'ordre numérique de leur insertion sur ledit registre. — Il y mentionnera la date de la délivrance.

**283.** Dans les certificats et extraits de l'art. 280, le conservateur insérera en leur entier les inscriptions, sous-inscriptions et prénotations sur les précédents propriétaires, qui ne se trouveraient qu'annotées au compte du propriétaire désigné dans la demande. (266 à 268.)

**284.** Aucun article périmé ou radié ne sera porté dans ces certificats et extraits.

**285.** S'il n'y a aucun compte ouvert sous le nom de la personne désignée au conservateur, celui-ci délivrera un *certificat négatif*.

**286.** Il ne sera délivré séparément aucune copie d'inscription, sans y joindre les sous-inscriptions et les prénotations qui s'y rapportent.

**287.** Tous les certificats, copies ou extraits délivrés par le conservateur, devront être revêtus de sa signature et du sceau du bureau des droits réels. (303 et 413.) (2197, n° 2, C. fr.)

**288.** La communication des registres et la délivrance des certificats, extraits ou copies, ne se feront qu'à la charge de payer le salaire du conservateur, suivant le tarif. (*Loi franç. du 21 ventôse, an 7. — Décret du 21 sept. 1810. — Avis du conseil d'état du 16 sept. 1811.*)

TITRE X. — ADMINISTRATION ET INSPECTION DU BUREAU DES DROITS RÉELS.

CHAP. I. — *Administration du bureau.*

**289.** La tenue des registres des droits réels et les obligations qu'elle impose, seront confiés à un officier public, qui portera le titre de *conservateur des droits réels*.

**290.** Le conservateur sera nommé par le conseil d'État entre les docteurs en droit.

**291.** Il prêtera devant ce conseil le serment de remplir ses fonctions avec fidélité et ponctualité et de se conformer à toutes les dispositions de la présente loi.

**292.** Il pourra être révoqué par le conseil d'État, pour incapacité, pour négligence habituelle ou pour faute dans l'exercice de son office.

**293.** Le conseil d'État arrêtera par des règlements : — 1° Le tarif des salaires du conservateur et le mode de sa comptabilité; — 2° Le surplus de l'organisation du bureau et de l'ordre du service; — 3° Le mode de remplacement du conservateur pour le cas d'empêchement momentané. — Il pourra, selon les cas, nommer un ou plusieurs *sous-conservateurs* temporaires ou permanents.

**294.** Le bureau sera établi dans l'hôtel-de-ville ou dans tout autre local public à l'abri des risques de l'incendie.

**295.** Le conservateur sera tenu de dresser et de fournir chaque année, à l'époque et dans la forme fixées par le conseil d'Etat, un tableau statistique retraçant le sommaire des opérations du bureau.

#### CHAP. II. — Inspection du bureau.

**296.** L'inspection du bureau des droits réels sera confiée à une commission nommée par le conseil d'Etat.

**297.** La commission d'inspection devra visiter le bureau des droits réels, au moins une fois par trimestre, pour s'assurer si les registres sont tenus avec régularité, et si aucune négligence n'est apportée dans le service public.

**298.** Elle consignera, sur un registre tenu à cet effet au bureau, le résultat de chaque visite et de chaque contravention.

**299.** La commission provoquera du conseil d'Etat tous les règlements, et elle donnera les instructions nécessaires pour l'exécution de la présente loi.

**300.** La commission devra donner son avis pour la nomination et la révocation des conservateurs.

**301.** Le conservateur transmettra le tableau statistique annuel à la commission d'inspection, qui l'enverra au conseil d'Etat avec ses observations. (Art. 295.)

**302.** Le conseil d'Etat soumettra les tableaux et observations au conseil représentatif, lors du compte rendu annuellement des opérations des tribunaux. Il en adressera des copies à la cour suprême et aux tribunaux de l'audience et du commerce.

### TITRE XI. — RESPONSABILITÉ DU BUREAU DES DROITS RÉELS.

#### CHAP. I. — Cas de responsabilité.

**303.** Le bureau des droits réels sera responsable du dommage causé : — 1° Pour rejet ou ajournement non fondé d'admission des titres présentés (251—252) ; — 2° Pour défaut d'insertion sur le registre des droits réels l'acte requis, les titres une fois admis (257) ; — 3° Pour erreur commise dans la rédaction de cet acte (*Id.*) ; — 4° Pour erreur ou omission commise dans les copies, extraits ou certificats délivrés (280 et *suiv.*) ; — 5° Pour radiation ou réduction indûment opérée d'une inscription ou de tout autre acte porté sur le registre des droits réels.

**304.** Cette responsabilité cessera : — 1° Si l'erreur ou l'omission provient de désignations insuffisantes, qui ne pourraient être imputées au conservateur ; — 2° Si la partie qui réclame la responsabilité a eu connaissance de l'erreur ou de l'omission assez à temps

pour en éviter le dommage par une sous-inscription (183 et 184), ou de toute autre manière, et si elle n'en a point prévenu le conservateur.

**305.** Toute cause principale ou incidente sur la validité d'un acte porté sur le registre des droits réels, devra être dénoncée au bureau, une semaine au moins avant la plaidoirie, par la partie à qui le recours serait ouvert, sous peine d'en être déchu. (332)

**306.** Dans le cas de mutation entre-vifs d'un immeuble, lorsque le prix aura été payé sur un *certificat foncier ou hypothécaire* (280), délivré contre le précédent propriétaire, depuis l'inscription de l'acte de mutation, les créanciers dont les inscriptions, les sous-inscriptions ou les prénotations auraient été omises dans le certificat, seront déchus de tout droit sur l'immeuble, sauf leur recours en responsabilité contre le bureau des droits réels.

#### CHAP. II. — Moyens de responsabilité.

**307.** A l'effet de la responsabilité ci-dessus, il sera établi une caisse de garantie qui sera formée : — 1° D'une retenue annuelle du dixième du produit net des droits perçus pour le trésor public au bureau des droits réels ; — 2° Du produit net des amendes payées en vertu de la présente loi ; — 3° Des intérêts provenant desdites sommes.

**308.** Cette caisse sera administrée par la chambre des comptes, sous l'inspection du conseil d'Etat.

**309.** Le conservateur sera tenu de fournir, avant d'entrer en fonctions, un cautionnement ou une hypothèque dont le montant sera fixé par le conseil d'Etat.

**310.** Le cautionnement ou l'hypothèque ci-dessus sera reçu par la commission d'inspection. — Il devra être approuvé par le conseil d'Etat.

**311.** Le cautionnement ou l'hypothèque subsistera pendant toute la durée des fonctions du conservateur et dix ans au-delà.

**312.** Le terme de dix ans expiré, le conseil d'Etat, sur le préavis de la commission d'inspection, donnera décharge du cautionnement ou de la radiation de l'hypothèque.

#### CHAP. III. — Mode de procéder.

**313.** Dans les cas donnant ouverture à la responsabilité du bureau des droits réels, la partie lésée adressera par écrit sa demande au président de la commission d'inspection, qui lui en donnera récépissé.

**314.** La commission d'inspection devra, dans les deux semaines suivantes, donner son préavis motivé.

**315.** Si la commission estime qu'il y a lieu à responsabilité, le préavis fixera le montant de l'indemnité et sa répartition entre la caisse de garantie et le conservateur.

**316.** La quotité mise à la charge du conservateur sera fixée au quart au moins et à la moitié au plus du dommage, d'après la nature des circonstances, sans toutefois qu'elle puisse dépasser le montant de son cautionnement, sauf le cas de fraude ou de dol.

**317.** Le même cas excepté, aucune quotité du dommage ne pourra être mise à la charge du conservateur, dix ans après la cessation de ses fonctions.

**318 et 319.** La partie lésée, la chambre des comptes, le conservateur ou ses héritiers pourront respectivement, dans le mois de la communication qui leur en aura été faite par le président de la commission, se pourvoir en justice contre le préavis ci-dessus.

**320.** Le mois expiré sans pourvoi, le préavis deviendra exécutoire.

**321.** Lorsque la partie lésée n'acquiescera pas au préavis de la commission d'inspection, l'action en responsabilité sera poursuivie contre le bureau des droits réels. — Le bureau sera représenté par le conservateur en exercice.

**322.** Toutefois ce dernier, dans les trois jours de la remise au bureau de l'exploit d'ajournement, et, dans le cas de l'article 305, de la dénonciation y mentionnée, en donnera avis tant à la chambre des comptes qu'à l'ex-conservateur, si l'objet le concerne, ou à ses héritiers.

**323.** La chambre des comptes pour la caisse de garantie, l'ex-conservateur ou ses héritiers, dans leur intérêt personnel, pourront intervenir dans la cause.

**324.** En cas de fraude ou de dol de la part du conservateur, l'action en responsabilité contre lui ou contre ses héritiers pourra être immédiatement exercée devant les tribunaux, sans recours préalable à la commission d'inspection.

**325.** Les dispositions de ce titre s'appliquent aux sous-conservateurs. (293.)

## TITRE XII. — PROCÉDURES SPÉCIALES.

### CHAP. I. — Vente d'immeubles avec publicité et concurrence.

**326 à 374.** Ces articles sont relatifs à l'aliénation par adjudication publique et ont trait à des règles de procédure : d'après ces dispositions, les enchères publiques doivent avoir lieu quand il s'agit de la vente des biens des mineurs, des immeubles dotaux de la femme, de ceux dépendant d'une succession vacante, d'une faillite et d'une cession judiciaire. Le tribunal saisi commet un notaire pour recevoir les enchères, adjudger la propriété des immeubles et procéder à l'ordre entre les créanciers. C'est lui qui dresse le cahier des charges, qui fait afficher des placards et annoncer la vente à quatre reprises dans les feuilles d'avis, pen-

dant l'espace de deux à trois mois jusqu'à l'adjudication. — Quand il y a surenchère, elle doit être du cinquième et requise dans la semaine de l'adjudication. Faute de paiement dans le mois, la revente sur folle-enchère sera provoquée.

### CHAP. II. — Affranchissement des hypothèques.

#### SECTION I. — Affranchissement dans le cas d'adjudication publique.

**375.** L'adjudication sur saisie immobilière, ainsi que l'adjudicataire sur vente avec publicité et concurrence, sera libérée par l'entière consignation du prix des obligatoires du tiers-détenteur (art. 132, 133). L'immeuble, en ses mains, demeurera affranchi de toutes les inscriptions et prénotations hypothécaires du chef des précédents propriétaires; elles ne produiront plus d'effet que sur les deniers consignés (art. 135).

**376.** Sur la présentation du récépissé de la caisse des consignations, le conservateur annotera cet affranchissement d'hypothèque sur le registre des droits réels aux comptes de l'adjudicataire et du précédent propriétaire.

**377.** Dans le cas des art. 602 et 603 de la loi de la procédure civile, et des art. 363 et 364 ci-dessus, lorsque les sommes à retenir par l'adjudicataire auront été réglées définitivement dans l'ordre, et que l'excédant du prix aura été consigné ou payé à qui de droit, l'immeuble demeurera aussi affranchi de toutes les inscriptions et prénotations existantes sur les précédents propriétaires, autres que celles des créanciers desdites sommes.

**378.** Sur la présentation de l'ordre et de la quittance constatant la consignation, ou le paiement de l'excédant du prix, le conservateur annotera sur le registre (art. 376) cet affranchissement partiel.

**379.** Sur la production des mêmes pièces, le conservateur radiera ou réduira jusqu'à due concurrence l'inscription d'office prise contre l'adjudicataire; il portera, par une sous-inscription, au nom soit des prêteurs des deniers consignés, soit des créanciers, ceux qui y auraient droit.

#### SECTION II. — Affranchissement dans les autres cas d'aliénation entre vifs.

**380.** Tout acquéreur entre vifs pourra se libérer des obligations du tiers détenteur (art. 132-133), et affranchir l'immeuble par lui acquis des hypothèques qui le grèvent, au moyen des formalités tracées dans les §§ ci-après (2181 C. fr.).

**381.** Aucune saisie de l'immeuble ne pourra avoir lieu sur l'acquéreur pendant les délais nécessaires à l'accomplissement desdites formalités.

##### § 1. Notification aux créanciers.

**382.** Dans les six semaines de l'inscription de son titre de propriété, l'acquéreur provo-

quera du tribunal la nomination d'un notaire pour procéder à l'ordre des créanciers (art. 404 et suiv.).

**383.** Il notifiera, dans le même délai, l'inscription de propriété aux créanciers des précédents propriétaires, qui se seront fait connaître au bureau des droits réels par inscription ou par prénotation sur l'immeuble aliéné, avec déclaration qu'il est prêt à consigner son prix, dans le terme et sous les conditions du § 4 ci-après, pour être appliqué, jusqu'à concurrence, aux dettes et charges hypothécaires, d'après l'ordre qui sera dressé (2183 C. fr.)

**384.** Si le titre de l'acquéreur comprend plusieurs immeubles non grevés des mêmes hypothèques, la notification ci-dessus indiquera séparément le prix pour chaque immeuble, par ventilation, s'il y a lieu, du prix total exprimé dans le titre.

**385.** La notification contiendra, en outre : 1° la désignation du notaire commis pour procéder à l'ordre ; 2° l'annonce du dépôt, en son étude, du *certificat foncier ou hypothécaire* relatif aux immeubles aliénés ; 3° la sommation aux créanciers de produire leurs titres et leur demande en collocation dans le délai d'un mois en l'étude d'un notaire.

#### § 2. Réquisition des créanciers.

**386.** Dans les six semaines de la notification ci-dessus, tout créancier inscrit ne venant pas en degré utile sur le prix déclaré, et tout créancier présenté dans la même position, dont le droit aurait été reconnu judiciairement, pourra requérir la mise aux enchères publiques de l'immeuble sur lequel repose son inscription ou sa prénotation (2185, C. fr.).

**387.** A cet effet, le créancier qui voudra se prévaloir de cette faculté fera citer devant l'audience (art. 412) le vendeur et l'acquéreur, aux fins de faire admettre : 1° sa réquisition aux enchères ; 2° la caution qu'il devra fournir pour répondre des frais et dommages-intérêts, dans le cas où les enchères ne porteraient pas l'immeuble à un prix supérieur (2185 - 5°, C. fr. diff.).

**388.** La réquisition et la caution admises, et celle-ci ayant fait sa soumission, le tribunal ordonnera la mise aux enchères publiques devant le notaire commis (art. 382).

#### § 3. Vente aux enchères publiques.

**389.** Il sera procédé à la mise et adjudication aux enchères devant le notaire commis dans les formes prescrites au chapitre précédent (*Sections 3 à 6*).

**390.** La poursuite aura lieu à la diligence du créancier qui aura requis la mise aux enchères, ou à celle du vendeur ou de l'acquéreur. Le placard sera notifié à ces deux derniers, si la poursuite ne se fait pas en leur nom (art. 339).

**391.** Le prix porté en l'acte de vente tiendra lieu de première enchère.

**392.** Pendant les poursuites, l'acquéreur restera en possession des immeubles, comme *gardien judiciaire*.

**393.** Jusqu'à l'adjudication, l'acquéreur pourra arrêter les poursuites, en consignation des frais de poursuites et la somme nécessaire pour acquitter intégralement les charges hypothécaires inscrites ou prénotées sur l'immeuble.

#### § 4. Consignation du prix.

**394.** S'il n'y a aucune réquisition de mise aux enchères, l'acquéreur sera tenu à la consignation du prix dans le mois qui suivra l'expiration du délai de l'art. 386, sous les conditions fixées en la section 7 du chapitre précédent.

**394.** Dans le cas de mise aux enchères, la consignation du prix devra avoir lieu dans les délais et sous les conditions fixées en cette section 7, soit de la part de l'acquéreur, s'il n'a été offert aucune enchère excédant son prix, ou s'il s'est rendu lui-même adjudicataire, soit de la part de tout autre adjudicataire.

**396.** L'acquéreur devra en outre consigner, si l'immeuble lui reste : 1° les intérêts du prix primitif au taux stipulé dans son titre, et, passé le délai de la consignation, au taux légal ; 2° les intérêts de l'excédant, à partir de l'expiration du délai de consignation.

#### § 5. Revente sur folle-enchère.

**397.** A défaut, par l'acquéreur ou l'adjudicataire, de satisfaire, dans les délais ci-dessus, à l'obligation de consigner le précédent propriétaire et tout créancier utilement colloqué, pourra poursuivre la revente sur folle-enchère, selon la section 9 du précédent chapitre.

#### § 6. Effets de l'accomplissement des formalités ci-dessus.

**398.** L'immeuble demeurera définitivement la propriété de l'acquéreur à dater de l'inscription de son titre primitif (*titre II*) : — 1° s'il n'y a eu aucune réquisition de mise aux enchères ; 2° si, sur cette réquisition, il n'a été offert aucune enchère excédant son prix ; 3° s'il se rend adjudicataire lui-même. Dans les deux derniers cas, le procès-verbal d'enchères donnera lieu seulement à une sous-inscription (art. 202).

**399.** Si l'adjudication est faite à un autre plus fort enchérisseur, la première vente sera résolue, et l'acquéreur sera déchargé de toutes obligations, autres que celles dont il serait tenu comme gardien judiciaire (art. 392).

**400.** Sur la présentation au bureau des droits réels du procès-verbal d'adjudication, qui devra être faite dans le délai de l'art. 368, l'inscription de propriété au profit de l'acquéreur primitif sera radiée, et elle sera portée au compte du nouvel adjudicataire (art. 422).

**401.** Ce dernier sera tenu, au-delà du prix de son adjudication, de restituer à l'acquéreur les frais de son contrat, ceux de son inscription au bureau des droits réels et ceux de notification aux créanciers. — Le notaire commis dressera l'état desdits frais, et en donnera lecture avant les enchères.

**402.** La consignation du prix étant effectuée, l'immeuble demeurera affranchi des inscriptions et prénotations qui le grèveraient du chef des précédents propriétaires, et l'inscription d'office sera rayée ou réduite.

SECTION III. — *Mode d'affranchissement particulier à l'échange.*

**403.** Dans le cas d'échange, si les créanciers se refusent à transporter leurs inscriptions et prénotations de l'immeuble grevé sur l'immeuble reçu en échange, les copermutants pourront demander, et les juges ordonner ce transport, sous les conditions suivantes : 1° que l'immeuble reçu en échange soit d'une valeur égale au moins à l'immeuble grevé desdites inscriptions ou prénotations ; 2° que, s'il est d'une valeur inférieure, le retour soit immédiatement consigné et appliqué, jusqu'à concurrence, à l'extinction des charges hypothécaires.

CHAPITRE III.

**404 à 412.** *De l'ordre entre les créanciers et de la distribution du prix.*

TITRE XIII. — SANCTIONS PÉNALES.

CHAP. I. — *Sanctions pénales contre le conservateur des droits réels.*

SECTION I. — *Contraventions et peines.*

**413.** Indépendamment de la responsabilité encourue, pour les cas et dans les formes du titre IX, et lors même qu'il n'y aurait lieu à aucune responsabilité, le conservateur des droits réels sera tenu à une amende de 25 à 500 florins : — 1° Pour admission des titres, lorsqu'il y avait lieu à ajournement ou à rejet (250.) ; — 2° Pour ajournement ou rejet non fondé (251—252.) ; — 3° Pour toute autre contravention de sa part aux dispositions de la présente loi.

**414.** Le conservateur sera tenu de rectifier ou compléter, sans aucun salaire, les actes, extraits, copies ou certificats qu'il aurait faits ou délivrés irrégulièrement.

SECTION II. — *Mode de procéder.*

**415 à 420.** *Ces articles indiquent les moyens à employer pour exercer des poursuites contre le conservateur et le sous-conservateur.*

CHAP. II. — *Sanctions pénales contre divers officiers publics et contre les parties.*

SECTION I. — *Contraventions et peines.*

§ 1. *Contre divers officiers publics.*

**421.** Les officiers publics ci-après désignés seront tenus à la même amende de 25 à 500 florins, pour les contraventions suivantes :

**422.** Les notaires, les greffiers, le secrétaire de la chambre des tutelles et les procureurs, — Pour défaut de présentation au bureau des droits réels, dans les délais qui leur sont respectivement fixés, des actes et des jugements soumis à l'inscription ;

**423.** Les notaires, les greffiers et le secrétaire de la chambre des tutelles, — Pour omission dans tout acte et jugement, de nature à être présenté au bureau des droits réels, des désignations requises par les articles 8, 9, 10, 11 et 12 ;

**424.** Les notaires, — 1° Pour défaut de réquisitions et mentions exigées par les articles 60 et 76 ; — 2° Pour contravention aux dispositions sur les actes de notoriété (28, 29, 36) et sur les procédures spéciales confiées à leurs soins (*titre XII*).

**425.** Les greffiers, — Pour défaut de l'annotation requise par l'article 25 ;

**426.** Les procureurs et les huissiers, — Pour défaut, dans les exploits d'ajournement, des désignations requises par l'article 13 ;

**427.** Tous les officiers publics ci-dessus, — Pour tout autre vice ou irrégularité de leur fait, donnant lieu au rejet ou à l'ajournement. (251 et 252.)

**428.** Dans tous les cas ci-dessus lesdits officiers publics pourront être tenus des dommages-intérêts des parties. — S'il y a eu rejet, les actes resteront à leur charge.

§ 2. *Contre les parties.*

**429.** Les parties seront tenues à la même amende, pour défaut de présentation au bureau des droits réels, dans le délai fixé, des jugements et des ordonnances portant mutation ou déclaration de propriété, lorsqu'il n'y aura pas de procureur constitué, et que l'avertissement prescrit leur aura été donné par le greffier. (25, 24, 26, 202.)

**430.** Dans ce cas l'amende sera supportée, — S'il s'agit d'une femme mariée, solidairement avec le mari ; — S'il s'agit de cohéritiers, solidairement entre eux ; — S'il s'agit de mineurs ou d'interdits, personnellement par leur tuteur ; — S'il s'agit d'un établissement public, d'une association ou autre corps moral, personnellement par ses administrateurs.

SECTION II. — *Mode de procéder.*

**431 à 439.** Le conservateur dressera procès-verbal des contraventions. — Si, sur la signification qui en est faite, les produc-

tions ne sont pas opérées, la partie sera condamnée à 25 florins d'amende et à 5 florins pour chaque jour de retard. — En cas de récidive de la part des officiers publics, le conseil d'Etat pourra les suspendre ou les révoquer. — Le délai d'appel contre les décisions du tribunal est de deux semaines. (416—417—419, 433.)

## GRANDE-BRETAGNE.

### TITRE XVIII. — DES PRIVILÈGES, HYPOTHÈQUES ET MORTGAGES (1).

#### CHAP. I<sup>er</sup>. — Dispositions générales.

**2092.** Conforme.

**2094.** Les causes légitimes de préférence sont les privilèges et les mortgages.

#### CHAP. II. — Des privilèges.

##### SECTION I. — Des privilèges sur les meubles.

###### § 1. Des privilèges généraux sur les meubles.

**2095 à 2097.** 1<sup>o</sup> Tout créancier porteur d'un jugement de condamnation et qui a obtenu de la cour qui l'a rendu un ordre d'exécution (*writ of execution*) a droit, à partir du jour où il a remis cet ordre au shérif, au paiement de sa créance, sur le prix des biens meubles du débiteur, par préférence à tous autres créanciers qui n'ont pas acquis sur eux un privilège antérieur et qui n'ont pas remis avant lui au shérif, un ordre d'exécution semblable pour les condamnations qu'ils peuvent avoir obtenues contre le même débiteur.

Le shérif mentionne au dos de l'ordre d'exécution la date de cette présentation; les ordres d'exécution qui sont présentés le même jour, sont préférés selon qu'ils ont été présentés les uns avant les autres (2).

L'ordre d'exécution présenté le premier doit être préféré à celui qui ne l'a été qu'après lui, quand même la vente des biens du débiteur aurait été faite en vertu, non du premier, mais du second ordre (3).

Jusqu'à la remise de l'ordre exécutoire au shérif, le débiteur peut disposer de ses biens meubles comme il lui plaît (4); les ventes faites par lui de bonne foi sont valables.

2<sup>o</sup> La loi sur les faillites et celle sur les débiteurs insolubles traitent tous les créanciers

avec égalité et répartissent les biens du débiteur entre tous au marc le franc (1).

Nul ne peut acquérir de privilège particulier sur les biens du débiteur, après l'obtention de l'acte qui déclare la faillite (*fiat in bankruptcy*) (2).

3<sup>o</sup> Les cours d'équité distribuent par contribution les biens du débiteur provenant de causes dites d'équité, lorsque les créances sont rangées dans la classe de créances d'équité (3).

**2098.** Lorsque les créances du Roi et celles d'un sujet sont en concurrence, les créances du Roi sont préférées (4), à moins que le sujet n'ait présenté au shérif l'ordre d'exécution de son jugement avant le commencement des poursuites du Roi (5), et sauf, dans tous les cas, le privilège spécial de la couronne en matière d'impôt sur les objets qui y sont soumis.

**2101.** L'exécuteur testamentaire ou l'administrateur d'une succession doit payer les créances ci-après dans l'ordre suivant :

- 1<sup>o</sup> Les frais funéraires ;
- 2<sup>o</sup> Les frais faits pour la vérification du testament ou l'obtention de l'administration ;
- 3<sup>o</sup> Les créances de la couronne résultant de jugements ou d'actes sous sceau (6) ;
- 4<sup>o</sup> Les créances déclarées préférables à toutes autres par les statuts ;
- 5<sup>o</sup> Les créances résultant de jugements ;
- 6<sup>o</sup> Les créances résultant d'actes sous sceau et celles dues pour loyers ou fermages (*rent*) ;
- 7<sup>o</sup> Les créances de la couronne résultant de simples engagements ;
- 8<sup>o</sup> Les gages des serviteurs et ouvriers.

Dans le cas de faillite, un commis ou domestique du failli peut être payé par préférence pour six mois de ses gages ou salaires arriérés, le surplus devant entrer dans le partage par contribution avec les autres créanciers (7); et les syndics peuvent prélever pour l'apprenti, dans l'intérêt de son apprentissage, telle somme qu'ils jugent convenable sur celle qui a été payée pour lui (8).

(1) Ce texte du droit anglais a été traduit, résumé et coordonné par M. Amyot, avocat à la Cour royale de Paris, d'après le travail manuscrit, fait exprès à ce sujet par M. Blaxland, attorney à Londres. Le travail de M. Amyot a été ensuite revu par M. Blaxland. Au reste, ce travail a embrassé l'ensemble des loix civiles anglaises; c'est de lui qu'est extrait le titre maintenant publié, et c'est à la partie non encore publiée de cet ouvrage que se rapporte le renvoi, mis en note, à divers autres articles du Code français qu'on ne trouvera pas ici.

(2) *Hutchinson v. Johnston*, 1 T. R. 131. — *Jones v. Atherton*. 7 Taunt. 56. — 1 Chit. Arch. pr. 407, ed. 7.

(3) 1 T. R. 729.

(4) *Prac. Ch.* 288.

(1) 6 Geo. IV. c. 16, s. 107. — 53 Geo. III. c. 102, s. 5. — 2 Vic. c. 110, 62.

(2) 2 Vict. c. 59.

(3) *Co. Lit.* 24. — *Hickson v. Witham*, 1 Freem. R. 301.

(4) 9 Rep. 129. — *Co. Lit.* 30 b.

(5) 33 Hen. VIII. c. 39, s. 74. — 3 Bl. Com. 420. — *R. v. Sloper*. 6 Price. 114.

(6) Voyez art. 1317 et 1322.

(7) 6 Geo. IV. c. 16, s. 48.

(8) *Ib.* s. 49.

## § 2. Des privilèges sur certains meubles.

**2102.** 1° Le propriétaire d'une terre tenue à rente a droit d'être payé par préférence à tous autres créanciers pour une année des arrérages échus, sur les meubles du locataire ou tenancier qui sont saisis sur le bien tenu à rente (1).

Ce privilège s'exerce même en cas de faillite (2), pourvu que le propriétaire de la terre n'ait pas négligé de revendiquer les meubles et ne les ait pas laissés vendre; autrement il vient au marc le franc avec les autres (3).

Les syndics d'une faillite ont le droit de prendre pour leur compte le bail à terme fait au failli (4); dans ce cas, ils répondent des arrérages pendant le temps de leur jouissance; mais ils ont aussi le droit de le refuser (5); ils peuvent toujours faire cesser leur responsabilité en cessant de posséder le bien.

Le propriétaire a le droit de revendiquer son privilège sur les meubles qui ont été enlevés frauduleusement et clandestinement des lieux, pendant trente jours après leur déplacement (6).

2° *Conforme.*

4° Le vendeur d'objets mobiliers non vendus à terme, a sur eux un privilège pour le paiement de leur prix tant qu'ils continuent à rester dans sa possession (7).

5° *Conforme* (8).

6° *Conforme* (9).

Les banquiers ont un privilège pour leurs avances sur les valeurs de leurs clients qui sont entre leurs mains (10); et les ouvriers et fabricants pour leurs salaires sur les choses à eux remises pour être l'objet de leur travail (11), tant qu'elles sont en leur possession.

En général, quand la possession a été une fois abandonnée, le privilège est perdu (12).

(1) Com. Dig. Distr. 61, etc. — 8 Ann. c. 14, s. 1.

(2) *Ex parte* Plummer. 1 Atk. 103. — *Ex parte* Jaques. lb. 104. — 6 Geo. IV. c. 16, s. 74.

(3) *Ex parte* Descharnes. 1 Atk. 103. — *Ex parte* Grove. ib. — Bracyll v. Ball. 1 Bro. C. C. 427.

(4) Copeland v. Stevens. 1 B. et A. 503.

(5) Bourdillon v. Dalton. 1 Esp. N. P. 233. Peake 258. — Crome v. Robinson. 7 East. 339.

(6) 11 Geo. II. c. 19.

(7) *Ex parte* Id. Seaforth. 1 Ross. 306.

(8) Thompson v. Lacy. 3 B. et A. 287.

(9) Yorke v. Greenough. Ld. Raym. 867. — Kirkmann v. Shawcross. 6 T. R. 17. — Sur le bagage des passagers. Wolfe v. Summers. 2 Camp. 631.

(10) Jourdan v. Lefebvre. 1 Esp. 66. — Bolland v. Bygrave. R. et M. 271.

(11) Imprimeurs d'étoffes. Weldon v. Gould. 3 Esp. 268. — Couctiers d'assurances. Mann. v. Forrester. 4 Camp. 60. — Facteurs. Kruger v. Wilcox. Amb. 252. — Emballeurs. Green v. Farmer. 4 Burr. 2222. — Menuisiers. *Ex parte* Ockenden. 1 Atk. 235-6. — Maule et S. 180. — Ouvriers sur le navire pour réparations. Franklin v. Hosier. 4 B. et A. 341. — Tailleurs. Hussey v. Christie. 9 East. 433. — 3 M. et S. 169.

(12) Swael v. Pym. 1 East. 4. — Hayward v. Waring. 4 Camp. 291. — Hollis v. Claridge. 4 Taunt. 307.

## SECTION II. — Des privilèges sur les immeubles.

**2103.** 1° Le vendeur d'un immeuble a sur le bien vendu un privilège pour le paiement de son prix contre tous acquéreurs qui ont été prévenus que le prix était encore dû, ou contre leurs ayants-cause (1); mais non contre un acquéreur de bonne foi et à titre onéreux qui n'en a pas été averti (2); et il a été décidé que lorsqu'une garantie distincte avait été prise par le vendeur, il y avait abandon tacite du privilège (3).

3° *Conforme* (4).

4-5° Il n'existe aucun privilège particulier en faveur de celui qui a prêté de l'argent pour construire, réparer ou acheter un bâtiment (5). Seulement, le communisme qui a fait des dépenses sur le bien commun, dans l'intérêt de tous les intéressés et de leur consentement exprès ou tacite, a sur l'immeuble un privilège pour le remboursement de ses avances lors du partage (6); et l'administrateur ou le séquestre d'un immeuble à lui confié par convention des parties ou jugement de la cour, a également un privilège sur cet immeuble, pour le remboursement des dépenses nécessaires à sa culture (7).

**2106 à 2113.** Les privilèges mentionnés sous les art. 2101 et suivants dans ce chapitre se conservent sans avoir besoin d'être inscrits sur aucuns registres publics.

**2120.** Le mortgage des navires est réglé par une loi particulière (8).

**2121.** 1° Anciennement la veuve avait droit à être payée de son douaire sur les immeubles de son mari sujets au douaire, par préférence à tous autres créanciers qui n'avaient pas acquis sur eux un droit spécial avant le mariage; mais par un statut récent (9), toutes les charges créées par le mari pendant sa vie ou par son testament, ainsi que toutes ses dettes, doivent être acquittées avant l'exercice du droit de la veuve.

2° Il n'existe pas d'hypothèque tacite sur les biens du tuteur en faveur du mineur, pour raison de ce qu'il peut lui devoir par suite de la tutelle (10).

(1) Voir les cas cités en note dans Blackburne v. Gregson. 1 Bro. C. C. 424. — Mackreth v. Symonds. 15 Ves. 529.

(2) 1 Bro. C. C. 302.

(3) Nairn v. Prowse. 6 Ves. 752. — Copper v. Spottiswoode. 1 Tanlin. 21. — Mais voir Hearne v. Botelers. Gory's Rep. 25. — Harrison v. Southcote. 2 Ves. 389. — *Ex parte* Peake. 1 Mad. 346. — 15 Ves. 338.

(4) Voyez art. 884 et 1704-5. — Cette règle a été modifiée par un nouveau statut (8 et 9 Vic. c. 106).

(5) Burge. 3. 348. — Story Eq. Jur. 2. p. 454.

(6) Swan v. Swan. 8 Price. Rep. 518. — Scott v. Nesbitt. 14 Ves. 445. — Hamilton v. Denny 1 Ball. et B. 199, etc.

(7) Godfrey v. Watson. 3 Atk. 518. — Blunt v. Clitherow. 6 Ves. 800. — Waters v. Taylor. 15 Ves. 25.]

(8) 3 et 4. Wm. IV. c. 55.

(9) lb. c. 105. s. 5.

(10) 1 Burge. 3. 332.

Le tuteur est soumis seulement, comme tout autre fideicommissaire, à l'action de celui envers lequel il est comptable pour le remboursement de ce qui lui est dû, comme pour une dette ordinaire (1).

Mais si un fideicommissaire achète pour son compte personnel un immeuble avec l'argent qui lui a été confié, sans qu'il apparaisse de l'acte que l'argent qui a servi à cette acquisition provient du fideicommiss, et qu'il soit prouvé qu'il en provient effectivement (2), la terre ainsi acquise est affectée à l'exécution du fideicommiss par préférence aux autres créanciers (3).

Il en est de même dans le cas où un mari achète, avec ou sans le concours de sa femme, un bien avec des sommes à elle appartenant et reçues par lui à titre de fideicommiss; l'immeuble est affecté au fideicommiss (4), lorsqu'il est établi que ces sommes ont servi à cette acquisition (5).

Le même principe s'applique à toute acquisition faite par un agent subalterne avec les fonds confiés par son chef (6).

Toutefois l'acquéreur qui a acheté et payé l'immeuble dont le fideicommissaire était en possession, sans avoir connaissance du fideicommiss, est affranchi de tout recours (7).

3° La couronne a sur les immeubles de ses débiteurs (8) un privilège qui les suit en quelque main qu'ils passent, à partir du moment où la dette a été inscrite (9) sur un registre tenu à cet effet et qui contient l'indication de tous les jugements, statuts, obligations ou acceptations d'offices desquels résulte une dette au profit de la couronne (10).

**2123.** Le créancier, porteur d'un jugement de condamnation, acquiert un privilège sur tous les biens immeubles que son débiteur possède actuellement ou qui lui échoient par la suite, à partir de l'inscription de ce jugement sur un registre public tenu à cet effet, et qui est faite sur l'extrait qu'il en remet à l'enregistreur.

Anciennement cette inscription n'avait d'effet que pour les immeubles situés dans le ressort de la cour où elle avait eu lieu (11); mais maintenant, un registre général est tenu à la cour des plaids communs, à Westminster, pour tous les jugements et décrets rendus par les

cours de loi commune et les cours d'équité; et l'effet de leur inscription sur ce registre frappe les biens du débiteur dans toute l'étendue du territoire anglais (non comprises l'Écosse et l'Irlande).

L'inscription indique les noms et profession du débiteur, la cour qui a rendu le jugement ou le décret, sa date et le montant des condamnations. Il est joint au registre une table par ordre alphabétique des débiteurs dont les biens sont affectés par ces jugements ou décrets, et toute personne peut y faire des recherches moyennant un scheling (1).

Les sentences arbitrales revêtues de l'autorité d'une cour par l'obtention d'un ordre d'exécution (*rule of court*), produisent le même effet que les autres jugements.

Les jugements rendus par les tribunaux étrangers n'ont d'effet qu'après que les cours d'Angleterre l'ont ordonné par une nouvelle décision.

Toutefois l'inscription des jugements ou décrets ne donne privilège sur les biens du débiteur qu'un an après qu'elle a été faite, et le privilège ne peut être acquis si la faillite est déclarée dans l'année qui suit cette inscription (2).

### CHAP. III. — Des mortgages.

#### SECTION I. — Des effets du mortgage entre les parties contractantes.

**2124.** 1° Le mortgage est l'engagement d'un immeuble pour sûreté du paiement d'une somme d'argent; il consiste dans le transport de la propriété du bien au créancier, sous la condition que si le débiteur rembourse au terme convenu la somme due, il rentrera dans la propriété de ce bien (3). Celui qui engage le bien se nomme *mortgageur*, et celui qui le reçoit, *mortgageiste*.

2° Suivant la loi commune, la terre appartient définitivement au mortgageiste à défaut de paiement au terme fixé; mais les cours d'équité relèvent le mortgageur de cette rigueur (4), et l'admettent à racheter le bien en remboursant au créancier ce qui lui est dû en principal, intérêts et frais, dans un délai raisonnable, quand il apparaît que l'intention des parties a été d'établir un vrai mortgage (5).

Ce droit admis en faveur du débiteur se nomme *équité de rédemption*; il peut être exercé par ses héritiers et ayants-cause (6).

3° En principe, dès que le mortgage est créé, le mortgageiste a le droit d'entrer immédiatement en possession du bien; mais il en use ra-

(1) Perry v. Philips, 4 Ves. 108. — 17 Ves. 173. — 3 P. W. 241. n. H. — Forbes v. Ross, 2 Bro. C. C. 430.

(2) Lane v. Dighton, Amb. 409. — Ryall v. Ryall, 1 Atk. 59. — Taylor v. Plummer, 3 M. et Selw. 562.

(3) Atherley on Marr. Settlements, ch. 28, p. 413-4.

(4) Manningford v. Toleman, 8 Jurist

(5) Bonnet v. Mayhew, 1 Bro. C. C. 232. — 1 Bro. C. c. 287.

(6) Ib.

(7) Millard's case, 2 Freem. 43.

(8) Harbart's case, 3 Rep. 12.

(9) 2 Vic. c. 11.

(10) 33 Hen. VIII. c. 39. — 13 Eliz. c. 4

(11) 29 Car. II. c. 3. — Gro. Car. 149

(1) 1 et 2 Vict. c. 110, s. 19. — 2 Vict. c. 11, s. 5. — 3 et 4 Vic. c. 82.

(2) 1 et 2 Vic. c. 110, s. 13.

(3) 2 Bl. C. 157-8.

(4) Coote on Mortgages. — Co. Lit. 205, n. 1.

(5) Howard v. Harris, 1 Vern. 183, 476, 488. — 2 Vern. 84. — 2 Cruise, Dig. 77, 84.

(6) Voyez art. 2180. n° 7°.

rement (1), parce qu'il pourrait être déposé par suite du remboursement. Il peut exercer ce droit d'éviction quand il lui plaît contre le mortgagier ou ses ayants-cause (2), à moins que le débiteur ne se soit réservé le droit de jouissance paisible jusqu'au terme fixé pour le paiement (3).

S'il se fait mettre en possession, il doit compte des fruits (4) avec intérêts par imputation sur ce qui lui est dû (5); il ne peut détériorer l'immeuble (6); et le mortgagier n'est pas tenu d'exécuter les baux qu'il a faits pour un temps qui excède le délai du remboursement (7), si ce n'est alors qu'il les a faits en cas d'évidente nécessité dans l'intérêt du bien (8).

Le mortgagier laissé en possession du bien par le mortgagiste fait les fruits siens sans avoir à lui en rendre compte (9); et celui à qui il a loué le bien lui en paye valablement la rente tant qu'il n'a pas reçu avis du mortgagiste (10).

Lorsque le terme du paiement est expiré, le mortgagiste peut appeler le mortgagier devant la cour d'équité pour le forcer à exercer son droit de rédemption sinon à être définitivement forclos (11).

5° Le pouvoir de vendre le bien mortgagé est assez souvent donné dans le contrat au mortgagiste ou à un fidéicommissaire pour le cas de non-paiement au terme fixé, et cette clause est admise en équité (12).

Le fidéicommissaire qui a ce pouvoir doit donner avis au mortgagier de son intention de vendre (13); mais le mortgagiste autorisé à vendre n'est pas obligé de donner cet avis.

6° Toute espèce de biens réels, même les droits corporels, comme les dîmes, les rentes foncières, etc. peuvent être mortgagés; le droit de rédemption peut l'être également.

Les baux d'immeubles et autres biens appelés châtels réels (14) peuvent être aussi mortgagés.

7° Les biens meubles sont également susceptibles du contrat de mortgage, pourvu qu'ils restent en la possession du mortgagiste; mais ce genre de convention rentre plutôt dans le gage proprement dit.

8° Une simple expectative et possibilité ne peut être l'objet d'un mortgage (1).

2125. Le tenant d'un bien grevé de substitution (*in tail*), peut le mortgage comme s'il en avait la libre propriété (2).

L'exécuteur testamentaire peut librement mortgage les biens du testateur.

2127. Le mortgage, comme contrat relatif à des terres, doit, suivant le statut des fraudes (3), être rédigé par écrit. Mais, en équité, le simple dépôt des titres de propriété entre les mains du créancier pour sûreté de ses avances, sans contrat écrit, a été considéré, malgré le statut, comme établissant un privilège sur l'immeuble en faveur des créanciers (4).

2132. Un mortgage peut être constitué pour sûreté d'une somme fixe ou pour des avances indéfinies à faire une certaine chose, dans une latitude déterminée, auquel cas le mortgage n'a d'effet que pour la somme qui, en définitive, est réellement avancée (5).

#### SECTION II. — Du rang des mortgages entre eux (6).

2134. En principe, les mortgages antérieurs sont préférés aux mortgages postérieurs dans l'ordre d'ancienneté (7), suivant la maxime : *qui prior est in tempore, potior est in jure* (8).

La possession des titres de propriété entre les mains du premier mortgagiste fait connaître au mortgagiste postérieur l'existence du premier mortgage.

Quand les titres de propriété sont restés entre les mains du débiteur mortgageur, le mortgageur antérieur qui l'a souffert volontairement ou par négligence, est censé avoir aidé, par son fait, le débiteur à tromper le second mortgageur qui n'a pas été informé du premier mortgage, et qui, alors, lui est préféré (9).

(1) Burt. Comp. s. 400.

(2) Reech v. Hall. Doug. 21. — Moss v. Gallimore. 1 T. R. 378.

(3) Doe v. Marsy. 8 Bar. et Cres. 767. — Doe v. Giles. 5 Bing. 421.

(4) 1 Vern. 45, 476. — 2 Atk. 534.

(5) Quarrel v. Beckford. 1 Madd. 269.

(6) Farrant v. Lovel. 3 Atk. 723.

(7) Reech v. Hall. Doug. 21.

(8) Hungerford v. Clay. 9 Mod. 1.

(9) Moss v. Gallimore. Doug. 279. — Coleman v. D. of St. Albans. 3 Ves. 25. — Mead v. Ld. Orrery. 3 Atk. 244.

(10) Pope v. Biggs. 9 Bar. et Cres. 245.

(11) Bonham v. Newcomb. 1 Vern. 364. — 2 Vent. 264.

(12) Croft v. Powel. Com. Rep. 603. — Clay v. Sharpe. Sug. V. et P. app. 15.

(13) Anon. 6 Madd. 10.

(14) Voyez art. 528.

(1) Carleton v. Leighton. 3 Meriv. 667.

(2) 3 et 4 Wm. IV. c. 74, s. 43. — 1 Pow. on Mort. 675. n. b. — Ce droit, qui résulte du statut récent cité, semble donner au grevé de substitution le pouvoir de l'anéantir de fait au préjudice des réversionnistes.

(3) 29 Car. II. c. 3. s. 4.

(4) *Ex parte Langston*. 17 Ves. 227. — *Ex parte Kensington*. 2 V. et B. 83.

(5) 55 Geo. III. c. 184.

(6) Il a été rendu sous Henry VIII (27 H. 8. c. 22) une loi qui ordonnait l'établissement d'un registre sur lequel devaient être inscrits tous les contrats, afin de leur donner de la publicité; mais ce système a toujours été impopulaire en Angleterre, et le registre n'a jamais été généralement tenu, quoiqu'il ait existé dans le Yorkshire et le Middlesex, à l'exclusion toutefois de Londres, dont les citoyens ont obtenu, sur leur demande, de ne pas y être assujettis. Blackstone (3 Com. 343) fait observer à ce sujet qu'il est douteux de savoir s'il n'y a pas eu plus de procès provenus de la négligence ou inattention des parties à faire inscrire leurs actes sur ce registre, qu'il n'y en aurait eu si le registre n'eût pas existé.

(7) 2 P. W. 491.

(8) Co. Lit. 14 a.

(9) Pro. 652. — Goodtitle v. Morgan. 1 T. R. 753. — Peter v. Russell. 1 Eq. Ca. Ab. 321.

Le débiteur qui donne en mortgage un bien déjà mortgagé, sans faire connaître par écrit au nouveau mortgagiste l'existence du précédent mortgage, perd son droit de rédemption d'équité contre lui (1).

Le troisième mortgagiste qui a reçu un bien en mortgage, sans avoir eu, lors du contrat, connaissance du second mortgage, et qui rachète potérieurement le premier mortgage, est préféré au second, non-seulement pour le montant du premier mortgage, mais encore pour le troisième, parce que c'est au second mortgagiste à s'imputer de n'avoir pas pris les précautions suffisantes pour que le troisième mortgagiste fût prévenu du second mortgage, et que, d'ailleurs, en acquérant les droits du premier mortgagiste, il entre en possession de la propriété avant le second (2).

Il est d'usage qu'on donne connaissance des mortgages subséquents au premier mortgagiste, détenteur des titres, par un avertissement écrit qui est joint à ces titres et en donne une connaissance suffisante aux mortgagistes postérieurs.

La connaissance du mortgage précédent par le mortgagiste postérieur est ou formelle ou présumée (3). Elle est formelle quand elle résulte d'un avertissement exprès donné par le débiteur ou par les titres (4); elle est présumée quand il apparaît clairement par les circonstances que le mortgagiste a dû nécessairement être instruit du mortgage (5).

La connaissance donnée à l'agent vaut contre le maître (6).

Le mortgagiste qui ne s'informe pas des titres est censé savoir où ils sont et tout ce qui s'y trouve, quand même il ne le saurait pas (7).

#### SECTION III. — De l'effet des mortgages contre les tiers.

**2166 à 2179.** 1° L'acquéreur d'un bien mortgagé est soumis, non personnellement, mais comme détenteur du bien, à toutes les obligations du vendeur envers le mortgagiste, sauf son recours contre le vendeur (8).

Il ne peut être contraint à payer son prix à ce dernier, s'il ne vient à découvrir un mortgage avant de l'avoir acquitté, qu'après que le mortgagiste a été désintéressé (9).

S'il a payé son prix sans avoir connaissance d'un mortgage qui n'était pas régularisé

aux yeux de la loi commune par la possession des titres de propriété, le mortgagiste n'a pas de droits contre lui (1).

L'acquéreur qui a eu, lors de son acquisition, connaissance du mortgage quoique non appuyé de la possession des titres, est tenu envers le mortgagiste à toutes les obligations du vendeur (2); mais le sous-acquéreur de bonne foi qui a acheté de lui le bien sans avoir connaissance du mortgage, n'est pas obligé envers le mortgagiste (3); et celui qui a connaissance du mortgage, non appuyé de la possession des titres, peut cependant acheter valablement du premier acquéreur qui avait acheté le bien sans avoir connaissance du mortgage, comme étant substitué aux droits de ce dernier qui était à l'abri de l'action du mortgagiste (4).

2° Les jugements de condamnation rendus contre le débiteur ne peuvent nuire aux droits des mortgagistes acquis antérieurement à l'inscription de ces jugements (5), non plus que les déclarations de faillite pour les droits acquis de bonne foi antérieurement à ces déclarations (6).

#### SECTION IV. — De l'extinction des mortgages.

##### 2180. 1° et 2°. Conformes.

4° La créance du mortgagiste, lorsque l'immeuble est resté en la possession du débiteur, est censée avoir été acquittée après vingt ans écoulés sans qu'il y ait eu reconnaissance du droit ni paiement des intérêts.

Le droit de rédemption du débiteur est éteint vingt ans après que le mortgagiste est entré en possession du bien.

5° Le mortgage prend fin par la vente de l'immeuble lorsque le mortgagiste a été autorisé à le vendre faute de paiement à l'échéance du terme (7).

6° Il prend fin par le jugement de foreclosure que le mortgagiste peut faire prononcer contre le débiteur faute de paiement à l'échéance (8), auquel cas le mortgagiste devient propriétaire définitif du bien mortgagé.

Toutefois les cours d'équité ne prononcent pas la foreclosure et ordonnent la vente du bien par expropriation forcée dans les cas suivants:

I. Quand le bien est insuffisant pour payer la dette mortgagère (9);

II. Quand le mortgageur est mort et que

(1) 4 et 5 W. et M. c. 16.  
 (2) 1 T. R. 763. — 3 Atk. 238. — Hitz. T. *sub panna*, pl. 2. — 2 Lug. Ven. et Pur. 440. — Plow. 296. — 5 East. 138, etc.  
 (3) 2 Sug. V. et P. 451.  
 (4) 2 Vern. 574. — 3 Atk. 294.  
 (5) 2 Anstr. 438. — *Per Eyre*, C. B.  
 (6) 2 Sug. 453-4.  
 (7) *Whitbread v. Jordan*, 1 You et Coll. 303. — 1 Eq. Ca. Abr. 331. pl. 7. — 2 Sug. V. et P. 471-2.  
 (8) 3 Sug. V. et P. 440.  
 (9) *Anon.* 2 Freem. 106. — *Sergt. Maynard's case*, 2 Freem.

(1) 2 Sug. V. et P. 439.  
 (2) *Ib.* 440.  
 (3) *Ferrars v. Cherry*, 2 Vern. 384. — *Mertins v. Jolliffe*, Amb. 313. — 2 Sug. 448.  
 (4) 2 Sug. 449.  
 (5) Voyez art. 2095, n° 4°. — *Wright v. Pilling*, Ch. Prec. 494. — *Brace v. Duchess of Marlborough*, 2 P. W. 491.  
 (6) Voyez art. 2095, n° 6°.  
 (7) Voyez art. 2124, n° 5°.  
 (8) *Ib.* n° 4°.  
 (9) *Dashwood v. Bithazey*, Mos. 196.

ses biens sont insuffisants pour payer la dette (1) ;

III. Quand, après la mort du mortgagier, le bien revient à un mineur (2) ;

IV. Quand le mortgage a pour objet un bien dont le mortgagier n'a la jouissance que pendant sa vie (3) ;

V. Quand le mortgage a pour objet un droit de patronage, tel que le droit de présentation pour la nomination du titulaire d'une église ou d'un bénéfice (4) ;

VI. Quand le mortgagiste est tombé en faillite ;

VII. Quand il s'agit d'un mortgage non garanti par la possession des titres contre tous autres subséquents mortgages (5).

7<sup>o</sup> L'acquéreur peut exercer le droit de rédemption du vendeur (6).

Le mortgagiste postérieur ou le porteur d'un jugement enregistré postérieurement au mortgage (7), peut exercer ce droit contre le mortgagiste antérieur (8).

Si plusieurs mortgages ont été créés en faveur du même créancier sur le même bien ou sur différents biens appartenant au même

(1) Daniel v. Skipwith, 2 Bro. C. C. 155.

(2) Booth v. Rich, 1 Vern. 293.

(3) How v. Vigneres, 1 Cl. R. 32.

(4) Mackensie v. Robinson, 3 Atk. 559.

(5) Pain v. Smith, 2 Myl. et K. 417.

(6) 2 Cruise, Dig. 104.

(7) Voyez art. 2095-7.

(8) Greswold v. Marsham, 2 Cha. Ca. 170. — Shirley v. Watts, 3 Atk. 200.

mortgagier, celui-ci ou ses héritiers ne peuvent racheter ce ou ces biens, qu'en payant tous les mortgages, même ceux qui ne seraient pas valables contre les tiers (1).

L'héritier ou l'exécuteur testamentaire du mortgagier ne peuvent racheter le bien qu'en payant au mortgagiste, non-seulement le montant du mortgage, mais encore toutes les autres sommes résultant d'actes obligatoires que le mortgagier pouvait lui devoir, quoique le mortgagier eût pu le racheter sans être obligé d'acquiescer, en outre, le montant de ses autres dettes (2).

Le mortgagier et ses ayants-cause peuvent exercer leur droit de rédemption en effectuant le paiement devant la cour, tant que le jugement de forclusion n'est pas prononcé (3).

Lors du paiement de la dette mortgagère, il est nécessaire qu'il y ait une rétrocession de la propriété du mortgagiste au mortgagier pour rétablir l'état légal en principe ; mais la rétrocession est présumée après un long-temps (4).

Quand la dette est payée, le mortgagiste qui détient l'immeuble ou les titres, est considéré comme le fidéicommissaire du mortgagier.

(1) Margrave v. Le Hooke, 2 Vern. 207. — Koe v. Soley, 2 N. Bl. 726.

(2) Challis v. Casborn, Pre. Ch. 407. — Archer v. Snatt, 2 Str. 1107. — Voyez, au surplus, art. 872-4.

(3) 7 Geo. II, c. 20.

(4) Harrison v. Owen, 1 Atk. 520.

## GRÈCE.

### Loi hypothécaire du 11 (23) août 1836 (1).

#### Dispositions générales.

**1.** L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation, et qui s'acquiert par l'inscription sur le registre des hypothèques établi par la présente loi. (2114, C. fr.)

**2.** Comme 2118, C. fr.

**3.** Comme 2120, C. fr.

**4.** L'hypothèque conventionnelle sur un immeuble ne peut être consentie que par le propriétaire. — S'il s'agit de l'immeuble d'une communauté, d'un établissement ou d'une corporation, le consentement des administra-

teurs, ou à leur défaut, de tous les membres de la communauté est nécessaire.

**5.** Comme 2125, C. fr.

**6.** Celui qui aura sciemment consenti une hypothèque sur l'immeuble d'autrui, ou qui n'aura pas fait connaître les restrictions de son droit sur l'immeuble qu'il soumet à l'inscription, sera passible de dommages-intérêts et de toutes les peines portées par la loi.

**7.** Si, par négligence ou par fraude du débiteur, l'immeuble est détérioré ou a diminué de valeur, le créancier a le choix ou de réclamer sur-le-champ son remboursement, ou de demander que le débiteur soit mis dans l'impossibilité de détériorer l'immeuble, ou enfin,

(1) Nous empruntons à la *Revue étrangère*, t. IV, p. 139, le texte de cette loi promulguée en Grèce, le 11 (23) août 1836, en profitant souvent des notes fort judicieuses, dont M. Felix l'a enrichi. On remarquera qu'un certain nombre de ses dispositions a sa source dans le Code français, et que les modifications qu'on y a introduites et qui ont été inspirées par le droit allemand, constituent des améliorations incompatibles, pour la plupart du moins, avec le système hypothécaire qui nous régit, mais non avec les besoins que réclame notre crédit agricole.

de demander un supplément d'hypothèque pour une valeur égale à celle des détériorations (2131, C. fr.).

**8.** Deux conditions sont exigées pour l'existence de l'hypothèque : 1° Un titre donnant droit à son acquisition ; 2° l'inscription de la créance sur le registre des hypothèques. (2115-2134, C. fr.) (1)

**9.** L'hypothèque conférée par un titre, s'étend à tous les immeubles du débiteur, à moins que la loi, le juge ou la convention des parties ne la restreigne à des immeubles déterminés. (2129, C. fr., *diff.*) L'inscription n'a lieu que pour une somme fixe et sur des immeubles désignés. (2132, C. fr.)

#### CHAP. I. — Des titres qui donnent lieu à l'acquisition d'une hypothèque.

**10.** L'hypothèque résulte de la loi, d'un jugement ou acte judiciaire, et de la convention des parties. (2116-2117, C. fr.)

##### SECTION I. — Des hypothèques légales.

**11.** Les créanciers qui ont une hypothèque légale, sont : 1° l'État, sur les immeubles des contribuables, pour les impôts qu'ils n'ont pas encore payés ; 2° l'État, les établissements religieux et philanthropiques, et les communes, pour les créances résultant de l'administration de leurs biens, sur les biens des administrateurs ou de leurs cautions. Les entrepreneurs et leurs cautions sont libérés de cette obligation lorsqu'ils ont déjà donné une sûreté convenable, avec le consentement du gouvernement, des communes et desdits établissements (2121, *d<sup>er</sup> §*, C. fr.) ; 3° les mineurs et interdits, sur les immeubles des tuteurs et curateurs ou de leurs cautions, pour les créances provenant de la tutelle ou curatelle (2121, § 2, C. fr.) ; 4° la femme, sur les immeubles de son mari, pour sa dot, pour le reste de ses biens, si elle lui en laisse l'administration, et pour les demandes en dommages-intérêts provenant d'obligations qu'elle aurait contractées avec lui ou par son ordre (2121, § 1, et 2135, C. fr.) ; 5° les enfants, sur les immeubles du père ou de la mère, à raison des biens qui peuvent leur échoir pendant leur minorité, soit par suite du décès d'un de leurs auteurs, soit par toute autre cause (389, C. fr. *diff.*) ; 6° les créanciers d'une succession sur les immeubles de la succession, les cohéritiers sur les mêmes immeubles, pour les paiements déterminés dans l'acte de partage, et pour l'éviction des objets de la succession (873, C. fr.) ; 7° les

(1) La loi grecque n'exige pas seulement l'inscription pour déterminer le rang entre les créanciers, elle en fait dépendre l'existence même de l'hypothèque. Il suit de là, ainsi que l'exprime l'art. 16, la nécessité de l'inscription des hypothèques de toute espèce. Par ce moyen l'acquéreur d'un immeuble et le créancier hypothécaire, sont à même de reconnaître toutes les charges qui pèsent sur l'immeuble.

architectes, les entrepreneurs et ouvriers, pour leurs créances provenant des constructions ou réparations des bâtiments (2103, n° 3, C. fr.) ; et ceux qui auraient fourni des matériaux pour les mêmes bâtiments (2109, n° 4, C. fr.) ; 8° les prêteurs, pour les intérêts non payés des emprunts et pour les frais de l'inscription de l'hypothèque et les autres frais qui en sont la conséquence. (2155, C. fr., *diff.*)

**12.** Ces tuteurs ou curateurs sont obligés de donner une hypothèque pour sûreté des biens mobiliers appartenant aux mineurs et interdits qui leur sont confiés. Cette hypothèque sera inscrite pour une somme déterminée, dont le montant sera égal à celui de la valeur des meubles qui leur sont confiés. (2121, C. fr.)

**13.** Si le tuteur est en retard de rendre compte de son administration, ou si, l'ayant rendu, il est établi qu'il a été négligent, le subrogé-tuteur, le conseil de famille ou les autorités compétentes doivent exiger de lui une hypothèque.

##### SECTION II. — Des hypothèques judiciaires.

**14.** L'hypothèque judiciaire résulte des jugements de tribunaux civils, commerciaux et administratifs. Elle résulte également des décisions des tribunaux criminels, pour les dommages-intérêts qu'ils accordent, des décisions arbitrales et des jugements rendus en pays étrangers, lorsqu'ils sont exécutoires dans le royaume. (2123, C. fr.)

##### SECTION III. — Des hypothèques conventionnelles.

**15.** Comme 2124, C. fr. Il est ajouté : Les hypothèques peuvent être consenties dans un testament ou dans un acte entre-vifs.

#### CHAP. II. — De l'inscription des hypothèques.

**16.** Comme 2134, C. fr., jusqu'à ces mots : dans la forme, etc.

**17.** Comme 2132, C. fr.

**18.** Toute hypothèque légale ou judiciaire doit être restreinte à telle quotité de biens dont la valeur excède d'un tiers le montant des créances. (2165, C. fr.)

**19.** L'inscription de l'hypothèque conventionnelle ne peut avoir lieu qu'en vertu d'un titre authentique. Cette inscription doit désigner en détail l'espèce et la situation des immeubles hypothéqués. On ne peut pas prendre inscription sur des biens à venir. (2127-2129, *d<sup>er</sup> §*, C. fr.)

**20.** Le jour de l'inscription détermine le rang des hypothèques. Toutes les hypothèques inscrites le même jour ont le même rang, à moins qu'une convention expresse des créanciers ne donne la préférence à l'un d'eux. (2134-2147, C. fr.)

**21.** L'inscription interrompt la prescription en faveur de celui pour lequel elle a été prise ;

mais si elle est rayée du consentement des ayants-droit, ou par suite d'un jugement, l'interruption est regardée comme non avenue. (2180, d<sup>er</sup> §, et 2242 à 2247, C. fr. *diff.*)

**22.** L'hypothèque acquise par l'inscription est mentionnée à la suite du titre de la créance, pour sûreté de laquelle elle a été accordée. (2150, C. fr.)

#### CHAP. III. — *Des prénotations (1).*

**23.** La prénotation a lieu : 1<sup>o</sup> lorsque l'inscription hypothécaire ne peut être prise faute des titres exigés par la loi ; 2<sup>o</sup> lorsque l'existence d'une créance à terme est prouvée par des écrits, et qu'en même temps il existe une preuve officielle que le créancier en a demandé le paiement par voie judiciaire ; 3<sup>o</sup> lorsque la créance a été confirmée en première instance.

**24.** La prénotation n'a pas les effets légaux de l'inscription, mais elle donne un droit de préférence pour l'acquisition d'hypothèques. Si celui qui a fait mentionner la prénotation réunit plus tard les conditions nécessaires pour prendre inscription, la prénotation est transformée en une hypothèque qui est réputée avoir été inscrite le jour de la prénotation.

**25.** La prénotation interrompt la prescription de la créance en faveur du prénotant. Mais si elle est rayée du consentement des ayants-droit ou par suite d'un jugement, l'interruption est réputée non avenue.

#### CHAP. IV. — *De l'effet des hypothèques.*

##### SECTION I. — *De l'étendue des hypothèques.*

**26.** L'hypothèque s'étend sur toutes les parties de l'immeuble hypothéqué, sur tous ses accessoires et sur tous ses accroissements. (2114-2133, C. fr.)

**27.** Si les objets mobiliers accessoires de l'immeuble hypothéqué sont aliénés au profit d'un tiers, le créancier hypothécaire n'aura aucune action contre ce dernier.

**28.** Si à l'immeuble principal se joignent d'autres objets immobiliers sur lesquels il y avait des hypothèques inscrites au moment de la jonction, le créancier ayant hypothèque sur l'immeuble principal n'acquiert aucun droit sur lesdits objets.

**29.** Comme 2114, d<sup>er</sup> §, C. fr.

**30.** Celui qui a une hypothèque sur un bâtiment assuré contre l'incendie, peut demander son remboursement, même avant le terme, lorsque le propriétaire cesse d'assurer son bâtiment. En cas de sinistre, le créancier hypothécaire peut exiger le paiement de sa créance sur la somme due par les assureurs ;

(1) Les prénotations sont en usage en Allemagne. On ne peut s'empêcher de faire remarquer que ce système paraît devoir entraver les transactions du débiteur en faisant produire un effet anticipé à une demande. L'art. 1167, C. fr., met suffisamment le créancier chirographaire à l'abri des actes frauduleux.

ceux-ci sont tenus de verser entre ses mains, à moins que la somme n'ait été employée dans l'année à la reconstruction du bâtiment ; jusqu'à ce terme, le créancier pourra demander une caution suffisante.

**31.** Si le capital pour lequel une hypothèque a été donnée est inscrit comme portant intérêt, l'immeuble hypothéqué, en quelques mains qu'il passe, est tenu de ces intérêts pour tout le temps, à partir du jour où une action a été intentée jusqu'à celui du paiement ou de tout autre acte équivalent. (2151, C. fr. *diff.*)

**32.** Pour non-paiement d'intérêts stipulés, mais qui sont antérieurs à l'époque mentionnée dans le précédent article, pour les intérêts provenant du retard dans le paiement de la dette et pour les frais judiciaires et d'exécution, la loi accorde au créancier une hypothèque sur l'immeuble hypothéqué, en tant que cet immeuble se trouve entre les mains du débiteur principal ; il peut aussi acquérir, par une inscription particulière, une hypothèque spéciale, dont les effets ne commencent que du jour de cette inscription. Si l'immeuble hypothéqué passe dans les mains de tiers, le créancier ne pourra plus prendre une hypothèque pour les intérêts et frais dont il s'agit au présent article.

##### SECTION II. — *Des droits des débiteurs et des créanciers.*

**33.** L'inscription de l'hypothèque n'ôte pas au débiteur le droit d'accorder à un tiers une nouvelle hypothèque sur le même immeuble. Aucune convention contraire n'est valable au préjudice des titres accordés par la loi ou par des décisions judiciaires. Quant aux hypothèques conventionnelles, la convention ne sera valable que lorsqu'elle aura été inscrite au registre des hypothèques.

**34.** Le créancier peut, à son choix, pour le paiement de sa créance, intenter contre le débiteur l'action personnelle ou l'action réelle. L'usage de la première n'exclut pas celui de la seconde. (2092, C. fr.)

**35.** Par l'action réelle, le créancier peut exiger le paiement de sa créance sur l'immeuble hypothéqué.

**36.** Les créanciers qui ne seront pas payés sur le prix des immeubles hypothéqués, de tout ou partie de leur créance, pourront, dans tous les cas, intenter une action contre ceux qui sont tenus personnellement envers eux, pour le capital, les intérêts et frais.

**37.** Le créancier peut céder en tout ou en partie la créance pour sûreté de laquelle il a une hypothèque, ainsi que son droit hypothécaire.

##### SECTION III. — *Des droits et obligations des tiers.*

**38.** Le tiers, entre les mains duquel l'immeuble hypothéqué a passé, est obligé de le délaisser au créancier hypothécaire, afin de

donner à celui-ci la faculté de poursuivre son paiement sur cet immeuble, à moins que le tiers ne préfère payer le capital et les intérêts pour le temps déterminé par l'art. 31. (2168, C. fr. *diff.*) (1).

**39.** Lorsque, à la suite d'une action, une prénotation a été faite, le tiers-détenteur n'est tenu au paiement de la dette que lorsque cette prénotation aura été transformée en hypothèque.

**40.** Les obligations du tiers-détenteur, quant aux hypothèques, ne s'étendent pas au-delà de la valeur de l'immeuble, et le délaissement de cet immeuble le libère de toute demande des créanciers, à moins qu'il ne soit personnellement obligé. (2162, C. fr.)

**41.** Si une hypothèque est établie pour la sûreté des engagements d'une caution, le tiers-détenteur de l'immeuble hypothéqué peut demander que le débiteur principal soit préalablement discuté dans ses biens, à moins que la caution ne soit solidaire. (2024--2170, C. fr.)

**42.** Comme 2178, C. fr.

**43.** Lorsque, par négligence ou fraude du tiers-détenteur, la valeur de l'immeuble hypothéqué aura diminué, le créancier pourra exiger de lui le paiement de la créance hypothécaire, à moins qu'il ne préfère demander, par voie judiciaire, que le tiers-détenteur soit tenu de cesser tous actes dommageables à l'immeuble. Le tiers-détenteur est, en outre, soumis à des dommages-intérêts. (2175, C. fr.)

SECTION IV. — *Du rang des créanciers entre eux.*

**44.** Comme 2134, C. fr.

**45.** Le droit de préférence comprendra aussi les intérêts de l'époque déterminée dans l'art. 31.

**46.** Comme 2147, C. fr.

**47.** La saisie et l'expropriation forcée des immeubles hypothéqués, ainsi que le paiement des créanciers hypothécaires sur le prix d'adjudication, auront lieu conformément aux dispositions du Code de procédure civile.

**48.** Si le prix d'adjudication ne suffit pas pour couvrir toutes les dettes inscrites, les créances hypothécaires prendront rang avec

(1) On voit qu'il ne s'agit pas d'un délaissement dans le sens des art. 2168 et 2172, C. fr. Le délaissement dont il est question aux art. 38 et 40, ne consiste pas dans un fait positif du tiers-détenteur, mais dans le fait négatif de s'abstenir de toute entrave aux poursuites du créancier : il doit abandonner l'immeuble à ses poursuites. La dernière disposition de l'art. 38 exclut la procédure de la purge (art. 2181 à 2195, C. fr.), qui forme une espèce de juste-milieu entre le délaissement et le paiement intégral des créances inscrites. La loi grecque place le tiers-détenteur dans l'alternative ou d'abandonner l'immeuble, ou de payer tous les capitaux et intérêts inscrits. Ce système est trop rigoureux. (*M. Félix.*) — Cependant tel est le système allemand, d'après lequel, faute de paiement de toutes les créances inscrites par suite d'une vente contractuelle, il y a lieu à la vente publique, qui fixe alors le prix *seul* à payer de la part de l'acquéreur et limite les créances remboursées (art. 56).

les privilèges énoncés aux art. 940 et 941 du Code de procédure civile; mais, entre elles, le rang se déterminera d'après la date de l'inscription, aux termes des art. 20 et 46 de la présente loi. (1)

**49.** Les privilèges mentionnés dans l'article précédent n'ont pas besoin d'être inscrits sur le registre des hypothèques. La présente loi déroge aux dispositions sur les privilèges inscrits et non inscrits, compris dans l'art. 991, n<sup>o</sup> 3 et 5 du Code de procédure civile. Il est également dérogé à la disposition du § 6 du même article, relative aux hypothèques non inscrites, et qui est remplacée par la disposition suivante: « Le titre constitutif d'hypothèque, mais non inscrit. »

CHAP. V. — *De l'extinction des hypothèques.*

**50.** L'hypothèque s'éteint: — 1<sup>o</sup> par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée; — 2<sup>o</sup> par la perte de l'immeuble hypothéqué; — 3<sup>o</sup> par la renonciation du créancier; — 4<sup>o</sup> par le paiement de la dette; — 5<sup>o</sup> par l'expropriation forcée de l'immeuble hypothéqué; — 6<sup>o</sup> par la prescription. (2180, C. fr.)

**51.** L'hypothèque inscrite pour une certaine durée, s'éteint par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée.

**52.** La perte de l'immeuble hypothéqué éteint l'hypothèque; mais si l'immeuble est rétabli, l'hypothèque revit en même temps.

**53.** L'aliénation de l'immeuble hypothéqué, un simple changement de la forme ou de son espèce, ne nuit en rien au droit hypothécaire.

**54.** Le créancier peut renoncer à son hypothèque; mais cette renonciation ne lui ôte pas le droit de poursuivre le débiteur personnellement.

**55.** Le paiement intégral de la dette éteint l'hypothèque; mais le paiement partiel la laisse subsister pour le restant de la dette.

**56.** L'immeuble hypothéqué, vendu par autorité de justice, passe aux mains de l'acheteur franc et quitte de toute hypothèque. (2)

**57.** La prescription de la créance éteint aussi le droit hypothécaire.

CHAP. VI. — *Du mode d'inscription et de prénotation.*

SECTION I. — *Qui peut inscrire ou prénoter.*

**58.** Toute personne peut demander au bureau des hypothèques une inscription ou une prénotation d'hypothèque pour elle ou pour un tiers.

(1) Le texte des articles du Code de procédure, cités dans cet article et les articles suivants, est donné à la fin de la loi hypothécaire.

(2) Les droits des créanciers sont transportés sur le prix.

**59.** Pour acquérir ou conserver un droit en faveur d'un tiers au nom duquel on agit, il suffit que le comparant présente les titres en vertu desquels il demande l'inscription ou la prénotation de l'hypothèque. (2148, C. fr.) (1).

**60.** Les étrangers et les inconnus doivent prouver leur identité.

**61.** Ont spécialement pouvoir pour demander l'inscription ou la prénotation d'hypothèque pour un tiers : — 1° Les créanciers du créancier hypothécaire, lorsque la non-inscription de la créance de ce dernier peut porter préjudice à leurs droits ; — 2° Les cautions du débiteur, si le créancier ayant droit à l'acquisition de l'hypothèque néglige l'inscription ; — 3° Le tuteur, tout parent, et, à défaut de parents, tout ami du mineur, les autorités compétentes, ainsi que le mineur lui-même, ont le droit de demander l'inscription de l'hypothèque des mineurs ou interdits sur les biens des curateurs, des tuteurs et de leurs cautions, sur les biens des parents des mineurs pour leurs biens paternels ou maternels, ou autrement acquis pendant leur minorité. Le subrogé-tuteur et le conseil de famille sont tenus de requérir cette inscription. Si l'omission de l'inscription cause un préjudice au mineur, celui-ci pourra réclamer des dommages-intérêts au subrogé-tuteur et au conseil de famille ; — 4° Le mari doit demander l'inscription de l'hypothèque de sa femme. La femme elle-même et tout parent de la femme peut aussi la demander. Si la femme qui contracte mariage est mineure, le tuteur, le subrogé-tuteur et le conseil de famille sont tenus, sous leur responsabilité personnelle, de requérir l'inscription de l'hypothèque sur les immeubles du mari. Toute convention entre les époux ayant pour but la non-inscription de l'hypothèque, est réputée non écrite : — 5° Les subrogés-tuteurs, les tuteurs et les époux qui, ayant négligé l'inscription dont il s'agit dans les §§ 3 et 4, accorderont sur leurs immeubles une hypothèque, ou consentiront qu'une inscription soit prise antérieurement à l'inscription de l'hypothèque des mineurs et des femmes, seront passibles de la prison, sans préjudice des autres peines auxquelles leurs actes pourront donner lieu. (2)

**62.** Si le créancier refuse de remettre ou de déposer au bureau des hypothèques les titres nécessaires pour opérer l'inscription, les tiers dont parle l'article précédent peuvent le contraindre à requérir lui-même l'inscription ou à remettre les titres à celui qui les réclame, ou à les déposer au bureau des hypothèques.

(1) Cette disposition présente l'avantage d'éviter l'abus de la dérention illégale des titres, et de faire rédiger les bordereaux par les notaires ou autres officiers publics. (M. Félix.)

(2) Ces peines sont plus efficaces que celles dont le C. fr. a frappé le stellionat. (M. Félix.)

SECTION II. — *Quand les inscriptions et les prénotations ne sont-elles plus recevables ?*

**63.** Lorsqu'une demande d'inscription hypothécaire ne réunit pas toutes les conditions exigées par la loi, le conservateur la limitera à une prénotation, si elle rentre dans les prévisions de l'art. 23.

**64.** Lorsqu'un jugement aura défendu toute inscription ou prénotation ultérieure, le conservateur des hypothèques, à qui cette défense aura été notifiée officiellement, en fera mention sur son registre, et il n'y pourra plus faire aucune insertion.

**65.** Lorsqu'une succession a été acceptée sous bénéfice d'inventaire, il ne pourra plus être pris d'inscription ou de prénotation sur les immeubles de la succession au préjudice des créanciers déjà existants. (2146, § 2, C. fr.)

**66.** L'inscription de l'hypothèque n'est pas valable, si le titre en vertu duquel elle est prise date des dix jours qui ont précédé la déclaration de faillite du débiteur. La prénotation n'est pas valable lorsqu'elle s'appuie sur les titres mentionnés en l'article 23, n° 1, toutes les fois que ces titres auront la date dont il vient d'être parlé. Toute prénotation fondée sur les titres mentionnés en l'article 23, n° 2 et 3, quelle que soit d'ailleurs la date de ces titres, n'est valable qu'autant que son inscription remonte au-delà dudit délai. — Ces dispositions ne s'appliquent pas aux hypothèques consenties par le tuteur ou curateur pour la sûreté de leur administration. (2146, C. fr.) — La prénotation qui aura été faite avant le délai mentionné aux articles 64, 65 et 66, § 1 et 2, pourra, même après la saisie ou la défense d'inscription, être convertie en une hypothèque réelle.

SECTION III. — *Comment se font les inscriptions et les prénotations.*

**67.** Le créancier qui requiert l'inscription d'une hypothèque judiciaire ou conventionnelle, remet lui-même ou par un tiers au conservateur des hypothèques, l'original ou une expédition authentique du titre, d'où résulte son droit d'hypothèque (2148, C. fr.) (1).

**68.** Le créancier joint à son titre deux bordereaux, dont l'un peut être porté sur l'expédition du titre. Les bordereaux contiennent : — 1° la description de l'immeuble hypothéqué et de ses accessoires, l'indication de son espèce et de sa situation ; — 2° les nom et prénoms du créancier, sa demeure et sa profession, s'il en a une ; — 3° les nom et prénoms du débiteur, sa demeure et sa profession, s'il en a une, et une désignation individuelle et spéciale du débiteur telle qu'il puisse être distingué et reconnu ; — 4° La date et la nature du titre ; — 5° Le montant du capital

(1) La loi grecque ne reproduit pas l'art. 2154, C. fr., qui prescrit le renouvellement des inscriptions.

des créances exprimées dans le titre ou évaluées par l'inscrivante, les intérêts, ainsi que l'époque de l'exigibilité des capitaux et intérêts. (*Ibid.*)

**69.** Lorsque l'hypothèque à inscrire résulte de la loi, celui qui en demande l'inscription doit joindre aux bordereaux les pièces suivantes : — 1° Pour des impôts non payés, un certificat authentique du bureau des contributions, indiquant la somme et l'espèce d'impôts non payés ; — 2° Pour les créances contre les administrateurs de la fortune publique, des établissements et des communes, un certificat authentique de l'autorité surveillante ; — 3° Pour les créances dont il est question en l'article 11, §§ 3 et 5, l'inventaire des biens, meubles et immeubles, ou tout autre écrit authentique qui en tiendrait lieu ; si l'hypothèque est demandée pour reddition inexacte de compte, d'après l'article 13, un certificat du conseil de famille ou de l'autorité à qui le compte doit être rendu, déterminant le montant de la créance ; — 4° Pour les créances de la femme mariée, d'après l'art. 11, § 4, le contrat de mariage et autres actes qui régissent l'association conjugale quant aux biens (2153, C. fr.) ; — 5° Pour les créances des héritiers ou des créanciers hypothécaires, le testament ou tout autre titre authentique de leurs créances sur la succession, et pour les créances des cohéritiers, l'acte de partage ; — 6° Pour les créances des architectes, entrepreneurs, ouvriers ou fournisseurs de matériaux pour la construction ou réparation dont parle l'art. 11, n° 7, un écrit authentique ou tout autre écrit valable ; — 7° Pour les créances qui, d'après l'art. 11, n° 8, résultent des dépens judiciaires, ou pour celles provenant du paiement des créances hypothécaires ; pour des créances provenant d'intérêts non payés des sous-hypothèques, un titre authentique ou tout autre acte valable, qui prouve l'existence et détermine le montant desdits intérêts.

**70.** Un des bordereaux mentionnés dans l'art. 68 sera communiqué au débiteur, par le créancier ou par son représentant, dans les huit jours qui suivront l'inscription ; il devra être justifié de cette communication au conservateur des hypothèques. Si le débiteur assiste lui-même à l'inscription ou à la prénotation, la communication n'est plus nécessaire. Si le créancier a négligé de faire la communication dans le délai fixé, il sera passible d'une amende pouvant monter à 200 drachmes (1).

**71.** L'inscription sur les biens d'une personne décédée se fait sur la simple désignation énoncée en l'art. 68, n° 3. Les héritiers du

créancier peuvent aussi requérir l'inscription sur la simple désignation exprimée en l'article précédent, n° 2, sans qu'il soit besoin qu'ils déclarent leurs noms.

**72.** Celui qui demande la prénotation, doit ajouter aux bordereaux les actes qui prouvent qu'il a intenté son action, les écrits publics ainsi que les titres de sa créance, le jugement qui la reconnaît et la déclare, ou une copie authentique des pièces en vertu desquelles la prénotation est requise.

**73.** Si le nombre des créances ou prénotations à inscrire est tellement considérable que le conservateur ne puisse pas les inscrire le même jour, il doit former un état de celles qui n'ont pas été inscrites, en les classant d'après l'ordre de leur présentation. L'inscription sur le registre des hypothèques se fera d'après l'ordre de cet état.

**74.** Les parties peuvent exiger l'insertion de notes additionnelles sur le registre des hypothèques. Ces notes se placent à la suite des inscriptions ou prénotations, et ne peuvent contenir que les modifications suivantes : — 1° La rectification des omissions et erreurs commises dans la rédaction des inscriptions ou prénotations. Cette rectification se fera à la requête des parties ou d'office par le conservateur ; — 2° Les changements dans la désignation des immeubles ; — 3° Les diminutions de la somme conservée par hypothèque, lorsque l'inscription a été prise sur évaluation ; — 4° Tout changement relatif au terme du paiement de la créance hypothécaire, au montant des intérêts, de la durée de l'inscription, au mode d'acquisition ou à toute autre condition accessoire. Celui qui requiert l'insertion des notes mentionnées aux n° 3 et 4 du présent article, doit déposer au bureau des hypothèques un certificat authentique constatant le consentement des parties ou une décision judiciaire. Les erreurs ou omissions provenant des parties peuvent être corrigés sur la présentation des écrits qui sont exigés pour la première inscription. Si les rectifications ont pour objet des erreurs qui rendaient l'hypothèque nulle, l'hypothèque ne sera réputée valable que du jour où ces rectifications auront été faites (1).

**75.** Toute inscription d'hypothèque, prénotation ou note sur le registre des hypothèques, et toute copie ou bordereau provenant de ce registre, doivent porter la date du jour où ils ont été faits.

**76.** Les frais de l'inscription de l'hypothèque sont à la charge du débiteur, s'il n'y a convention contraire ; l'avance en est faite par l'inscrivante (2155, C. fr.). Les frais de la prénotation sont avancés aussi par celui qui la

(1) C'est à peu près 180 fr. Nous ne voyons pas trop la nécessité ou l'utilité de la communication du bordereau au débiteur, inconnue en France ; le débiteur ne peut ignorer l'existence du titre qui donne droit à l'inscription ; il peut d'ailleurs consulter le registre. (*M. Félix.*)

(1) Le C. fr. n'accorde aucun moyen de rectifier une erreur qui ne provient pas du fait du conservateur, ou d'opérer un changement dans l'inscription ; il faut en requérir une nouvelle et en supporter les frais. (*M. Félix.*)

demande, et le débiteur n'est tenu de les restituer que si la prénotation est convertie en hypothèque.

CHAP. VII. — *De la radiation et réduction des hypothèques et prénotations.*

**77.** Comme 2157 et 2158, C. fr. — *Seulement il n'est pas dit que le jugement qui radie, doit être en dernier ressort.*

**78.** La radiation non consentie est demandée au tribunal dans le ressort duquel l'inscription ou la prénotation a été faite, à moins que cette demande ne soit liée avec une autre cause pendante devant un autre tribunal. Il en est de même des autres actions résultant de l'inscription hypothécaire. (2156 à 2159, C. fr.)

**79.** La radiation des hypothèques est ordonnée par les tribunaux : — 1° Lorsqu'il existe une cause légitime de radiation ; — 2° Lorsque l'inscription n'était fondée sur aucun titre pouvant donner droit à une hypothèque ; — 3° Lorsque l'hypothèque a été acquise en vertu d'un titre, soit irrégulier, soit éteint ; — 4° si l'inscription est déjà nulle pour vice de formes essentielles.

**80.** L'inscription est nulle pour vice de formes essentielles : — 1° Lorsque sur le registre des hypothèques le créancier n'est pas mentionné, ou que la désignation du débiteur est tellement imparfaite qu'on ne puisse pas le reconnaître et le distinguer ; — 2° Lorsque la demande de l'inscription n'exprime pas le montant de la créance ; — 3° lorsque l'inscription de l'hypothèque n'est pas datée ; — 4° Lorsque l'immeuble hypothéqué n'est pas suffisamment désigné sur le registre des hypothèques, d'après son espèce et sa situation, ou lorsqu'il est désigné d'une manière tellement vague, qu'il ne puisse être reconnu distinctement (1).

**81.** Si l'hypothèque est rayée du registre, les créanciers postérieurs, s'il en existe, prennent rang d'après le jour de leur inscription.

**82.** Si le prénotant ne remplit pas les conditions prescrites par l'art. 23, n° 1, dans le délai de 30 jours, et qu'il ne démontre pas qu'il a été empêché par une cause légitime, il y aura lieu à la radiation de la prénotation.

**83.** Lorsque la prénotation a eu lieu à la suite d'une instance judiciaire ou d'un jugement, la décision en dernier ressort qui rejette la demande du prénotant emportera la radiation de la prénotation ; si la demande est au contraire définitivement accueillie en dernier ressort, le prénotant jouira d'un délai de 30 jours, augmenté de celui des distances, pour convertir son inscription en hypothèque. Ce délai passé, la prénotation sera rayée (2).

(1) D'après M. Troplong, sur l'art. 2148, no 648 bis, il ne doit y avoir que trois formalités substantielles de l'inscription : la désignation du débiteur, celle de la somme et celle de l'immeuble hypothéqué.

(2) Ainsi, la prénotation ne se convertit pas de plein

CHAPITRE VIII.

SECTION I. — *Du bureau des hypothèques.*

**84.** Il y aura un bureau des hypothèques dans la capitale et dans d'autres villes. Toutes inscriptions d'hypothèque ou prénotations devront, pour être valables, être requises et faites au bureau dans le ressort duquel sont situés les immeubles qui doivent être grevés. Les juges de paix sont chargés des fonctions de conservateurs des hypothèques. L'organisation des bureaux sera réglée par une ordonnance spéciale.

**85.** Le conservateur des hypothèques doit : — 1° Garder le registre des hypothèques et avoir soin qu'en son absence et celle de la personne qui le remplace légalement, nul ne puisse ouvrir le registre, et qu'aucun changement ne puisse y être fait ; — 2° Insérer exactement sur le registre, d'après un ordre chronologique, les inscriptions, prénotations et notes qui sont légalement admissibles ; — 3° Conserver soigneusement les pièces qui doivent lui être remises conformément à la loi. (2150, C. fr.)

**86.** Les actes délivrés par le conservateur des hypothèques dans la limite de ses fonctions, ainsi que les extraits du registre des hypothèques, sont considérés comme des actes authentiques. (2196, C. fr.)

CHAPITRE IX.

SECTION I. — *Des registres hypothécaires.*

**87.** Les registres hypothécaires sont rédigés et tenus conformément aux instructions publiées à cet égard. Ils seront cotés et paraphés par le président du tribunal compétent. Il y aura aussi pour chaque commune un livre particulier d'hypothèques avec une table alphabétique.

**88.** Toutes les sommes mentionnées sur les livres des hypothèques seront écrites en toutes lettres et en chiffres. En outre, le conservateur des hypothèques est tenu de signer par lui-même toutes les inscriptions, prénotations et radiations, et de joindre en différents volumes les bordereaux et autres écrits exigés pour l'inscription.

**89.** Les radiations se font en marge des inscriptions correspondantes et à la droite. Il est défendu de faire aucun changement dans le corps de l'inscription.

SECTION II. — *De la publicité des registres des hypothèques.*

**90.** Le conservateur des hypothèques est tenu de donner communication des registres à

droit en inscription hypothécaire ; mais le prénotant doit, après avoir obtenu une décision en dernier ressort, requérir une inscription hypothécaire, en présentant au conservateur un nouveau bordereau accompagné des pièces justificatives. (M. Fœlix.)

tous ceux qui la requièrent, mais sans que ces registres puissent être déplacés. (2196, C. fr., *diff.*)

**91.** Celui qui consulte les registres des hypothèques, peut prendre toutes les notes qu'il juge convenable. (2320, C. Sardc, *diff.*)

**92.** Les conservateurs des hypothèques sont tenus de délivrer, à tous ceux qui le requièrent, copie exacte des inscriptions et prénotations subsistantes. (2196, C. fr.)

**93.** Les copies des inscriptions et prénotations doivent contenir toutes les notes additionnelles.

**94.** Les inscriptions et prénotations rayées ne seront comprises dans les copies ou extraits que lorsque les parties l'auront exigé expressément.

**95.** Lorsque, sur un immeuble déterminé, il n'existe pas d'inscription ou de prénotation, le conservateur des hypothèques doit délivrer à celui qui le demande un certificat de cette non-existence d'inscription ou prénotation.

**96.** Les copies, extraits et certificats délivrés par le conservateur, sont revêtus de sa signature et du sceau du bureau des hypothèques.

**97.** Les communications du registre des hypothèques, les copies, bordereaux et certificats délivrés par le conservateur, sont payés par ceux qui les demandent, d'après un tarif publié.

#### SECTION III. — De la responsabilité du conservateur des hypothèques.

**98.** Le conservateur des hypothèques est responsable envers les parties : — 1° Lorsque, sans motif légitime, il a refusé ou retardé l'insertion de l'inscription ou de la prénotation ; — 2° Lorsque, contrairement à la loi, il n'a pas inséré sur le registre des hypothèques l'acte dont on demandait l'insertion ; — 3° Lorsqu'il n'a pas transcrit exactement les documents qui lui ont été remis ; — 4° Lorsque les copies ou extraits délivrés par lui ne sont pas conformes au contenu des registres, ou que les certificats délivrés par lui sont contraires à la vérité. (2197 et 2198, C. fr.) (1)

**99.** Outre les dommages-intérêts, le conservateur est passible des peines auxquelles pourra donner lieu la tenue irrégulière de ces livres. (2202 et 2203, C. fr.)

**100.** Le procureur du roi près le tribunal de première instance doit, chaque année, et en outre quand il sera convaincu que les registres sont tenus irrégulièrement, les examiner par lui-même ou par son substitut, et faire appliquer les peines disciplinaires contre les conservateurs, lorsqu'il y a lieu.

(1) Mais la loi grecque ne déclare pas l'acquéreur affranchi des charges non inscrites sur le certificat, probablement parce que la communication des registres est prescrite et qu'on peut ainsi faire ses vérifications sans frais.

#### CHAP. X. — Dispositions finales.

**302.** La présente loi sera exécutée à dater du 1<sup>er</sup> octobre 1836 ; toutes les lois hypothécaires en vigueur à cette époque sont abrogées par la présente, à l'exception de ce qui sera ordonné par la loi, qui sera publiée relativement aux hypothèques déjà existantes (2).

#### Articles du Code de procédure civile grec, cités dans les art. 48 et 49.

**940.** Seront colloquées en première ligne les créances privilégiées sur la généralité des meubles, et dans l'ordre suivant : — 1° Les frais d'instance et d'exécution, ainsi que les frais de justice ; — 2° Les frais nécessaires aux funérailles du débiteur, de sa femme ou de ses enfants ; — 3° Les frais de la dernière maladie du débiteur, de sa femme et de ses enfants, dus aux médecins, chirurgiens, sages-femmes, garde-malades, ou pour les médicaments ; — 4° Les salaires des domestiques, ouvriers ou journaliers, pour la dernière année échue et pour ce qui est dû sur l'année courante ; — 5° Les fournitures de subsistances faites, pendant les derniers six mois, au débiteur, à sa femme ou à ses enfants, particulièrement par les boulangers, bouchers, traiteurs, marchands et autres ; — 6° Les cotes contributives aux charges du département, de l'arrondissement et de la commune, pour les deux dernières années et l'année courante ; — 7° Les créances de l'Etat, pour l'arriéré des contributions directes et indirectes des deux dernières années et de l'année courante ; — 8° Les frais de justice criminelle lorsque le débiteur y a été condamné. (2101, C. fr.)

**941.** Les créances privilégiées sur certains meubles et sur certains deniers seront colloquées en premier lieu sur le produit desdits meubles et dans le partage desdits deniers, à savoir : — 1° La créance sur le gage dont le créancier est saisi ; — 2° Les frais faits pour la conservation de la chose ; — 3° Les avances de semences ou de sommes destinées à la culture, si elles existent en nature ; — 4° Le loyer de maisons et bâtiments, pour l'année courante et l'année échue, sur les meubles dont les locataires ont garni les lieux loués et qui y existent encore ; — 5° Les fermages de biens ruraux et autres objets productifs de fruits, ainsi que les dîmes et rentes foncières de biens ruraux, le loyer de fabriques, moulins et autres établissements industriels, pour l'année courante et l'année échue, sur les fruits encore existants, les ustensiles, marchandises et objets fabriqués, ainsi que le bétail et les matériaux amenés sur les lieux ; — 6° Les créances des aubergistes, pour fournitures et avances, sur les effets du voyageur qui ont été

(2) La loi garde le silence sur les dispositions transitoires relatives à la transcription des actes translatifs de propriété et à toutes les questions qui s'y rattachent ; ce qui est une lacune.

transportés dans l'auberge, et qui s'y trouvent encore ; — 7° Les débours, frais de transport et de voiture des commissionnaires, expéditeurs, bateliers ou voituriers, sur les marchandises à eux confiées et qui se trouvent encore entre leurs mains ; — 8° Les créances pour lesquelles il a été donné caution, sur ces cautions ; et enfin les créances des particuliers ou du trésor, résultant de prévarications commises par des fonctionnaires sujets à cautionnement, sur les fonds de leur cautionnement. (2102, C. f.)

**991.** La collocation se fait dans l'ordre suivant : — 1° Les privilèges énoncés en l'art.

940 du présent Code ; — 2° Les privilèges énoncés en l'art. 941, et déterminés par les art. 942, et 943 ; — 3° Les privilèges inscrits, suivant la date de leur inscription ; — 4° Les hypothèques inscrites, également suivant la date de l'inscription ; — 5° Les privilèges non inscrits ; — 6° Les hypothèques non inscrites ; — 7° Les créances chirographaires qui ont été produites, et, parmi elles, les créances privilégiées et hypothécaires pour les sommes qui n'ont pu être payées sur le prix des meubles donnés en gage ou des immeubles hypothéqués.

## HAMBOURG.

### Statuts de 1605 (extrait des).

#### DEUXIÈME PARTIE.

##### TITRE IV. — DES HYPOTHÈQUES ET ENGAGEMENTS.

**1.** Comme 2124, C. fr.

**2.** La vente faite par un créancier des effets mobiliers qui leur ont été donnés en nantissement avant l'échéance de l'obligation principale, est valable à l'égard de l'acheteur de bonne foi. (2119, C. fr.) Mais, à l'égard des immeubles, le créancier hypothécaire les suit entre les mains de tout possesseur, tant que la prescription n'est pas acquise. (2. 114, 3° §, C. fr.)

**3.** Celui qui jouit du droit d'usage ne peut transmettre ni hypothéquer ce droit, mais il lui est néanmoins permis d'engager les fruits et les produits. (2118, C. fr, *diff.*)

**4.** Quiconque sort de la ville pendant la nuit, ne peut engager ses effets mobiliers que devant deux personnes d'une probité reconnue ; mais les héritages et les revenus immobiliers ne peuvent être engagés et transmis que devant le conseil, en séance publique. Inscription en sera prise sur le livre de ville. Aucun témoin ne peut être entendu contre ce qui y est contenu.

En cas de paiement, le débiteur demandera sa libération devant le conseil, et fera radier l'inscription.

**5.** Si l'immeuble engagé ou vendu est d'une valeur supérieure au montant de la créance, l'excédant peut être hypothéqué à un autre créancier, mais toujours devant le conseil, en audience publique, afin que les oppositions puissent être produites, s'il y a lieu.

**6.** Le créancier n'est point obligé d'accepter une hypothèque sur les biens de son débiteur ; c'est une faculté qui lui est abandonnée.

**7.** Le créancier doit, tant que le gage reste confié à sa garde, en prendre soin en bon père de famille, sinon il pourra être condamné à des dommages-intérêts, par suite de sa faute ou de sa négligence.

**8.** Mais si le gage périt par la faute du créancier, la créance demeure entièrement exigible.

**9.** Si les biens ont été engagés avec les fruits et revenus, le créancier devra imputer, d'abord sur le montant de la créance et de ses frais, les fonds provenant de la récolte et des fruits, à moins de convention contraire.

**10.** Est considérée comme nulle et usuraire la condition en vertu de laquelle si, à l'échéance, la créance n'est pas payée, le créancier demeurera propriétaire de la chose engagée. 928, C. de Berne.)

**11.** Le détenteur du gage est tenu de rendre la chose engagée lors du paiement entier de la créance.

**12.** Les meubles servent de gage pour le prix du loyer et des dégâts occasionnés par le locataire d'une maison ou d'un locataire ; la saisie peut en être faite en vertu d'une ordonnance du président du tribunal.

**13.** Les fruits d'un bien de campagne ou d'un jardin sont tacitement engagés au propriétaire pour le paiement des loyers.

**14.** Les prêts d'argent ou d'autres objets pour la construction, les réparations ou l'entretien d'une maison, d'un navire et autres, entraînent sur ces biens une hypothèque de plein droit.

**15.** Les biens d'un tuteur ou curateur sont tacitement engagés pour sûreté de l'administration des biens des mineurs ou interdits, lors même qu'il ne les aurait pas expressément engagés dès son entrée en fonction. (*Statuts, 3<sup>e</sup> part., tit. 6, de la Tutelle et de la Curatelle, art. 13.*)

**16.** Si, à l'échéance, la dette n'est pas payée, le créancier a le droit de poursuivre judiciairement la vente de l'immeuble engagé. (V. *Statuts*, 1<sup>re</sup> part., tit. 16, art. 5.).

## DEUXIÈME PARTIE.

### TITRE V. — DU RANG DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES.

**1.** Les créanciers inscrits devant le conseiller sur le livre de ville, sont préférés aux créances qui n'y sont pas inscrites, et chaque inscription a son rang selon son droit d'ancienneté. Les créanciers inscrits le même jour exercent leurs droits par concurrence. (2147, C. fr.)

**2.** Avant ces créances doivent être colloqués sur les biens du défunt, les frais funéraires et ceux de dernière maladie. (art. 22, ord. du 13 août 1753.)

**3.** Si une vente de marchandises est faite de bonne foi à un individu surchargé de dettes, et qui, trois ou quatre jours après, disparaît en faisant banqueroute, agissant ainsi d'une manière frauduleuse, le vendeur sera préféré à tous les autres créanciers sur les marchandises qui se trouvent encore chez le débiteur en fuite.

**4.** Le propriétaire d'une maison est privilégié à tous autres créanciers sur les meubles qui la garnissent, pour sûreté de loyers échus (2102, C. fr.).

**5.** Les domestiques sont, pour leurs salaires, préférés à tous les autres créanciers. (*ibid.*)

**6.** Après eux, l'aubergiste doit être préféré à tous les autres créanciers, sur les biens du débiteur, pour les fournitures d'une année de nourriture et de bière qu'il lui a faites pour ses besoins personnels.

**7.** Le prêteur des fonds destinés à l'acquisition d'une maison ou de tout autre bien, avec la condition que ce bien serait hypothéqué, est privilégié sur tous autres créanciers hypothécaires antérieurs, à moins qu'ils n'aient été inscrits sur le livre de ville (art. 2108, C. fr.).

**8.** Il en est de même, s'il est prouvé que les fonds prêtés ont servi à la réparation et l'entretien pour un besoin pressant.

**9.** Il en est de même encore des ouvriers qui ont travaillé auxdites constructions et réparations.

**10.** Quoique, d'après le droit impérial commun, la femme soit préférée, sur les biens de son mari, à tous les autres créan-

ciers, même à ceux ayant des hypothèques tacites plus anciennes, pour sa dot et à raison de l'hypothèque tacite qui en résulte; cependant elle n'aura aucun privilège sur les biens de son mari pendant le mariage, et même la dot, ainsi que les biens qui lui sont échus pendant le mariage, seront entièrement affectés et engagés pour payer les dettes de son mari; mais elle aura, ainsi que ses enfants, la jouissance exclusive des biens qui lui sont échus après la mort ou après la fuite du mari, au préjudice de tous les autres créanciers, à moins de disposition contraire.

**11.** Si le mari, lors des fiançailles, a fait estimer ses biens au-dessus de leur valeur, ou s'il ne s'est pas constitué de dot et qu'après l'apurement il ne lui reste rien de propre, les dettes qu'il a contractées avant le mariage ne peuvent être supportées sur les biens de la femme, soit que des enfants soient nés du mariage ou non; il ne peut alors grever les biens de la femme, qu'avec l'avis du conseil de famille (*freunde*).

**12.** Seront ensuite payés, tant pour le principal que pour les intérêts, les créances qui ne sont pas inscrites sur le livre de ville, mais qui entraînent une hypothèque conditionnelle ou tacite, chacune d'après sa date, tant du principal que des arrérages d'intérêts. Si le créancier inscrit le moins ancien sur le livre de ville déclare prendre le bien pour son compte, il ne sera tenu de payer aux créanciers antérieurs que le capital et les intérêts d'un an et de l'année courante (2151, C. fr.); le reste des intérêts échus sont colloqués sur les autres biens du débiteur.

**13.** Si une partie des biens d'un débiteur a été expressément hypothéquée, le premier créancier doit être préféré au créancier postérieur: l'hypothèque spéciale sera préférée aux hypothèques générales. (165, tit. 2, ord. sur les hyp. de 1793, en Prusse.)

**14.** Comme 2147, C. fr.

**15.** Celui qui a prêté de l'argent pour payer un autre créancier inscrit lui sera substitué.

**16.** Celui qui a confié en dépôt un bien sera, en cas de détournement ou d'altération, payé par préférence sur les biens du dépositaire, avant tous les créanciers non inscrits. Si le bien existe encore en nature, il sera restitué au déposant ou à ses ayants droit de préférence à tout autre.

**17.** Après le paiement des créanciers ayant des hypothèques conventionnelles ou tacites, les créanciers chirographaires seront payés sur le reste des biens par concurrence.

## HANOVRE.

## Principes d'une loi sur les hypothèques, du 29 juillet 1834 (1).

**1.** L'inscription sur les registres constitue, avec le titre, l'hypothèque; ce n'est que par l'inscription que ce droit hypothécaire est acquis. Aucune hypothèque par acte privée, ne pourra à l'avenir être consentie. (2127, C. fr.)

Les meubles n'ont pas de suite par hypothèque. (2119, C. fr.)

**2.** Le titre est une convention expressément stipulée.

Les hypothèques qui résultent de la loi sont les suivantes :

*a.* L'hypothèque de la femme sur le bien du mari, à raison de sa dot et de ses autres apports ;

*b.* L'hypothèque des enfants sur le bien de leur père, à raison des biens de la ligne maternelle qu'ils sont chargés d'administrer.

*c.* L'hypothèque des mineurs et interdits sur les biens de leur tuteurs et curateurs, à raison des droits qui naissent de la gestion de ces biens par lesdits tuteurs.

L'inscription de l'hypothèque légale de la femme doit être faite, lorsqu'elle est mineure, par son tuteur à l'époque même du mariage ; dans les autres cas cette inscription est abandonnée à la femme et à ses ascendants. Dans les cas spécifiés sous *b* et *c*, la loi prescrit au tribunal des tutelles de prendre inscription sur les biens du père, et sur ceux des tuteurs lors de leur nomination.

Il sera statué, selon les circonstances, quels sont les cas dans lesquels une hypothèque légale sera inscrite comme hypothèque générale ou spéciale sur un immeuble déterminé.

**3.** Une hypothèque générale, qui devra être inscrite au tribunal du domicile du débiteur, comprend tous ses biens meubles et immeubles.

**4.** Toute hypothèque spéciale sur un immeuble doit être préférée à une hypothèque générale, celle-ci fût-elle même inscrite à une date antérieure. (2134, C. fr., *diff.*, 165, *tit.* 2, *ord.* 1793, *de Prusse.*)

**5.** L'inscription d'une hypothèque ne peut être requise que pour une somme déterminée. (2132, C. fr.) Lorsque la somme ne résulte point du titre, comme lorsqu'il s'agit d'une caution ou d'une hypothèque légale pour une créance indéterminée, faute du consentement des créanciers et des débiteurs, la somme sera fixée par le juge du domicile du débiteur après avoir entendu sommairement les deux parties, ou même, suivant la nature des faits, par le tribunal des tutelles ; l'inscription sera

ensuite prise dans les termes de la fixation ainsi faite. Avant toute décision, une prénotation pour la conservation des droits du poursuivant sera prise pour un délai qui ne pourra s'étendre au delà d'une année.

**6.** Le *pactum reservati domini*, considéré comme garantie des créances, sera à l'avenir supprimé comme ne pouvant s'accorder avec un système régulier des hypothèques.

**7.** Le rang des hypothèques générales et celles des hypothèques spéciales affectées sur le même objet sont fixées chacune par la date de leur inscription. (2132, C. fr.)

**8.** Les créances privilégiées, seront préférées aux créances hypothécaires. (2095, C. fr.)

**9.** Ces privilèges seront restreints pour des motifs graves, tels que prestations ou redevances périodiques et arrérages peu étendus.

Au nombre de ces privilèges, on devra comprendre : le fisc pour les contributions arriérées, les chambres urbaines pour les impositions municipales, les redevances foncières, les frais de la dernière maladie, d'inhumation, les salaires, et la prime de l'assurance contre l'incendie.

Seront préférées aux hypothèques générales, les créances résultant de la nature de certaines professions, telles que celles des boulangers, des bouchers, des cordonniers et des tailleurs, qui ne remontent pas au delà de six mois, et qui n'excèdent pas les besoins ordinaires du débiteur.

**10.** Les privilèges appelés *privilegia exigendi* seront à l'avenir abolis.

#### B. Réformes particulières, concernant les hypothèques spéciales.

Il y aura quatre espèces d'hypothèques spéciales qui, constituées légalement, donnent un privilège absolu sur les hypothèques générales.

Ces 4 espèces d'hypothèque spéciale sont :

*a.* Les hypothèques sur les terres et sur les droits qu'on doit assimiler aux immeubles.

#### AA. Principes généraux.

**1.** En premier lieu, il faudra préciser ce qui doit constituer la propriété foncière à affecter aux hypothèques.

La propriété ne sera pas restreinte au *dominium* de la loi romaine. Il faut que le colou et le tenancier héréditaire puissent aussi hypothéquer spécialement le droit qu'ils ont sur l'immeuble.

(1) Les dispositions préparées pour servir de base à un projet de loi, n'ont encore reçu aucune sanction. Le travail présenté par le ministère a été sans résultat, tant il est difficile de toucher à un système hypothécaire existant dans un pays. Cependant il paraît certain que les chambres doivent s'en occuper prochainement.

Tout ce qui est relatif aux charges et à la jouissance d'un immeuble, ainsi que les droits utiles, seront susceptibles d'hypothèques comme la propriété foncière.

Il faudra aussi déterminer exactement, les droits aliénables et existants distinctement, qui, comme les immeubles, sont susceptibles d'hypothèques. Ainsi, il faudra comprendre le *domaine direct* dans la propriété partagée, les dismes, les champs, les droits bannaux de la bière, etc., en tant que ces droits sont indépendants de l'immeuble.

2. La sûreté de l'hypothèque, dépend de la certitude du droit de propriété du constituant sur cet objet.

Ainsi la base du système hypothécaire par rapport à la propriété foncière, consistera à faire prononcer par la loi :

Qu'aucun changement entre-vifs de propriété ne pourra s'opérer que par la transmission publique faite devant le juge du lieu où la chose hypothéquée est située.

Cette mutation sera transcrite par le juge sur les registres fonciers, tenus en même temps que les registres hypothécaires.

Cette transcription devra être générale sans exception, et s'étendre à tous les autres droits réels assimilés aux immeubles.

Les contractants comparaitront devant le juge en personne ou par fondés de pouvoirs pour y faire la déclaration de transmission, dont il est dressé procès-verbal. Cette déclaration est obligatoire quant à la mutation ; l'acte de vente ou de cession y sera mentionné. Le juge après vérification faite des titres et de la capacité des parties, devra transcrire la transmission, s'il y a lieu, sur les registres fonciers ; les titres et procès-verbaux seront annexés aux registres fonciers.

Pour ne pas exagérer l'examen officiel, il ne sera pas ordonné que les titres de propriété seront rectifiés d'office.

Pour que le but soit atteint, il faut que cette règle soit générale et sans aucune exception, et qu'elle s'étende aux droits considérés comme immeubles.

Comme principe fondamental, il sera décidé :

Que la transmission confère le propriété, mais seulement lorsque le titre est valable ; et que sans la formalité de la transmission, la propriété ne peut être transférée, même avec un titre en règle.

Lors de l'ouverture des successions, les héritiers devront faire transcrire en leur nom la propriété des immeubles qui leur sont échus, à la charge par eux de justifier de leur qualité d'héritiers.

3. Les hypothèques spéciales, ne pourront être constituées que sur des immeubles spécifiés, sur des droits qui ont une existence distincte et indépendante, ou sur des biens composés d'immeubles et de droits assimilés à des immeubles. Les biens qui ne peuvent ni d'après les dispositions de la loi, ni en fait,

(comme les maisons et les jardins) être considérés comme biens clos (*geschlossen*), mais peuvent être divisés, ne seront susceptibles d'hypothèque spéciale que lorsqu'ils auront une superficie d'un arpent (*Morgen*) ; l'immeuble divisible qui n'est pas clos et qui n'a pas un arpent de contenance, ne sera considéré que comme une partie de tous les biens, et par conséquent ne pourra être grevé que d'une hypothèque générale.

4. Quoique l'hypothèque constituée sur des immeubles spécialement puisse être poursuivie contre tout tiers-détenteur, néanmoins un immeuble grevé d'une hypothèque spéciale, ne pourra être divisé et vendu partiellement sans le consentement du créancier inscrit.

5. Lorsque les immeubles par leur nature sont inaliénables, comme les fiefs, ou les biens fideicommissaires, les seuls revenus pourront être consacrés à désintéresser les créanciers hypothécaires.

6. On pourra consentir pour une même créance, outre l'hypothèque spéciale, une hypothèque générale, et constituer pour une même dette des hypothèques spéciales sur plusieurs immeubles, et par suite faire inscrire la même dette hypothécaire sur plusieurs folios spéciaux.

Les principes établis AA sont applicables aux hypothèques spéciales.

a. Toute obligation qui, se rapportant à un immeuble, restreint la jouissance des fruits et nuit aux droits des tiers, devra leur être notifiée, s'il est nécessaire qu'elle soit inscrite sur le registre foncier.

Ainsi seront soumises à la transcription avec énonciation de la date ;

a. Toutes les obligations qui créent un droit de copropriété, de cens héréditaire, d'emphytéose, ou d'autre de cette nature ;

b. Toutes les institutions des fideicommissaires ;

c. Les servitudes et autres charges qui grevent la propriété, les servitudes personnelles, et notamment l'usufruit, les redevances en argent ou prestations en nature.

Aucune charge de cette espèce ne pourra être constituée sur des immeubles, déjà grevés d'hypothèques spéciales, au préjudice des créanciers hypothécaires, sans leur consentement.

b Il est une seconde espèce d'hypothèques spéciales :

Les hypothèques sur des fermages (1).

Cette hypothèque spéciale consiste dans une somme que doit recevoir à la fin du bail le fermier des mains du propriétaire ou de son successeur au bail, comme l'équivalent de ses droits ou des améliorations qu'il a faites.

En conséquence, après l'acte de bail, le fermier demandera au juge de la situation du

(1) Les grandes propriétés des couvents et des particuliers peuvent engager les fermiers, dans l'intérêt de l'agriculture ou de l'industrie, de former des établissements, qu'il est de la prévoyance de leur assurer.

bien affermé qu'il lui soit ouvert sur le registre des hypothèques, une feuille pour y inscrire ses hypothèques spéciales sur la somme ci-dessus, selon son rang et à la date de son inscription.

Dès qu'une feuille sera affectée sur les registres, le propriétaire pourra prendre sur la somme une première inscription pour assurer les droits résultant du bail; et dont le montant sera fixé par le contrat de bail.

c. Une troisième espèce d'hypothèques spéciales a pour objet :

Les navires et les droits de navigation.

Tout propriétaire de navire dans ce but, devra élire au lieu de ses expéditions, soit sur rivière ou sur mer, un domicile dans lequel le navire à hypothéquer devra être enregistré en justice avec une désignation exacte.

La validité de l'hypothèque spéciale constituée sur un navire, avec ou sans le droit de navigation, devra dépendre de l'inscription; il faudrait soumettre l'aliénation du navire et du droit de navigation à la formalité de la transmission judiciaire et de la transcription sur le registre, comme pour les immeubles.

Un privilège devrait être accordé aux créanciers, résultant de contrats à la grosse ou de tous autres emprunts faits à l'étranger pour l'entretien du navire.

Ceux chargés de la tenue des registres devront être soumis à une responsabilité à déterminer.

d. La quatrième espèce de droit est relative aux gages mobiliers.

Les principes posés par le manifeste sont les mêmes que ceux du Code français.

## HESSE (GRAND-DUCHÉ DE).

### Projet de loi sur les hypothèques de 1832.

#### PREMIÈRE PARTIE. — DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

1. Comme 2092, C. fr., il est ajouté : à moins d'exceptions d'objets déterminés, qui sont dans certaines provinces à l'abri de la saisie.

2. Comme 2093, C. fr.

3. Les motifs légitimes de priorité sont : l'hypothèque, le gage, le droit de séparation de patrimoines et les privilèges (2094, C. fr.).

Chacun de ces droits de préférence ne s'exerce qu'à la condition d'observer les formalités prescrites par la présente loi.

4. Celui qui, en vertu de la loi, succède aux droits du créancier ou les acquiert à tout autre titre, peut, sans formalité ultérieure, invoquer son droit de préférence.

5. Les hypothèques des créanciers de l'Etat du grand-duché sur les revenus du pays, et particulièrement sur le tiers des domaines consacrés au paiement de la dette publique, ou sur des objets spécialement engagés, ne sont pas l'objet de la présente loi; elles continueront à être jugées selon les lois en vigueur.

#### SECONDE PARTIE. — DE L'HYPOTHÈQUE.

##### SECTION I. — De l'hypothèque en général.

6. Comme 2114, C. fr.

7. Il ne peut être constitué d'hypothèque que sur les immeubles et les droits réels inscrits sur le cadastre des immeubles; toutefois l'hypothèque, d'après les dispositions de la

section IV. du présent titre s'étend encore aux autres objets qui y sont désignés.

L'hypothèque peut encore être constituée sur le droit de propriété souveraine, exempt d'impôt, sur les biens féodaux et autres, si ce droit a été préalablement inscrit sous un numéro sur le livre des biens-fonds.

Par les expressions *choses immobilières*, en ce qui concerne les hypothèques, la loi comprend les objets mentionnés dans les deux premiers alinéas du présent article.

8. L'hypothèque sur une chose qui n'appartient pas au débiteur, mais à un tiers, ne peut être obtenue que du consentement de ce tiers, et sur une chose, dont le possesseur n'a seul le droit de disposer que du consentement des intéressés.

9. Une hypothèque peut être accordée sans le consentement du propriétaire sur une chose dont la propriété est soumise à une extinction ou à une transformation, de telle sorte que celui qui peut demander cette transformation, ou à qui, par l'évènement d'une condition, la chose doit appartenir, est autorisé à la revendiquer contre un tiers détenteur.

Cette hypothèque comprend le droit de jouir des fruits tant que leur extraction ou la transformation de la propriété n'a pas eu lieu.

10. Une hypothèque peut être obtenue, dans les provinces de Starkenburg et de la Hesse supérieure, sur la propriété subordonnée ou limitée des vassaux, des possesseurs de biens héréditaires ou feudataires, quant aux conditions et à ses effets selon les lois en vi-

gueur dans ces provinces, et sera jugée d'après les art. 8 et 9.

**11.** Une hypothèque ne peut être prise sur la part appartenant au débiteur d'une chose possédée en commun, que du consentement des copropriétaires ; il n'a pas le droit d'aliéner sa part sans leur consentement.

**12.** Le consentement de celui qui a aliéné une chose avec droit de rachat ou droit de propriété sur la garantie d'une créance, est nécessaire pour obtenir une hypothèque sur la chose.

**13.** Une hypothèque ne peut être consentie sur les droits suivants : d'usufruit, d'usage, d'habitation, de servitudes foncières, et, dans les provinces de la Hesse supérieure et de Starkenburg, sur les dîmes et les rentes foncières.

**14.** Les dispositions des articles 8 et 13 inclusivement ne sont applicables que si, lors de l'inscription de l'hypothèque, la chose est attribuée au propriétaire sur le livre des biens-fonds, ou que si un droit prohibitif ou limitatif est inscrit sur ce livre. Dans le cas contraire, ou se conformera aux dispositions de la section III.

## SECTION II. — De l'établissement de l'hypothèque.

### I. Conditions générales.

**15.** Pour établir une hypothèque, il faut :  
1° Un droit pour l'acquérir (titre d'hypothèque) attribué au créancier ;

2° L'inscription de l'hypothèque sur le registre des hypothèques.

Le titre d'hypothèque seul confère au créancier le droit de demander l'inscription de l'hypothèque pour assurer la créance.

L'hypothèque elle-même n'est acquise que par l'inscription sur le registre des hypothèques.

**16.** L'inscription de l'hypothèque ne peut être prise utilement que sur des immeubles spécialement désignés, et pour des sommes déterminées (2129 C. fr.).

### II. Des titres d'hypothèque.

**17.** Le titre d'hypothèque est légal ou conventionnel.

Le titre d'hypothèque légal résulte de la loi, indépendamment de la déclaration du débiteur.

Le titre d'hypothèque conventionnel est celui qui dépend du consentement par contrat et de la forme des actes dressés à cet effet.

Il n'est point admis d'autres titres d'hypothèque (2116 C. fr. *diff.*).

#### A. Des titres d'hypothèque légale.

**18.** Ont des titres d'hypothèque légale :

1° Les mineurs et les interdits, pour leurs droits sur les biens immeubles de leur tuteur ;

2° Les enfants, pour leur fortune possédée à titre d'usufruit ou administrée par leurs père et mère ou par l'un deux, sur leurs immeubles ;

3° Les enfants, pour les droits qu'ils ont, à exercer, pour la garantie de leur fortune, sur les immeubles de leur beau-père ;

4° Les femmes, sur les biens de leur mari, pour leur dot constituée lors du mariage ou ultérieurement, pour les droits résultant du contrat de mariage, pour les dédommagements dus à raison des engagements qu'elle a contractés pour son mari et sur le prix de la vente des biens qu'ils ont aliénés (2121, C. fr.).

Les titres d'hypothèque mentionnés dans le présent article peuvent être exercés sur tous les immeubles des obligés, présents et à venir (2122, C. fr.).

**19.** Le tuteur en prenant la tutelle, n'est tenu de constituer hypothèque, que pour les objets mobiliers qui lui sont remis et évalués à une somme déterminée.

Le tuteur n'est pas tenu de donner d'autre caution, tant qu'il en exerce les fonctions, notamment pour reddition de comptes, quand elle devra avoir lieu.

En cas de négligence du tuteur dans son administration ou dans la reddition des comptes, l'autorité de la tutelle doit prendre une hypothèque proportionnée aux revenus probables de la fortune du mineur, ou à une augmentation suffisante de la somme hypothéquée.

Elle doit aussi prendre inscription sur les biens du tuteur pour toute dette résultant de la reddition de comptes, qui n'est pas couverte par les inscriptions précédentes.

Les autres créanciers ne peuvent attaquer les inscriptions constituées contre le tuteur, pour absence de la condition requise par le présent article.

**20.** Le montant de l'inscription sur les immeubles des tuteurs doit être fixé, dans les provinces de la Hesse supérieure et de Starkenburg par le tribunal de la tutelle compétent, et dans la Hesse Rhénane par le conseil de famille.

Dans ces deux premières provinces, le tribunal, et dans la Hesse Rhénane, le subrogé tuteur doivent prendre inscription sur l'estimation des biens (art. 162), qui ne doit pas être moindre qu'une fois et demie la somme fixée.

Les tribunaux mentionnés, les membres du conseil de famille et les subrogés tuteurs sont personnellement responsables de tout préjudice résultant pour les mineurs ou les interdits de leur négligence à ce sujet.

Le subrogé tuteur est tenu, sous la même responsabilité, de faire sa déclaration aux autorités supérieures, si le conseil de famille tarde à fixer la somme ou à la lui faire connaître lorsqu'elle a été fixée.

Dans le cas de négligence, le mineur ou interdit, ses parents ou amis peuvent se pour-

voir devant les autorités compétentes, pour faire prendre inscription (2139, C. fr.).

**21.** Les dispositions de l'art. 20 s'appliquent également au cas de l'art. 18, n° 2 et 3, en tant qu'il s'agit de l'intérêt des mineurs.

**22.** L'inscription de l'hypothèque sur les immeubles du mari (art. 19, n° 4), peut être prise par le père ou la mère de la femme, et, à leur défaut, par ses autres ascendants.

Le tuteur d'une fiancée mineure est tenu, sous sa responsabilité, d'effectuer sans délai cette inscription pour la fortune qui dépend de son administration.

**23.** Si la chose affectée à l'hypothèque légale (art. 18), éprouve une diminution de valeur telle qu'elle ne présente plus la garantie suffisante (art. 20, 2° alinéa), un supplément d'hypothèque sera requis (2131, C. fr.).

Il en est de même du cas de revendication de la chose hypothéquée ou si un privilège absorbe les revenus.

**24.** Ont des titres légaux d'hypothèques sur certains immeubles :

1° Le vendeur, pour le paiement du prix de vente, sur la chose vendue (2123, C. fr.);

2° Celui qui pour la cession d'une chose a consenti une rente viagère ;

3° Celui qui, aliénant une chose par suite d'échange s'est réservé un droit de soulte sur la chose aliénée ;

4° Le cohéritier ou tout autre coparticipant pour la garantie des partages, des soultes et retours de lots (2103, 3°, C. fr.) ;

5° Tout créancier pour les frais judiciaires de sa créance et de son inscription.

Les titres d'hypothèque mentionnés, sous les n° 1, 2, 3 et 4, doivent résulter de jugements dans la Hesse supérieure et le Starkenburg, et d'un acte authentique ou privé légalisé dans la Hesse Rhénane.

B. Des titres d'hypothèque conventionnels.

**25.** Comme 2124, C. fr.

**26.** Les hypothèques conventionnelles sur les biens des mineurs, des interdits ou des absents, doivent être prises ou jugées d'après les lois de la province où s'exerce l'administration du tuteur ou de l'absent, lors même que les biens seraient situés dans une autre province.

**27.** Il y a lieu de faire statuer, en cas de contestation, par les lois de la province dans laquelle demeure la femme lors de l'engagement qu'elle a contracté, si elle a été autorisée par son mari à consentir une hypothèque conventionnelle, si elle a pu se porter caution, prendre la place du débiteur, renoncer à son hypothèque, ou céder son droit de priorité.

**28.** Dans la Hesse Rhénane, l'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par un acte authentique devant deux notaires ou devant un notaire et deux témoins (2127, C. fr.)

Les inscriptions hypothécaires dans la Hesse

supérieure et dans le Starkenburg doivent être confirmées par les tribunaux compétents.

**29.** Le consentement de l'hypothèque conventionnelle n'est valable que pour les choses qui sont désignées par l'inscription hypothécaire avec l'indication de l'arrondissement où se trouve chacune de ces choses, ainsi que la page et le numéro du livre des biens-fonds où ils se trouvent.

A la fin de l'inscription hypothécaire il peut être ajouté un extrait du livre des biens-fonds, qui contient cette indication, lequel sera scellé du sceau du notaire dans la Hesse Rhénane, et, dans les deux autres provinces, de celui du tribunal qui délivre la confirmation. Pour l'inscription elle-même, il n'est besoin que de s'en référer à cet extrait, et il n'est pas nécessaire d'énoncer les choses elles-mêmes dans l'inscription.

C. Des titres d'hypothèque collectifs.

**30.** Celui qui n'a qu'une partie d'une créance hypothécaire peut prendre inscription sur tout l'immeuble hypothéqué.

**31.** L'héritier ou légataire doit supporter sur le bien du défunt l'hypothèque résultant d'un titre émané de son auteur, lors même qu'il ne serait pas tenu de la totalité (873, C. fr.).

**32.** Le contrat en vertu duquel aucune hypothèque, ou aucune nouvelle hypothèque ou aucune hypothèque excédant une certaine somme ne doit pas être inscrite sur un bien déterminé, est nul quand il s'agit d'hypothèques légales (art. 18 et 24). Il n'est valable, pour les hypothèques conventionnelles, que si cette limitation du droit de disposer avait été inscrite avec la chose sur le livre des biens-fonds, avant l'inscription de l'hypothèque.

**33.** Les effets de l'hypothèque légale (art. 18 et 24), ne sont restreint, sous aucun rapport, par le fait qu'une hypothèque conventionnelle, aurait en outre été consentie pour la créance.

**34.** Tout titre d'hypothèque s'éteint lorsque l'immeuble hypothéqué est aliéné et attribué au nouvel acquéreur sur le livre des biens-fonds.

Toutefois, si la vente a lieu judiciairement sur la poursuite d'un créancier, tout titre d'hypothèque s'éteint avec l'adjudication définitive.

**35.** En cas d'extinction du titre d'hypothèque sur un des immeubles affectés à l'inscription, le droit hypothécaire peut être exercé sur les autres, pour la totalité de la créance.

Si l'hypothèque a été consentie sur plusieurs immeubles et que l'un d'eux soit vendu et attribué sur le livre des biens-fonds à un nouvel acquéreur avant l'inscription, le créancier peut réclamer le paiement avant l'échéance (2131, C. fr.).

III. De l'inscription de l'hypothèque.

**36.** L'inscription doit être faite sur le re-

giste des hypothèques de l'arrondissement où est situé l'immeuble grevé (2146, C. fr.).

**37.** Si les parties d'un bien sont situées dans plusieurs arrondissements, l'inscription doit être prise dans chacun d'eux; sinon elle ne frappe que la partie inscrite sur l'arrondissement où elle a été prise.

**38.** L'hypothèque sur des droits de choses doit être inscrite sur le registre des hypothèques de l'arrondissement dans lequel sont situées les choses matérielles auxquelles sont attachés ces droits.

Les dispositions de l'art. 37 leur sont également applicables.

**39.** L'inscription de l'hypothèque doit contenir :

1° Le nom ou une autre désignation suffisante du créancier;

2° Le nom ou une autre désignation suffisante du débiteur. Les inscriptions sur les biens du défunt ne peuvent être prises que sous la désignation de sa personne;

3° L'indication du titre constitutif du droit, comme le prêt, le prix de vente, ou si c'est pour une tutelle, etc.;

4° L'indication du montant de la constitution d'hypothèque. Les rentes et les fournitures périodiques peuvent être inscrites avec une estimation du capital ou le montant annuel. Si elles ne consistent pas en numéraire, l'estimation en argent doit y être ajoutée;

5° Les choses sur lesquelles l'hypothèque est constituée, avec l'indication de la page et du numéro du livre des biens fonds;

Si, lorsque l'hypothèque est constituée sur plusieurs choses, l'omission de l'indication de la page ou du numéro manque pour une ou quelques-unes de ces choses, l'hypothèque n'est acquise que sur les choses où cette indication n'a pas été omise (2148, C. fr.).

**40.** On doit ajouter à l'inscription la date par an, mois et jour.

L'hypothèque n'acquiert d'ancienneté que par cette date de l'inscription, que le titre d'hypothèque soit légal ou conventionnel.

*Le reste comme 2147, C. fr.*

**41.** Cet article est relatif au maintien d'usages dans les différentes provinces du grand-duché.

**42.** Pendant la première année de l'ouverture d'une succession aucune hypothèque ne peut être valablement inscrite sur les immeubles qui en dépendent, pour des créances de l'héritier ou du légataire, lors même que cet immeuble lui serait attribué sur le livre des biens-fonds (2144, C. fr.).

**43.** L'hypothèque d'un créancier du défunt qui n'a été inscrite qu'après l'ouverture de la succession sur des choses qui en dépendent, n'a aucun effet contre les créanciers de la succession, si la succession est acceptée sous bénéfice d'inventaire, et que la masse de la succession ne suffise pas pour désintéresser les créanciers.

**44.** Les hypothèques légales ne peuvent être inscrites valablement que pour les créances énoncées aux dispositions de l'art. 24, n° 1, 2, 3 et 4, sur les biens du créancier, sur des choses vendues ou échangées ou abandonnées, en échange de rentes stipulées ou échues dans le partage, dans le délai des seize premiers jours, pour la Hesse rhénane, à partir de la date du titre, et pour le Starkenburg et la Hesse supérieure, à partir de la date de la confirmation judiciaire de ce titre.

L'hypothèque ainsi inscrite dans le délai de seize jours, est valable contre le détenteur de la chose, lors même qu'antérieurement à l'inscription les acquéreurs suivants auraient vendu ou cédé la chose, et que l'attribution en aurait été inscrite sur le livre des biens-fonds.

**45.** Le droit des vendeurs de demander la résolution de la vente pour défaut du paiement du prix, ne peut être exercé au préjudice des hypothèques inscrites sur les acquéreurs ultérieurs, après le délai de seize jours.

Il en est de même pour les arrrages des rentes qui n'ont pas été servis en temps utile, et pour la non-exécution des échanges ou partages.

Si la condition de la nullité a été exprimée par le vendeur, ou le créancier rentier, ou l'échangiste, ou le copartageant, les dispositions des articles 55 et 56 ci-après recevront leur application.

### SECTION III. — De l'attribution et des inscriptions sur le livre des biens-fonds, quant aux hypothèques.

**46.** Une chose est attribuée au propriétaire sur le livre des biens-fonds quand il y est inscrit comme le dernier possesseur.

**47.** Si une chose a été attribuée à plusieurs propriétaires sans indication de part, elle est censée leur appartenir en commun par portions égales. L'hypothèque inscrite pour la créance d'un copropriétaire sur sa part comprend la chose commune toute entière, lors même que le débiteur serait intéressé pour une part moindre dans la chose commune.

**48.** Tant qu'une chose n'est point attribuée à un propriétaire dans le livre des biens-fonds, aucune hypothèque ne peut être valablement inscrite contre lui.

Sont toutefois exceptées les hypothèques légales résultant des dispositions de l'art. 24, n° 1, 2, 3 et 4, si, à l'époque de l'inscription, la chose était attribuée au créancier sur le livre des biens-fonds.

**49.** Tant qu'une chose reste attribuée à un propriétaire sur le livre des biens-fonds, des hypothèques peuvent être valablement inscrites sur lui, lors même qu'à l'époque de l'inscription il aurait déjà aliéné ou cédé la chose.

Les acquéreurs subséquents ne peuvent opposer leurs droits dans ce cas.

**50.** L'inscription sur le livre des biens-fonds peut être réclamée par l'acheteur ou par ses créanciers hypothécaires, ou même par le vendeur.

**51.** L'inscription sur le livre des biens-fonds ne peut être faite qu'en vertu d'un jugement définitif portant attribution de la chose, ou par d'autres documents réunissant les conditions exigées par les articles ci-après :

**52.** Dans la Hesse supérieure et dans le Starkenburg, l'acte de vente doit être un acte judiciaire ou confirmé judiciairement ; dans la Hesse Rhénane, cet acte doit être authentique, ou, si c'est un acte sous seing-privé, la signature doit être légalisée.

Dans les cas de vente forcée, on doit produire la copie du procès-verbal qui constate l'adjudication définitive, avec l'attestation du tribunal que l'attribution peut être faite.

**53.** La chose dépendant d'une succession doit être attribuée aux héritiers ou aux légataires. Dans la Hesse supérieure et le Starkenburg, on doit produire l'acte de partage judiciaire ou judiciairement confirmé, ou l'attestation du tribunal de l'ouverture de la succession constatant la transmission de la chose en faveur d'une personne désignée.

Dans la Hesse Rhénane, on doit produire :

1° S'il y a plusieurs héritiers, un acte authentique de partage, et, si les intéressés sont héritiers testamentaires ou légataires, l'acte désigné dans le n° 2.

2° Si la succession est échue par testament à une seule personne, le testament, et si c'est un testament mystique, l'acte notarié revêtu de la signature du testateur.

3° L'existence d'un héritier unique *ab intestat* doit être prouvée par des attestations du bourgmestre du domicile du défunt, d'un notaire du canton et du juge de paix de ce canton, les deux premières constatant que le défunt n'a laissé aucun autre parent plus proche. L'attestation du notaire doit contenir, en outre, qu'il n'a aucune connaissance de l'existence d'un testament. Dans l'attestation du juge de paix, il sera constaté qu'aucun scellé n'a été apposé, et, si cette opération a eu lieu, qu'il n'a point été trouvé de testament.

**54.** Les biens d'un absent, dont le décès n'est pas constaté, ne peuvent être attribués à ses héritiers ou légataires qu'en vertu d'un jugement d'envoi en possession définitif (120, C. fr.).

**55.** Toutes les charges affectées à des immeubles, à l'exception de celles mentionnées dans l'art. 57, les autres droits spécifiés par les art. 8 et 12, ainsi que les charges mentionnées dans l'art. 13, doivent être inscrits sur le livre des biens-fonds qu'ils affectent, sans distinguer si ces charges ou ces droits sont reconnus ou en litige.

**56.** Les charges et droits exprimés dans le précédent article ne peuvent être exercés

au préjudice des hypothèques inscrites sur le livre des hypothèques antérieures.

**57.** Sont exceptés des dispositions des art. 55 et 56, le droit de pâturage et les autres servitudes publiques, ainsi que les rentes foncières auxquelles sont attachées ces servitudes.

**58.** L'opposition inscrite dans l'année sur le livre des biens-fonds par un héritier ou légataire, qui prétend avoir un droit préférable à celui auquel l'immeuble a été attribué (art. 53), détruit l'effet des hypothèques inscrites depuis l'ouverture de la succession sur l'héritier primitivement institué, si l'héritier opposant obtient son institution.

**59.** L'inscription sur le livre des biens-fonds, par laquelle une chose est déclarée *fief*, *majorat*, *bien féodal*, ou *fidéi commis*, garantit contre les hypothèques subséquentes les droits de tous les ayants droit ; l'indication spéciale de ces droits n'est point requise dans ce cas.

**60.** Les inscriptions des charges des immeubles (art. 55) faites sur le livre des biens-fonds, ne seront rayées qu'avec le consentement des intéressés ou en vertu d'un jugement définitif. Les tribunaux, à la requête du détenteur ou d'un créancier inscrit, peuvent ordonner la radiation si le droit n'est pas fondé ou s'il est éteint.

#### SECTION IV. — Des effets de l'hypothèque.

##### I. Par rapport à la chose.

**61.** L'hypothèque s'étend, selon son rang, aux accessoires, aux améliorations et au produit de la chose, toutefois suivant les dispositions ci-après (2133, C. fr.).

**62.** Lors même que l'inscription se réfère à un bien dans son entier et avec tous ses accessoires, l'hypothèque ne comprend néanmoins que les pièces sur lesquelles elle est inscrite, avec l'indication de la page et du numéro.

**63.** Une hypothèque inscrite sur la chose principale s'étend sur les droits actifs attachés à la chose, qui ne sont inscrits sur aucun livre de biens-fonds, ou qui ne font point l'objet de numéros spéciaux.

**64.** Les objets mobiliers doivent être réunis comme accessoires aux immeubles en vertu de l'inscription, pourvu que ces meubles aient fait partie de la chose lors de l'estimation, à moins qu'il ne s'agisse d'objets appartenant à un fermier ou à un locataire.

**65.** Parmi les améliorations est comprise (art. 64) l'augmentation de valeur de la chose hypothéquée affranchie des charges qui la grèvent.

Si la durée des charges est limitée, et si elles s'éteignent par rachat, l'ayant-droit précède le créancier hypothécaire, dans le cas où la disposition de l'art 56 ne lui est pas oppo-

sée, pour ce qui reste du prix de rachat jusqu'à concurrence de quinze fois la valeur du revenu annuel de la chose rachetée.

Si la durée des charges est limitée à une époque déterminée ou à la vie d'une personne, l'ayant droit, si la charge est éteinte avant cette époque par annulation, vient après le créancier hypothécaire pour le reste du prix du rachat.

**66.** Si les charges qui grèvent le bien sont éteintes en même temps, la disposition du second alinéa du précédent article est applicable.

Pour le reste de ce qui doit être payé pour l'allodification proprement dite ou pour l'acquisition de la propriété illimitée, l'ayant droit vient après le créancier hypothécaire.

**67.** Si, dans un partage de succession, la chose entière ou un excédant sur sa part, échoit au débiteur dont la portion héréditaire est grevée d'hypothèque, ou s'il acquiert d'une autre manière en tout ou en partie les autres portions de la chose commune, cette hypothèque reste limitée à la part antérieure du débiteur sur la chose commune.

**68.** L'hypothèque ne s'étend qu'aux fruits de la chose non encore détachés du sol, arbres ou ceps, à l'époque où l'opposition est dénoncée au débiteur, ou la sommation faite au tiers possesseur de se dessaisir de la chose (art. 134), par l'autorité compétente; elle s'étend ensuite à ceux qui sont produits par la chose, à dater de ce moment jusqu'à l'extinction de l'hypothèque.

L'hypothèque sur un bois ne s'étend pas sur le bois déjà abattu lors de sa constitution; mais si le débiteur a le droit de déraciner le bois, l'hypothèque peut s'exercer sur les arbres déracinés destinés à un autre genre de culture.

**69.** L'hypothèque ne s'étend sur les fruits civils de la chose, notamment sur le prix des fermes ou loyers et autres revenus de la chose, que dans les termes des dispositions de l'art. 68.

Mais elle ne s'étend pas sur les fruits de cette nature arriérés.

**70.** Les contrats et autres actes en vertu desquels le débiteur ou le tiers détenteur a disposé, avant ou après l'inscription de l'hypothèque, des fruits sur lesquels s'étend l'hypothèque, aux termes des art. 68 ou 69, ne peuvent être opposés au créancier hypothécaire.

Cependant si les prix des fermes ou loyers ont été payés d'avance, le créancier ne peut rien réclamer pendant un an.

**71.** Les dispositions des art. 68, 69 et 70 sont encore applicables, lorsque le débiteur ou le tiers possesseur a abandonné la jouissance des fruits de la chose par anticlérisse.

**72.** En cas de vente forcée de l'immeuble hypothéqué, avec la condition que l'adjudicataire devra payer les intérêts du prix de vente,

l'hypothèque s'étend également à ces intérêts.

## II. Par rapport à la créance.

**73.** L'hypothèque ne confère le droit de priorité que jusqu'à concurrence du montant de l'inscription sur le livre des hypothèques.

Le droit de priorité s'étend, jusqu'à concurrence de cette somme, sur la créance principale, les intérêts, les dommages-intérêts et les frais, si le produit net de la vente de la chose hypothéquée est insuffisant.

**74.** Toutefois, si la créance inscrite sur le livre des hypothèques produit des intérêts ou des rentes, le droit de priorité de l'hypothèque s'étend encore, outre le montant de l'inscription :

1° Sur les intérêts ou les arrérages de trois ans, quelle que soit l'année de ces arrérages;

2° Sur les intérêts et les rentes qui échoient pendant le concours, ou pendant la dernière procédure de la vente forcée sans interruption, jusqu'à l'extinction de l'hypothèque.

**75.** L'hypothèque constituée pour des créances résultant d'une obligation pour un temps déterminé, et en particulier d'une ferme à bail, ou d'une gestion prise pour un certain temps, ne s'étend point, si l'obligation est prorogée, sur les créances créées après l'expiration du terme fixé dans l'origine.

## III. Par rapport au débiteur et au créancier.

**76.** Les contrats et autres actes par lesquels le débiteur impose une charge à une chose grevée d'une hypothèque, ou en sépare des droits sur lesquels s'étend l'hypothèque, ne peuvent nuire au créancier hypothécaire.

Il en est de même lorsque le débiteur accorde l'extinction d'une rente foncière ou d'un autre droit réel sur lequel est inscrite ou s'étend l'hypothèque.

**77.** Le consentement du créancier n'est pas exigé pour motiver un jugement qui ordonne qu'un droit réel sur lequel l'hypothèque est inscrite, sera éteint moyennant des dommages-intérêts accordés à l'ayant droit.

Mais cette extinction ne peut être opposée au créancier qu'avec son consentement, ou que si, en vertu d'un jugement définitif, l'immeuble désigné à la place du droit réel grevé d'hypothèque a été affranchi lui-même de toute charge et hypothèque.

**78.** Le consentement du créancier n'est pas requis pour la transformation d'une dime naturelle hypothéquée, ou d'un autre droit réel en rentes foncières. L'hypothèque d'une date antérieure est préférée à la rente foncière.

La rente foncière doit être inscrite sur le livre des biens-fonds à côté de la chose qui a remplacé le droit converti, et il sera énoncé sur le registre hypothécaire que l'hypothèque a été transportée sur cette rente foncière, en y ajoutant les indications nécessaires.

Avant l'accomplissement de ces formalités, la conversion ne peut être opposée au créancier.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables pour le cas où des rentes foncières en nature hypothéquées sont converties en rentes foncières en argent, et réciproquement.

**79.** Si l'hypothèque est inscrite sur la part du débiteur dans une chose commune, le débiteur et les copartageants peuvent, en cas de partage, demander que l'hypothèque soit transportée sur la portion échue au débiteur, le tout sauf les observations du créancier hypothécaire (art. 162).

**80.** Si plusieurs pièces de terre sont réunies, les propriétaires pourront obtenir que les hypothèques, qui grèvent les fonds annexés, soient transportées sur les autres biens libres situés dans le même arrondissement et d'une valeur égale.

Si le débiteur possède dans l'arrondissement des biens libres d'une valeur supérieure, le choix du bien à soumettre à l'hypothèque appartient au créancier.

**81.** Si, pour régler des contestations sur les limites, ou pour obtenir des limites plus favorables, des parties de terrains limitrophes sont échangées entre elles, de telle sorte que les pièces mutuellement cédées redeviennent des parties de ces terrains, leurs possesseurs peuvent demander que les hypothèques qui grèvent ces pièces de terre soient transportées sur les pièces de terre échangées.

Il en est de même lorsque, pour obtenir des améliorations, des pièces de terres limitrophes sont échangées moyennant une indemnité prise sur le fonds adjacent.

**82.** Si le débiteur ou un tiers détenteur diminue par une mauvaise gestion la valeur de la chose, le créancier peut exiger d'être payé, même avant l'échéance, ou, s'il le préfère, demander au tribunal que cette gestion lui soit retirée, en réclamant le séquestre, s'il y a lieu (2131, C. fr.).

**83.** Le créancier peut exercer l'action personnelle pour obtenir le paiement de la créance, ou l'action réelle et personnelle cumulativement.

**84.** Le cohéritier, qui n'est personnellement responsable que d'une partie de la créance, et le légataire, ne peuvent opposer à l'exercice de l'action hypothécaire le partage ni l'action antérieure.

**85.** Par suite de l'action hypothécaire, le créancier peut demander que la chose hypothéquée, ou les fruits de cette chose, soient saisis judiciairement et vendus, pour être payé sur le prix de sa créance, sauf l'exception portée aux art. 218 et 220, n° 9.

**86.** Les cas dans lesquels le créancier hypothécaire peut demander l'envoi judiciaire de la jouissance des fruits de la chose, doivent être décidés d'après les dispositions des art. 9, 10 et 14.

**87.** Le créancier qui a la jouissance des fruits de la chose doit payer :

1° Les contributions publiques de toute nature ;

2° Et, sous peine d'amende, le dommage et le gain manqué, provenant du défaut de gérer, d'entretenir la chose convenablement, d'y faire les améliorations utiles et de veiller à l'entretien des bâtiments.

Le reste des fruits doit être imputé d'abord sur les intérêts et ensuite sur le capital. Le créancier est toujours tenu de rendre des comptes.

**88.** Dans le cas de l'art. 86, le créancier peut demander le séquestre judiciaire de la chose, avec les effets déterminés par l'art. 87.

**89.** Si la créance est inscrite pour une somme indivise sur plusieurs choses, le créancier peut se faire payer sur le bien qui lui convient, jusqu'à ce qu'il soit désintéressé.

**90.** Le créancier dont l'hypothèque est inscrite sur la part de son débiteur ou sur une chose commune, peut demander la vente judiciaire, ou, s'il y a lieu (art. 86), l'envoi en jouissance des fruits, malgré l'existence de la communauté. Il peut aussi demander ce partage et l'envoi en jouissance provisoire de la part soumise à son hypothèque.

**91.** S'il existe sur le bien hypothéqué une charge non permanente qui en diminue la valeur, le créancier peut, si la durée en est limitée à une époque déterminée, demander la vente judiciaire de la chose, sous la réserve de la charge.

Mais si la durée est indéterminée, comme, par exemple, un droit d'usufruit viager, le créancier ne peut demander la vente qu'après son extinction.

**92.** Si le débiteur prouve, par bail authentique, pour la Hesse rhénane, que le rapport net d'une année de ses immeubles suffit au paiement de la dette, et qu'il en offre en même temps au créancier la délégation, le tribunal suspendra les poursuites.

**93.** On observera les lois existantes en ce qui concerne la saisie judiciaire et les formalités prescrites pour la vente forcée.

**94.** Est nul le contrat d'après lequel, en cas de non-paiement, la chose serait adjugée au créancier pour le montant de la créance, ou vendue extrajudiciairement.

#### IV. Par rapport aux créanciers entre eux.

**95.** La priorité des créances inscrites s'exerce sur le prix de la vente des objets hypothéqués dans les limites fixées par les art. 73 et 74.

**96.** La priorité entre les créances se règle par la date de l'inscription si les hypothèques sont constituées sur le même bien ; mais si la date est la même elles sont colloquées contrairement (2147 C. fr.).

**97.** Un créancier peut céder son rang à un créancier postérieur en prenant le rang de celui-ci.

**98.** Un créancier peut céder son hypothèque avec son rang à un autre créancier, sans obtenir aucune autre hypothèque, moyennant une somme déterminée.

**99.** Les dispositions suivantes reçoivent leur application dans le cas des art. 97 et 98 :

1° La cession ne peut s'étendre qu'à une somme qui n'excède point le montant de l'hypothèque plus ancienne ou à céder.

2° Elle ne peut se faire valablement que par actes ayant les qualités prescrites par les art. 28 et 29.

3° Les dispositions des art. 23, 28 et 29 lui sont applicables.

4° Elle ne produit d'effet qu'après avoir été inscrite sur le livre des hypothèques, avec l'indication de la somme déterminée en marge de chacune des deux hypothèques.

5° Si l'hypothèque cédée, ou ayant un droit de priorité, s'éteint, l'hypothèque remplacée ne peut plus assurer aucun droit.

**100.** Si, dans le cas de l'art. 97, la créance privilégiée ou celle qui était d'un rang inférieur n'est pas épuisée par le prix de la cession du droit de priorité, le créancier cessionnaire précède pour le reste le créancier cédant, quel que soit le rang des créances inscrites.

**101.** Si, dans le cas de l'art. 98, l'hypothèque n'a été cédée que pour une partie de la créance inscrite, le créancier cédant est colloqué pour le reste de cette valeur, après le créancier cessionnaire.

Si l'hypothèque était cédée partiellement à plusieurs créanciers, l'ancienneté de leur inscription fixerait le rang entre eux (art. 99, n° 4).

Les inscriptions datées du même jour ont la même ancienneté (2147 C. fr.).

**102.** La cession d'une créance hypothécaire, lors même qu'elle aurait lieu à diverses époques, ne constitue aucune priorité entre les différents cessionnaires, y compris le cédant pour la partie non cédée.

**103.** Le débiteur qui emprunte une somme pour payer une créance inscrite, peut subroger le prêteur dans l'hypothèque du créancier avec son rang, même sans le consentement de celui-ci.

Mais cette subrogation n'est valable qu'autant que l'acte d'emprunt et la quittance sont passés devant notaire, dans la Hesse électorale, et homologués judiciairement dans la Hesse supérieure et dans le Starkenburg, et qu'en outre, il est déclaré non-seulement dans l'inscription que la somme a été empruntée pour faire le paiement, mais encore qu'il est exprimé dans la quittance que le paiement a été effectué des deniers fournis à cet effet par le nouveau créancier (1250 C. fr.).

**104.** Si le créancier poursuit judiciairement le remboursement de la créance inscrite ou si, pour des intérêts arriérés, il provoque la vente forcée, tout autre créancier inscrit a le droit d'opposer l'exception du paiement ou de l'extinction de l'hypothèque; mais ce droit

ne peut être exercé que si la créance, intérêts et frais sont entièrement payés, ou en cas de refus d'accepter les offres du prix déposé judiciairement.

Les créanciers hypothécaires peuvent seuls exercer le droit d'extinction; celui qui le provoque succède aux droits du créancier poursuivant (art. 4).

**105.** Toute saisie immobilière doit être notifiée par le poursuivant aux créanciers inscrits, un mois au moins avant la publication de la vente forcée.

Le créancier inscrit, auquel cette notification n'a point été faite, peut attaquer la vente forcée comme nulle.

**106.** Les créanciers chirographaires ne peuvent poursuivre la vente forcée d'un immeuble grevé d'inscriptions que d'après les lois en vigueur dans chaque province.

**107.** Si un créancier chirographaire ou un créancier hypothécaire postérieur a poursuivi la vente forcée, l'adjudication ne peut avoir lieu dans le premier cas, sans le consentement de tous les créanciers inscrits, dans le second cas sans l'adhésion de tous les créanciers hypothécaires antérieurs, que si le prix de la vente est assez considérable pour que ce qui reste, déduction faite des frais de vente (art. 222), couvre entièrement toutes les créances privilégiées.

**108.** Dans le cas du précédent article, le créancier poursuivant est tenu d'avancer les frais qui restent à sa charge, si l'adjudication ne peut avoir lieu.

**109.** Dans la collocation de créances inscrites, le prix de la vente de la chose doit être réparti entre les créances éventuelles ou conditionnelles, comme si elles n'étaient soumises à aucun événement ou à aucune condition.

Si, pour une rente corporelle ou pour une autre fourniture périodique non permanente, aucun capital n'avait été inscrit, mais si l'inscription avait été seulement prise pour la pension annuelle (art. 30, n° 4), on prend pour l'évaluation du capital vingt-cinq fois la valeur de la pension inscrite.

**110.** Si cette hypothèque est plus ancienne (art. 109) elle conserve son rang sur l'acquéreur, lors même que l'immeuble serait vendu judiciairement, à moins que le créancier n'exige le dépôt judiciaire du prix.

Si l'hypothèque n'est pas la plus ancienne, le créancier ne peut demander que le dépôt judiciaire, tandis que le créancier antérieur peut exiger l'affectation hypothécaire.

**111.** Si, dans le cas du précédent article, il existe des hypothèques postérieures pour des créances payées en tout ou en partie, et si l'hypothèque ne les précède pas, ces hypothèques postérieures répondent également de la chose vendue aux enchères, et dans le deuxième cas, la somme déposée judiciairement répond des créances postérieures.

Si par la suite la créance antérieure ne se

réalise point, ou au moins pour le montant admis dans l'ordre, ces dernières peuvent être exercées dans l'ordre de leur ancienneté, contre ce qui reste de disponible de la somme qui a été répartie entre elles.

**112.** Quant aux intérêts du prix de la vente qui, d'après les dispositions du précédent article, doit être laissé entre les mains de l'enchérisseur ou déposé à la caisse d'amortissement, si ces intérêts ne sont pas exigés pour le paiement des rentes corporelles ou des fournitures périodiques mentionnées à l'art. 110, les créanciers postérieurs sont préférés aux créanciers chirographaires pour le paiement des intérêts de leurs créances, si elles en produisent.

**113.** Les dispositions des art. 109 et 110 sont également applicables aux créances inscrites non encore échues,

**114.** Le créancier hypothécaire peut demander que le montant de sa créance (art. 95 et 96) lui soit alloué par le tribunal, sur le prix à distribuer directement sans l'intermédiaire d'un administrateur de la masse.

Dans tous les cas, ce tribunal doit fixer, dans la reconnaissance qu'il délivre, la chose sur le prix de laquelle chaque créancier devra recevoir son paiement pour le montant de la créance, et l'ordre dans lequel il sera payé.

**115.** Si une créance pour une somme indivise est inscrite sur plusieurs choses, et que le produit collectif excède la somme pour laquelle cette créance doit être colloquée, le créancier peut demander que cette somme lui soit attribuée par le tribunal sur le prix de la vente des biens qu'il choisit à cet effet.

**116.** Toutefois, si une hypothèque postérieure affecte un ou plusieurs de ces biens, le tribunal doit, dans tous les cas, faire le projet de collocation de ces deux biens sur les prix isolés (art. 115), de manière à ce que la créance postérieure obtienne également son affectation, mais après le paiement du montant de la créance antérieure.

**117.** Si le choix qui comprendrait le prix de la vente sur lequel le créancier postérieur doit être colloqué (art. 116), avait été déclaré au tribunal par le créancier antérieur, avant le jugement, le tribunal devra faire la collocation d'après ce choix, et ensuite modifier le projet, mais en même temps substituer la créance postérieure, pour la somme qui a servi à la désintéresser, sur l'immeuble grevé de son hypothèque.

**118.** Si, dans le cas de l'art. 115, des hypothèques postérieures affectent plusieurs biens, le tribunal procédera conformément aux dispositions des art. 116 et 117, avec la restriction du paiement de chaque hypothèque postérieure sur la chose soumise à l'inscription.

Si la créance antérieure n'est remboursée sur le prix de vente collectif qu'à la condition qu'une ou plusieurs des créances postérieures

seront payées d'une partie sur le prix dans la collocation, cette collocation sera faite de telle sorte que la perte atteigne toujours l'hypothèque la plus récente préférablement à l'ancienne, sans distinction des biens sur lesquels chacune est inscrite.

**119.** Si, dans le cas de l'art. 115, tous les biens ne sont pas soumis à la vente forcée, chaque créancier postérieur inscrit peut demander que les biens restants soient saisis pour la créance antérieure, conformément aux dispositions des art. 116, 117 et 118.

Mais ni la vente forcée poursuivie par le créancier antérieur, ni la désignation de celui-ci sur le prix de la vente, ne doivent être suspendus.

**120.** S'il existe un bail à ferme avant la vente forcée, le créancier peut demander sa cession au fermier avant l'expiration du délai fixé par le contrat.

**121.** Le fermier d'un bien rural ou d'un terrain isolé ou d'une fabrique est tenu de le céder à la fin de l'année rurale, s'il en a été judiciairement requis avant la fin de l'année. Mais si la notification a été faite postérieurement, la cession ne recevra son effet qu'à la fin de l'année rurale suivante.

Par cette expression *année rurale*, il faut entendre l'époque de l'année à laquelle le fermier aurait dû abandonner le bien, si le bail eût duré jusqu'à son échéance.

Le locataire d'une habitation simple doit l'abandonner trois mois après la date de la notification.

**122.** C'est au propriétaire à indemniser le fermier qui délaisse son fermage avant le terme fixé, sans pouvoir imputer le montant de cette indemnité au créancier.

**123.** Le fermier ne peut être contraint à l'abandon avant l'expiration du temps fixé par le contrat, s'il a fait transcrire sur un registre à ce destiné au bureau des hypothèques, avec le consentement du propriétaire, le bail écrit, contenant l'indication de la page et du numéro du livre des biens-fonds sur lequel le bien est inscrit.

Mais dans ce cas, le créancier inscrit peut faire saisir le prix des loyers et l'imputer sur son paiement, préférablement au bailleur, quels que soient ses droits.

**124.** L'acheteur n'a d'autres droits que ceux du créancier (art. 120) à l'égard du fermier, s'il n'est pas exprimé dans le cahier des charges de la vente que le fermier ne peut être poursuivi avant l'expiration du délai fixé par le contrat.

**125.** Le créancier qui a la jouissance des fruits de la chose (art. 86), a le droit de demander la cession avant l'expiration du temps fixé par le contrat, mais seulement contre les fermiers qui n'ont pas un bail écrit d'une date certaine plus ancienne que la date de la notification de la saisie faite au débiteur.

Dans l'un et l'autre cas, les règles à suivre

sont celles contenues dans les art. 121 et 122, et dans le dernier alinéa de l'art. 123.

**126.** Dans les cas où, suivant les articles précédents, l'acheteur ou le créancier peut demander que le fermier cède la chose avant l'échéance, le fermier a le droit de dénoncer à l'acheteur ou au créancier l'offre de prendre la cession de la ferme, même contre la volonté de ces derniers.

Cette dénonciation doit être faite par écrit et enregistrée judiciairement; les dispositions de l'art. 121, quant à l'époque de l'abandon, devront recevoir leur application.

**127.** Tant que l'hypothèque n'est point rayée, elle continue d'exister vis-à-vis les autres créanciers, lors même que le créancier inscrit serait devenu propriétaire de l'immeuble, ou subrogé à l'hypothèque.

#### V. A l'égard du tiers-détenteur.

**128.** Le créancier peut poursuivre le tiers détenteur du bien sur lequel il est inscrit (2114, 3<sup>e</sup> §, C. fr.), indépendamment des poursuites personnelles contre le débiteur, tant qu'il n'est pas payé.

**129 et 130.** Dans ce cas, le tiers détenteur doit abandonner la chose hypothéquée, pour le prix en être affecté au paiement du créancier, selon son rang (art. 73 et 74), à moins qu'il ne désintéresse entièrement le créancier; mais il ne peut déduire les impenses et améliorations qu'il a faites à la propriété.

**131.** Le créancier ne peut exercer le droit mentionné en l'art. 128, que si la créance est échue en tout ou en partie; le tiers détenteur jouit des mêmes délais.

**132.** Le tiers détenteur ne peut opposer que le débiteur n'a pas été poursuivi antérieurement, à moins que l'hypothèque n'ait été constituée pour servir de caution.

**133.** Si une créance est inscrite pour une somme indivise sur plusieurs immeubles, le tiers détenteur d'une ou de quelques-unes de ces choses ne peut opposer au créancier hypothécaire le bénéfice de division.

**134.** Si le tiers possesseur ne s'est pas conformé aux dispositions des art. 129 et 130, le créancier doit faire au débiteur un commandement de se libérer, et notifier au tiers détenteur de payer ou d'abandonner la chose.

Trente jours après ces sommations, si le créancier n'est pas payé, il peut provoquer la saisie et la vente de l'immeuble, ou demander la jouissance des fruits.

**135.** Le tiers détenteur peut arrêter les poursuites en payant le reste de la créance et les frais.

**136.** En cas de suspension des poursuites pendant une année, le créancier n'a droit aux fruits qu'à dater de la nouvelle sommation (art. 68 et 69) (2176 C. fr.)

**137.** Tous les actes qui pourraient être

contestés contre le débiteur peuvent également être contestés contre le tiers détenteur (2112 C. fr.)

**138.** Comme 2175 et 2178 C. fr.

**139.** Comme 2177 C. fr.

**140.** Si, par suite de la vente aux enchères (art. 134), le prix ou la jouissance des fruits est plus élevé que le montant de la créance et les frais, l'excédant appartient au tiers détenteur; ses créanciers personnels peuvent faire valoir leurs droits sur cet excédant.

**141.** Le tiers possesseur, par le seul fait du paiement de l'hypothèque, est subrogé dans la créance; mais s'il n'en paye qu'une partie, le créancier lui est préféré pour ce qui reste dû.

**142.** Si la créance est inscrite pour une somme indivise sur d'autres biens, le créancier ne peut exercer le droit hypothécaire sur tous ces biens qu'autant qu'il n'a pu être payé, malgré ses poursuites contre ceux de ces biens qui sont en la possession du débiteur, de ses héritiers ou de ses légataires (2170 C. fr.)

**143.** Quant à ce qui reste dû de la créance, le créancier ne peut exercer des poursuites sur les biens possédés par un tiers que pour une part proportionnelle, y compris le bien qu'il possède lui-même.

Cette proportion est déterminée par le montant de l'inscription ou d'après les dispositions de l'art. 163.

**144.** Si le tiers possesseur est en même temps responsable de tout ou partie de la dette, il ne peut pas s'affranchir de l'action personnelle par l'abandon de la chose (art. 129.) (2170, 1<sup>re</sup> partie, C. fr.)

Mais la reconnaissance de la créance ne le rend pas personnellement responsable, à moins qu'il n'ait consenti dans le contrat à payer le montant de la créance au créancier ou au débiteur.

**145.** Le tiers détenteur qui a payé la créance hypothécaire en tout ou en partie ou qui a été privé de la chose, peut exercer son recours en indemnité contre qui de droit.

#### SECTION V. — De l'extinction de l'hypothèque.

**146.** L'hypothèque s'éteint :

1<sup>o</sup> Par l'expiration du temps pour lequel elle a été consentie ;

2<sup>o</sup> Par la destruction de la chose à laquelle elle était affectée ;

3<sup>o</sup> Par l'application de cette chose à un but d'utilité publique ;

4<sup>o</sup> Par l'extinction d'un droit qui n'appartient pas irrévocablement au débiteur sur la chose ;

5<sup>o</sup> Par la renonciation du créancier ;

6<sup>o</sup> Par le paiement intégral de la dette ;

7<sup>o</sup> Par prescription ;

8<sup>o</sup> Par suite de la vente forcée en justice ;

9° Par une restriction indépendante du consentement du créancier (2180, C. fr.).

**147.** (146, 1°) *Cet article contient une disposition relative aux biens féodaux ou héréditaires.*

**148.** (146, 2°) Si une partie de la chose a péri, l'hypothèque existe sur le reste pour toute la somme inscrite. La réintégration complète ou partielle de ce qui a péri, quoique sous une nouvelle forme, fait renaître l'hypothèque, si elle n'a pas été éteinte dans l'intervalle, avec extension sur la plus value et avec son rang d'ancienneté.

**149.** Après l'incendie ou le dommage partiel d'un bâtiment par le feu, le créancier inscrit sur ce bâtiment peut demander que le prix de l'assurance soit employé à la reconstruction ou à la réparation du bâtiment sous le même numéro du livre des biens-fonds.

**150.** La permission des magistrats requise, conformément à l'article 35 de l'ordonnance sur l'assurance contre l'incendie du 18 novembre 1816, pour rebâtir le bâtiment brûlé sous un autre numéro du livre des biens-fonds ou dans un autre arrondissement ne peut être accordée sans le consentement de tous les créanciers ou sans un jugement. Mais il faut qu'il soit statué par jugement que le terrain sur lequel le bâtiment nouveau est construit, et le bâtiment lui-même sont libres de toutes charges.

Si les conditions ci-dessus n'ont pas été observées, l'autorité qui a accordé l'autorisation, est responsable.

**151.** Si un droit réel, sur lequel l'hypothèque est consentie, se confond avec la chose, le créancier peut faire valoir cette hypothèque à son rang sur la chose elle-même, comme si l'hypothèque y avait été constituée libre de toute charge, mais jusqu'à concurrence seulement du montant de la valeur du droit réel.

**152.** (146, 3°) L'hypothèque sur le bien exproprié pour cause d'utilité publique, s'éteint dès que l'indemnité a été déposée à la caisse d'amortissement de l'Etat; tant que ce dépôt n'est pas réalisé, le bien ne peut être appliqué à l'utilité publique sans le consentement des créanciers inscrits.

Le prix de l'indemnité, étant la représentation du bien, doit être distribué entre les créanciers selon leur rang.

**153.** (146, 4°) L'hypothèque ne s'éteint par la résolution du droit de celui contre qui elle a été obtenue, que si la cause de cette résolution était inscrite avant l'hypothèque sur le livre des biens-fonds en marge de la mention du bien, sans distinction de la nature du titre.

**154.** (146, 5°) La renonciation à l'hypothèque n'est valable que par le désistement du créancier par acte authentique (art. 28.), et s'il a la capacité de contracter cette renonciation, elle ne peut être opposée aux tiers, que si elle est inscrite en marge de l'hypothèque.

Le consentement du créancier à la vente

de la chose, ou à la constitution d'une hypothèque postérieure, ne doit pas être considéré comme une renonciation à son hypothèque.

**155.** Si le créancier, dont la créance est inscrite pour une créance indivise sur plusieurs immeubles, renonce à l'hypothèque sur un ou sur quelques-uns d'entre eux, son droit continue à grever les autres.

**156.** Mais si, dans le cas du précédent article, l'immeuble qui reste affecté était vendu, et que la vente fût inscrite sur le livre des biens-fonds, l'hypothèque ne frapperait cet immeuble que pour une partie proportionnelle de la créance. (art. 143.)

Il en est de même si, avant l'inscription de la renonciation sur le livre des hypothèques, une inscription était prise pour un autre créancier sur l'immeuble.

**157.** (146, 6°) Si l'obligation éteinte renaît, l'hypothèque revêt également (si elle ne s'est pas éteinte dans l'intervalle) avec son rang précédent, pour la somme inscrite dans l'origine.

**158.** Si l'ancienne obligation principale est éteinte, au moyen d'une nouvelle obligation, l'hypothèque primitive existe et conserve son rang, jusqu'à concurrence du montant de la première obligation.

**159.** Le créancier qui a payé sa dette, lorsqu'il pouvait opposer la compensation avec sa propre créance, reste toujours grevé de la créance hypothécaire sur ses biens, lors même que son existence lui eût été inconnue, au moment de la compensation.

**160.** (146, 7°) L'hypothèque ne peut s'éteindre par prescription qu'avec la créance principale, sans distinguer si l'immeuble est entre les mains du débiteur ou d'un tiers, et s'il lui est ou non attribué dans le livre des biens-fonds.

**161.** (146, 8°) Si une vente par expropriation forcée a lieu à la requête d'un créancier, les hypothèques ne s'éteignent que lorsque l'acquéreur a payé son prix aux créanciers inscrits, ou qu'il l'a déposé à la caisse d'amortissement. (art. 110.)

**162.** (146, 9°) Si les immeubles sur lesquels une hypothèque légale est prise, excèdent d'une fois et demie le montant de l'inscription, le propriétaire peut demander la réduction de l'hypothèque. (art. 18.)

**163.** Dans ce cas, la valeur totale des biens doit être évaluée, déduction faite des charges et contributions, et portée à quinze fois le montant des revenus.

Si le capital imposable n'est point contenu sur le cadastre, on prendra pour base la moitié du capital assuré par la compagnie contre l'incendie.

Dans tous les cas, aucune estimation ne peut être faite sans le consentement du créancier et du débiteur. (2165, C. fr.)

**164.** Le créancier a le droit de choisir les biens qui devront être exemptés de l'hypothèque.

A cet effet, le débiteur doit lui remettre un état de la valeur des biens, dûment confirmé et légalisé par le directeur des contributions, revêtu de l'attestation du conservateur des hypothèques et constatant le nombre des prescriptions.

Le créancier doit déclarer son choix dans le délai de trente jours, par acte public, ce délai passé, le débiteur fera alors ce choix.

**165.** Par suite de ce choix, les immeubles grevés d'hypothèques en sont déchargés définitivement, à compter du jour où elles ont été prises (art. 39.).

**166.** On ne peut plus revenir sur cette exemption d'hypothèques, quoique le prix de l'immeuble hypothéqué vendu ultérieurement, fut insuffisant pour répondre de la créance.

**167 et 168.** Si lors de l'inscription de l'exemption, le bien qui reste hypothéqué est vendu ou soumis à une hypothèque antérieure, l'acte délivré par le créancier doit contenir son consentement, malgré l'existence de cette vente ou de cette hypothèque.

#### SECTION VI. — De la réduction du montant de l'hypothèque.

**169.** Si l'hypothèque a été inscrite pour une créance incertaine ou pour une somme indiquée seulement par le créancier, le débiteur peut, si cette somme est exagérée, en demander la réduction (2163, C. fr.).

**170.** Les tribunaux, en pareils cas, doivent procéder d'après les circonstances, et s'aider de tous les éléments que présentent les faits.

Si ultérieurement la créance indéterminée s'élève à une somme plus forte que celle admise par le tribunal, le créancier peut prendre sur le bien hypothéqué un excédant d'inscription, qui n'aura de date que du jour où elle aura été faite.

#### SECTION VII. — De la radiation ou de l'extinction des inscriptions hypothécaires.

**171.** Comme 2157, C. fr.

**172.** C'est au créancier inscrit, qui a été entièrement payé de sa créance, à donner main-levée de son inscription.

**173.** Les tribunaux doivent ordonner la radiation non consentie, à la requête du débiteur ou du tiers-détenteur, si l'inscription n'est pas valable, ou si l'hypothèque est éteinte et sans effet.

Les seuls créanciers en vertu de titres d'hypothèque mentionnés à l'article 18 et à l'article 19, n° 1, 2, 3 et 4, peuvent demander avant la collocation, la radiation des inscriptions appartenant à d'autres créanciers.

**174.** Si ultérieurement le consentement donné pour la radiation est déclaré n'être pas valable, ou si le jugement même qui la prononce est réformé, la radiation est censée n'avoir produit aucun effet, et l'hypothèque

conserve son rang malgré l'inscription d'autres hypothèques, sauf le recours des créanciers hypothécaires contre le conservateur des hypothèques, s'il y a lieu.

#### TROISIÈME PARTIE. — DU GAGE.

**175 à 197.** Ces articles ne contiennent que des dispositions sur le droit de gage et de nantissement.

#### QUATRIÈME PARTIE. — DU DROIT DE SÉPARATION DE PATRIMOINES.

##### I. Des créanciers de la succession.

**198.** Les créanciers de la succession peuvent demander la séparation du patrimoine du défunt d'avec le patrimoine des héritiers, et réclamer le paiement sur les biens du défunt préférablement à tous les créanciers de l'héritier (878, C. fr.).

**199.** Ce droit de séparation appartient aux créanciers de la succession, à chaque héritier, aux créanciers de l'héritier et des cohéritiers, contre chacun de ces créanciers. (*ibid.*)

**200.** Il peut être exercé sur tous les meubles ou immeubles de la succession, soit ensemble, soit séparément.

Sont exceptés toutefois :

1° Les choses qu'un cohéritier a reçues du défunt de son vivant et qu'il doit rapporter à la succession ;

2° Les fruits de la succession déjà perçus avant l'instance en séparation judiciairement introduite.

**201.** Comme 879, C. fr.

**202.** Il s'éteint, pour ce qui concerne les choses mobilières, après trois ans accomplis à dater de l'ouverture de la succession, et quant aux objets mobiliers vendus par l'héritier précédemment, dès le jour de la vente.

A l'égard des immeubles, l'action peut être intentée tant qu'ils n'ont pas encore été vendus par l'héritier et attribués sur le livre des biens-fonds au nouvel acquéreur. (880, C. fr.)

**203.** Cependant le créancier de la succession qui, dans le courant de la première année après l'ouverture de la succession, fait inscrire son droit de priorité, en ce qui concerne les immeubles, sur le livre des hypothèques de l'arrondissement où est situé l'immeuble avec l'indication du folio et du numéro du livre des biens-fonds, est préféré à tout acquéreur ou à tout créancier hypothécaire même inscrit (2111, C. fr.).

**204.** S'il fait inscrire son droit de priorité avant la vente par l'héritier de la chose attribuée à l'acquéreur sur le livre des biens-fonds, mais après l'expiration du délai exprimé dans le précédent article, il ne peut s'opposer aux créanciers inscrits après l'expiration de ce délai, mais avant l'inscription du droit de priorité, qu'autant que ces créances

hypothécaires n'en éprouvent aucun préjudice.

**205.** Par l'exercice du droit de séparation le créancier n'acquiert aucun droit de priorité sur les autres créanciers de la succession.

**206.** Les créanciers de la succession qui ont des droits de créance hypothécaire sur des immeubles de la succession peuvent les faire valoir indépendamment du droit de séparation de patrimoines, qu'ils ont la faculté d'invoquer en même temps.

**207.** Quant aux droits de mutation qui doivent être prélevés sur la succession, la caisse de l'État est considérée comme créancière de cette succession, et peut demander aussi la séparation de patrimoines; mais elle n'a droit que sur ce qui reste de la masse après le règlement des autres créances.

Les mêmes droits de séparation appartiennent aux légataires; ils ne viennent, en ce qui concerne leurs legs, qu'après que tous les créanciers de la succession et la caisse de l'État pour les droits héréditaires ont été payés.

**208.** Dans le cas d'une succession sous bénéfice d'inventaire, le droit de séparation de patrimoine des créanciers et des légataires est conservé de plein droit.

**209.** Ce droit n'est point accordé aux créanciers de l'héritier (881, C. fr.).

#### II. Des autres créanciers. (Droit de séparation)

**210.** Ont également le droit de demander à être payés par voie de privilège sur des parties spéciales et déterminées de la fortune du débiteur :

1° Les créanciers nantis d'un gage, pour leur créance privilégiée par le gage, intérêts et frais.

Ce droit de séparation n'appartient pas néanmoins aux créanciers nantis de gage qui, ayant fait usage du droit qui leur est attribué, n'ont pas fait inscrire à l'administration des hypothèques l'acte de constitution du gage.

2° Les établissements publics d'engagement ou de prêt, si ce droit de séparation est admis dans leurs statuts approuvés par l'État.

3° Si le débiteur est ou a été associé pour une opération de commerce, et que sa part dans les valeurs de la société soit réclamée par ses propres créanciers, dans ce cas la société peut transporter la part du débiteur coassocié sur les dettes passives, notamment sur celles dont les créances correspondantes ne sont pas encore échues.

**211.** Les lois et les règlements actuellement en vigueur statuent sur la question de savoir si les biens, qui sont dans le grand-Duché, doivent servir au paiement des créanciers nationaux, préférentiellement aux créanciers étrangers.

Seulement si un créancier étranger est inscrit hypothécairement sur un immeuble hessois, il jouira de tous les avantages assurés à un créancier ordinaire.

**212.** Les créanciers qui n'ont pas été en-

tièrement payés avec la fortune séparée, peuvent demander à être désintéressés sur le reste de la fortune du débiteur, mais sans aucun droit de préférence, s'ils se sont pourvus à temps devant le tribunal.

**213.** S'il reste des biens provenant de la séparation après les créances privilégiées payées, cette partie profite à la masse commune du débiteur.

#### CINQUIÈME PARTIE. — DES PRIVILÈGES.

**214.** Le privilège est un droit moyennant lequel le créancier est, en vertu de la loi et uniquement à cause de la qualité de sa créance, préféré aux autres créanciers (2095, C. fr.).

**215.** L'effet de tout privilège est limité aux choses affectées à la créance conformément à la loi.

**216.** A l'exception des cas, à l'égard desquels il est statué dans la présente loi, le privilège ne peut être exercé qu'autant que ces choses n'ont pas encore été vendues par le débiteur et remises au nouvel acquéreur.

Si néanmoins, par suite du droit réservé aux créanciers d'attaquer les ventes faites par le débiteur, la chose vendue ou le prix de cette chose est rapporté, le privilège reconvre son effet.

**217.** Le privilège n'est pas limité dans ses effets par une hypothèque obtenue ou un gage constitué pour la créance.

**218.** Sont privilégiés sur toute la fortune mobilière et immobilière du débiteur :

1° Les frais funéraires ;

2° Les frais de dernière maladie ;

3° Le gage et la nourriture des domestiques pour l'année échue et le reste de l'année courante (2101, C. fr.).

La priorité entre ces créances se règle d'après l'ordre dans lequel elles se présentent ci-dessus l'une après l'autre, sous les numéros isolés. Les divers créanciers compris sous ces numéros sont payés contributoirement.

**219.** Ont des privilèges pour les arrérages de l'année échue et de l'année courante les créances suivantes (2151, C. fr.) :

• 1° Dans les provinces de la Hesse supérieure et de Starkenburg, les rentes foncières que les communes ont à percevoir pour des dîmes en nature ou pour des privilèges de pâturage transformés par les obligés ;

2° Les contributions directes, les impositions pour les frais de guerre, les tailles provinciales, paroissiales et communales, les primes d'assurance contre l'incendie et les contributions indirectes de l'État, qui doivent être payées à des époques déterminées ;

3° Dans les provinces de la Hesse supérieure et de Starkenburg, les rentes foncières pour les dîmes communales.

Les privilèges de ces créances s'étendent sur tout la fortune du débiteur mobilière et immobilière : ils ne peuvent cependant être

exercés sur les objets affectés aux hypothèques que sur les excédants mentionnés à l'article 233, n° 2.

L'ordre de priorité entre ces créances privilégiées se règle conformément à l'article précédent.

**220.** Les créances ci après dénommées ont des privilèges sur les choses suivantes :

1° Le prix du loyer des bâtiments, fonds de terre et fabriques, pour les arrérages de deux ans, sur tout ce que le locataire y a apporté ou reçu pour son compte et sur tous les produits bruts et de manufacture qui s'y trouvent lors de la saisie, sans distinction si les productions sont ou non détachées du sol.

Mais si les objets servant à l'usage du bâtiment ou à l'exploitation de l'usine, en ont été enlevés, le créancier peut, dans le délai de 30 jours après l'enlèvement, les faire saisir et réintégrer (2102, 1°, C. fr.).

Le premier bailleur a contre le sous-locataire le même privilège que contre le locataire, mais seulement dans la proportion du loyer qui doit être payé par le sous-locataire ; mais celui-ci ne peut opposer le paiement fait par anticipation au locataire (1753, C. fr.).

2° Le prix du loyer pour le logement seul a le privilège mentionné sous le n° 1 et de la même manière, mais seulement pour les arrérages de deux trimestres.

3° Dans la Hesse supérieure et le Starkenburg, les redevances annuelles qui doivent être payées par les fermiers héréditaires, les fidéi-commissaires et les emphytéotes peuvent exercer le privilège mentionné sous le n° 2, pour les arrérages de deux ans.

4° Les arrérages pour les semences vendues et pour le labour d'un champ, sur la moisson. Ce privilège passe avant les privilèges mentionnés sous les n°s 1 et 3.

5° Les dépenses qui ont été faites utilement pour sauver un objet mobilier de sa ruine ou d'un dommage, sur cet objet.

6° Les créances des aubergistes envers les voyageurs pour le logement et la consommation, sur les objets apportés par eux à l'auberge (2102, 5°, C. fr.).

7° Le prix de transport et les frais accessoires sur les choses transportées (*ibid.*, 6°).

8° Les contributions indirectes non périodiques, mais qui doivent être payées dans des circonstances déterminées par la loi, telles que douane, droit de transit, impôt sur les boissons et sur la chose pour laquelle la contribution doit être payée.

9° Ont des privilèges pour les arrérages de l'année courante et de celle qui l'a précédée immédiatement, sur les immeubles suivants :

a. Les impôts fonciers et ceux des contributions aux frais de guerre, dépenses paroissiales, provinciales et communales, sur l'objet soumis à ces contributions.

b. Les primes d'assurances contre l'incendie, sur le bâtiment assuré et ses dépendances ;

c. Dans la Hesse supérieure et le Starkenburg, les rentes foncières mentionnées à l'art. 219, n°s 1 et 3, et les autres intérêts fonciers, sur la chose sur laquelle ils doivent être perçus

Ces privilèges subsistent conjointement avec ceux attribués à ces arrérages dans l'art. 219. Ils s'étendent aussi aux fruits de la chose et aux intérêts, ainsi qu'il est statué aux art. 68 à 72. Ces arrérages sont privilégiés sur les hypothèques affectées à la chose, et ils peuvent, comme attachés à la chose, être exercés par préférence contre tout tiers possesseur de cette chose.

Quant aux arrérages antérieurs, aucune action ne peut être intentée contre le tiers détenteur.

**221.** Ont des privilèges, mais seulement sur la masse commune (art. 233), les créances :

1° Des mineurs et des interdits ;

2° Des enfants

et 3° Des femmes ;

en faveur desquels les titres d'hypothèques leur sont conférés, conformément à l'art. 18.

Ces privilèges sont exercés l'un après l'autre dans l'ordre ci-dessus établi. Les divers créanciers compris sous le même numéro sont payés par contribution.

**222.** Les frais de vente ont, sur la chose vendue, un privilège sur tous les créanciers, quel que soit leur droit de priorité.

Par *frais de vente*, il faut comprendre les frais qui doivent être payés pour l'engagement ou la saisie de la chose, l'apposition et la levée des scellés, l'inventaire, la garde, la récolte et la conservation, les poursuites pour le recouvrement de sommes d'argent ou d'objets saisis, l'administration, la procédure de la vente forcée, la poursuite et le paiement du prix de la vente par un administrateur de la masse, enfin pour la rédaction du jugement de collocation et la délégation sur le prix de la vente.

Tous les autres frais, notamment ceux qui résultent de la poursuite de la créance ou de sa déclaration et de sa liquidation dans un ordre, ainsi que de la procédure sur la priorité, n'ont point ce privilège.

#### SIXIÈME PARTIE. — DU RAPPORT DES DROITS RÉELS AUX CRÉANCES, ET DU DROIT DE PRIORITÉ DES CRÉANCIERS ENTRE EUX.

##### § 1. Propriété et autres droits réels.

**223.** Ceux dont la propriété est confiée à la garde du débiteur, ou auxquels des droits réels appartiennent sur les biens du débiteur, peuvent les faire valoir même contre les créanciers privilégiés du débiteur.

**224.** A cet égard les lois existantes dans chaque province continueront à recevoir leur application.

**225.** L'exercice de tous les droits de pro-

priété et autres droits réels, contre les créanciers hypothécaires, est réglé par les dispositions des art. 14, 45 et 145.

**226.** Les droits de propriété et autres droits réels qui, d'après l'art. 225, ne sont pas susceptibles d'être opposés à l'hypothèque, ne peuvent être exercés contre l'adjudicataire par suite de vente forcée.

**227.** Si le créancier fait valoir l'hypothèque inscrite sur un objet soustrait à l'hypothèque, et que l'attribution sur le livre des biens-fonds ait été opérée avant l'inscription de cette hypothèque, si le prix de la vente de ce bien et des autres biens, sur lesquels la créance est encore inscrite pour une somme indivise, se monte plus haut que la valeur nécessaire pour le paiement de la créance hypothécaire, le précédent propriétaire ou tout autre ayant-droit réel a, sur l'excédant du prix, préférentiellement aux autres créanciers, le droit qui lui appartenait contre eux sur l'objet vendu.

### § 2. Du concours.

**228.** S'il s'agit du partage d'une masse entre les créanciers, la masse principale doit être divisée en masse hypothécaire, personnelle et commune.

**229.** La masse hypothécaire se compose des biens affectés aux hypothèques et à leurs fruits, et après la vente forcée, du prix de cette vente et de ses intérêts.

**230.** Sont attachés au prix de la vente et doivent en être payés par préférence à tous les créanciers :

1° Les frais de vente, dans le sens qui leur est attribué par l'art. 222 ;

2° Les contributions et charges courantes mentionnées dans l'art. 220, n° 9 ;

3° Les dépenses nécessaires faites pour l'administration et l'entretien de la chose ou toute autre dépense faite du consentement du créancier hypothécaire, depuis l'époque où il jouit des fruits de la chose.

Ce qui reste du produit de la vente, forme la masse hypothécaire nette.

**231.** Dans les comptes qui doivent être faits sur la base des deux précédents articles, chaque chose hypothéquée doit former une masse particulière ; et plusieurs choses sont hypothéquées ensemble, si une créance est inscrite sur elles pour une somme indivise.

**232.** La masse personnelle se compose :

1° Des gages formant un droit de priorité, mais non un droit de séparation pour le créancier (art. 210, n° 1) et

2° Des choses constituant les privilèges mentionnés dans l'art. 220.

Dans cette classe même, toute chose à laquelle appartient un privilège pour une créance, ou toute espèce d'objets semblables, doit former une masse particulière.

Les dispositions de l'art. 230, n° 1 et 3, doivent également recevoir leur application.

**233.** La masse commune se compose :

1° Des objets sur lesquels il n'existe aucune hypothèque, ni aucun droit de préférence ;

2° De ce qui reste de chacune des masses hypothécaires nettes, après que les créances, qui y étaient hypothécairement affectées, ont été payées ;

3° De ce qui reste de chacune des masses nettes personnelles ;

4° De ce qui reste de la fortune séparée conformément à l'art. 213.

Les règles de l'art. 230 sont également applicables à la masse commune, suivant les divers cas.

### § 3. De l'ordre entre les créanciers.

**234.** Le partage d'une masse de concours a lieu, en tenant compte des masses particulières (art. 228) qui y sont contenues, entre les créanciers soit l'un après l'autre, soit simultanément, selon la division suivante des diverses créances.

#### 1° Des privilèges généraux.

**235.** Les créances mentionnées dans l'art. 218 ont un droit de priorité non conditionnel, pour l'étendue de leur privilège, dans l'ordre successif qui leur est assigné dans cet article.

La masse commune (art. 233) doit être avant tout affectée au paiement de ces créances.

Si elle n'y suffit point, ce qui n'a pu être payé sera couvert par les sommes qui auraient servi à payer les créances privilégiées énoncées dans l'art. 220, n° 1 à 8 inclusivement, et les créances nanties de gage qui n'ont pas de droit de séparation (art. 232, n° 1), si les créances privilégiées sans condition n'avaient pas existé. Cette déduction frappe la créance, dont le gage ou le privilège est plus récent.

Si ces déductions ne suffisent pas encore, la différence existante sera répartie entre le prix de la vente particulière de chaque chose hypothéquée ; la déduction en sera ensuite opérée envers chaque créancier en particulier sur ce qu'il a reçu sur ces prix, de manière cependant à ce que la déduction s'opère sur l'inscription la plus récente. Aucun privilège n'existe à cet égard entre les hypothèques inscrites sur des choses différentes.

Les créances indiquées dans l'art. 219 sont colloquées immédiatement après les créances mentionnées dans le premier alinéa de cet article.

#### 2° Des privilèges sur certaines choses.

**236.** Toute créance pour laquelle le créancier a entre les mains, ou un gage de l'espèce indiquée dans l'art. 232, n° 1, ou un des privilèges mentionnés dans l'art. 220, est payée préférentiellement à toutes les autres créances

sur le prix de la vente du gage ou des objets affectés au privilège.

Les intérêts consentis dans un acte public, ou dûment légalisé pour la signature, jouissent du même droit de priorité que la créance principale, quand il s'agit des arrérages, et seulement pour le montant d'une année (2151, C. fr.).

### 3<sup>o</sup> Des hypothèques.

**237.** Toute créance inscrite est payée préférentiellement à toutes les autres créances sur le prix de la vente de la chose grevée de l'hypothèque (art. 61 et 199) et sur ses intérêts.

La date de l'inscription fixe le rang entre les créanciers (2134, C. fr.).

Cet article reçoit son application lors même que la vente ne résulterait pas d'une expropriation forcée, mais d'une délégation sur les fruits.

### 4<sup>o</sup> Des créances chirographaires privilégiées.

**238.** Les créances mentionnées dans l'article 221 sont payées dans l'ordre qui leur est assigné, sur ce qui reste du produit de la masse commune (art. 233), après le paiement des créances mentionnées dans les art. 218 et 219, de préférence aux simples créanciers

chirographaires, à moins qu'ils n'aient pris une hypothèque.

### 5<sup>o</sup> Des créances chirographaires non privilégiées.

**239.** Viennent ensuite les créanciers chirographaires ordinaires, qui sont payés au marc le franc.

A la classe des créanciers chirographaires ordinaires appartiennent aussi les créanciers hypothécaires et ceux auxquels est acquis un droit de séparation ou un privilège, pour ce qu'ils n'ont pas obtenu en vertu de leurs droits de préférence.

Les créanciers chirographaires ordinaires ne participent aux intérêts et aux frais qu'après toutes les créances.

Les amendes pour crimes et délits viennent après toutes les créances, intérêts et frais: les clauses pénales sont assimilées aux autres créances.

### § 4. De la procédure.

**240.** La procédure contre le débiteur, quand il s'agit des droits de priorité des créanciers, se règle d'après les lois en vigueur dans chaque province, tant que la présente loi n'a pas disposé d'une manière contraire.

## HOLLANDE.

### Code civil de 1838 (extrait du).

#### TITRE XVIII. — DES PRIVILÈGES (1).

##### SECTION I. — Des privilèges en général.

**1177 à 1179.** Comme 2092 à 2094, C. fr. A ce dernier article il est ajouté: le gage.

**1180.** Le privilège est un droit reconnu par la loi au profit d'un des créanciers sur les autres, uniquement à cause de la qualité de la créance.

Le gage et l'hypothèque prennent le privilège, excepté dans les cas où la loi établit expressément le contraire (2095, C. fr., *diff.*).

**1181.** Comme 2096, C. fr.

**1182-1183.** Comme 2097-2098, C. fr.

**1184.** Les privilèges s'étendent ou sur certains biens désignés, ou la généralité des biens-meubles et immeubles. Les premiers ont la préférence sur les seconds (2100, C. fr.)

#### SECTION II. — Des privilèges sur certains biens.

**1185.** Les privilèges sur certains biens sont: — 1<sup>o</sup> Les frais de justice occasionnés uniquement par l'éviction d'un meuble ou d'un immeuble, qui seront acquittés sur le prix du bien adjugé; — 2<sup>o</sup> Les loyers des immeubles et les créances pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail; — 3<sup>o</sup> Le prix d'effets mobiliers non payés; — 4<sup>o</sup> Les frais faits pour la conservation de la chose; — 5<sup>o</sup> Le prix du travail dû à l'ouvrier sur la chose; — 6<sup>o</sup> Le prix des fournitures faites par un aubergiste en cette qualité à un voyageur; — 7<sup>o</sup> Les frais de voiture et des dépenses accessoires; — 8<sup>o</sup> Tout ce qui est dû aux maçons, charpentiers et autres maîtres-ouvriers, pour édifier, reconstruire ou réparer des immeubles, pourvu que la créance ne remonte pas à plus de trente ans et que l'immeuble soit resté la propriété du débiteur; — 9<sup>o</sup> Les paiements auxquels sont tenus les fonctionnaires publics par suite de négligence, d'abus et de prévarications dans leurs fonctions (2102, C. fr.).

(1) Nous nous sommes servi de la traduction que M. Félix a insérée dans la *Revue étrangère* du mois de septembre 1834 (*Vol. 1<sup>or</sup>, page 641.*).

**1186.** Le bailleur d'un fermage peut faire valoir son privilège sur les fruits pendants par branches et racines, sur les fruits récoltés, sur les meubles, ustensiles, bétail et toutes les choses qui sont sur le fonds, lors même que ces choses n'appartiendraient pas au locataire. Si le locataire a légalement sous-loué une partie du fonds loué, le propriétaire ne peut saisir les objets qui se trouvent sur cette partie du fonds qu'en proportion de l'importance de celle-ci relativement au fonds entier, et seulement dans le cas où le sous-locataire n'a pas rempli ses engagements.

**1187-1188.** Comme § 4 et 5, du n° 1, 2102, C. fr., commençant par ces mots : Néanmoins les sommes dues, etc.

**1189.** Le privilège du bailleur s'exerce pour les loyers et fermages échus depuis trois ans et pour tout ce qui est dû, sur l'année courante.

**1190 à 1192.** Comme 2102, n° 4, C. fr., à l'exception du dernier § commençant par ces mots : Il n'est rien innové, etc., qui est retranché.

**1193.** Les privilèges énoncés en l'art. 1185, n° 4, 5, 6, 7, 8 et 9, s'exercent : — Ceux exprimés au n° 4, sur la chose pour la conservation de laquelle les frais ont été faits ; ceux du n° 5, sur la chose travaillée ; ceux du n° 6, sur les effets du voyageur ; ceux du n° 7, sur la chose voiturée (2102, n° 6, C. fr.) ; ceux du n° 8, sur le prix de l'immeuble construit, réédifié ou réparé ; ceux du n° 9, sur le cautionnement fourni par les fonctionnaires et sur les intérêts qui en peuvent être dus (2102, n. 7, C. fr.).

**1194.** En cas de concours des créanciers privilégiés, dont il est parlé en la présente section, les frais faits pour la conservation de la chose ont la préférence, quoiqu'ils aient eu lieu depuis l'époque où les autres privilèges ont pris naissance (2102, § 3, C. fr.).

### SECTION III. Des privilèges sur la généralité des biens meubles et immeubles.

**1195.** Comme 2101 et 2104, C. fr. Il est ajouté : Les créances des mineurs ou interdits sur leurs tuteurs ou curateurs, lorsqu'elles résultent de leur gestion, et si elles ne peuvent être recouvrées par suite d'autres hypothèques ou garanties.

**1196 à 1207.** Ces articles sont relatifs au gage (V. *Concordance des C. civils*, p. 100).

## TITRE XX. — DES HYPOTHÈQUES.

### SECTION I. — Dispositions générales.

**1208-1209.** Comme 2114, C. fr.

**1210.** Comme 2118, C. fr. Il est ajouté : — 3° Les droits de superficie et d'emphytéose ; — 4° Les rentes foncières dues en argent ou en nature ; 5° Le droit de percevoir la dime ;

— 6° Le droit de Beklemming (*droit qui se rapproche de celui de superficie, et particulier à la province de Groningue.*)

**1211.** L'hypothèque s'étend à toutes les améliorations futures de l'immeuble grevé, ainsi qu'à tout ce qui s'y unit par accession ou construction (2133, C. fr.).

**1212.** La part indivise dans un immeuble commun peut être grevée d'hypothèques. Après le partage, l'hypothèque n'affectera que la partie échue au débiteur qui l'a consentie hors les cas d'exception de l'art. 1377 (*première partie*, 883, C. fr.).

**1213.** Comme 2119, C. fr.

**1214 à 1216.** Comme 2124 à 2126, C. fr.

**1217.** L'hypothèque ne peut être consentie que par acte notarié, excepté dans les cas où la loi indique expressément un autre mode de l'établir (2127, C. fr.). — Le pouvoir de consentir une hypothèque doit être donné par acte authentique. — Le tuteur, le curateur, le mari ou toute autre personne obligée par la loi ou par une convention à fournir une hypothèque, peut y être contraint par un jugement qui doit contenir la désignation spéciale des biens sur lesquels l'inscription sera prise. — La femme mariée qui a stipulé une hypothèque dans son contrat de mariage, peut, sans le concours de son mari ou sans l'autorisation du juge, prendre l'inscription hypothécaire et former une demande dans ce but.

**1218.** Comme 2128, C. fr.

**1219.** L'acte constitutif de l'hypothèque doit contenir la désignation spéciale de l'immeuble hypothéqué, de sa nature et de sa situation, selon la division cadastrale. (2129, C. fr.)

Quant aux droits et rentes foncières, lorsqu'on ne peut désigner les parties qui en sont grevées, il suffit d'énoncer dans l'acte la circonscription et l'indication du district et de la commune où ces parties sont situées.

**1220.** Les biens présents seuls peuvent être hypothéqués. L'hypothèque sur les biens à venir est nulle. (2129, d<sup>er</sup> §, C. fr.) — Néanmoins, dans le cas où la femme a stipulé, par contrat de mariage, la constitution d'une hypothèque, ou si, en général, le débiteur s'est obligé à fournir une hypothèque au créancier, le mari ou autre débiteur peut être contraint à remplir son obligation et même à indiquer les biens qu'il aura acquis après ledit engagement.

**1221.** Comme 2132, C. fr.

**1222.** Le créancier ne peut dans aucun cas exiger un supplément d'hypothèque, sauf stipulation ou disposition législative contraire.

**1223.** Toute clause qui autoriserait le créancier à s'approprier le bien hypothéqué, est nulle. — Néanmoins, il est libre au premier créancier hypothécaire de stipuler expressément dans la constitution de l'hypothèque

que que, faute du paiement exact du capital ou des intérêts échus, il sera irrévocablement autorisé à faire vendre publiquement la parcelle hypothéquée, pour se faire payer sur le produit en capital, intérêts et frais. Cette condition sera transcrite sur les registres publics, et la vente publique aura lieu de la manière prescrite par l'art. 125, sans que la présence du juge cantonal soit exigée.

SECTION II. — *De l'inscription de l'hypothèque et de sa forme.*

**1224.** L'hypothèque sera inscrite sur les registres publics à ce destinés. — A défaut de cette inscription, l'hypothèque ne produira aucun effet, même à l'égard des créanciers chirographaires.

**1225.** L'inscription d'une hypothèque est sans effet, si elle est prise lorsque le débiteur a perdu le droit de propriété sur les biens soumis à l'hypothèque.

**1226.** Le rang des créanciers hypothécaires est fixé par date de leur inscription, sauf les exceptions des deux articles suivants (art. 2134.). *Le reste comme 2147, C. fr.*

**1227.** L'hypothèque consentie par l'acte d'acquisition sur l'immeuble aliéné, pour sûreté du prix de vente, sera inscrite dans les huit jours francs qui suivront la transcription du titre translatif de propriété sur les registres publics; elle primera les hypothèques constituées par l'acquéreur sur l'immeuble, pendant cet espace de temps.

**1228.** La même disposition est applicable à l'hypothèque consentie dans un acte de partage, soit pour sûreté de la soulte dont l'un des copartageants reste débiteur envers l'autre en vertu du même acte, soit pour garantie de lot.

**1229.** *Comme 2151, C. fr.*

**1230.** Toute condition expresse, restrictive des droits du débiteur sur l'immeuble, contenue dans l'acte constitutif d'hypothèque, soit qu'elle ait pour objet de lui interdire la faculté de donner à bail cet immeuble sans le consentement du créancier, soit qu'elle concerne le mode ou l'époque de ce bail, soit qu'elle se rattache au prix du bail payé d'avance, est non-seulement obligatoire entre les parties, mais peut aussi être opposée au tiers acquéreur, pourvu que le créancier ait fait inscrire cette convention sur les registres publics.

Le tout sans préjudice des dispositions de l'art. 1377.

**1231.** *Comme 2148, C. fr., qui est ainsi modifié :* Pour opérer l'inscription, le créancier remettra, soit par lui-même, soit par un tiers, au conservateur des hypothèques, deux bordereaux signés et dont l'un peut être écrit sur l'expédition du titre. Ces bordereaux contiendront :

N° 1°. *Comme n° 1-2, C. fr. Il est ajouté :* L'inscription d'une personne décédée pourra être faite sous le nom du défunt.

2°. La date et la nature du titre, l'indication de l'officier public rédacteur de l'acte ou du juge qui a désigné les biens à grever, conformément aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'art. 1217.

3°. *Comme n° 3-4, C. fr.*

4°. L'indication de la nature et de la situation des biens soumis à l'hypothèque, suivant la division du cadastre, et sauf l'exception établie par le 2° alinéa de l'art. 1219, relative aux dîmes et rentes foncières.

5°. Les conventions intervenues entre le créancier et le débiteur, en vertu du 2° alinéa de chacun des articles 1223 et 1254.

**1232.** Le conservateur retient l'un des bordereaux, pour en opérer l'inscription à la date de la remise; il rend sur-le-champ au requérant l'autre bordereau, au pied duquel il certifiera la date de la remise; il devra en outre, s'il en est requis, ajouter dans les vingt-quatre heures, sur le même bordereau, le numéro sous lequel l'inscription se trouve portée sur son registre. Les deux certificats seront signés par lui. (2150, C. fr.)

**1233.** Les créanciers et légataires qui requièrent l'enregistrement dont il est mention à l'art. 1154 (1° alinéa, 2111, C. fr.), remettront au conservateur : 1° Une copie authentique de la demande en partage des biens; — 2° L'acte de décès du défunt, ou une autre preuve évidente que la demande en séparation de patrimoines a été formée dans les six mois de l'ouverture de la succession; — 3° Deux bordereaux contenant, selon les prescriptions de l'art. 1231, n° 4, l'énonciation des biens. Les dispositions de l'art. 1232 sont applicables à ces bordereaux.

**1234.** *Comme 2152, C. fr.*

**1235.** L'inscription ne peut être annulée, pour omission des formalités ci-dessus prescrites, que dans le cas où elle ne ferait pas connaître suffisamment le créancier, le débiteur, la dette, ou le bien grevé.

**1236.** L'inscription conserve l'hypothèque sans renouvellement. (2154, C. fr. *diff.*)

**1237.** Les frais de l'inscription sont à la charge du débiteur, s'il n'y a stipulation contraire (2155, C. fr.)

**1238.** *Comme 2156, C. fr.*

SECTION III. — *De la radiation des inscriptions.*

**1239 à 1241.** *Comme 2157 à 2159, C. fr.*

SECTION IV. — *De l'effet des hypothèques contre les tiers-détenteurs.*

**1242.** *Comme 2166, C. fr.*

**1243.** Le créancier a le droit, après commandement fait au débiteur, de faire saisir et vendre l'immeuble hypothéqué sur le tiers-détenteur. On observera à cet effet les for-

malités relatives à l'expropriation forcée et à l'ordre des créanciers, prescrites par le Code de procédure civile. (2169, C. fr.)

**1244.** Comme 2170, C. fr.

**1245.** Lorsqu'une ou plusieurs parties d'un immeuble hypothéqué ont passé entre les mains de tiers-détenteurs, le créancier conserve la faculté d'exercer l'intégralité de ses droits sur l'immeuble et sur chacune de ses parties, comme s'il était encore indivis dans la possession du débiteur. (2114, C. fr.)

**1246.** Le tiers-détenteur qui aura acquitté la dette, est subrogé de plein droit aux droits du créancier : il peut, déduction faite de sa part proportionnelle de la valeur des biens hypothéqués, les étendre pour le surplus des droits hypothécaires sur les autres immeubles obligés à la dette, ou sur parties d'iceux.

**1247.** Dans les cas prévus par les deux articles précédents, l'inscription hypothécaire sera rayée seulement sur les biens qu'elle affecte ; elle ne le sera sur les autres biens grevés, qu'après que le tiers-détenteur qui aura payé ou qui aura été exproprié, aura invoqué ses droits en vertu de l'article précédent, ou qu'après avoir consenti la radiation. Le créancier subrogé sera tenu, pour sûreté de ses droits, de faire mention de la subrogation sur les registres publics.

**1248.** Le tiers-détenteur a le droit, jusqu'au moment de l'adjudication forcée, de se maintenir dans la possession de l'immeuble, en justifiant du paiement de l'hypothèque inscrite, en principal, intérêts et frais, conformément à l'art. 1229.

**1249.** L'excédant du prix de l'adjudication sur les charges hypothécaires et les frais appartient au tiers-détenteur.

**1250.** Comme 1<sup>er</sup> §, 2177, C. fr.

**1251.** Comme 2175, C. fr.

**1252.** Comme 2178, C. fr.

#### SECTION V. — De l'extinction des hypothèques.

**1253.** Les hypothèques s'éteignent : — 1<sup>o</sup> Par l'extinction de l'obligation principale ; — 2<sup>o</sup> Par la renonciation du créancier à l'hypothèque ; — 3<sup>o</sup> Par un ordre judiciaire. (2180, C. fr.)

**1254.** L'acquéreur sur expropriation forcée ou à titre volontaire faite pour un prix qui ne consistera qu'en numéraire, peut demander que l'immeuble acquis soit dégrevé (*purgé*) des charges hypothécaires qui excèdent le prix de la vente, en observant les règles prescrites par les articles suivants. — Toutefois, la purge n'aura pas lieu après une vente volontaire, si les parties en sont expressément convenues lors de la constitution de l'hypothèque, et s'il a été fait mention de cette condition sur le registre hypothécaire. — Cette condition ne peut être stipulée que par le premier créancier hypothécaire.

**1255.** Dans le cas de vente volontaire, la demande en dégrèvement (*purge*) ne pourra être formée qu'autant que la vente aura été faite publiquement, d'après les usages du lieu, devant un officier public, et en présence du juge du canton où est située la totalité ou la majeure partie des biens, et qu'autant que les créanciers inscrits auront été avertis trente jours au moins avant l'adjudication, aux domiciles élus.

**1256.** L'acquéreur qui veut jouir du bénéfice de l'art. 1254, est tenu, dans le mois de l'adjudication, de provoquer l'ouverture de l'ordre, conformément aux règles prescrites par le Code de procédure.

**1257.** Lors de la collocation (l'ordre), la radiation des inscriptions qui ne viennent pas en ordre utile sera ordonnée. — Celles qui ne seront colloquées que pour une partie seront maintenues, pour cette partie seulement, jusqu'au paiement que le créancier pourra exiger sur-le-champ, sans distinction d'exigibilité ou de non-exigibilité. — A l'égard des créances dont le montant intégral vient en ordre utile, les inscriptions seront maintenues, et l'acquéreur sera tenu des mêmes obligations et jouira des mêmes termes et délais que le débiteur originaire. (2167, C. fr.)

**1258.** Dans le calcul du montant des inscriptions hypothécaires, une rente perpétuelle inscrite sera comptée pour le capital exprimé dans l'acte, et, à défaut du capital exprimé, pour une somme égale à vingt fois la rente ; les rentes viagères ou pensions accordées pour la vie seront comptées pour un capital proportionné à l'âge de la personne sur laquelle cette rente est constituée ou au temps pendant lequel elle devra encore être servie, conformément à la valeur ordinaire des rentes viagères, et selon l'évaluation faite par des experts.

**1259.** Les inscriptions sur les biens des tuteurs, des curateurs, ou maris, au profit des mineurs ou des femmes mariées, et en général toutes inscriptions pour dettes résultant d'obligations conditionnelles, ou dont le montant est indéterminé, et qui, soit pour le tout, soit pour partie, sont colloquées en ordre utile, seront maintenues sur la partie vendue, jusqu'à la fin de la tutelle, ou du mariage, ou de la condition, ou de la liquidation de la créance.

**1260.** L'acquéreur gardera le prix de vente, jusqu'à concurrence de la somme dont l'immeuble reste grevé, aux termes de l'article précédent ; et, à défaut de stipulation contraire, il est obligé de servir les intérêts légaux au vendeur ou aux autres ayants droit jusqu'au paiement intégral du prix.

**1261.** Toutefois, dans le cas où par le fait ou la négligence de l'acquéreur, ou de ses successeurs, l'immeuble éprouverait des détériorations qui compromettraient les sûretés des ayants droits, ceux-ci pourront exiger que le

prix encore dû soit remboursé et placé sur d'autres immeubles, ou en inscriptions sur le grand-livre de la dette nationale, le tout aux mêmes conditions. — Le tribunal, qui ordonnera le remboursement immédiat, nommera une personne capable chargée de recevoir et de placer le prix (2131, C. fr.).

**1262.** Lorsque, dans les cas prévus par l'article 1259, l'événement démontre que celui au profit duquel l'inscription a été prise n'a aucune créance à exercer, ou que sa créance est inférieure à la somme portée à l'inscription, l'engagement sera levé, et le prix non payé sera délivré aux créanciers qui ne sont pas venus en ordre utile, ou à l'ancien propriétaire du fonds, ou aux autres ayants droit.

**1263.** Lorsque des inscriptions de la classe de celles dont il est question à l'art. 1259, ne viennent pas en ordre utile, et doivent être rayées, le jugement de collocation enjoint au conservateur de faire d'office, et à côté de la radiation, la mention sur le registre que le créancier conserve son droit sur ce qui peut rester dû sur le prix de vente.

**1264.** Lorsque, dans une expropriation, une masse composée de plusieurs immeubles, dont un ou plusieurs sont libres d'hypothèques, et les autres en sont grevés, a été vendue en bloc, le prix de chaque immeuble grevé sera déterminé par le juge, en proportion du prix général, dans l'intérêt des créanciers inscrits, sur chacun d'entre eux, d'après un rapport d'experts, aux mêmes conditions que si l'immeuble était resté entre les mains de l'acquéreur ou de ses héritiers: le tout sous peine de dommages-intérêts, le cas échéant.

SECTION VI. — De la publicité des registres et de la responsabilité des conservateurs.

**1265.** Comme 2196, C. fr. Il est ajouté :

Dans tous les cas, lorsque à une époque antérieure, il a existé des inscriptions qui ont été rayées postérieurement, ils en font mention successivement sur la copie ou le certificat qu'ils délivrent.

**1266.** Ils sont responsables du préjudice résultant :

1° De leur négligence à opérer à temps et exactement les transcriptions, les mentions de conditions restrictives et les annotations qu'ils sont requis de faire ;

2° De leur négligence à faire mention dans leurs certificats de l'existence d'une ou plusieurs inscriptions, à moins que l'erreur ne provienne d'une déclaration insuffisante, laquelle ne pourra être mise à leur charge (2196, C. fr. ;

3° Des radiations auxquelles ils auront procédé sans s'être fait représenter les pièces indiquées à l'art. 1240 ;

4° De l'inobservation de ce qui est prescrit par le § 2 de l'article précédent. (§ ajouté au C. fr.)

**1267.** L'immeuble, à l'égard duquel le conservateur a omis, dans son certificat, une ou plusieurs des charges inscrites, n'en est pas affranchi, sauf la responsabilité du conservateur envers le requérant du certificat dans lequel l'omission a eu lieu, et sauf le recours du conservateur contre les créanciers indûment payés (2198, C. fr. diff.).

**1268.** Dans aucun cas, les conservateurs ne peuvent refuser ni retarder la transcription des actes translatifs de propriété, l'inscription des droits hypothécaires, la communication de leurs registres, ni la délivrance des certificats requis, sous peine de dommages-intérêts. A cet effet, il sera dressé procès-verbal des refus ou retards par un notaire ou un huissier assisté de deux témoins (2199, C. fr.).

## HONGRIE.

### Code de commerce de 1842 (extrait du).

#### TITRE XXI. — DE L'INSCRIPTION DES CRÉAN- CES POUR FIXER LEUR RANG.

**1.** Toute inscription (*intabulation*) sur les biens du débiteur, ne peut être prise que devant le tribunal du lieu où ils sont situés (2146, C. fr.).

**2.** L'inscription ne s'étend jamais aux biens situés hors du ressort de l'autorité qui la reçoit, lors même qu'ils ne seraient que des accessoires des biens sur lesquels l'inscription est prise (2144, § 2, C. fr.).

**3.** L'inscription faite par l'assemblée particulière du comitat (*comité*) n'acquiert de valeur que du jour de son approbation par l'as-

semblée générale. — Toutes les inscriptions faites dans une même assemblée générale, prennent date le même jour, lors même que la lecture des actes d'inscription aurait eu lieu à des jours différents (2147, C. fr.).

**4.** Aucune inscription ne sera valable si elle n'est faite avant l'ouverture du concours (*faillite*).

**5.** Toute créance inscrite sera privilégiée sur les créances semblables non inscrites. — Entre les créances inscrites, la priorité est réglée par la date de l'inscription. — Si cette dernière date est la même, on se décide par la date des créances (2134 et 2147, C. fr. diff.).

**6.** La priorité ne peut s'exercer que sur les

immeubles du débiteur, et jamais sous aucun prétexte sur ses meubles (2119, C. fr.).

**7.** (*Article transitoire*). Cette prohibition, n'aura pas d'effet à l'égard des concours déjà ouverts, ou de ceux qui s'ouvriront dans les trois années qui suivront la publication de cette loi.

**8.** L'inscription n'a lieu que sur la présentation des titres originaux de créances, des extraits des livres de commerce, et en vertu d'une décision judiciaire établissant que le créancier n'a pu être payé complètement sur les meubles de son débiteur (2148, C. fr.).

**9.** La somme doit être précise et déterminée; sans cette condition, l'inscription n'engendre aucun privilège (2132, C. fr.).

**10.** Si une créance a été inscrite, sans que la valeur qui y est exprimée ait été fournie, le privilège qui en résulte ne courra qu'à partir du moment où cette valeur aura été fournie réellement.

**11.** L'inscription est censée opérée par l'effet de la seule décision de l'assemblée générale, à laquelle est présenté l'acte d'inscription. Il doit en être fait mention sur le protocole, ainsi que sur l'acte, au besoin il en sera délivré un certificat à la partie requérante. L'acte est copié sur le registre d'inscription, et il est tenu un registre de tous les noms des créanciers inscrits.

**12.** Le registre des inscriptions sera librement ouvert à tous ceux qui désireront le consulter. — On pourra s'en faire délivrer des copies revêtues de la signature de l'autorité, moyennant une rétribution qui sera ultérieurement fixée (2196, C. fr.).

**13** et **14.** L'inscription prise en vertu d'une décision de l'assemblée du comitat, s'étend indistinctement sur tous les biens du débiteur, sans qu'il soit besoin de les spécifier. Cette désignation est exigée pour les inscriptions qui se feront à l'avenir devant les villes libres royales.

**15.** En exécution de l'article précédent, chaque ville libre aura, outre le livre d'inscription, un livre des biens-fonds qui y sera annexé. — Quant aux villes qui n'en sont pas encore pourvues, un délai de deux ans leur est accordé pour l'exécution de cette disposition.

**16.** Si le débiteur désigne lui-même, dans l'acte, les propriétés urbaines ou rurales, qu'il affecte au paiement de sa dette, l'inscription doit se restreindre aux immeubles désignés.

**17.** Si un immeuble vendu est grevé d'inscriptions, l'acquéreur ne peut rien payer à son vendeur. Dès que la vente est opérée, le tribu-

nal doit en donner connaissance aux créanciers, en les sommant de s'expliquer dans le délai d'un mois, sur les sûretés qu'ils exigent pour leurs créances. — Les créanciers peuvent faire étendre l'inscription aux immeubles restés en la possession de leur débiteur. — Si cette garantie ne les satisfait pas, ils peuvent exiger que l'acquéreur dépose au tribunal le prix de la vente; le vendeur ne touchera dans ce cas que l'excédant du montant des créances. — Si le créancier ne s'explique pas, l'acquéreur a le choix, ou de faire inscrire cette créance à sa charge sur son propre bien, ou de déposer judiciairement le montant des créances.

**18.** Si la vente ne porte que sur une partie des biens soumis à l'inscription, les dispositions de l'article précédent ne s'appliquent qu'à la partie des créances garanties par la portion de l'immeuble vendu. — Si les créanciers ne s'accordent pas sur ce point, il sera procédé sommairement devant le tribunal. Le reste demeurera frappé de l'inscription.

**19.** *Dispositions spéciales aux biens nobles.*

**20.** *Article transitoire.*

**21.** Lorsqu'un débiteur vend tous ses biens situés dans un même ressort et soumis à une même inscription, il doit en donner connaissance aux créanciers qui y sont inscrits.

**22.** La radiation de l'inscription ne peut avoir lieu qu'après l'extinction de la dette; elle est faite par l'autorité qui a effectué l'inscription. — La partie, qui requiert l'inscription, présentera le titre éteint, et il sera procédé à la radiation comme pour la prise de l'inscription. En cas de perte de ce titre, il y sera suppléé par une attestation du créancier, constatant que l'obligation est réellement éteinte; à défaut de ce certificat, la copie du titre inscrit sera remise au gouvernement qui la rendra publique par les moyens ordinaires, et fixera un délai de deux ans au propriétaire de la créance, pour faire valoir ses droits. — Après l'expiration de ce terme, l'obligation est rayée (*extabulée*).

Lorsqu'un titre éteint par le paiement a été inscrit, la radiation s'opère par la présentation du jugement d'appel ou de première instance, s'il n'y a pas eu d'appel, qui prononce la libération.

**23.** *Disposition fiscale.*

**24.** *Disposition spéciale à la ville de Fiume, par laquelle le système d'inscription, qui y est déjà en vigueur, est maintenu.*

## ILES IONIENNES.

Code civil du 10 mars 1841 (extrait du).

## LIVRE III. — TITRE XXI.

## DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

CHAP. I. — *Dispositions générales.***1929 à 1931.** Comme 2092 à 2094, C. fr.CHAP. II. — *Des privilèges.***1932 à 1936.** Comme 2095 à 2099, C. fr.SECTION I. — *Des privilèges sur les meubles.***1937.** Comme 2100, C. fr.

## § 1. Des privilèges généraux sur les meubles.

**1938.** Comme 2101, C. fr.

## § 2. Des privilèges sur certains meubles.

**1939.** Les créances privilégiées sur des meubles déterminés sont les suivantes :

1° Les loyers et fermages des immeubles sur les fruits récoltés dans l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison ou le fonds loué et de tout ce qui sert à l'exploitation des fonds : savoir, pour toutes les pensions échues et à échoir, si les contrats de fermage sont authentiques, ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine; dans ces deux cas, les autres créanciers ont le droit de relouer la maison ou la ferme pour le temps qui reste à courir et de faire leur profit des loyers ou fermages, à la charge de payer au propriétaire tout ce qui lui sera dû; et quand le bail n'est pas authentique ou sans date certaine, de lui payer les loyers pour l'année et la suivante à partir de l'expiration de l'année courante: il en est de même pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du contrat.

Néanmoins les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année, sont payées sur le prix de la récolte, et celles dues pour les instruments aratoires sur le prix de ces instruments, par préférence au propriétaire dans l'un et l'autre cas.

Le propriétaire de la maison ou du fonds affermé peut saisir les meubles qui y ont été apportés, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement; il conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il ait proposé la revendication dans le délai de quarante jours s'il s'agit du mobilier qui garnissait une ferme, et dans celui de quinze jours s'il s'agit des meubles garnissant une maison.

Le privilège sur les fruits de la récolte de l'année a lieu, lors même que les fruits appartiendraient au sous-fermier.

Il y a lieu à privilège sur le prix de tout ce qui garnit la maison ou le fonds loué et de tout ce qui sert à l'exploitation des fonds, si ces objets appartiennent au sous-fermier, pour la quantité que doit celui-ci, sans tenir compte des anticipations.

2° Les portions dues par les cultivateurs (*coloni*) aux régisseurs (*direttari*), les pensions viagères, les canons emphytéotiques et les rentes constituées, sur les produits et les fermages résultant des possessions concédées dans la location, le viager, les emphytéoses, et les fonds sur lesquels la rente est constituée.

3° Les annuités ou les portions dues par le gardien des troupeaux au propriétaire associé, sur les produits des bestiaux donnés en location ou mis en société.

*Le reste comme 2102 C. fr. depuis 2°.*

SECTION II. — *Des privilèges sur les immeubles.***1940.** Comme 2103 C. civ. fr.SECTION III. — *Des privilèges qui s'étendent sur les meubles et les immeubles.***1941 et 1942.** Comme 2104 et 2105, C. fr.SECTION IV. — *Comment se conservent les privilèges.***1943 à 1950.** Comme 2106 à 2113, C. fr.CHAP. III. — *Des hypothèques.***1951.** Comme 2114, C. fr.**1952 à 1954.** Comme 2116 à 2119, C. fr.**1955.** L'hypothèque sur les meubles accessoires des immeubles cesse d'exister lorsqu'ils passent aux mains d'un tiers.**1956.** Comme 2120 C. fr.SECTION I. — *Des hypothèques légales.***1957 et 1958.** Comme 2121 et 2122 C. fr.SECTION II. — *Des hypothèques judiciaires.***1959.** Comme 2123 C. fr.SECTION III. — *Des hypothèques conventionnelles.***1960 à 1962.** Comme 2124 à 2126 C. fr.**1963 à 1968.** Comme 2127 à 2133 C. fr.SECTION IV. — *Du rang que les hypothèques ont entre elles.***1969.** Comme 2134 C. fr.**1970.** Comme 2135 C. fr. — *Dernier alinea supprimé.*

**1971.** Après la dissolution du mariage, si l'inscription de la dot n'a pas été prise, la femme, pour conserver son hypothèque légale, sera tenue de prendre l'inscription dans le délai d'un an, à dater de la dissolution du mariage. Passé ce délai, l'hypothèque prendra rang à dater du jour de l'inscription, qui n'aura pas pour effet de faire remonter l'hypothèque à la date du contrat de mariage.

**1972.** Si l'inscription sur les biens du tuteur, du subrogé-tuteur, ou du curateur n'a pas été prise, le mineur devenu majeur sera pareillement tenu, pour conserver son hypothèque légale, de prendre inscription dans le délai d'un an à dater de sa majorité, faute de quoi, ce terme expiré, l'hypothèque prendra rang à dater du jour de l'inscription.

L'hypothèque légale accordée aux femmes et aux mineurs, quoique non inscrite, se transmet à leurs héritiers, même étrangers. Néanmoins pour la conserver, ceux-ci seront tenus de prendre inscription dans le délai d'un an, à dater de l'ouverture de la succession ou du temps qui restera pour compléter l'année mentionnée dans les deux précédents articles, toutes les fois qu'ils seront substitués aux droits de la femme après la dissolution du mariage, ou du mineur après la majorité. Après l'expiration du terme susdit, l'hypothèque prendra rang à dater du jour de l'inscription.

**1973.** Comme 2146, C. fr.

**1974.** Lorsque l'hypothèque légale n'aura pas été restreinte dans le contrat de mariage, et en cas d'hypothèque générale sur les immeubles, les tuteur, subrogé-tuteur, ou curateur pourront demander que l'hypothèque soit restreinte aux immeubles suffisants pour opérer une pleine garantie en faveur du mineur ou de la femme (2143 et 2144 C. fr.)

**1975.** Le jugement concernant lesdites demandes des maris ou des tuteurs, subrogés-tuteurs ou curateurs, ne sera prononcé qu'après que le ministère public aura été entendu.

Dans le cas où le tribunal prononcerait la réduction de l'hypothèque à des immeubles déterminés, les inscriptions prises sur tous les autres seront rayées (2145, C. fr.).

CHAP. IV. — *Du mode de l'inscription des privilèges et hypothèques.*

**1976.** Les inscriptions se font au bureau de conservation des hypothèques de l'île, dans l'arrondissement duquel sont situés les biens soumis au privilège ou à l'hypothèque. Elles ne produisent aucun effet, si elles sont prises dans le délai pendant lequel les actes faits avant l'ouverture d'une faillite, sont déclarés nuls, selon les dispositions du *Code de commerce*.

Il en est de même entre les créanciers d'une succession, si l'inscription n'a été prise par l'un d'eux que depuis l'ouverture, et dans le

cas où la succession n'est acceptée que sous bénéfice d'inventaire, à moins que cette inscription n'ait pu être faite par suite du peu de temps à courir pour inscrire l'acte constitutif de l'hypothèque, ou que quinze jours ne soient pas encore écoulés depuis la date de l'acte jusqu'à la mort du débiteur (*promettente*) (2146 C. fr.).

**1977.** L'ancienneté des hypothèques dépend de la date des inscriptions. Les créanciers inscrits le même jour seront réputés les plus anciens, selon l'ordre dans lequel leur créance a été inscrite (2147, C. fr. *diff.*).

**1978.** Pour faire l'inscription, le créancier présente ou fait présenter au conservateur des hypothèques une copie authentique (*grosse*) du jugement, ou de l'acte d'où résulte l'hypothèque ou le privilège.

Il y joint deux notes écrites sur papier timbré, dont l'une peut être portée à la fin de la copie du titre.

Elles contiennent :

1° Les nom, prénoms, profession et domicile du créancier et ceux de son père ;

2° Les nom, prénoms et domicile du débiteur et ceux de son père, ainsi que la profession dudit débiteur, s'il en a une connue, ou une désignation individuelle et spéciale, telle que le conservateur puisse reconnaître et distinguer dans tous les cas l'individu grevé d'hypothèque ;

3° La date et la nature du titre ;

4° Le montant du capital des créances exprimées dans le titre ou évaluées par l'inscrivant, pour les rentes et prestations, ou pour les droits éventuels, conditionnels ou indéterminés, dans les cas où cette évaluation est ordonnée ; comme aussi le montant des accessoires de ces capitaux et l'époque de l'exigibilité ;

5° L'indication de l'espèce et de la situation des biens sur lesquels il entend conserver le privilège ou l'hypothèque.

Cette dernière disposition n'est pas nécessaire dans le cas des hypothèques légales ou judiciaires ; à défaut de convention, une seule inscription, pour ces hypothèques, frappe tous les immeubles compris dans l'île où l'inscription est prise (2148 C. fr.).

**1979 à 1981.** Comme 2149 à 2152 C. fr.

**1982.** Comme 2153 C. fr.

N° 1 *ainsi modifié* : L'indication de l'état, de la commune, ou de l'établissement public qui a le droit d'hypothèque ; et pour les autres personnes sus-énoncées, l'indication des nom, prénoms, profession, domicile réel du créancier, et ceux de son père.

**1983 et 1984.** Comme 2154 et 2155 C. fr.

CHAP. V. — *De la radiation et réduction des inscriptions.*

**1985 à 1992.** Comme 2157 à 2164 C. fr.

**1993.** La valeur des immeubles dont la comparaison est à faire avec celle des créances et le tiers en sus, sera déterminée par le juge ou par des experts, ou par des renseignements précis qui pourront être fournis par des actes antérieurs de date certaine et existant à des époques rapprochées (2165 C. fr.).

CHAP. VI. — *De l'effet des privilèges et hypothèques contre les tiers-détenteurs.*

**1994 à 2007.** Comme 2166 à 2179, C. fr.

CHAP. VII. — *De l'extinction des privilèges et hypothèques.*

**2008.** Comme 2180, C. civ. fr.

4° *ajoute* : Par la résolution du droit de celui qui a constitué l'hypothèque, aux termes de l'art. 1961. *Le reste semblable.*

CHAP. VIII. — *De la transcription et de ses effets, et du mode de purger les propriétés de privilèges et hypothèques.*

**2009 et 2010.** Comme 2181 et 2182, C. fr.

**2011.** Avant que la transcription du titre translatif de propriété soit effectuée, et dans le délai de quinze jours au plus tard après la transcription, il sera permis aux créanciers du vendeur d'inscrire leurs titres antérieurs à l'acte de vente. Après l'expiration de ce délai, toute inscription leur sera interdite et ne pourra produire aucun effet.

**2012.** Tout privilège ou hypothèque postérieur à l'aliénation ne nuit pas au nouveau propriétaire et ne pourra être inscrit sur le fonds aliéné, quoique la transcription soit postérieure à l'acte translatif de propriété.

**2013.** La transcription peut avoir lieu lorsque la vente est faite non seulement par acte authentique, mais aussi par écriture privée, pourvu qu'elle soit dûment enregistrée.

**2014.** Malgré la transcription du titre translatif de propriété, les créanciers privilégiés antérieurs à l'aliénation ont le droit d'inscrire leurs privilèges sur le fonds aliéné, pourvu que l'inscription ait été prise au plus tard dans les quinze jours après la transcription, sans préjudice des autres droits résultant, pour le vendeur et les autres héritiers, des art. 1945 et 1946.

**2015.** Si l'un de ces héritiers vend à deux personnes le même fonds à des époques diverses, celle qui aura été la première à transcrire son titre, en justifiant de l'acquisition par acte authentique, est préférée à l'autre, quand même le titre de celle-ci serait d'une date antérieure, sauf le recours de cet acheteur contre le vendeur.

**2016.** Comme 2183, C. civ. fr.

Le n° 3 est ainsi changé : L'état des inscriptions existantes sur le fonds vendu ou donné.

**2017.** Comme 2184, C. civ. fr.

**2018.** Lorsque le nouveau propriétaire a fait cette notification dans le délai fixé, tout créancier inscrit sur le fonds peut demander qu'il soit mis aux enchères et adjudication publiques, si le prix ou la valeur offerte par le nouveau propriétaire n'est pas suffisant pour couvrir toutes les dettes et charges hypothécaires; mais sous les conditions et formalités suivantes :

1° Que le créancier qui demande la mise aux enchères n'est compris, ni en tout ni en partie, dans la distribution du prix ou de la valeur offerte, par l'effet de l'existence d'autres créances hypothécaires d'un rang antérieur au sien;

2° Que la réquisition sera signifiée au nouveau propriétaire dans quarante jours, au plus tard, de la notification faite par ce dernier;

3° Qu'elle contiendra soumission du requérant de porter ou faire porter le prix à un dixième en sus de celui qui aura été stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire;

4° Que la même signification sera faite dans le même délai au précédent propriétaire, débiteur principal;

5° Que l'original et les copies de ces exploits seront signés par le créancier requérant ou par son fondé spécial de procuration par acte authentique, lequel sera indiqué dans la signification;

6° Qu'enfin, le créancier requérant donnera caution jusqu'à concurrence du prix et des charges.

L'absence de quelqu'une des susdites formalités et conditions entraîne nullité (2185, C. fr.).

**2019.** A défaut par les créanciers qui en auront le droit, de requérir la mise aux enchères dans le délai prescrit et les formes déterminées, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé dans le contrat ou déclaré par le nouveau propriétaire (2186, C. fr.).

Dans ce cas, le nouveau propriétaire doit déposer, dans les trois jours qui suivront le terme fixé par le précédent article, tout ou partie du prix nécessaire pour désintéresser les créanciers qui viennent en ordre utile : dès ce moment, le fonds restera libéré de tout privilège et hypothèque.

**2020.** Comme 2187, C. fr.

**2021.** Si le prix de l'adjudication excède le montant des créances utilement colloquées, l'adjudicataire est tenu de restituer cet excédant à l'acquéreur ou au donataire dépossédé, sauf, dans tous les cas, l'action de l'un et de l'autre, à l'effet d'être remboursé par le vendeur ou le donateur de tout ou partie du prix payé de l'acquisition, les frais et loyaux coûts du contrat, ceux de la transcription et ceux faits par lui pour parvenir à la revente (2188, C. fr.).

**2022 à 2024.** Comme 2189 à 2191, C. fr.

**2025.** Les comptables qui ont cessé l'exercice de leurs fonctions, pour se libérer des hypothèques légales du trésor public qui grevent leurs immeubles, doivent en faire la notification au trésorier général, qui est tenu, dans le délai de deux mois à dater de la notification, de dresser et déposer au greffe du tribunal civil, dans l'arrondissement duquel sont situés les biens, un certificat établissant la situation financière du comptable.

Si le certificat n'a pas été déposé dans ce délai, l'inscription sera rayée de plein droit, sans qu'il soit besoin d'un jugement. Il y a lieu à radiation également, si le certificat attesté que le comptable n'est pas débiteur.

**2026.** Comme 2192, C. fr.

CHAP. IX. — *Du mode de purger les hypothèques légales, quand il n'existe pas d'inscription sur les biens des maris, des tuteurs, des subrogés tuteurs, ou des curateurs.*

**2027 et 2028.** Comme 2193 et 2194, C. fr.

**2029.** Si la femme, ou ceux qui la représentent, ou le subrogé tuteur, ne sont pas connus de l'acheteur, il suffira de déclarer dans la notification qui doit être faite au ministère public, qu'étant inconnus, la notification sera publiée par le crieur et insérée dans la gazette ionienne du lieu où s'instruit la procédure, de la manière fixée par le Code de procédure pour les jugements civils.

Le délai de deux mois fixé dans le précédent article, ne commencera à courir que du jour de la publication ou de l'insertion dans la gazette ionienne.

**2030.** Comme 2195, C. fr.

CHAP. X. — *De la publicité des registres et de la responsabilité des conservateurs.*

**2031 et 2032.** Comme 2196 et 2197, C. fr.

**2033.** L'immeuble, à l'égard duquel le conservateur aurait omis dans ses certificats une ou plusieurs des charges inscrites, ne reste pas affranchi de ses charges dans les mains du nouveau possesseur, sauf la responsabilité du conservateur envers lui (2198, C. fr. diff.).

**2034 à 2038.** Comme 2199 à 2203, C. fr.

## LAUENBOURG (DUCHÉ DE) [DANEMARK].

### Ordonnance sur les hypothèques du 15 mars 1836.

**1.** Les registres des hypothèques, actuellement existants, sont maintenus.

**2.** Les droits de la propriété réservée acquis avant la publication de la présente ordonnance, les droits de séparation de patrimoine *ex jure crediti*, les *hypothecæ quasi publicæ*, les hypothèques confirmées judiciairement, dont l'inscription sur les registres des hypothèques aurait été retardée ou négligée, doivent, pour conserver leur rang, être inscrites sur les registres avant le 1<sup>er</sup> janvier 1839, s'ils ne sont pas déjà compris dans une faillite déclarée. Les immeubles grevés doivent être nominativement indiqués.

Cette inscription peut être faite, sans le consentement du débiteur, à la requête du créancier, lequel est tenu de produire le titre constitutif de l'hypothèque et de déposer une copie de ce titre sur papier non timbré.

Les droits relatifs à ces inscriptions et aux certificats qui en sont délivrés, ne pourront excéder le quart de ceux alloués au tribunal, à titre d'épices de confirmation; ces droits, à moins de convention contraire, sont à la charge du requérant.

**3.** Les droits déjà acquis à titre d'hypothèque légale, doivent être inscrits sur les registres des hypothèques dans le délai porté à l'art. 2, sous peine d'être colloqués après les hypothèques inscrites. Cette inscription a lieu

gratuitement, et peut être provoquée par les ayants droits et par ceux contre qui elle est prise. Si cette inscription est faite sur la demande de l'ayant droit, le juge devra appeler le débiteur qui est tenu de se présenter, sous peine d'être déclaré non recevable dans son opposition.

Toute demande en inscription d'une hypothèque légale doit énoncer le montant, les preuves à l'appui et les immeubles affectés à l'exercice de ce droit.

Les tuteurs, les curateurs et les administrateurs, dont les biens sont grevés d'hypothèques légales, sont tenus, sous peine d'une amende de 10 à 100 thalers-courant, de se présenter devant l'autorité supérieure de tutelle compétente, avant le 1<sup>er</sup> janvier 1839, pour provoquer l'inscription desdites hypothèques légales. La mention de cette inscription pourra être générale. (art. 6.)

**4.** Quant aux hypothèques à venir, l'inscription prise sur les registres des hypothèques du tribunal de la situation de l'immeuble hypothéqué lui fixe un rang. Il est nécessaire que l'hypothèque soit constituée sur l'immeuble grevé, et que cet immeuble soit indiqué expressément sur les registres des hypothèques.

Si le titre contient, outre les immeubles spécialement hypothéqués, le droit d'hypothé-

quer les meubles on de prendre une hypothèque générale, il sera fait mention du consentement du créancier et du débiteur sur les registres des hypothèques; le créancier jouira de son inscription sur le bien spécialement affecté, mais l'hypothèque générale n'affectera les immeubles situés dans le ressort des autres tribunaux que comme hypothèque non inscrite. Quant à l'hypothèque sur les meubles, elle ôte seulement au débiteur la faculté d'en disposer librement (2119 C. fr. *diff.*); si la faillite du débiteur est déclarée, le créancier qui a reçu des objets mobiliers en nantissement, ne doit livrer au paiement de l'hypothèque mobilière inscrite que l'excédant de la valeur du meuble après avoir été remboursé, ou ne rapporter ce meuble, ainsi donné en nantissement, que s'il a été payé.

Le droit de la propriété réservée sur les immeubles aliénés, les portions de la vicillesse (*Altenheile*), de succession (*Erbtheile*) ou soulte, de dot (*Ablösungen*), qui seront stipulés à l'avenir, les hypothèques légales et conventionnelles devront être inscrites sur les registres des hypothèques du tribunal de la situation de l'immeuble qu'elles doivent grever; leur rang sera fixé entre elles par l'inscription.

Les portions de dot (*Ablösungen*), de vicillesse (*Altenheile*), stipulées en prestations en nature, devront être évaluées en argent, sans que cette évaluation puisse préjudicier aux ayants droits ou à ceux qui en sont tenus, cette évaluation n'ayant pour objet que de donner aux créanciers subséquents une connaissance *approximative* des charges réelles de l'immeuble.

5. Les droits inscrits conformément à l'article 4, seront colloqués, la faillite survenant, avant toutes les dettes non inscrites.

Sont seuls exceptés les privilèges énoncés à l'art. 8.

6. Lesdites inscriptions (art. 4) ne pourront être prises que du consentement verbal ou par écrit des propriétaires de l'immeuble, elles seront transcrites dans l'ordre de leur demande. Il sera fait mention, sur le titre, de la date de l'inscription et du folio du registre.

Les autorités supérieures de tutelle et de curatelle veilleront d'office à ce que, lors de la prestation de serment du tuteur ou du curateur, il soit aussitôt fait mention sur le registre hypothécaire, qu'il a accepté la tutelle ou la curatelle de telle personne dénommée, et à quelle époque. Cette mention ne donnera lieu à la perception d'aucun droit.

Il sera fait mention de cette inscription en marge du procès-verbal de prestation du serment; le tuteur sera tenu, de son côté, d'énoncer la date de cette inscription et le lieu où elle a été prise, en tête de chaque reddition des comptes de tutelle.

La même obligation est imposée aux auto-

rités administratives qui, comme administrateurs de biens municipaux, ecclésiastiques ou autres, exercent sur ces biens les droits d'un tuteur sur les biens d'un mineur.

7. Les arrérages des créances inscrites ne seront colloqués au même rang que le capital que pour deux années (2151 C. fr.). On y comprend aussi les intérêts échus depuis l'ouverture de la faillite.

8. Après les frais de la faillite seront colloqués les privilèges suivants :

1° Les frais d'enterrement du débiteur et de sa famille, frais inévitables et dont le montant sera réglé par la justice; les gages dus aux gardes-malades pour l'année qui a précédé l'ouverture de la faillite;

2° Les gages et la nourriture des domestiques, et, en général, les créances dues pour des services rendus par ceux qui sont entretenus entièrement par les maîtres, pour les deux années qui ont précédé la faillite;

3° Les honoraires du médecin et du chirurgien et les comptes des médicaments fournis par les apothicaires, pour l'année qui a précédé la déclaration de la faillite, fournis soit pour lui, sa famille ou les gens à son service.

4° a. Les arrérages dus des contributions foncières et additionnelles;

b. Ceux des contributions locales payés aux églises, aux écoles et à la compagnie autorisée d'assurance contre l'incendie;

c. Les arrérages dus pour les prestations, les cens, les champars et les prestations de métayer; on doit y comprendre aussi les arrérages de ce qui est dû à titre de corvée, soit que le travail en nature ait été, pour toujours ou seulement pour un certain nombre d'années, évalué en argent; le tout pour l'année de la déclaration de la faillite et pour les deux années qui l'ont précédée;

5° Les avances faites, après déclaration préalable certifiée devant l'autorité, pour se procurer les denrées nécessaires à l'ensemencement, et du pain pour l'année qui a précédé l'ouverture de la faillite.

6° Les créances dues pour les ouvrages des charron et forgeron, relatifs aux travaux d'agriculture pour l'année qui a précédé la faillite.

9. Les intérêts arriérés (art. 7) ainsi que les arrérages mentionnés sous le n° 4 de l'art. 8, qui datent de plus de deux années avant la faillite, ne sont colloqués qu'après les hypothèques inscrites; leur rang entre eux sera déterminé d'après les règles en usage.

Les arrérages des créances énoncées à l'article 8, sous les n° 1, 2, 3, 5 et 6, ne seront colloqués que comme créances chirographaires.

10. Ce dernier article contient des dispositions transitoires...

## LOUISIANE.

## Code civil de 1825 (extrait du).

LIVRE III. — DES DIFFÉRENTES MANIÈRES  
DONT ON ACQUIERT LA PROPRIÉTÉ.

## TITRE XXI. — DES PRIVILÈGES.

CHAP. I. — *Dispositions générales.*

**3149 à 3151.** Comme 2092 à 2094 C. fr.

**3152.** On ne pourra réclamer de privilège que pour les créances auxquelles ce droit est expressément accordé dans ce Code.

CHAP. II. — *Des différentes espèces de privilèges.*

**3153 à 3155.** Comme 2095 à 2097 C. fr.

**3156.** Les privilèges peuvent exister sur les meubles ou sur les immeubles ou sur les uns et les autres à la fois (2099 C. fr.)

CHAP. III. — *Des privilèges sur les meubles.*

**3157.** Comme 2100 C. fr.

SECTION I. — *Des privilèges généraux sur les meubles.*

**3158.** Comme 2101, il est ajouté à la fin du n° 5, les aubergistes ;

6° Les appointements des commis, secrétaires et autres employés de ce genre ;

7° Les droits dotaux dus aux femmes par les maris.

## § 1. Des frais funéraires.

**3159.** On appelle frais funéraires ceux qui se font pour l'inhumation d'un défunt.

**3160.** Si la succession du défunt est obérée, les frais funéraires pourront, à la demande de l'un des créanciers, être réduits par le juge à un taux raisonnable, eu égard à l'état du défunt et au rang de sa famille.

**3161.** Mais dans le cas de cette réduction, le juge ne pourra jamais allouer à la charge de la succession, sur quelque motif que ce soit, plus d'une somme de deux cents piastres pour tous les frais funéraires.

## § 2. Des frais de justice.

**3162.** On appelle frais de justice les dépenses occasionnées par la poursuite d'un procès devant les tribunaux ; mais cette dénomination s'applique plus particulièrement aux frais que la partie qui a succombé doit payer.

**3163.** Ces frais sont ceux qui entrent en taxe et qui sont faits sur l'exécution du jugement.

*Deuxième partie.*

**3164.** Les frais des scellés et inventaire faits pour la conservation des biens du débiteur, ceux faits sur les faillites ou cessions de biens pour le bénéfice commun des créanciers, enfin les frais faits pour l'administration des successions vacantes ou appartenant à des héritiers absents, jouissent du privilège accordé aux frais de justice.

**3165.** Le créancier n'a pas le droit de réclamer contre le débiteur les frais non soumis à la taxe.

## § 3. Des frais de dernière maladie.

**3166.** On entend par dernière maladie celle dont le débiteur décède. Ce sont les frais de cette dernière maladie qui jouissent du privilège.

**3167 et 3168.** Mais si la maladie était chronique, les frais ne peuvent être privilégiés que du jour où elle est devenue aigüe, pendant une année seulement avant son décès.

**3169.** Les frais de dernière maladie comprennent les honoraires des médecins, les salaires des garde-malades et le prix dû aux pharmaciens.

**3170.** Les comptes relatifs à ces frais seront réglés par le juge en cas de contestation.

**3171.** Ce privilège existe également pour les frais de la dernière maladie des enfants qui sont sous la puissance du débiteur.

## § 4. Des salaires des gens de service.

**3172.** On appelle domestiques ou gens de service, ceux qui reçoivent des gages et demeurent dans la maison de leur maître, pour son service personnel et celui de sa famille.

**3173.** Les domestiques ou gens de service doivent former la demande de leurs gages dans l'année, à compter du jour où ils sont sortis de service ; mais ils n'ont de privilège que pour l'année échue et ce qui est dû de l'année courante.

**3174.** Quant aux années antérieures, quoiqu'il y ait eu compte arrêté, billet ou obligation du débiteur, aucun privilège n'est accordé.

## § 5. Des fournitures de subsistance.

**3175.** On entend par fournitures de subsistance celles qui sont faites par des marchands détaillants.

**3176 et 3177.** Les marchands, dans ce cas, doivent former leur demande dans l'année de la première de ces fournitures, mais

ils n'ont de privilège que pour les six derniers mois.

**3178.** On comprend sous le nom de maîtres de pension, les aubergistes, teneurs d'hôtel et ceux qui reçoivent chez eux des personnes pour les nourrir moyennant un prix convenu.

**3179.** Il en est de même des instituteurs ou précepteurs qui prennent des enfants et des jeunes gens pour les élever, les nourrir et les instruire.

**3180.** Le privilège des maîtres de pension, aubergistes et autres personnes comprises dans cette classe, s'étend à la dernière année et à l'année suivante.

§ 6. Du privilège des commis et de la dot.

**3181.** Il est accordé aux commis, secrétaires et autres employés de ce genre un privilège pour la dernière année de leurs appointements et ce qui est échu de l'année courante, après celui des fournitures de subsistance.

**3182.** Le privilège des femmes sur les effets mobiliers de leurs maris n'a lieu que pour leurs biens dotaux, et ne s'exerce que sur les effets qui sont en la possession du mari, lors de la dissolution du mariage ou de la communauté.

SECTION II. — Des Privilèges sur certains meubles.

**3183.** Les privilèges dont il est fait mention dans la section précédente s'étendent sur tous les meubles du débiteur. Il y en a qui ne frappent que sur certains meubles.

**3184.** Les créances privilégiées sur certains meubles, sont :

1° Les appointements ou salaires des gérants et économes et les dettes contractées pour les fournitures nécessaires faites à une ferme ou habitation (*loi 23 mars 1843*), pour l'année échuë et l'année courante, sur le produit de la dernière récolte, et sur les fruits pendants ; le privilège des gérants et économes sera préféré à celui du fournisseur.

2° La créance de l'ouvrier ou de l'artisan, pour le prix de la main d'œuvre, sur la chose mobilière qu'il a réparée ou fabriquée, si cette chose est encore en sa possession ;

3° Les loyers et fermages des immeubles et des esclaves attachés à leur culture, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tous les meubles meublants qui garnissent la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme ;

4° La créance sur le gage dont le créancier est saisi ;

5° Celle du déposant, sur le prix de la vente de la chose par lui déposée ;

6° Les frais faits pour la conservation de la chose ;

7° Le prix des effets mobiliers vendus, s'ils sont encore en la possession de l'acquéreur ;

8° Les fournitures de l'aubergiste sur les

effets du voyageur qui ont été transportés dans son auberge ;

9° Les frais de voiture et les dépenses accessoires sur la chose voiturée. (2102 C. fr.)

§ 1. Du privilège du locateur.

**3185.** Le droit du locateur sur les fruits de l'héritage et sur les meubles qui garnissent les lieux loués, pour ses fermages ou loyers, s'exerce sur les meubles en nature, il peut les retenir jusqu'à ce qu'il soit payé.

**3186.** Le privilège du locateur s'exerce sur les biens qui y sont affectés, et de la manière indiquée au titre du *Louage*. (2102. 1° C. fr.)

§ 2. Du privilège du créancier sur le gage.

**3187.** Le créancier acquiert, sur la chose mobilière qui lui a été donnée en gage, le droit de la posséder et de la retenir pour sûreté de sa créance, et celui de la faire vendre pour être payé sur le prix.

**3188.** Mais il faut que ce nantissement réunisse toutes les conditions exigées pour constituer ce contrat.

§ 3. Du privilège du déposant.

**3189.** Celui qui dépose une chose entre les mains d'un autre en conserve la propriété. On ne peut en disposer à son préjudice.

**3190.** Si le dépositaire a abusé du dépôt en aliénant la chose confiée à sa garde, ou si son héritier la vend dans l'ignorance du dépôt, le déposant conservera son privilège sur le prix qui pourra en être dû.

§ 4. Des frais faits pour la conservation de la chose.

**3191 à 3193.** Celui qui, ayant en sa possession la chose d'autrui à titre de prêt, de dépôt ou autrement, a été obligé de faire des frais pour sa conservation, a, sur cette chose, un droit de gage qu'il n'est tenu de restituer qu'après avoir été payé, de préférence à tout créancier.

§ 5. Du privilège du vendeur d'effets mobiliers.

**3194.** Celui qui a vendu des effets mobiliers, qui ne sont pas encore payés, est préféré, sur le prix de ces effets, aux autres créanciers de son acquéreur, soit que la vente ait été faite à terme ou non, si ces effets sont encore en la possession de cet acquéreur.

**3195.** Mais si le vendeur laisse vendre les objets confusément avec d'autres biens de son acheteur sans réclamation, il perdra son privilège.

**3196.** Si la vente a été faite sans terme, le vendeur peut revendiquer en nature les effets qui lui ont été achetés, tant qu'ils sont en la possession de l'acheteur, et en empêcher la revente, pourvu que la revendication soit

faite dans la huitaine de la livraison, et que l'identité des objets vendus soit constatée.

**3197.** Lorsque les choses revendiquées consistent en marchandises qui se vendent sous balles et sous cordes, ou en caisses, la revendication n'en sera pas admise, si ces objets ont été déliés, déballés ou désencaissés, et mêlés avec d'autres effets de la même nature.

**3198.** Il n'en sera pas de même si les objets vendus peuvent être facilement reconnus, tels que les meubles meublants.

§ 6. Du privilège de l'aubergiste sur les effets du voyageur.

**3199 et 3200.** Les aubergistes ont sur les effets des voyageurs qui prennent leur nourriture ou leur logement chez eux un privilège, ou plutôt un droit de gage, en vertu duquel ils peuvent retenir ces effets et les faire vendre, pour obtenir le paiement de ce que ces voyageurs leur doivent.

**3201 et 3202.** Les aubergistes ont ce privilège sur tous les effets, argent, etc. que le voyageur a apportés dans l'auberge, qu'ils lui appartiennent ou non.

**3203.** L'aubergiste qui retient les effets d'un voyageur pour ce qui lui est dû pour frais d'auberge, ne peut les vendre qu'en vertu d'une ordonnance du juge.

SECTION III. — Du privilège sur les navires et les marchandises.

**3204 à 3215.** Ces articles contiennent des dispositions relatives au droit commercial (2410, C. fr.).

CHAP. IV. — Des privilèges sur les immeubles et les esclaves.

**3216.** Les créanciers privilégiés sur les immeubles et les esclaves sont :

1° Le vendeur sur le fonds ou l'esclave par lui vendu, pour le paiement du prix ou de ce qui en reste dû, soit que la vente en ait été faite à terme ou sans terme ;

2° Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour construire ou réparer des bâtiments, édifices ou autres ouvrages quelconques, sur ces immeubles ;

3° Ceux qui ont fourni au propriétaire les matériaux nécessaires à la construction ou la réparation d'un édifice ou autre ouvrage sur ces constructions ;

4° Les entrepreneurs ou fournisseurs d'esclaves, pour faire ou réparer les levées, ponts, canaux et chemins d'un propriétaire, sur ces objets.

**3217.** Le privilège accordé au vendeur sur l'immeuble par lui vendu s'étend aux esclaves, animaux et ustensiles aratoires attachés au fonds vendu.

**3218.** En cas de plusieurs ventes succes-

sives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur sera préféré au second, le second au troisième, et ainsi de suite.

CHAP. V. — Des privilèges qui s'étendent sur les meubles et les immeubles.

**3219.** Les privilèges qui s'étendent sur les meubles et les immeubles sont les suivants :

1° Les frais funéraires ;

2° Les frais de justice ;

3° Les frais de dernière maladie ;

4° Les salaires des gens de service ;

5° Les appointements des commis, secrétaires et autres employés de ce genre.

A l'égard de la dot de la femme, elle ne jouit d'aucun privilège sur les immeubles du mari, mais d'un simple droit d'hypothèque, ainsi qu'il est dit au titre du *Marriage*.

**3220.** Lorsqu'à défaut de mobilier les privilèges énoncés en l'article précédent se présentent pour être payés sur le prix des immeubles et des esclaves du débiteur, les paiements se font dans le rang prescrit dans le chapitre suivant.

CHAP. VI. — De l'ordre dans lequel les créanciers privilégiés doivent être payés.

**3221.** Si les meubles non affectés à des privilèges spéciaux sont suffisants pour payer les dettes qui ont un privilège général sur les meubles, on paye ces dettes dans l'ordre suivant :

Les frais funéraires ;

Les frais de justice ;

Les frais de dernière maladie ;

Les salaires des gens de service ;

Les fournitures de subsistance ;

Les appointements de commis, secrétaires et autres employés de ce genre, sur le même rang ;

Enfin la dot de la femme.

**3222.** Mais lorsqu'une partie des meubles est affectée à des privilèges spéciaux, et que le surplus des meubles ne suffit pas à acquitter les créances privilégiées sur la généralité des meubles, ou en cas de concurrence entre les privilèges spéciaux, on se détermine par les règles suivantes.

**3223.** Quel que soit le privilège du locateur, les frais de la vente des meubles qui lui sont affectés sont privilégiés sur les loyers.

**3224.** Il en est de même des frais funéraires du débiteur et de sa famille.

**3225.** Mais le locateur est préféré sur le prix de ces meubles aux autres de ces privilégiés du défunt, tels que frais de dernière maladie et autres qui ont un privilège général sur les meubles.

**3226.** A l'égard des fruits affectés au locateur, les frais faits pour semence et labours, les sommes dues pour appointements des

gérants et économes doivent être payés, de préférence au locateur, sur les fruits de l'année.

Il en est de même de celui qui a vendu les ustensiles de la ferme, non encore payés.

**3227.** Si parmi les meubles qui garnissent la maison ou la ferme, ou autres objets affectés au privilège du locateur, il s'en trouve qui aient été déposés pour un tiers, le locateur sera préféré au déposant sur les choses déposées, pour le paiement de son loyer ou de sa ferme, s'il n'existe pas d'autres meubles affectés à son privilège, ou s'ils ne sont pas suffisants, à moins qu'il ne soit prouvé que le locateur avait connaissance que les choses déposées n'appartenaient pas à son fermier ou locataire.

**3228.** A l'exception des dispositions de l'article précédent, le privilège du déposant sur la chose déposée, n'est primé par aucune autre créance privilégiée, même des frais funéraires, si ce n'est que le déposant est tenu de contribuer aux frais de scellés et inventaires.

**3229.** Le privilège de celui qui a eu soin de la chose d'autrui est préféré sur cette chose à tous autres, pour les dépenses nécessaires qu'elle lui a coûtées : les frais de vente de la chose ont seuls la priorité sur lui.

**3230.** Le privilège du vendeur sur les objets mobiliers par lui vendus, qui sont encore en la possession de son débiteur, est primé par le propriétaire de la maison ou de la ferme que les effets garnissent, pour le paiement de ces loyers et fermages, pour les frais de scellés et inventaires, mais non pour les frais funéraires.

**3231.** Le privilège des aubergistes ou hôteliers sur les effets des voyageurs décédés dans leur auberge, n'est primé que par les frais funéraires et de justice.

**3232.** Le voiturier pour les frais de voitures et dépenses accessoires, n'est primé que par les frais de vente. Il en est de même pour le fret des marchandises chargées à bord des navires ou autres bâtiments.

**3233.** Si les meubles du débiteur ne suffisent pas pour acquitter les dettes privilégiées sur la généralité des meubles, le surplus sera pris sur les immeubles et les esclaves de ce débiteur, ainsi qu'il est réglé ci-après.

**3234.** Le vendeur, les ouvriers et fournisseurs seront payés sur le prix de l'objet qui leur est affecté, de préférence aux autres créanciers privilégiés du débiteur, sauf les frais de scellés, d'inventaire et autres que la vente de cet objet aura entraînés.

**3235.** Lorsque le vendeur du fonds est en concurrence avec des ouvriers pour le paiement de l'édifice ou autre ouvrage construit sur ce fonds, le fonds et le bâtiment sont estimés séparément ; le vendeur est payé sur le fonds jusqu'à concurrence du prix d'estimation, et les ouvriers sur le prix d'estimation du bâtiment.

**3236.** A l'exception des privilèges spéciaux sur les immeubles en faveur du vendeur, des ouvriers et du fournisseur de matériaux, les créances privilégiées sur la généralité des meubles et des immeubles doivent être payées, en cas d'insuffisance des meubles, sur le produit des immeubles et des esclaves du débiteur, de préférence à tous les autres créanciers privilégiés et hypothécaires de ce débiteur.

**3237.** Les créances privilégiées sur les meubles et les immeubles sont payées suivant l'ordre qui a été établi ci-dessus. (2105, C. fr.)

CHAP. VII. — *Comment se conservent les privilèges, et de leur inscription.*

**3238.** Le vendeur d'un bien immeuble ou d'un esclave ne conserve son privilège sur l'objet vendu, qu'autant qu'il a fait dûment inscrire au bureau des hypothèques son acte de vente, quel que soit le montant de ce qui lui est dû. (2108, C. fr.)

**3239.** Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers, ceux qui ont fourni des matériaux au propriétaire pour la construction ou la réparation de ses édifices ou autres ouvrages ; ceux qui ont contracté pour faire ou réparer les levées, ponts, canaux et chemins, ne conservent le privilège qui leur est accordé par la loi, qu'autant qu'ils ont fait inscrire au bureau des hypothèques l'acte qui contient les marchés, ou le compte ou la reconnaissance de ce qui leur est dû, dans les cas où le prix de ce marché, ou le montant de ce compte, ou de la reconnaissance de la dette excède une somme de cinq cents piastres. (2110, C. fr.)

**3240.** Les privilèges dont il est fait mention dans les deux articles précédents conservent leur effet contre les tiers, du jour de la date de l'acte, s'il est dûment inscrit, savoir, dans les six jours de cette date si l'acte a été passé au lieu même où est situé le bureau des hypothèques où il doit être inscrit.

**3241.** Lorsque l'acte n'a pas été inscrit dans le délai prescrit dans l'article précédent, il n'aura plus d'effet comme privilège, il ne vaudra plus que comme hypothèque contre les tiers à dater du jour de l'inscription. (2113, C. fr.)

**3242.** Comme, 2114, C. fr.

**3243.** Sont exemptes de la formalité de l'inscription les créances comprises dans le chapitre précédent, et qui s'étendent sur les meubles et les immeubles.

CHAP. VIII. — *De l'inscription des privilèges.*

**3244.** Les privilèges s'éteignent :

1° Par l'extinction de la chose sujette au privilège.

2° Par l'acquisition que le créancier fait de la chose affectée au privilège ;

3° Par l'extinction de la dette qui a donné naissance au privilège ;

4° Par la prescription de ce droit.

## TITRE XXII. — Des hypothèques.

### CHAP. I. — Dispositions générales.

**3245.** L'hypothèque est un droit qui est accordé au créancier sur les biens de son débiteur pour sûreté de sa créance, et qui lui donne la faculté de les faire saisir et vendre faute de paiement. (2114, C. fr.)

**3246.** L'hypothèque est une espèce de gage, la chose hypothéquée étant obligée au paiement de la dette ou pour l'exécution de l'obligation.

**3247.** L'hypothèque a de commun avec le gage : — 1° Que l'un et l'autre sont accordés au créancier pour sûreté de sa créance ; — 2° Que l'un et l'autre affectent la chose qui y est sujette, et que la même chose ne peut être engagée à un second créancier au préjudice du premier.

**3248.** L'hypothèque diffère du gage : — 1° En ce que l'hypothèque n'a lieu que pour les immeubles et les esclaves, ou autres droits ci-après décrits, et que le gage n'a pour objet que des effets mobiliers corporels ou incorporels ; — 2° En ce que, dans le gage, les meubles et effets qui y sont sujets doivent être mis entre les mains et la possession du créancier ou d'un tiers convenu entre les parties, tandis que l'hypothèque ne fait qu'affecter aux droits du créancier les biens qui y sont sujets, sans qu'il soit besoin de l'en mettre en possession.

**3249 et 3250.** Comme 2114, § 2 et 3, et 2115, C. fr.

**3251.** L'hypothèque est l'accessoire d'une obligation principale, qu'elle est destinée à corroborer, pour en assurer l'exécution.

**3252.** Il est ainsi de l'essence de l'hypothèque qu'il y ait une dette principale existante qui lui serve de base, sans quoi elle ne peut naître.

**3253 et 3254.** Comme 2116 et 2117, C. fr.

**3255.** L'hypothèque, relativement à la manière dont elle affecte les biens, se divise en hypothèque générale et en hypothèque spéciale. — L'hypothèque générale est celle qui affecte tous les biens présents et à venir du débiteur. — L'hypothèque spéciale est celle qui n'affecte que de certains biens nommément.

**3256.** Comme 2118, C. fr., il est ajouté : — 3° Les esclaves ; — 4° Enfin les navires et les bâtiments.

### SECTION I. — Des hypothèques conventionnelles.

**3257.** L'hypothèque conventionnelle est un contrat par lequel une personne affecte la totalité de ses biens ou seulement quelques-

uns d'entre eux en faveur d'un autre, pour sûreté de quelque engagement, mais sans se dessaisir de leur possession.

**3258.** On peut constituer une hypothèque pour quelque obligation que ce soit, même pour l'accomplissement d'un fait.

**3259.** On peut donner une hypothèque pour une obligation qui n'existe point encore, comme lorsque quelqu'un donne une hypothèque pour sûreté d'un endossement qu'un autre promet de lui souscrire.

**3260.** Mais le droit d'hypothèque en ce cas ne se réalisera qu'autant que la promesse sera effectuée par celui qui l'a faite ; néanmoins l'accomplissement de cette promesse donnera à l'hypothèque un effet rétroactif au moment du contrat.

**3261.** On peut ne donner l'hypothèque que pour une partie seulement de l'obligation principale que l'on contracte.

**3262.** Il n'est pas nécessaire que l'hypothèque soit constituée par celui qui a contracté l'obligation principale ; on peut la donner pour celle d'un tiers.

**3263.** Dans ce dernier cas, il faut examiner si l'hypothèque a été constituée purement et simplement, ou si l'engagement a été contracté personnellement pour l'exécution de l'obligation.

**3264 et 3265.** Si pour sûreté de l'obligation d'un tiers, une hypothèque a été consentie sur un immeuble, l'action hypothécaire existe contre la chose pour la faire saisir et vendre ; mais il n'y a d'action personnelle à faire valoir contre le propriétaire qu'autant qu'il se serait engagé personnellement à l'exécution de l'obligation.

**3266.** Quoique la nullité de l'obligation principale entraîne celle de l'hypothèque, cela ne doit s'entendre, relativement à celui qui a donné une hypothèque pour un tiers, qu'autant que l'obligation principale est rescindée par l'effet d'une nullité absolue.

**3267 et 3268.** Comme 2124 et 2125, C. fr.

**3269.** Comme 2126, C. fr. On a retranché ces mots *in fine* : ou en vertu de jugements.

**3270.** Un mandataire ne peut hypothéquer les biens de son mandant qu'autant qu'il a un pouvoir spécial à cet effet. — Néanmoins si le mandataire en empruntant pour son mandant avait accordé une hypothèque, et que celui-ci eût reçu les deniers du prêt ou qu'ils eussent été employés utilement à son profit, le mandant serait tenu de ratifier l'hypothèque et pourrait être contraint à son exécution.

**3271.** Si quelqu'un, en contractant une obligation envers un autre, lui assigne une hypothèque sur un bien dont il n'est point alors propriétaire, cette hypothèque sera valable, si le débiteur qui l'a donnée acquiert postérieurement la propriété du bien hypothéqué, à quelque titre que ce soit.

**3272.** L'hypothèque conventionnelle ne

peut être contractée que par un acte passé en présence d'un notaire et de deux témoins, ou par un acte sous seing privé. La preuve d'une hypothèque verbale n'est point admise. (2127, C. fr., *diff.*) — *Le reste comme* 2120, C. fr.

**3273.** Il n'y a d'hypothèque conventionnelle valable que celle dont le titre constitutif déclare spécialement la nature et la situation de chacun des immeubles, sur lesquels l'hypothèque est consentie. (2129, C. fr.)

**3274.** Si ce sont des esclaves qui sont hypothéqués, leurs noms, leur sexe, et autant que faire se peut, leur âge et leur nation doivent être spécifiés dans l'acte d'hypothèque, afin de mieux identifier leurs personnes.

**3275.** Le débiteur peut hypothéquer généralement tous ses biens présents, ou spécialement quelques-uns d'entre eux; mais dans l'un et l'autre cas, il doit les hypothéquer d'une manière nominative et expresse, ainsi qu'il est dit dans les deux articles précédents.

**3276.** Les biens à venir ne peuvent jamais être hypothéqués par convention (2129, *d<sup>er</sup>* §, C. fr.)

**3277.** L'hypothèque conventionnelle n'est valable qu'autant que la somme pour laquelle elle est consentie est certaine et déterminée par l'acte. (2132, *1<sup>re</sup> partie*, C. fr.)

**3278.** *Comme* 2133, C. fr.

#### SECTION II. — Des hypothèques légales.

**3279.** La loi seule donne en certains cas une hypothèque au créancier sur les biens de son débiteur, sans qu'elle ait besoin d'être stipulée entre les parties; c'est ce que l'on appelle hypothèque légale. On a appelé ainsi cette hypothèque tacite, parce qu'elle existe par l'effet de la loi sans le secours d'aucune convention.

**3280.** Il n'y a d'hypothèque légale que dans les cas déterminés par le présent code.

**3281.** Les droits et créances auxquels l'hypothèque légale est attribuée, sont ceux qui sont décrits dans les articles suivants.

**3282.** Les mineurs, les interdits et les absents ont une hypothèque légale sur les biens de leurs tuteurs et curateurs pour sûreté de leur administration, du jour de la nomination de ces tuteurs ou curateurs jusqu'à celui de l'apurement et de la clôture de leur compte définitif. (2121 et 2135, C. fr.) — Et les tuteurs et curateurs de ces personnes ont une semblable hypothèque sur leurs biens pour sûreté des avances qu'ils peuvent leur avoir faites.

**3283.** Il y a hypothèque légale sur les biens de ceux qui, sans avoir été nommés tuteurs ou curateurs des mineurs, interdits ou absents, se sont immiscés dans l'administration des biens de ces personnes, à compter du jour où ils ont fait le premier acte de cette administration.

**3284.** Les enfants des précédents mariages, dont la mère s'est remariée sans convo-

quer une assemblée de famille, pour faire prononcer si leur tutelle lui sera conservée ou non, ont une hypothèque légale sur les biens du nouveau mari pour les faits de la tutelle ainsi indûment conservée par leur mère, à compter du jour de la célébration du nouveau mariage. (396, C. fr.)

**3285.** Lorsque le père ou la mère d'un mineur s'est fait adjuger les biens qu'il possédait en commun avec lui, les biens ainsi adjugés demeurent tacitement et spécialement hypothéqués en faveur de ce mineur, pour sûreté du paiement du prix de l'adjudication et de ses intérêts, à compter du jour de cette adjudication.

**3286.** Il y a hypothèque légale à compter du jour de la clôture de l'inventaire, sur les biens du survivant des époux ou des héritiers qui ont été chargés par l'inventaire des biens de la communauté ou de la succession, jusqu'au partage ou jusqu'à leur décharge.

**3287.** La femme a une hypothèque légale sur les biens de son mari: — 1<sup>o</sup> Pour la restitution de sa dot et pour le remploi des biens dotaux vendus par le mari et qu'elle a apportés en mariage, à compter du jour de la célébration du mariage; 2<sup>o</sup> Pour la restitution ou le remploi des biens dotaux qui lui sont advenus pendant le mariage, par succession ou donation, du jour que la donation a eu son effet. (2121 et 2135, C. fr.)

**3288.** *Comme* 2122, C. fr.

#### SECTION III. — Des hypothèques judiciaires.

**3289.** L'hypothèque judiciaire est celle qui résulte du jugement soit contradictoire, soit par défaut, définitif, ou provisoire, en faveur de celui qui l'a obtenu. (2123, *1<sup>re</sup> partie*, C. fr.)

**3290.** L'hypothèque judiciaire a lieu du jour où le jugement qui la produit a été rendu, s'il est dûment inscrit, ainsi qu'il est dit ci-après.

**3291.** S'il y a appel de ce jugement et qu'il soit confirmé, l'hypothèque remonte au jour où le jugement a été rendu.

**3292.** Lorsque sur l'appel le jugement n'a été infirmé que dans certaines dispositions, l'hypothèque résultant de ce jugement subsiste pour toutes les dispositions qui n'ont pas été changées ou confirmées.

**3293.** Les décisions arbitrales n'emportent hypothèque que du jour où elles ont été homologuées en justice. (2123, *2<sup>me</sup> §*, C. fr.)

**3294.** L'hypothèque ne peut résulter de jugements rendus dans les autres États de l'Union ou dans les pays étrangers, qu'autant que leur exécution aura été ordonnée par l'un des juges de cet État, dans les formes prescrites par la loi. (2123, *d<sup>er</sup> §*, C. fr.)

**3295.** Les jugements obtenus contre un défunt n'emportent hypothèque sur les biens personnels de l'héritier pur et simple que du

jour où l'inscription aura été prise contre cet héritier en vertu de ce jugement.

**3296.** L'hypothèque judiciaire peut s'exercer sur tous les biens immeubles et esclaves actuels du débiteur, et sur ceux qu'il pourra acquérir par la suite (*Ibid.*, 1<sup>er</sup> §, C. fr.).

SECTION IV. — *Du rang que les hypothèques ont entre elles.*

**3297.** *Comme 2134, C. fr.*

**3298.** L'hypothèque existe, indépendamment de toute inscription, en faveur des mineurs, des interdits et des absents, sur les biens de leurs tuteurs, curateurs et autres personnes sur les biens desquels la loi leur accorde une hypothèque tacite soit générale, soit spéciale. — Il en est de même de l'hypothèque de la femme sur les biens du mari pour ses droits dotaux. (2135, § 2, C. fr.)

**3299 et 3300.** *Comme 2136, C. fr. Au lieu de in fine :* seront réputés stellionnaires, etc., *il est dit :* sont censés coupables de fraude et seront condamnés, envers la partie qui pourra souffrir de leur dol, à tels dommages-intérêts que la nature du cas peut requérir.

**3301.** *Comme 2137, C. fr.*

**3302.** Il suffira, pour constater qu'il existe des hypothèques sur les biens d'un tuteur ou d'un curateur d'un mineur, d'un interdit ou d'un absent, d'inscrire au bureau des hypothèques un certificat délivré par le juge qui a nommé ce tuteur ou curateur, constatant sa nomination en cette qualité et le montant de l'estimation de l'inventaire des biens qu'il a sous son administration.

**3303.** Les maris, pour donner de la publicité aux hypothèques légales que leurs femmes peuvent avoir sur leurs biens pour les sommes qu'elles se sont constituées en dot, devront faire inscrire au bureau des hypothèques : 1<sup>o</sup> Le contrat de mariage ou tous autres actes qui peuvent servir à constater les sommes ou les biens qu'elles leur ont apportés à titre de dot lors du mariage ; — 2<sup>o</sup> Les quittances ou tous les autres actes qui peuvent servir à constater les sommes ou les biens qu'ils ont reçus au même titre pendant leur mariage, comme provenant de donations faites ou de successions échues à leurs épouses.

**3304.** A défaut par les maris, tuteurs, subrogés-tuteurs et curateurs des mineurs, interdits ou absents, de faire opérer les inscriptions ordonnées par les articles précédents, elles pourront être requises par le parent soit du mari ou de la femme, et par les parents du mineur interdit ou absent, ou à défaut de parents par leurs amis. (2138, C. fr.)

**3305.** *Comme 2140, C. fr.*

**3306.** Il en sera de même pour les immeubles du tuteur ou curateur du mineur, de l'interdit ou de l'absent, lorsque le juge aura, dans les formes prescrites par la loi, autorisé

ce tuteur ou curateur à hypothéquer spécialement quelques-uns de ses biens pour sûreté de son administration, ainsi qu'il est dit au titre des mineurs, de leur tutelle, curatelle, etc. (2141, C. fr.)

**3307.** *Comme 2142, C. fr.*

**3308.** Lorsque l'hypothèque n'aura pas été restreinte lors de la nomination du tuteur ou curateur, il pourra, dans le cas où l'hypothèque générale sur ses biens excéderait notoirement les sûretés suffisantes pour sa gestion, demander que cette hypothèque soit restreinte à de certains immeubles qu'il indiquera, s'ils sont jugés suffisants pour opérer une pleine garantie. (2142, C. fr.)

**3309.** Cette demande sera formée contre le subrogé-tuteur ou le curateur dans l'intérêt des mineurs, ou contre un curateur *ad hoc* nommé par la cour à l'interdit ou à l'absent ; le juge recevra l'hypothèque spéciale qui est offerte, s'il l'a croit suffisante d'après l'avis de l'assemblée de famille, lorsqu'il s'agira d'un mineur ou d'un interdit.

**3310.** *Comme 2144, C. fr.*

**3311.** Le juge à qui cette demande est faite peut autoriser le mari à donner cette hypothèque spéciale, s'il la croit suffisante d'après l'avis des cinq de plus proches parents de la femme réunis en assemblée de famille.

**3312.** Si la femme est mineure, le juge peut également accorder cette autorisation, pourvu que ce soit de l'avis d'une assemblée de famille composée ainsi qu'il est dit en l'article précédent, et avec le consentement d'un curateur *ad hoc*, qu'il fera nommer à la femme.

**3313.** Dans tous les cas où le juge prononcera la réduction de l'hypothèque sur certains immeubles, les inscriptions prises sur tous les autres biens seront rayées. (2160, C. fr.)

CHAP. II. — *De l'inscription des hypothèques.*

SECTION I. — *Comment les hypothèques doivent être inscrites, et de l'effet de cette inscription.*

**3314-3315.** L'hypothèque conventionnelle est acquise par le seul consentement des parties et les hypothèques judiciaires et légales par le seul effet du jugement ou de la loi. — Néanmoins ces hypothèques ne peuvent préjudicier aux tiers qui les ont ignorées, qu'autant qu'elles ont été rendues publiques par leur inscription sur les registres tenus à cet effet, et de la manière qui est ci-après prescrite.

**3316.** Les parties contractantes, ni leurs héritiers, ni ceux qui ont été témoins dans l'acte par lequel l'hypothèque a été stipulée, ne peuvent se prévaloir du défaut d'inscription de cette hypothèque.

**3317.** Toutes les hypothèques, soit con-

ventionnelles, soit légales, soit judiciaires, sont sujettes à l'inscription de la manière qui est ci-après prescrite.

**3318.** Les inscriptions des hypothèques ne peuvent affecter les biens du débiteur qu'autant qu'elles ont été faites, savoir : — Pour les immeubles, au bureau des hypothèques de la paroisse où ces biens sont situés ; — Pour les esclaves, au bureau des hypothèques de la paroisse où le débiteur a son domicile ou sa résidence ordinaire. — Si le débiteur a des immeubles situés dans deux ou plusieurs paroisses, l'inscription doit se faire au bureau des hypothèques de chacune de ces paroisses.

**3319.** L'inscription ainsi faite aura son effet contre les tiers du jour où l'acte a été passé ou le jugement rendu, si cette inscription a été prise dans les six jours à compter de la date de l'acte ou de la signature du jugement, si le bureau où doit se faire l'inscription est situé dans le lieu où l'acte a été passé ou le jugement rendu, ou à moins de deux lieues de distance. — On ajoute à ce délai un jour de plus par chaque deux lieues de distance qui se trouvent entre le lieu où est situé le bureau et l'endroit où l'acte a été passé ou le jugement rendu.

**3320.** Si au contraire le créancier laisse passer le délai mentionné dans l'article précédent, sans faire inscrire l'acte ou le jugement, l'hypothèque n'aura d'effet contre les tiers de bonne foi que du jour où il l'aura fait inscrire. — Mais il pourra prendre cette inscription en tout temps, sans avoir besoin d'aucune autorisation de justice à cet effet, et sur la simple représentation d'une copie authentique de l'acte ou du jugement qu'il veut faire inscrire.

**3321.** Comme 2147, C. fr.

**3322.** Lorsque l'hypothèque a été donnée par un acte sous signature privée, comme cet acte ne porte point de date certaine, il n'aura d'effet contre les tiers que du jour de son inscription, à moins qu'il n'ait été dûment enregistré en l'étude d'un notaire public, le jour même où il a été passé.

**3323** et **3324.** Les hypothèques données et inscrites dans les trois mois avant l'ouverture de la faillite du débiteur seront déclarées nulles comme présumées faites en fraude des autres créanciers de ce débiteur, à moins que celui en faveur duquel l'hypothèque a été consentie ne prouve qu'il a donné pour l'obtenir une valeur réelle et effective au moment du contrat. (443, C. de commerce franç.)

**3325.** L'inscription d'un jugement obtenu contre un débiteur dans les dix jours qui ont précédé sa faillite, ne produira aucun effet contre les autres créanciers du débiteur, s'il paraît, par l'époque où le procès a été intenté et la manière dont la procédure a été conduite, que ce débiteur a eu l'intention de favoriser le demandeur (2146, C. fr.).

• **3326.** L'inscription prise la veille même

de la faillite ou depuis, ne produit aucun effet contre les autres créanciers.

**3327.** Si une succession gérée par un curateur ou par un héritier bénéficiaire n'a pas assez de biens pour payer ses créanciers, l'inscription prise par l'un d'eux, depuis l'ouverture de la succession, n'aura pas d'effet contre les autres.

**3328.** Tout notaire qui passe un acte de vente, d'hypothèque ou de donation d'un immeuble ou d'un esclave, est tenu de lever au bureau des hypothèques du lieu de la situation de l'immeuble ou du domicile du vendeur, débiteur ou donateur, s'il s'agit d'un esclave, un certificat constatant les privilèges ou hypothèques qui peuvent être inscrits sur l'objet du contrat, et d'en faire mention dans son acte, à peine de tous dommages et intérêts envers la partie qui pourrait souffrir de sa négligence à cet égard.

**3329.** Si quelqu'un qui a donné une hypothèque sur ses biens, profite du défaut d'inscription de cette hypothèque pour les affecter à une autre personne, sans la prévenir de l'existence de cette hypothèque, il sera censé coupable de fraude, et comme tel, sujet à des dommages-intérêts.

**3330.** Comme 2148, 1<sup>er</sup> alinéa, C. fr.

**3331.** S'il s'agit d'un acte sous signature privée portant hypothèque, le créancier ne pourra le faire inscrire que sur la représentation d'une copie authentique de l'enregistrement qu'il aura fait faire de cet acte en l'étude d'un notaire public, à moins que le conservateur ne connaisse la signature des parties et ne consente, sous sa responsabilité, à faire cette inscription sur la représentation de l'original de cet acte.

**3332.** L'inscription des actes d'où dérivent des privilèges, lorsqu'ils sont sujets à cette formalité, ainsi que celle des donations, se fera de la même manière que celles des hypothèques.

**3333.** Comme 2154, C. fr. Il est ajouté : Mais cette règle n'a pas lieu relativement aux hypothèques auxquelles sont assujettis les maris pour la dot et autres répétitions de leurs femmes, et les tuteurs et curateurs envers les mineurs, les interdits et les absents dont ils administrent les biens, ainsi qu'aux banques hypothécaires (Loi du 27 mars 1843.).

**3334.** Il est du devoir des notaires et autres officiers qui en remplissent les fonctions, de faire enregistrer sans délai les actes portant hypothèque passés par-devant eux, soit que cette hypothèque soit conventionnelle ou légale. — Il est également prescrit aux juges de faire inscrire les hypothèques légales résultant des nominations par eux faites des tuteurs ou curateurs des mineurs, d'interdits ou d'absents, à peine envers ces notaires ou juges de tous dommages et intérêts et même de destitution, suivant le cas.

SECTION II. — *De la radiation des hypothèques.*

**3335** et **3336.** Comme 2157, C. fr.

**3337.** Comme 2158, C. fr.

**3338.** Si la mainlevée a été donnée par un acte sous signature privée, la radiation ne se fera que sur la représentation d'une copie authentique de l'enregistrement qui en aura été fait en l'étude d'un notaire public, à moins que le conservateur ne connaisse la signature de la partie qui a souscrit l'acte et ne consente, sous sa responsabilité, à faire cette radiation sur la représentation de l'original de cet acte.

**3339.** Celui qui aura souscrit en faveur d'un autre un acte portant hypothèque ou privilège, peut, lors du paiement de la dette ou lors de l'exécution de l'obligation, exiger du créancier mainlevée de cette hypothèque ou de ce privilège, pourvu qu'il paye les frais de l'acte qu'il est nécessaire de dresser à cet effet; si le créancier se refuse à cette mainlevée, il peut intenter une action en justice pour l'y contraindre, et alors le créancier sera condamné aux dépens.

**3340.** Si la dette pour laquelle l'hypothèque a été donnée, ou pour laquelle il existe un privilège, est payable à divers termes, le débiteur pourra, lors du paiement de chacun de ces termes, exiger du créancier qu'il lui donne mainlevée de l'hypothèque ou du privilège relativement au terme ou aux termes qui ont été ainsi payés, de la même manière qu'il est dit dans l'article précédent.

**3341.** Mais dans le cas de l'article ci-dessus, et dans tous les autres où des mainlevées partielles sont données, l'hypothèque ou le privilège ne sera définitivement rayé que lors du paiement du dernier terme de la dette, pour sûreté duquel paiement le bien grevé restera toujours affecté en totalité jusqu'à l'entier acquittement de la dette et des intérêts qui ont pu l'accroître.

**3342** et **3343.** Si le créancier hypothécaire désintéressé est en pays étranger, et que l'inscription n'ait pas été rayée, le débiteur peut, en prouvant sa libération par titre ou par témoins, faire ordonner la radiation par le juge du dernier domicile de l'absent, qui sera cité par affiches publiques, et auquel un défenseur sera nommé pour le représenter.

**3344.** Lorsque quelqu'un qui a obtenu un jugement sujet à appel l'a fait inscrire, si ce jugement vient ensuite à être infirmé ou à n'être confirmé que partiellement, la partie contre laquelle l'inscription a été prise peut, sur simple motion faite devant le juge qui a rendu le jugement et dûment notifiée à la partie adverse, faire ordonner que cette inscription sera rayée ou réduite suivant le cas. Les frais de la radiation seront supportés par celui qui a pris l'inscription indûment.

**3345.** Si le débiteur, qui a consenti l'hypothèque ou souscrit l'acte d'où résulte un privilège, a fourni ses billets à ordre dûment

paraphés, ainsi qu'il est dit ci-après, chacun des porteurs de ces billets aura droit, lors du paiement, de lever l'hypothèque ou donner décharge du privilège, jusqu'à concurrence du montant du billet ou des billets dont il est porteur, et qui lui sont ainsi payés.

**3346** et **3347.** Le notaire qui reçoit un acte par lequel des billets à ordre sont donnés en paiement, doit les parapher et en indiquer la cause. — Le débiteur peut, s'il a payé ces billets, se faire délivrer par le notaire un certificat constatant leur origine. — Sur la présentation de ce certificat, le conservateur des hypothèques doit rayer l'inscription jusqu'à la valeur de la somme acquittée.

**3348.** Le conservateur auquel il sera présenté des mainlevées partielles, résultant de paiements faits sur une dette portant privilège ou hypothèque, doit faire mention de ces mainlevées partielles en marge de l'inscription de l'acte d'où dérive ce privilège ou cette hypothèque; mais il ne devra rayer définitivement ce privilège ou cette hypothèque qu'autant que la dette entière pour laquelle cet acte a été souscrit aura été acquittée.

SECTION III. — *Des bureaux d'hypothèques et des devoirs des conservateurs.*

**3349.** Il est établi dans chaque paroisse un bureau pour l'inscription des hypothèques, privilèges et donations.

**3350.** Ce bureau est tenu pour la paroisse d'Orléans par un officier particulier, connu sous le nom de conservateur des hypothèques. — Les fonctions de ce conservateur sont remplies hors de la paroisse d'Orléans par les juges des différentes paroisses, dans les limites de leurs juridictions respectives.

**3351** à **3353.** Dans chaque paroisse, trois registres sont tenus : le premier, pour y inscrire les privilèges ou hypothèques; le deuxième, les hypothèques judiciaires; le troisième, les donations soumises à cette formalité. — Ces registres seront paraphés par le juge du district ou par deux juges de paix de la paroisse. (2201, C. fr.)

**3354.** En outre des registres d'inscriptions ci-dessus mentionnés, le conservateur des hypothèques et les juges qui en remplissent les fonctions dans les diverses paroisses devront tenir : 1° Un registre particulier où ils porteront en note, jour par jour et par ordre de date, les titres des divers actes qui leur sont remis pour être inserits, à l'effet de constater l'époque de cette remise; 2° Un répertoire numéroté et paraphé de la même manière que leurs registres d'inscription, dans lequel ils inséreront par ordre un extrait de tous les actes qu'ils auront inserits. — Ce répertoire sera soumis à l'inspection de tous ceux qui voudront l'examiner aux heures où le bureau des hypothèques sera ouvert, mais ne pourra être déplacé. (2196, C. fr.)

**3355.** Le conservateur des hypothèques et les juges qui en remplissent les fonctions, ne peuvent refuser ni retarder indûment la transcription des actes qui leur sont présentés à cet effet, ni la délivrance des certificats qui leur sont demandés, ainsi qu'il est dit ci-après. (2199, C. fr.)

**3356.** Ces officiers doivent inscrire sur leurs registres les actes qui leur sont présentés, par ordre de date et sans laisser de blanc ou d'intervalle entre eux; ils sont tenus en outre de délivrer à tous ceux qui le requièrent un certificat des hypothèques, privilèges ou donations qu'ils auront ainsi inscrits; s'il n'en existe point, leur certificat en contiendra une déclaration. (2203, C. fr.)

**3357.** Comme 2197, C. fr.

**3358.** Le conservateur des hypothèques de la paroisse d'Orléans doit fournir, entre les mains du gouverneur, une ou plusieurs cautions d'une somme de quarante mille piastres, pour sûreté de l'exécution des obligations qui lui sont imposées par la loi, et du paiement des dommages-intérêts que les parties pourront souffrir de l'inexécution de ces obligations.

**3359.** Les droits qui reviennent au conservateur des hypothèques et aux juges de paroisse qui en remplissent les fonctions, pour l'enregistrement des actes qui leur sont remis et la délivrance des certificats, sont fixés par des lois spéciales.

#### CHAP. III. — De l'effet des hypothèques et des privilèges.

##### SECTION I. — De l'effet des hypothèques et privilèges à l'égard du débiteur.

**3360.** Les effets de l'hypothèque sont : que le débiteur ne peut pas vendre, engager ni hypothéquer les mêmes biens à d'autres personnes au préjudice de l'hypothèque, que le créancier hypothécaire suit l'immeuble en quelques mains qu'il passe et qu'il est préféré au créancier chirographaire ou au créancier inscrit après lui. (2114, 3<sup>e</sup> §, et 2166, C. fr.)

**3361.** Lorsque les biens hypothéqués sont entre les mains du débiteur, le créancier peut, à défaut de paiement, procéder contre lui par la voie ordinaire, en le faisant citer pour obtenir condamnation contre lui, si le titre original n'emporte pas exécution parée, en faisant ensuite saisir et vendre les biens hypothéqués; et si le titre emporte exécution parée, il peut, sur un simple serment de la dette, obtenir du juge un ordre de saisie immédiate

desdits biens. Si les biens hypothéqués ne sont plus en la possession du débiteur, mais en celle d'un tiers-acquéreur, il faut alors procéder contre ce tiers par ce qu'on appelle l'action hypothécaire, ainsi qu'il est prescrit en la section suivante.

##### SECTION II. — De l'effet de l'hypothèque contre les tiers-détenteurs et de l'action hypothécaire.

**3362.** Comme 2166, C. fr.

**3363** et **3364.** Comme 2168 et 2169, C. fr.

**3365.** Le créancier qui intentera cette action contre le tiers-détenteur (*de payer ou délaisser*), devra faire serment au bas de la pétition qu'il présentera à cet effet, que la somme pour laquelle il demande la saisie de la chose sur laquelle il y a une hypothèque ou un privilège, lui est réellement due, et qu'il a vainement réclamé de son débiteur le paiement de cette dette trente jours avant sa demande.

**3366** et **3367.** Comme 2170 et 2171, C. fr.

**3368.** Le tiers-détenteur qui veut se mettre à l'abri de l'action hypothécaire peut, avant ou depuis l'ordonnance de saisie, déclarer qu'il délaisse les biens affectés à l'hypothèque qui se trouvent entre ses mains. — Ce délaissement peut être fait par tous les tiers-détenteurs qui ne sont pas personnellement obligés à la dette et qui ont la capacité d'aliéner; il n'empêche pas que, jusqu'à l'adjudication sur la saisie, le tiers-détenteur ne puisse reprendre les biens hypothéqués dont il était en possession, en payant toute la dette et les frais. (2173, C. fr.)

**3369.** Comme 2174, C. fr. Seulement, le délaissement se fait devant un notaire et deux témoins (*au lieu du greffe*).

**3370** à **3373.** Comme 2175 à 2178, C. fr.

#### CHAP. IV. — De l'extinction des hypothèques.

**3374.** Les hypothèques s'éteignent : — 1<sup>o</sup> Par l'extinction de la chose hypothéquée; — 2<sup>o</sup> Par l'acquisition que le créancier fait de la chose hypothéquée; — 3<sup>o</sup> Par la résolution et l'extinction du droit de celui qui a constitué l'hypothèque; — 4<sup>o</sup> Par l'extinction de la dette pour laquelle l'hypothèque a été constituée; — 5<sup>o</sup> Par la renonciation du créancier à l'hypothèque; — 6<sup>o</sup> Enfin, par la prescription. (2180, C. fr.)

## LUBECK (VILLE LIBRE DE).

### Loi sur les hypothèques de la ville libre de Lubeck, du 6 juin 1818.

#### SECTION I. — De la transmission et des engagements.

**1.** Toute inscription d'immeuble ou d'hypothèque sur les registres de ville inférieurs ou supérieurs, ainsi que les hypothèques sur les biens fonds, doivent être précédés de la déclaration publique de transmission ou d'engagement hypothécaire. Cette déclaration n'est point nécessaire pour les extinctions d'hypothèques, les inscriptions et transmissions faites en vertu de jugements définitifs.

**2.** La déclaration publique de transmission et d'obligation hypothécaire se fait, conformément aux art. 46 et 47 de la loi sur l'organisation judiciaire du 4 mai 1814, à l'audience du tribunal supérieur avec l'assistance d'un procureur; procès-verbal en est ensuite dressé par le protonotaire (1) assisté du greffier.

**3.** Copie de cette déclaration est inscrite sur le registre des procès-verbaux.

**4.** L'inscription doit être faite dans les trois mois; après l'expiration de ce délai, une nouvelle déclaration doit être faite devant le tribunal supérieur.

#### SECTION II. — De la tenue des registres.

**5.** Les registres urbains supérieurs et les registres urbains inférieurs comprennent dans leur ressort la ville et sa banlieue.

**6.** Les registres urbains supérieurs contiennent l'indication des immeubles, le nom des propriétaires (*dominium plenum*), les hypothèques qui grevent les immeubles et les mutations survenues.

**7.** Dans les registres urbains inférieurs sont inscrits les immeubles sur lesquels les propriétaires n'ont qu'un droit de propriété limitée (*dominium minus plenum*), les échoppes des orfèvres et les places destinées à la construction des navires, sur le lieu appelé Lastadie. Les changements survenus dans ces propriétés, ainsi que les hypothèques dont ils sont grevés, sont également inscrits sur ces registres.

**8.** Les dépendances annexées à un immeuble, doivent être inscrites à la suite de la désignation de l'immeuble principal.

**9.** Ces registres sont tenus conformément au modèle annexé à la présente ordonnance; ils sont cotés et pourvus d'une table alphabétique des noms.

**10.** Il est consacré sur les registres, pour tout immeuble constituant un tout distinct et séparé, une feuille sur laquelle sont inscrites les mutations survenues parmi les

propriétaires, ainsi que les hypothèques dont ces immeubles sont grevés.

**11.** Les registres urbains supérieurs se divisent en quatre parties, suivant les quatre quartiers de la ville, auxquelles se trouve ajoutée une cinquième partie pour les immeubles situés hors la ville.

**12.** Les bâtiments seront inscrits sous les mêmes numéros que ceux qu'ils ont à la caisse d'assurance contre l'incendie. Ce numéro sera conservé si les maisons sont divisées, ou si plusieurs maisons sont réunies en une seule.

#### **13.** Dispositions transitoires.

**14 à 17.** Ces articles contiennent des détails sur le contenu des inscriptions et la désignation des immeubles.

**18.** Les hypothèques sont inscrites sur la feuille des registres qui lui est affectée, dans le même ordre que celui où ont été faites les déclarations publiques de l'obligation hypothécaire. Lorsque le même immeuble est hypothéqué à deux ou à un plus grand nombre de créanciers, que leurs hypothèques sont constituées sur une portion distincte de cet immeuble au même rang ou à des rangs différents, ou que le même créancier ait plusieurs hypothèques différentes sur cet immeuble et au même rang, il est pris l'inscription sur les registres urbains selon qu'il convient dans les termes de l'engagement hypothécaire.

**19.** Toute radiation faite du consentement des intéressés s'opère par une mention signée du créancier, apposée par le protonotaire au pied de l'inscription, qui doit être ensuite rayée sur le registre urbain supérieur ou inférieur.

**20.** L'hypothèque est éteinte par la confusion.

**21.** Le débiteur peut subroger, dans le délai de trois mois, un nouveau créancier au créancier qui a été désintéressé; les extraits délivrés dans l'intervalle des trois mois, font mention que ce délai n'est pas encore expiré. Passé ce délai, les créanciers postérieurs avancent d'un rang.

**22.** Des radiations partielles peuvent être faites. La somme restante est inscrite de nouveau à sa date; le débiteur peut subroger la partie payée à un nouveau créancier.

**23.** Si, par suite d'une adjudication aux enchères, ou d'un concordat légalement conclu, l'immeuble est abandonné au créancier hypothécaire antérieur, les créanciers postérieurs sont censés renoncer à leurs hypothèques; en général, lorsqu'un immeuble est vendu en justice, pour une somme moindre que le montant des hypothèques dont il est

(1) Le protonotaire est le greffier du sénat chargé officiellement de l'exécution des actes de l'autorité.

grevé, le protonotaire, à la requête de l'adjudicataire, procède à la radiation des hypothèques pour le paiement desquelles les fonds manquent, sur la production du procès-verbal d'adjudication ou du concordat, sans qu'il soit besoin du consentement des créanciers, sauf leur recours sur les autres biens du débiteur présents ou à venir.

SECTION III. — *De la capacité pour contracter des hypothèques.*

**24.** Les immeubles ou les hypothèques peuvent être inscrits au nom :

1° De ceux qui ont la capacité d'agir par eux-mêmes et en leur propre nom ;

2° Des représentants légaux de ceux qui ne peuvent disposer ni agir valablement, ou des administrations, quoique représentés par un procureur-fondé ;

3° Des étrangers, quoique domiciliés dans la ville ; mais ils doivent être représentés par un procureur fondé désigné sur les registres ; si la procuration cesse sans qu'un autre mandataire soit substitué sur les registres, les notifications, à raison de l'hypothèque, seront valablement faites par affiches à la porte de la chambre des registres, sans qu'il soit besoin de signification à l'étranger ;

4° Des fidéicommissaires ; mais, dans ce cas, celui au nom duquel un immeuble ou une hypothèque est inscrit, est responsable des obligations qui résultent de l'inscription.

**25.** Le consentement de tous les intéressés est nécessaire, lorsqu'il s'agit de l'inscription des immeubles ou des hypothèques, des cessions, subrogations et radiations.

S'il advient des mutations, soit dans les immeubles soit dans les hypothèques, les créanciers doivent veiller à la conservation de leurs intérêts. Le consentement exprès des créanciers hypothécaires est inutile lors de l'inscription sur les registres des titres translatifs de propriété ; le protonotaire est néanmoins tenu de faire des notifications aux créanciers hypothécaires, dans ce cas, pour les en informer, le tout aux frais du nouveau propriétaire.

**26.** Tous ceux qui sont présents en cette ville, sont tenus de comparaître en personne à la chambre des registres urbains, pour les affaires qui les concernent. Les déclarations écrites ne seront admises qu'exceptionnellement ; les signatures qui sont au pied de ces déclarations doivent être ou connues du protonotaire, ou revêtues des légalisations suffisantes.

**27.** Les maris ou autres, qui agissent au nom des femmes mariées, des veuves ou des filles majeures, sont tenus de rapporter leur consentement.

**28.** Les tuteurs, et, en général, les administrateurs du bien d'autrui, ne peuvent consentir aucune inscription hypothécaire ni aucun transport de propriété de l'immeuble

confié à leur gestion au profit de leur coadministrateur, sans l'autorisation et le consentement d'un comité spécial. Aucune exception ne peut être faite à cette disposition pour les tutelles ; elle est cependant admise dans les administrations composées de plus de deux administrateurs. Quand il s'agit de tutelle, il est, en outre, nécessaire de faire une déclaration préalable au tribunal de tutelle et d'obtenir son consentement.

**29.** Les procurations doivent être revêtues des légalisations des autorités compétentes et soumises à l'homologation du tribunal supérieur.

**30.** Les héritiers doivent justifier, par des actes authentiques, qu'ils sont les seuls à avoir droit sur l'immeuble ou sur l'hypothèque du défunt, et que ce droit leur est acquis à l'exclusion de tout autre.

**31.** Les immeubles et les hypothèques appartenant à une succession ne sont point inscrits collectivement au nom des héritiers et autres ayants droit : on inscrit, au nom de chacun des héritiers, la part qui lui est échue par le partage.

**32.** Les dispositions de dernière volonté et les donations mutuelles, homologuées par le tribunal supérieur, établissent suffisamment le droit de ceux auxquels ces donations ou les testaments confèrent les immeubles ou les hypothèques du défunt.

Les exécuteurs testamentaires et les administrateurs de succession, sont autorisés à requérir les inscriptions nécessaires sur les registres.

**33.** Les procès-verbaux des adjudications aux enchères, homologués en audience du tribunal supérieur, sont des titres suffisants pour opérer l'inscription d'un immeuble au nom de l'adjudicataire et pour autoriser les radiations.

SECTION IV. — *Compétence. Contestations en matière d'hypothèque. Notes marginales.*

**34.** Toute action relative aux registres doit être portée devant le tribunal supérieur.

**35.** On ne peut prendre aucune inscription au préjudice d'un créancier sans le consentement du débiteur, si ce n'est après y avoir été autorisé sur une demande spéciale. On peut aussi contraindre tout individu à transmettre ou à hypothéquer un bien, ou à consentir une radiation, en le menaçant de faire saisir exécuter par le protonotaire.

**36.** Si, lors de l'homologation de la déclaration de transmission de l'immeuble ou de l'obligation hypothécaire, il s'élève à l'audience du tribunal supérieur une opposition, le tribunal accorde à l'opposant un délai de quatorze jours pour la faire valider devant le tribunal inférieur ou territorial. Si l'opposition est rejetée, le tribunal supérieur, sur la pro-

duction du certificat de rejet du greffier, accorde l'homologation sans autres formalités.

**37.** Si une opposition est formée à l'homologation d'un procès-verbal d'adjudication, ou d'un concordat légalement conclu (lequel, quant aux effets, est assimilé à une adjudication), il est accordé un délai de dix jours pour faire statuer sur l'opposition devant le tribunal inférieur ou territorial.

**38.** Pour obtenir une saisie, une défense, ou toute autre restriction à la libre disposition des immeubles ou des hypothèques inscrits sur les registres urbains, on présente requête au tribunal compétent, qui renvoie devant le président du tribunal supérieur pour prononcer la saisie.

**39.** Les notes marginales de nature à porter préjudice aux tiers, notamment aux créanciers hypothécaires, ne peuvent être inscrites sur les registres, qu'après l'audition des parties intéressées, qui doivent être citées à comparaître devant la chambre des registres urbains.

Chacune de ces notes porte la date du jour où elle a été faite. Tout extrait qui est délivré concernant un immeuble ou une hypothèque, inscrit avec une note semblable, doit contenir la note entière.

**40.** Quand un immeuble est saisi, il doit en être fait mention en marge de l'inscription. (678, C. de proc. fr.)

#### SECTION V. — Du protonotaire.

**41.** Le protonotaire est responsable de la tenue des registres, des extraits qu'il en délivre et des renseignements qu'il donne. Il est tenu de payer le dommage causé par l'inexactitude provenant de sa faute (2197, C. fr.).

**42.** Il est responsable de ses secrétaires comme de lui-même, sauf son recours contre celui qui a commis l'inexactitude.

**43.** Le protonotaire est tenu d'écrire les registres urbains de sa propre main; quant aux extraits et aux renseignements qu'il délivre, ils peuvent être écrits par un autre; il suffit qu'il les certifie.

Chaque renseignement doit indiquer le numéro des registres urbains auquel il se rapporte, ainsi que la date de l'inscription ou du transport de l'hypothèque ou de l'immeuble.

**44.** Dans les empêchements momentanés du protonotaire il peut être remplacé, avec l'autorisation du bourgmestre président du tribunal supérieur, par le secrétaire dudit tribunal; en cas d'absence ou de maladie prolongées du protonotaire, le sénat y pourvoira par une décision particulière.

**45.** Il est encore remplacé par le secrétaire du tribunal supérieur, lorsqu'il s'agit de faire une inscription ou une radiation à son profit ou à celui de ses parens en ligne directe, frère, sœur ou allié au même degré, ainsi que de ses mandants et pupilles, ou des administrations dans lesquelles il est employé.

**46.** Les registres urbains doivent être écrits et conservés à l'hôtel-de-ville dans la chambre qui leur est affectée, et ne peuvent en être distraits sous aucun prétexte.

**47.** Les registres ne doivent être communiqués et les extraits de ces registres délivrés qu'aux intéressés; ils peuvent être examinés par tous ceux qui y sont autorisés par le propriétaire (2196, C. fr.).

**48.** Les registres sont formés de papier limbré.

**49.** Le protonotaire, lors de chaque mutation ou déclaration publique de transmission des maisons situées dans la ville, est tenu d'envoyer au président de l'assurance contre l'incendie un extrait légalisé du procès-verbal par lui dressé de la transmission, et de surveiller l'inscription du nouveau propriétaire d'une maison déjà assurée sur les livres d'assurance, et le paiement des droits; la constatation en est faite par un certificat délivré par le greffier. Le tout doit être fait dans les six mois de la mutation, sous peine d'une amende de dix thalers.

**50.** Dans les ventes d'immeubles, le protonotaire conseillera aux acheteurs, pour se mettre à l'abri des prétentions qui pourraient être élevées contre les vendeurs, de faire constater le montant de son prix dans l'inscription sur les registres, si ce prix est payé comptant.

*La sixième section traite des droits dus pour les inscriptions hypothécaires (art. 51 à 56).*

*Et la septième section de dispositions transitoires (art. 57 à 59).*

#### OBSERVATIONS.

1. Le protocole des registres urbains supérieurs donne des renseignements sur la manière dont a été acquis le droit de propriété.

2. Conformément à l'article 17 de l'ordonnance, le protocole des registres urbains supérieurs contient les titres et autres pièces justificatives.

3. A la suite des noms des propriétaires on doit laisser assez de place pour y inscrire ultérieurement les transports de propriété, auquel cas les noms des anciens propriétaires sont biffés, de manière cependant à pouvoir être déchiffrés.

4. Pour chaque immeuble on affecte le nombre de pages qu'il est nécessaire, et dès que ces pages sont remplies, on les continue dans le volume suivant du même quartier.

1. Le protocole des registres urbains supérieurs indique la manière dont le droit d'hypothèque a été acquis.

2. Dans ce protocole seront spécifiés les titres et autres pièces justificatives.

3. Les radiations sont faites au-dessous des noms des créanciers hypothécaires, de la manière prescrite par l'article 19 de l'ordonnance, avec un renvoi à la page et au volume du protocole des registres urbains supérieurs.

4. A la suite de chaque hypothèque et des noms des créanciers hypothécaires on doit laisser assez de place

pour les mutations, les radiations, etc., et on continuera ces radiations, etc. dans le volume suivant.

5. Dans le protocole des registres urbains supérieurs, les sommes hypothéquées seront énoncées en toutes lettres et leur rang sera indiqué.

### Ordonnance sur les hypothèques du territoire de la ville de Lübeck, du 22 mars 1820.

#### SECTION I. — De l'établissement des registres des hypothèques en général.

1. Les hypothèques du tribunal territorial comprennent :

1° Le territoire de la ville au delà des barrières, à l'exception de la bourgade de Travemünde ;

2° Dans l'enceinte des barrières, les quatre villages Genin, Vorrade, etc., de même les tenures emphytéotiques des domaines Schonbæcken et Krempelsdorf.

2. A l'égard des tenures emphytéotiques (débitéur) il est statué en général :

1° Les cessions des portions des immeubles à titre d'emphytéose ne sont valables à l'égard des créanciers hypothécaires que lorsqu'ils y ont consenti.

2° Toutes les tenures emphytéotiques d'un domaine sont responsables envers le créancier hypothécaire ; cette responsabilité ne s'étend qu'au *canon* (1) qu'elles sont tenues de payer annuellement, ce *canon* étant considéré comme l'intérêt du capital pour lequel la tenure emphytéotique a été concédée.

3° Ce canon doit être inscrit sur la feuille des registres des hypothèques sur laquelle est inscrit le domaine dont la tenure, qui doit payer ce canon, est dépendante. Tout rachat de canon fait sans le consentement du créancier hypothécaire est nul.

4° Dans ce cas, les créanciers n'ont droit de poursuivre la vente aux enchères que contre le domaine tout entier, y compris le droit de la propriété directe inhérent au seigneur du domaine et autres avantages qui en dérivent. Mais ils ne peuvent intenter aucune action séparément contre une tenure emphytéotique à raison de leurs droits d'hypothèques sur tout le domaine.

5° Le tenancier emphytéotique peut hypothéquer la propriété utile d'une tenure qu'il a acquise par bail emphytéotique, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir le consentement du créancier qui a des droits hypothécaires sur le domaine dont cette tenure dépend ; cette hypothèque doit être inscrite sur les registres des hypothèques du tribunal territorial compétent. Mais ces hypothèques ne peuvent jamais nuire au *canon*, qui doit être inscrit au premier rang sur la feuille du registre hy-

pothécaire destinée à la tenure emphytéotique.

3. Il doit être établi des registres d'hypothèques pour le territoire (banlieue) tel qu'il est déterminé à l'article 1<sup>er</sup>.

Il doit y avoir en outre des registres pour l'insertion des pièces annexées à l'appui des créances ou des obligations inscrites sur les registres d'hypothèques, à moins que ces pièces ne se trouvent déjà sur les registres des contrats tenus au tribunal territorial. Toute inscription sur les registres d'hypothèques doit contenir un renvoi aux registres des pièces annexées ou à ceux des contrats.

4. Les registres des hypothèques sont disposés par ordre des héritages ; ils sont régulièrement cotés et contiennent une table alphabétique des noms des propriétaires.

5. Tout immeuble, qui constitue un tout distinct, a sur les registres des hypothèques une feuille qui lui est particulièrement destinée ; il y est inscrit sous la désignation par laquelle on le distingue ordinairement, (domaine, tenure emphytéotique, etc.), avec la description exacte de sa situation, du lieu, des héritages limitrophes, et l'indication nominative de ses dépendances. On y insère également la description des bâtiments qui appartiennent à cet immeuble, l'étendue de la superficie de ses terres autant que faire se peut ; on y ajoute également une liste des redevances et prestations dont cet immeuble est grevé. Toutes ces indications sont données à la personne chargée de la tenue des registres des hypothèques par celui qui veut obtenir l'attribution d'une feuille sur ces registres, ou une transcription sur lesdits registres. — La description des héritages et de leurs dépendances ne saurait conférer aucun droit nouveau.

6. Les dépendances d'un héritage situées dans un ressort dont les terres sont inscrites sur d'autres registres hypothécaires, doivent être mentionnées à la suite sur les registres où se trouve inscrit l'héritage.

#### SECTION II. — De la tenue des registres des hypothèques.

7. Tout propriétaire d'un immeuble a le droit de demander qu'on lui consacre sur les registres des hypothèques une feuille. L'affectation d'une feuille doit être rendue publique. Ceux des immeubles néanmoins dont les charges peuvent être suffisamment connues par les anciens registres sont transcrits sur les nouveaux registres des hypothèques sans autres formalités.

8. Peut engager un immeuble, ou autoriser à prendre une inscription sur les registres des hypothèques, celui qui justifie en être le propriétaire. La qualité du possesseur de l'immeuble décide s'il y a lieu, lors de l'inscription d'une charge, d'exiger le consentement du propriétaire direct ou du seigneur de l'immeuble.

(1) On appelle *canon emphytéotique* l'obligation résultant de la redevance stipulée par la convention (Merlin, *Rep. de Jurispr.*).

**9.** Quant aux conditions nécessaires pour pouvoir agir par voie d'hypothèque, ainsi qu'à l'égard des personnes qui, ne pouvant agir directement, ont besoin d'être remplacées, etc., on devra se conformer aux prescriptions générales de la loi. Les articles 27 et 28 de l'ordonnance sur les hypothèques de la ville sont également applicables aux hypothèques du territoire de la ville.

**10.** Toute inscription sur un immeuble doit être précédée de la déclaration et du consentement de l'intéressé devant le tribunal territorial, qui en dresse procès-verbal. Ce consentement n'est point nécessaire pour les inscriptions qui se font en vertu des jugements définitifs.

Pour la radiation, il suffit que l'intéressé ait fait sa déclaration de consentement devant le conservateur (*art. 15 ci-après*).

**11.** Les déclarations devant le tribunal territorial se font toujours à l'heure de midi, à ses audiences ordinaires.

**12.** Les procès-verbaux sont inscrits dans l'ordre de chaque présentation des créanciers devant le tribunal territorial. Lorsqu'il s'en présente deux ou un plus grand nombre, ayant des hypothèques d'un même ou de divers rangs sur le même immeuble ou sur certaines portions désignées de cet immeuble, ou si un créancier a des hypothèques différentes au même rang sur le même immeuble, chacun de ces créanciers reçoit la place à laquelle il a droit.

Mais si à la même audience l'immeuble est hypothéqué à plusieurs, on demande aux intéressés auquel doit être accordée la priorité; à défaut de déclaration satisfaisante, ils ont tous le même rang.

**13.** La transmission d'une hypothèque s'opère par la mention de la cession ou du changement de propriétaire au bas de l'inscription; la transmission d'un immeuble à un nouveau propriétaire, s'opère en bifant le nom de l'ancien propriétaire, de manière cependant à ce que ce nom soit lisible, et en inscrivant le nom du nouveau propriétaire.

**14.** Lorsque les dépendances d'un héritage ou certaines portions d'un héritage en sont détachées, et que l'inscription en doit être faite, si les parties détachées consistent plus tard un tout distinct et séparé, une feuille spéciale leur est affectée sur les registres avec un numéro spécial, et il est fait mention de leurs séparations d'avec l'immeuble principal; si elles doivent être jointes à un autre héritage, ce changement doit être alors mentionné tant à l'article de l'immeuble dont elles sont détachées qu'à celui auquel elles ont été jointes. Le tout sans préjudice des droits des créanciers déjà inscrits.

**15.** La radiation d'une hypothèque s'opère en bifant l'inscription, de manière cependant à ne pas la rendre illisible, et par une mention de cette radiation que fait le conservateur en

indiquant le jour et l'année. S'il résulte de l'inscription qu'il existe un titre de créance, ce titre est rapporté pour être annulé, ou à défaut, on produit un certificat de son annulation judiciaire. — Pour constater son adhésion à la radiation, le créancier est tenu de signer une déclaration inscrite sur les *Registres des Annexes*.

**16.** Un héritage et l'hypothèque dont il est grevé venant à se réunir entre les mains d'un même propriétaire (*consolidation*), cette hypothèque s'éteint par elle-même sans qu'il soit besoin d'autres formalités.

**17.** Il est loisible à tout débiteur de subroger à une créance rayée une autre de la même valeur, ou une créance moindre; cette faculté ne lui est accordée que pendant les six mois après cette radiation. Si dans cette intervalle on délivre des extraits ou des renseignements, il faut exprimer que le délai n'est pas encore expiré. Si le délai s'écoule sans que le débiteur fasse usage de la faculté qui lui est laissée, les créanciers hypothécaires avancent d'autant et prennent de droit la place de la créance rayée.

**18.** Il peut aussi être fait des radiations partielles d'une hypothèques inscrite, mais, dans ce cas, la somme entière doit être bifée et la somme restante inscrite de nouveau. Le débiteur jouit dans ce cas, quant à la portion de la dette rayée, des mêmes avantages que ceux qui lui sont assurés par l'article précédent, et sous les mêmes conditions.

**19.** Les oppositions, défenses, et généralement tous les actes restrictifs du droit du propriétaire ou du créancier hypothécaire, doivent être ordonnés par le président du tribunal territorial, et poursuivis judiciairement dans un délai de quinze jours.

**20.** Lorsque la saisie-arrêt est accordée, il en est fait mention sur les registres des hypothèques; cette mention est ensuite rayée, après qu'il aura été statué.

**21.** Quant aux notes marginales, les dispositions de l'art. 39 de l'ordonnance sur les hypothèques de la ville, sont déclarées également applicables aux hypothèques du territoire de la ville.

**22.** Il est dérogé aux dispositions générales de l'art. 10, quand il s'agit d'inscriptions prises d'office dans l'intérêt des mineurs sur les biens de leurs père et mère décédés, dans les partages de succession, transmissions de tenures, etc. — La dot, la portion de la veillesse (*Altentheils-Leistungen*) sont inscrites sur les registres des hypothèques, lorsque les ayants droits le requièrent.

**23.** La tenue des registres des hypothèques du tribunal territorial est confiée au conservateur des actes (*Actuarius*) dudit tribunal, après serment par lui prêté; ces registres sont écrits et conservés à l'Hôtel-de-Ville dans un lieu à ce destiné. En cas d'absence ou de maladie du conservateur, ou s'il s'agit de fait

une inscription ou une radiation dans son propre intérêt ou dans celui de ses parents, de ses pupilles, ou des établissements dont il est administrateur, il est remplacé par le greffier du tribunal territorial. Le conservateur est tenu d'écrire de sa main les registres des hypothèques. Pour l'écriture des *Registres des Annexes*, il peut se servir d'un secrétaire, mais il doit mettre au bas de chaque pièce copiée sur ces registres, une attestation de sa main, constatant qu'il l'a collationnée. Le certificat de conformité et sa signature suffisent également pour les extraits et les renseignements qu'il délivrera.

Il est responsable de tout dommage occasionné par les irrégularités provenant de sa faute sur les registres ou sur les extraits qu'il délivre.

**24.** Les inscriptions sont faites par le conservateur en se conformant aux procès-verbaux du tribunal territorial, sans autres poursuites de la part des parties, et en mentionnant les titres produits.

Toutefois l'inscription, etc., ne doit point être prise avant l'expiration du délai de quatorze jours à compter du jour de la déclaration faite devant le tribunal territorial, délai accordé pour faire les oppositions quand il y a lieu (art. 19).

**25.** Pour l'examen des registres des hypothèques, et les extraits à en délivrer, on doit se conformer aux dispositions de l'art. 47 de l'ordonnance sur les registres de ville; l'art. 48 de la même ordonnance relatif aux droits de mutations et du timbre, est également applicable aux hypothèques du territoire.

**26 et 27.** *Ces articles contiennent la nomenclature des tarifs.*

**28.** La valeur des immeubles est déterminée d'après le prix d'acquisition, ou selon l'estimation qui en a été faite lors d'une vente sans déduction des hypothèques, ni des impositions et autres charges dont ils sont grevés. En général, tous ces actes valables de transmission peuvent servir de base pour la détermination de la valeur des immeubles; quand il s'agit de bâtiments ou constructions, on peut s'aider des polices des assurances contre l'incendie.

**29 à 31.** *Ces articles sont relatifs au tarif des inscriptions.*

#### SECTION III. — Des effets légaux de l'inscription sur les registres des hypothèques.

**32.** L'inscription d'une créance sur les registres des hypothèques procure au créancier l'avantage de la procédure sommaire; notamment, lorsqu'une action est intentée en paiement d'une créance exigible, et que le défendeur ne comparait point, le commandement de payer est notifié dès le premier terme de huit jours, s'il s'agit du paiement des intérêts des créances hypothéquées.

**33.** L'inscription sur les registres des hypothèques confère en outre au créancier le droit de poursuivre le paiement de sa créance sur l'immeuble hypothéqué et ses accessoires (art. 40), de les saisir et d'en provoquer la vente aux enchères, sans préjudice de ses droits sur les autres biens du débiteur.

La saisie, par suite du non-paiement des intérêts échus d'une créance hypothécaire, ne peut être demandée qu'après un jugement exécutoire, et si les meubles autres que ceux déclarés immeubles par destination ne peuvent suffire à les payer.

**34.** Pour obtenir la saisie, le créancier doit produire :

a. Le titre de créance et un certificat d'inscription;

b. L'acte de commandement tendant au paiement de la créance, si une mise en demeure est exigée;

c. La preuve que le débiteur a reçu une sommation de payer quinze jours avant le terme, et contenir la sommation de payer le créancier;

Le tribunal prononce ensuite la saisie, et autorise le créancier à procéder à la vente aux enchères de l'immeuble.

**35.** Le jugement qui prononce la saisie est, à la diligence du créancier, transcrit succinctement sur la feuille affectée à l'immeuble.

**36.** D'après l'organisation actuelle du tribunal territorial, le créancier peut, le deuxième jour de l'audience après l'expiration d'un délai de quatre semaines à compter du jugement de saisie, demander la fixation d'un jour pour la vente aux enchères de l'immeuble saisi, en rapportant à cet effet :

a. Le jugement qui prononce la saisie et l'acte constatant que mention en a été faite sur les registres;

b. Un acte de signification du jugement au débiteur, et de citation donnée aux créanciers hypothécaires, huit jours avant le délai;

c. Un extrait des registres des hypothèques;

d. Les conditions de la vente.

Sur ces pièces le tribunal prononce la vente aux enchères, fixe à cet effet un délai de six semaines et fait la notification nécessaire, qui doit être affichée à l'Hôtel-de-Ville, insérée dans les annonces de cette ville et lue dans quelques chaires.

**37.** Dans le cas de vente aux enchères, la publication est faite sans égard au montant des créances dont il est grevé. Lors de l'adjudication, on doit payer comptant le quart du prix de la vente et les créances exigibles, sauf conventions contraires. Pour le reste du prix de la vente l'acheteur en est tenu comme débiteur des créanciers inscrits jusqu'à concurrence du prix de la vente. Si les charges de l'héritage ne s'élèvent pas aux trois quarts du prix de la vente, la somme qui, outre le quart susmentionné, excède ces charges, doit être

également payée dans les termes déterminés par les conditions de la vente, ou qui peuvent être fixés par jugement.

En cas de vente aux enchères pour cause d'insolvabilité, ce n'est que la portion du prix, excédant les charges, qui est soumise au paiement des droits d'administration et de dépôt.

**38.** Ne sont admises que les exceptions du débiteur ou des autres intéressés; les appels des jugements du tribunal territorial qui ordonnent la vente aux enchères, n'ont point d'effet suspensif.

Il est laissé à la prudence du tribunal territorial de juger, suivant les circonstances particulières, s'il y a lieu de prendre des mesures de sûreté en faveur des appelants.

**39.** Si l'insolvabilité du débiteur est déclarée, les créanciers inscrits sur les registres des hypothèques sont séparés des autres créanciers, et leurs créances ainsi que les intérêts arriérés sont inscrits; les intérêts de l'année qui a précédé l'insolvabilité, et ceux de l'année courante, ainsi que les intérêts qui courent pendant la durée de la faillite (conformément à l'ordonnance du 11 février 1818), ont le droit d'être payés dans l'ordre de leurs inscriptions.

Jouissent d'un droit de préférence, si le reste de la masse de la faillite ne peut les désintéresser, les créances suivantes:

a. Les frais de faillite et d'administration;

b. Les contributions publiques, les redevances et les prestations arriérées dues au propriétaire pour l'année qui a précédé la faillite et l'année courante; toutefois ces dernières ne jouissent de ce privilège que si elles sont inscrites sur la feuille du registre des hypothèques;

c. Les gages des domestiques pour l'année courante et pour celle qui a précédé l'année de la faillite;

d. Les frais de la dernière maladie du débiteur et de ceux qui sont à sa charge dans l'année avant la faillite;

e. Les frais d'inhumation du débiteur et ceux de sa famille, lesquels ne doivent pas dépasser 40 Mk.;

f. Les frais des avoués du tribunal territorial taxés par les juges, et qui ne dépassent pas 20 thalers.

A l'exception de ces privilèges, les inscriptions garantissent aux créanciers leurs droits sur les immeubles grevés de leurs créances.

**40.** Sont regardés comme accessoires de l'immeuble: les grains ensemencés, le blé pendant par racines, tous les ustensiles de culture, le bétail, le foin, la paille et le fumier sur place.

**41.** *Relatif aux droits acquittés.*

#### SECTION IV.

**42 à 44.** *Dispositions transitoires.*

## LUCERNE (CANTON DE).

### Loi sur les hypothèques du 9 octobre 1831.

#### TITRE I. — DES OBLIGATIONS HYPOTHÉCAIRES SUR LES IMMEUBLES.

##### A. De la création des obligations hypothécaires sur les immeubles.

**1.** Sont compris sous le nom d'immeubles: les fonds de terre et les bâtiments de toute espèce, avec leurs dépendances et tous leurs accessoires.

**2.** Les immeubles ne peuvent être hypothéqués que par leurs propriétaires, dans la forme prescrite par la présente loi.

**3.** Toutes les obligations concernant des immeubles doivent être rédigées par les autorités compétentes dans le ressort desquelles les biens à hypothéquer sont situés, d'après les règles suivantes.

**4.** Peuvent être constitués comme obligations hypothécaires sur les immeubles: les redevances, les enchères (*Aufschläge*), les

contrats de vente (*Kaufszahlungsbriefe*) et les achats de succession (*Erbsauskaufe*.)

##### B. Des redevances (*Gülten*).

**5.** Les redevances (*Gülten*) constituées rachetables de six en six ans, seront capitalisées au taux décimal, et se payeront annuellement par sommes de 300 francs (225 florins). Le titre doit indiquer:

a. Le nom de celui qui constitue l'hypothèque;

b. Le montant de l'obligation;

c. Le taux de l'intérêt qui ne peut pas excéder celui de cinq pour cent, ainsi que l'échéance de la rente annuelle;

d. Le mode de l'avertissement à donner pour le paiement du capital;

e. Chaque pièce de terre et chaque bois, en y joignant l'indication de la contenance ou

du rapport pour le bétail ou en fruits des immeubles hypothéqués, avec tous les tenants et aboutissants ;

*f.* Les bâtiments qui y sont construits, avec l'évaluation faite par l'établissement cantonal d'assurances contre l'incendie ;

*g.* Toutes les semences (*Rechtsamen*) appartenant au fonds hypothéqué ;

*h.* Toutes les charges qui y sont attachées, routes, chemins, conduites d'eau, dîmes, rentes foncières, redevances, enchérissements (*Aufschläge*), capitaux d'achats ou d'héritages, dettes trimestrielles et hypothécaires. Le mode de formation de toutes ces obligations attachées aux immeubles doit être désigné autant que possible.

Si, d'après les registres, le fonds est grevé de charges ou d'obligations que le possesseur prétend avoir payées, mais sans preuve suffisante, cette circonstance doit être consignée dans l'acte ;

*i.* L'estimation de l'hypothèque, telle qu'elle est prescrite dans le § suivant, et le jour où elle a été faite, avec le nom des experts ;

*k.* La date de la constitution d'hypothèque, la signature du président du tribunal et du greffier, avec le sceau du tribunal du district, et enfin l'attestation du bailli et de son greffier, avec le sceau également.

**6.** Les immeubles à hypothéquer doivent être vus par le président du conseil communal et par deux des membres de ce conseil délégués par lui, avec l'adjonction de deux experts pour évaluer exactement la valeur de toute la propriété.

**7.** Celui qui veut constituer une hypothèque sur un immeuble à venir est tenu de prendre une attestation de l'huissier compétent constatant :

*a.* Sa demande en constitution d'hypothèque, avec indication de l'immeuble et du montant de la créance ;

*b.* Qu'il jouit de l'exercice de ses droits ;

*c.* Qu'il n'est sous le coup d'aucune poursuite judiciaire ; sinon, par qui et pour quelle somme il est poursuivi.

Cette attestation doit être remise au président du conseil de la commune, qui recherchera si le débiteur est le propriétaire réel et unique du fonds à hypothéquer.

**8.** L'acte est dressé de la manière suivante :

*a.* Le président et les deux membres du conseil communal procèdent à l'estimation, et, assistés du greffier ils rédigent l'acte ou la copie de l'hypothèque ; si les registres du conseil municipal ne contiennent pas les mentions nécessaires, il y sera suppléé par des recherches sur les registres du tribunal. La copie est signée des experts et du greffier.

*b.* La copie de l'hypothèque est expédiée par le greffier du tribunal qui, conjointement avec le président, en vérifie l'exactitude.

*c.* L'acte rédigé est signé par le président

et le greffier du tribunal, et scellé du sceau des hypothèques.

*d.* Le greffier du tribunal est tenu d'envoyer chaque nouvel acte d'hypothèque avec la copie à l'administrateur du baillage, qui l'inscrit sur les registres à ce destinés.

**9.** Le droit de rachat d'une rente appartient au débiteur et au créancier.

Le rachat doit être précédé d'un congé formel qui, pour être valable, doit être donné, six mois au moins avant l'échéance, à l'huissier du lieu de la situation de l'immeuble, lequel l'inscrit sur son registre et le notifie à la partie intéressée.

Si, dans le délai d'un an, à dater de l'échéance de la rente, le paiement n'est pas effectué par le débiteur, l'avis à donner pour le remboursement (*Aufkündigung*) doit être considéré comme non venu, et la rente comme devant être constituée de nouveau. Il en est de même si tous les paiements n'ont pas été faits, quoique plusieurs à compte aient été payés.

**10.** Tout paiement, ainsi que la quittance doivent être inscrits sur le titre de la rente.

Chacun des débiteurs d'une même rente peut faire opérer cette inscription ; si elle est omise, il n'y a plus lieu qu'à une action personnelle.

Une rente qui doit être servie par plusieurs débiteurs ne peut être éteinte que quand elle est entièrement payée, sans pouvoir être reconstituée. Toute rente dont il a été donné congé et pour laquelle il y a plusieurs codébiteurs, qui n'ont pas de biens sur lesquels on puisse prendre inscription, doit également être payée et éteinte.

**11.** Tout débiteur a le droit de se libérer pour sa part.

S'il paye sa part, ses biens sont déchargés de l'inscription.

L'acte de décharge est inscrit sur le registre des hypothèques, ainsi que la mainlevée de l'inscription, à la diligence du créancier, sous sa responsabilité.

Mais l'ayant droit, qui ne veut pas accepter le congé ni recevoir un paiement partiel, ne peut y être forcé. Toutefois le débiteur peut offrir tout le capital ; mais il doit, sous sa responsabilité, en faire donner avis, six mois avant l'expiration de la rente, à tous les codébiteurs, qui alors peuvent aussi payer leur part.

Dans le cas où les codébiteurs ne voudraient pas payer leur part, celui qui donne le congé doit payer annuellement la rente pour les non-adhérents, et il ne peut percevoir des codébiteurs que les intérêts jusqu'au paiement entier de la créance.

Après le paiement, l'hypothèque sera éteinte, et celui qui en a fait les avances aura un recours contre ses codébiteurs.

**12.** Si le créancier d'un acte de rente en donne congé, le débiteur pourra la payer entièrement au premier terme du paiement ; en échange, l'acte lui sera remis sans être détruit.

C. Des enchères (*Aufschlage*).

**13.** Les enchérissements sont des obligations hypothécaires qui ne peuvent être contractées que par les maris sur les immeubles qui leur ont été apportés par leurs femmes.

Ils sont rachetables tous les ans et se payent d'année en année par sommes de 600 fr. (450 florins).

Ce qui est prescrit depuis l'art. 5 jusqu'à l'art. 10 inclusivement sur l'établissement, le congé, le renouvellement de paiement et l'extinction des hypothèques, est également applicable à cet article.

D. Des contrats de vente (*Kaufzahlungsbriefe*).

**14.** Les actes de vente doivent exprimer la mention du montant du prix encore dû au vendeur ; à cet effet, ils contiendront :

a. Une liquidation de la vente ;

b. Si des billets sont souscrits pour le restant du prix ;

c. L'indication de ce qui est dû encore sur le prix de la vente, à savoir : le montant de la somme et les termes de paiement.

Les termes de paiement, depuis le premier jusqu'au dernier, ne doivent pas excéder quinze années.

Si aucun terme n'est fixé, le débiteur ou le créancier a le droit, l'un de payer, ou l'autre de se faire payer en se prévenant six mois d'avance. S'il y a plusieurs débiteurs, on observera ce qui est prescrit par l'art. 10.

Si les paiements à terme ne sont pas effectués dans le délai d'un an à dater de leur échéance, et si la compensation (*Aufrechnungsbott*) n'est pas admise pour le paiement échu, ni la poursuite continuée sans délai, le droit d'hypothèque est éteint et l'action devient personnelle.

**15.** Dans le cas de cession d'un contrat de vente, il y sera joint une estimation, ainsi qu'il est prescrit pour les rentes ; le sceau des rentes et la signature du président et du greffier y seront apposés. Si ces formalités ne sont pas remplies, la cession ne constitue qu'un droit personnel.

## E. De la vente des droits de succession.

**16.** La vente des droits dépendant d'une succession est le contrat par lequel un ou plusieurs intéressés vendent leurs droits sur un immeuble provenant d'un héritage ou possédé en commun.

Ces contrats doivent être inscrits sur les registres des ventes sous le nom des propriétaires du fonds aliéné, et avec l'indication des charges et des hypothèques qui y sont attachées.

Le prix de la vente est garanti sur le bien vendu. Si l'échéance n'a pas été fixée, le débiteur et le créancier ont le droit de donner congé six mois avant l'échéance.

**17.** Il est remis à chaque vendeur approprié un extrait du registre, signé par le président et le greffier du tribunal.

Cet extrait doit contenir :

a. Les noms des acquéreurs et des vendeurs de la succession ;

b. La désignation sommaire des biens vendus ;

c. Le montant des créances qui y sont attachées ;

d. Le prix de la vente et le mode de paiement.

Les règles prescrites par l'art. 15 seront observées pour les actes de vente de succession, dont les droits peuvent être cédés.

## Dispositions générales.

**18.** Le conseil communal tient un registre des copies ou des minutes des obligations hypothécaires.

**19.** Toutes les obligations hypothécaires doivent être écrites sur les registres du greffe du tribunal. La mention de leur nullité ne sera inscrite que si elles sont annulées ou éteintes, ou que si le paiement devient une obligation personnelle ; les paiements partiels seront notés préalablement.

**20.** Tous les ans, le conseil communal collationnera ses registres avec ceux du greffe du tribunal, pour y noter toutes les extinctions qui ont été faites conformément au précédent article.

**21.** Celui qui fait inscrire une créance hypothécaire répond de l'exactitude des indications qui y sont énoncées, en cas de préjudice.

Les juges qui ont fait la copie et expédié l'acte répondent de la vérité de leur contenu, à moins qu'ils ne prouvent, par les registres, qu'il a été impossible de la faire plus exacte et plus complète.

Le degré de responsabilité est déterminé de la manière suivante : les auteurs de la copie ou de la minute sont solidairement responsables pour les deux tiers ; le président et le greffier du tribunal, comme rédacteur de l'acte, aussi solidairement pour un tiers du préjudice.

Les expéditionnaires sont responsables du préjudice résultant de la différence entre la copie et l'expédition.

Les experts sont, en outre, responsables pendant six ans envers l'ayant droit du prix de l'estimation, déduction faite des événements de force majeure ou de toute autre circonstance de nature à diminuer la valeur du bien.

**22.** Si les biens affectés d'une même hypothèque sont partagés ou vendus séparément, une inscription sera prise sur chaque partie ainsi divisée, et les hypothèques qui sont communes seront réparties selon la proposition des biens séparés.

**23.** En cas de demande en remboursement du capital et des intérêts, l'ayant droit ne peut s'adresser qu'au débiteur principal.

Si aucun des débiteurs ne s'est déclaré principal débiteur, celui qui doit la plus forte somme de l'obligation est considéré comme tel.

**24.** Aucune obligation ne pourra être prise en vertu d'une créance éteinte; il faudra un nouvel acte.

**25.** Les inscriptions les plus anciennes sont toujours préférées, quand même elles auraient été omises lors de nouvelles inscriptions, sauf le recours en garantie contre les personnes indiquées à l'art. 21.

**26.** Toutes les obligations contractées avant ou depuis 1798, produisent le même effet et jouissent des mêmes droits, qu'elles soient à l'intérieur ou à l'extérieur, ou qu'elles appartiennent à un citoyen du Canton, ou à un étranger.

**27.** La cession d'un acte hypothécaire doit être accompagnée d'une attestation par écrit.

## TITRE II. — DES OBLIGATIONS HYPOTHÉCAIRES SUR LES OBJETS MOBILIERS, OU DES GAGES.

**28.** Sous le nom d'objets mobiliers sont comprises toutes les choses qui ne sont ni des fonds de terre, ni des bâtiments, ni des accessoires de fonds de terre ou de bâtiments.

**29.** A l'avenir, toutes les obligations hypothécaires sur les biens mobiliers doivent être faites conformément aux règles ci-après :

**30.** Pour pouvoir constituer un gage, il faut que celui qui veut le constituer,

*a.* Jouisse de l'exercice de ses droits civils, ou produise l'adhésion de son tuteur,

*b.* Qu'il ne soit soumis à aucune poursuite judiciaire, ou qu'il ait obtenu le consentement de ceux qui le poursuivent.

**31.** Les objets mobiliers à engager doivent être la propriété de celui qui constitue le gage.

**32.** Ne peuvent être admis comme gages :

*a.* Les effets qui, d'après la loi sur les enchères, font partie des immeubles,

*b.* Toutes les marchandises de détail,

*c.* Les outils et les meubles qui doivent être abandonnés au débiteur.

**33.** Les actes de gage doivent être légalisés et scellés par le président du tribunal compétent, et ne sont valables qu'à dater du jour de la légalisation.

**34.** Si celui qui constitue le gage a son domicile dans une autre commune, l'attestation doit être demandée au conseil communal du lieu de ce domicile, lequel atteste que le constituant jouit de l'exercice de ses droits et que les meubles ne sont pas déjà engagés. Le conseil communal du domicile du bailleur du gage en fait l'annotation sur le registre des engagements, avec la date de la constitution, la désignation de son auteur et de la somme.

Dans le cas où le bailleur du gage aurait plusieurs domiciles, la règle précédente doit être exactement suivie à l'égard de chacun d'eux.

**35.** Les objets mobiliers seront estimés par un membre du conseil, si leur prix total n'excède pas 500 fr., et, s'il est plus élevé, par deux membres de ce conseil. Les gages seront inscrits avec une estimation sommaire.

Le détenteur du gage a le droit de prendre pour son compte les objets pour la valeur qui lui a été attribuée, soit que ces objets existassent dans l'origine, ou qu'ils aient été fournis plus tard par le débiteur.

**36.** Si le gage est constitué au profit de la femme et des enfants, des proches parents ou d'un autre créancier du bailleur du gage, leur droit doit être prouvé légalement et mentionné dans l'acte.

Cet acte sert alors à l'ayant droit, pour lequel il est dressé, tant de titre de créance que d'hypothèque propre.

**37.** Les gages constitués conservent leur effet entre les mains du premier ayant droit, sans renouvellement ultérieur, tant que le débiteur est vivant.

Mais si le gage est transmis à un tiers, du consentement de l'ayant droit et du débiteur, un renouvellement doit avoir lieu.

## Code civil de 1831 et 1832

(*extrait du*).

### PARTIE II. — TITRE II. — DES DIVERSES ESPÈCES DE CONTRATS.

#### CHAP. XI. — *Du gage. (Pfundvertræge.)*

**710.** Le contrat par lequel une chose est désignée comme gage pour garantie d'une créance, s'appelle contrat de gage (2071, C. fr.).

**711.** Toutes les réserves et conditions dépendantes d'un contrat de gage, d'après lesquelles le créancier cherche à obtenir un avantage autre que celui de la garantie de sa créance, sont nulles. Dans ces réserves est comprise, entr'autres, la faculté qu'aurait le créancier de s'approprier le gage, moyennant un prix fixé d'avance, en cas de non paiement de la dette.

**712.** Le contrat, en vertu duquel un objet mobilier est donné en nantissement, s'opère par la remise du gage au créancier. Si ce gage est d'une valeur au-dessus de cent francs, il doit en être rédigé un acte écrit.

Cet acte doit être fait en double original et contenir la déclaration du débiteur qu'il a donné en nantissement la chose qui sera désignée par ses marques particulières, et celle du créancier pour la conservation de cette chose. (2074, C. fr.)

**713.** Le contrat de nantissement d'après lequel une chose mobilière ou immobilière, sans être livrée au créancier, est constituée comme un gage, doit être dressé par l'autorité publique (*V. plus haut la loi sur l'inscription des contrats d'hypothèques.*)

## MALTE (ILE DE).

## Code de Rohan de 1784.

## LIVRE III. — DES DIVERS CONTRATS, OBLIGATIONS ET HYPOTHÈQUES.

CHAP. VI. — *Des aliénations et des hypothèques de la dot.*

**1.** Les dots des femmes ne pourront sous aucun prétexte, même pour la moitié, être aliénées, hypothéquées ni engagées, sans l'autorisation des tribunaux.

**2.** Mais il sera permis de les hypothéquer, engager ou aliéner, pour la moitié ou le tout, pour des motifs légitimes, tels que les aliments nécessaires à la famille, l'établissement des enfants, leur dotation, leur libération ou celle du mari d'esclavage, de prison ou en danger de mort ou autres semblables motifs d'urgence. Toutefois une ordonnance du juge devra toujours être préalablement rendue. (1558, C. fr.)

**3.** Les requêtes seront adressées et remises aux juges pour examiner les causes alléguées; elles seront mentionnées sur le rapport qui sera transmis au gouverneur.

**4.** Si les femmes mariées ont d'autres biens dotaux ou paraphernaux, ou provenant de la moitié des acquêts ou de toute autre manière, ou si le mari a des biens suffisants pour supporter les charges matrimoniales, payer les dotations et les autres charges mentionnées à l'art. 2, il ne sera pas permis d'aliéner, d'hypothéquer ou d'engager la dot des femmes, même pour les causes sus-énoncées, si ce n'est subsidiairement et en cas d'insuffisance de ces biens.

**5.** Il est interdit aux femmes mariées d'aliéner, d'obliger ou d'hypothéquer, même pour la moitié leurs immeubles dotaux, toutes les fois qu'elles auront des capitaux, des fonds ou des bijoux avec le prix desquels elles pourront subvenir à leur existence et à celle de leur famille.

**6.** Sont également interdits aux femmes mariées toutes aliénations, hypothèques, engagements et donations de biens extra-dotaux, paraphernaux ou autres, sans le consentement de leur mari.

**7.** Mais si le mari refuse son consentement sans de justes motifs, la femme pourra se pourvoir devant les tribunaux.

**8.** Il ne sera pas permis aux veuves d'aliéner, d'hypothéquer et d'engager sans l'autori-

sation du tribunal, de quelque manière que ce soit, la dot qui leur a été constituée.

**9.** Les femmes, qu'elles soient mariées, veuves ou filles, ne peuvent pas sans autorisation disposer entre vifs par donation d'une valeur au-dessus de cent écus; elles ne peuvent non plus sans autorisation aliéner, prêter, hypothéquer ou modifier de toute autre manière leur dot; mais cette autorisation ne leur est pas nécessaire pour pouvoir disposer à titre onéreux de leurs biens extra-dotaux ou paraphernaux, ainsi que dans les autres cas spécialement mentionnés dans le chapitre suivant.

## PROCLAMATION DU 21 DÉCEMBRE 1821 (1).

Les actes notariés, pour constituer une priorité d'hypothèques devront être enregistrés (*inscrits*); la date de l'inscription fixe le rang des hypothèques entre elles.

## PROCLAMATION DU 9 JANVIER 1822.

**1.** Sont seuls susceptibles d'hypothèques les immeubles, leur usufruit et leurs accessoires (2).

**2.** Les meubles et effets mobiliers constitués en gage en vertu d'un acte, doivent être affectés par priorité et privilège au paiement de la créance, objet de l'acte.

**3.** Le prix des meubles et effets mobiliers ne peut être affecté au paiement de la créance qu'autant qu'ils sont encore entre les mains du créancier gagiste.

**4.** Les décisions des cours de justice passées en force de chose jugée, confèrent aux créanciers un droit d'hypothèque sur les immeubles du débiteur, à compter de la date de leur inscription au bureau d'enregistrement pour les actes notariés.

**5.** Il n'est apporté aucun changement ni innovation aux lois concernant les bâtiments et bois de charpente destinés à la navigation.

(1) Antérieurement à cette proclamation les actes des notaires pouvaient être enregistrés chez eux. Ils doivent l'être maintenant au bureau de l'office public.

(2) Cette disposition restrictive a été révoquée par la proclamation du 26 avril 1825 (*V. ci-après.*)

## 150 MECKLENBOURG-SCHWÉRIN ET STRELITZ (TERRES SEIGNEURIALES).

PROCLAMATION DU 26 AVRIL 1825.

1. A dater du 1<sup>er</sup> mai prochain, la disposition de l'art. 1<sup>er</sup> de la proclamation du 9 janvier 1822, qui restreint les hypothèques sur les immeubles, leur usufruit et leurs accessoires, sera révoquée.

2. Aucun contrat ou clause d'hypothèque générale ou spéciale ne pourra affecter d'une manière quelconque les biens mobiliers, à moins qu'il n'ait été dûment inscrit au bureau de l'enregistrement des contrats d'hypothèque, dans les quatre jours qui suivront l'exécution dudit contrat.

3. Cette disposition ne concerne pas les

objets déposés dans *Vasa Vasca*, magasin ou autre dépôt de marchandises, sous la surintendance du gouvernement ou la garde d'une personne quelconque. La partie qui a le droit d'en disposer, peut l'engager à la charge d'en donner avis à l'officier ou à tout autre individu chargé de la surintendance de ce lieu de dépôt, magasin ou autre dépôt de marchandises; il est tenu d'en prendre note sur ses livres.

4. Aucune hypothèque ou gage d'une propriété quelconque de l'espèce ci-dessus mentionnée, n'aura de préférence ou de priorité qu'à dater du jour de l'inscription ou de l'annotation.

## MECKLENBOURG-SCHWÉRIN ET STRELITZ

(TERRES SEIGNEURIALES).

### Ordonnance sur les hypothèques du 12 novembre 1819 (1).

Le rétablissement et le maintien du crédit dans nos Etats exige une sécurité plus grande pour la consolidation des créances hypothéquées sur les biens fonciers. Cette sécurité ne peut s'obtenir que par l'introduction de registres publics d'hypothèques : déjà cette mesure a été prise à l'égard des immeubles urbains, et de beaucoup de domaines ruraux, qui sont pourvus des registres d'hypothèques; mais il est indispensable, qu'il en soit fait autant pour tous les domaines ruraux de la noblesse sans exception, et qu'il soit établi à cet effet un régime uniforme, qui puisse donner un aperçu complet de toutes les créances hypothéquées sur les biens fonds du Mecklenbourg, et au moyen duquel les créanciers puissent aussi se convaincre de la manière la plus simple des rapports de leurs créances, et du rang qu'elles occupent quant à leur priorité, pour être à cet égard à l'abri de toute discussion en cas de faillite ou autre déconfiture.

C'est pourquoi, de concert avec Son Altesse Royale le grand-duc de Mecklenbourg-Strelitz, notre bien-aimé cousin, et après avoir pris l'avis de notre noblesse et de nos Etats, nous avons ordonné ce qui suit :

1. Il sera établi un registre particulier d'hypothèques pour chaque domaine noble de ce pays, y compris ceux du district de Rostock et de la Seigneurie de Wismar, à l'exclusion

toutefois des *Incameratorum*; ces registres seront ouverts dans notre Chambre des fiefs, et toutes les créances réelles hypothéquées sur chacun de ces domaines seront inscrites sur ces registres au moins avant le 1<sup>er</sup> janvier 1826; on y inscrira également tous les changements survenus à ces créances. Quant aux biens possédés par les communes, vu les circonstances particulières où elles se trouvent, la présente ordonnance ne sera point obligatoire à leur égard; il leur sera facultatif de s'y conformer.

A partir dudit délai (1<sup>er</sup> janvier 1826) il n'y aura de droits réels sur un immeuble que ceux inscrits sur ce registre. Cette disposition est également applicable à ceux des domaines pour lesquels il y aurait des registres d'hypothèques complets, ouverts avant ledit terme, ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

2. Tous les registres d'hypothèques déposés en notre Chambre des fiefs doivent être régulièrement uniformes et avoir la même action. Ils contiendront, sur les premiers feuillets, pour l'instruction de ceux qui ont droit et intérêt à les examiner, une description complète et certaine du domaine, par laquelle on puisse connaître exactement l'état des terres cultivées, son étendue, sa nature féodale ou allodiale, ses dépendances, les terrains appartenant à l'église et à la paroisse enclavés dans

(1) Cette ordonnance de 1819 concerne les biens-fonds des nobles et les hypothèques qui peuvent les grever. — Elle contient, outre des dispositions transitoires fort utiles à connaître, des détails qui servent à bien faire saisir la loi si remarquable sur les biens du territoire de Mecklenbourg du 22 décembre 1829. Il était donc nécessaire de la comprendre dans ce recueil, quoiqu'elle ne se rattache qu'aux terres seigneuriales. Elle montre d'ailleurs que tous les immeubles des deux Duchés sont soumis indistinctement au même régime hypothécaire.

son territoire, les métairies occupées par des paysans, les emphytéoses qui y sont constituées, les contributions fixes, les limites de la juridiction domaniale ordinaire, les servitudes dont ce domaine est grevé, et sa qualité de fidéicommiss. Tout ce qui ne serait point décrit ainsi sur le registre ne peut être considéré, en cas de faillite, comme faisant partie du domaine.

Après cette description on doit énoncer le nom du propriétaire actuel de ce domaine, le titre en vertu duquel il le possède et l'époque de sa possession; on y inscrira ensuite tous les changements survenus à ce sujet.

Pour que cette description soit complète, elle ne sera insérée qu'après la clôture de la première partie du registre d'hypothèques; à cette époque le propriétaire sera tenu de remettre à la Chambre des fiefs une semblable description pour être comparée avec les actes et examinée en détail.

3. Le registre d'hypothèques contiendra ensuite l'inscription de toutes les dettes dont le domaine est grevé; chacune de ces dettes aura un feuillet particulier. Leur inscription sera divisée en deux parties: la première sera affectée à ceux des créanciers qui existeront déjà trois mois après la publication de la présente ordonnance, c'est-à-dire au 1<sup>er</sup> mars 1820, et qui, dans le courant de l'année 1825 ou auparavant se seront présentés, après les publications spéciales; la deuxième partie sera destinée à ceux qui voudront acquérir de nouveaux droits réels sur le domaine, après que la présente loi sera rendue obligatoire.

4. La première partie du registre d'hypothèques sera close, en règle, avec le dernier jour de l'année 1825, de manière qu'après ce délai aucune inscription ne pourra plus y être faite. Toutes les dettes comprises dans la première partie primeront, sans aucune condition, celles comprises dans la deuxième partie.

5. Les créances de la première partie, lors même qu'elles seraient inscrites jusqu'au premier janvier 1826 exclusivement, dans l'ordre de leur déclaration, sous forme d'un *aperçu préliminaire*, conserveront néanmoins, vis-à-vis l'une de l'autre, le droit de priorité qui leur appartenait jusqu'à ce jour. Les créanciers toutefois sont tenus de déclarer en venant inscrire leurs créances à quelle priorité ils prétendent, d'après les lois obligatoires jusqu'à la date de la présente ordonnance. Cette déclaration sera aussitôt énoncée sur le folio de chaque créance; ceux des créanciers, qui n'auront pas prouvé avoir droit de prétendre à une priorité quelconque, seront considérés comme ceux dont les droits réels ne devront être rangés que selon leur date.

6. Lorsque, après la clôture de la première partie, les droits à la priorité de l'une ou de plusieurs des créances qui y sont contenues sont incertains, une instance judiciaire pour établir ces droits peut être introduite, en

produisant une copie légalisée de l'aperçu (*conspect*) de la première partie, par le débiteur en tout temps, et par le créancier seulement si le débiteur se déclare en faillite; dans ce cas il sera procédé par voie sommaire. — Lorsque l'ordre de priorité entre les créanciers de la première partie sera arrêté soit par voie d'arrangement à l'amiable soit par décision judiciaire, avis en sera donné à la Chambre des fiefs, afin que l'inscription formelle des créanciers qui en font partie en soit opérée dans l'ordre arrêté. — Jusques là, la conservation d'un droit réel sur un bien se prouvera par l'aperçu (*conspect*); on pourra établir par ce moyen le montant total des créances de la première partie.

7. Le créancier qui a négligé de se faire inscrire avant l'expiration du délai fixé ci-dessus ne peut plus être réintégré dans la première partie, il en est forclos; il lui est permis seulement de poursuivre son inscription dans la deuxième partie, immédiatement après le dernier créancier qui y est déjà inscrit; il conserve également tous ses autres droits contre le débiteur et contre ses cocréanciers, sans égard au bien-fonds.

8. En conséquence, et avant toutes choses, on invite, par la présente, tous ceux qui possèdent déjà des droits réels sur un domaine noble, ou qui y ont des droits à quelque titre que ce soit, que leur hypothèque soit générale ou spéciale (lorsqu'elle n'est pas déjà inscrite sur un des registres d'hypothèques existant), à s'adresser à notre chambre de fiefs, dans le courant de l'année 1825 et avant le dernier décembre, à l'effet de faire inscrire sur le registre d'hypothèque du domaine leurs créances, sur la production de leurs titres en originaux, sous peine irrévocable du renvoi de l'inscription de leurs créances après la dernière créance inscrite.

9. Il est cependant loisible à tout propriétaire foncier de faire l'application complète de la présente ordonnance même avant le 1<sup>er</sup> janvier 1826; ce à quoi sont même tenus tous ceux qui accèdent à l'association du crédit, ainsi que tous ceux qui acquerront un domaine avant 1826 *titulo singulari*. Mais dans ce cas, la proclamation préalable des créanciers existants et une inscription (*præclusion*) spéciale sont indispensables, avant que la première partie du registre des hypothèques puisse être regardée pour close.

10. Toutefois alors, afin d'éviter un grand nombre de proclamations spéciales, il est enjoint à ceux qui désirent que le registre d'hypothèques soit à leur égard en pleine activité, d'en informer dans trois mois la chambre de fiefs; à l'expiration de ce délai il sera rendu et publié un nouvel avertissement, en vertu duquel seront invités tous les créanciers ayant des droits réels désignés nommément sur les domaines, de se présenter avant le 1<sup>er</sup> juin 1820 pour faire inscrire leurs droits dans la pre-

mière partie du registre d'hypothèques, et ce sous la même peine que celle encourue, en cas de négligence, pour l'inscription sur les autres biens, fixée plus haut avant le 1<sup>er</sup> janvier 1826.

**11.** De semblables avertissements seront également publiés dans les années 1821, 1822, 1823 et 1824, s'il y a un nombre considérable de déclarations faites à temps.

Vers la fin de l'année 1824 il sera enfin publié, pour les biens qui n'auront pas profité des publications précédentes, l'invitation prescrite par l'art. 8, afin qu'avec le commencement de l'année 1826 tous les registres d'hypothèques aient leur première partie close, et qu'à partir de cette époque la présente ordonnance soit partout et sans exception en pleine vigueur et application.

**12.** Il est loisible à ceux qui n'auront point usé de la faculté de faire leurs déclarations antérieurement, sur les invitations successives depuis 1819 jusqu'à 1824, de poursuivre les proclamations ordinaires, mais seulement devant un tribunal, pour leur domaine isolément, à l'effet d'obtenir la clôture définitive de la première partie et de l'établissement complet de leur registre d'hypothèques; ils pourront à cet effet obtenir une sentence de préclusion, ce qui devra être fait avant la fin de l'année 1825, attendu que le terme du 31 décembre aura déjà atteint tout son effet, sans considérer si les délais postérieurs de liquidation seront expirés, ou ne le seront pas encore.

**13.** Pour chaque déclaration de créance, faite et acceptée pour la première partie du registre d'hypothèques, la chambre des fiefs délivrera provisoirement au créancier une attestation constatant qu'il a fait sa déclaration pour la conservation de ses droits réels sur l'immeuble. La clôture de la première partie étant faite, et l'ordre de priorité entre les créanciers étant établi au moyen de l'inscription de chaque créance, il sera délivré un certificat d'hypothèques en règle énonçant la somme et le folio du registre; ce certificat sera annexé au titre original.

**14.** Et pour que, dans le long espace de temps qui doit s'écouler jusqu'en 1826, il ne s'élève point de nouvelles incertitudes et de contestations sur la priorité, mais que plutôt l'action bienfaisante des registres soit autant que possible accélérée, il est déclaré que, trois mois après la date de la présente ordonnance, aucun droit réel ne pourra être acquis sur un immeuble situé dans le Mecklenbourg, que par l'inscription dans la deuxième partie du registre d'hypothèques.

**15.** En conséquence, sont et demeureront à l'avenir entièrement supprimées et abolies toutes les hypothèques dites : *hypotheca confirmata, quasi publica, generales, tacite* ou *legales privatae*; toutes ces hypothèques, en tant qu'elles concernent un bien-fonds situé dans le Mecklenbourg, seront *pro futuro*

abolies, et toutes les stipulations faites ainsi pour l'avenir seront nulles et ne produiront aucun effet. Les hypothèques constituées à l'avenir devront être des hypothèques *spéciales*, et n'acquerront la qualité de *publiques* que par les registres d'hypothèques.

**16.** Tous créanciers qui prétendent avoir des droits hypothécaires ou réels sur un immeuble, peuvent exiger du propriétaire actuel leur inscription. S'il s'y refuse, il sera loisible au créancier de produire son titre original devant la chambre des fiefs, et son inscription sera alors ordonnée sur la marge, pour la conservation de son droit réel et de son rang sur le registre, avec la mention de la contestation existante. Le débiteur sera informé de cette inscription; et, selon la décision judiciaire ou l'arrangement qui interviendra à l'amiable, la créance sera radiée ou inscrite sur le corps du feuillet.

**17.** Tout propriétaire peut requérir sur son bien-fonds des inscriptions, et l'autorité, chargée de leur conservation, les inscrira sur les registres, tant que les tribunaux ne l'auront pas interdit; il est ordonné aux tribunaux d'informer les conservations d'hypothèques de cette interdiction.

**18.** L'inscription des créances de la deuxième partie du registre d'hypothèques, se fait selon le rang de leurs déclarations avec la production des titres originaux. Toutes les inscriptions demandées en même temps exercent leurs droits en concurrence, à moins de stipulations contraires. L'inscription étant faite, le rang et la priorité des créances entre elles sera uniquement déterminée par le rang de leur inscription sur le registre des hypothèques, sans aucun égard aux règles, préférences et privilèges autrefois en usage, et sans que jamais ce rang soit troublé par aucune demande en restitution ou autres.

**19.** Le débiteur ne pourra tenir des folios ouverts pour des inscriptions futures, qu'autant que, sur les folios intermédiaires, il aura été inscrit des sommes égales au montant de ces inscriptions, pour le créancier ou pour des créanciers encore inconnus.

Il sera également loisible au débiteur de tenir libre le feuillet d'une créance payée ou déjà inscrite sur le registre; il pourra le conserver libre pour un montant égal ou inférieur, et ce dans le but d'alléger les transactions à venir.

**20.** Tout créancier inscrit, *cognitâ causâ*, et après décret préalable, sur la deuxième partie du registre obtiendra de notre chambre des fiefs un certificat dûment légalisé, constatant l'inscription de la créance et son rang sur le registre. — Tant que la première partie ne sera pas close, ce certificat ne pourra indiquer que la somme des créances déjà inscrites dans la deuxième partie, en conservant toutefois le privilège de celles de la première partie. De tels certificats délivrés après le premier jan-

vier 1826, ou même lorsque, en vertu des facultés données par les art. 9 et suivants, la clôture de la première partie sera faite avant ce délai; dans l'un et l'autre de ces cas, les certificats dont il s'agit devront aussi énoncer la somme totale des créances inscrites dans la première partie. Il est loisible à celui qui aurait obtenu provisoirement un certificat incomplet d'exiger, en rapportant ce dernier, un nouveau certificat d'hypothèques énonçant en chiffres et en lettres, tant la somme totale des créances de la première classe, que celle des créances déjà inscrites avant lui dans la deuxième.

**21.** En cas de cession, l'inscription doit en être opérée en vertu d'un décret, le cessionnaire reçoit, en rapportant l'ancien, un nouveau certificat d'hypothèques. Quant à la radiation complète d'une inscription, elle ne peut avoir lieu qu'en remettant l'obligation originale acquittée avec son certificat et en les lacérant, ou bien sur la production des documents constatant le paiement de la créance.

Néanmoins, pour faciliter les transactions et la circulation de l'argent, il est permis d'exprimer la cession au bas du certificat d'hypothèque, mais le cessionnaire sera tenu, avant le plus prochain terme de paiement observé dans le pays, d'informer de cette cession l'autorité hypothécaire, afin que mention en soit faite sur le registre d'hypothèques, sous peine, en cas d'omission ou de retard, d'une amende d'un quart pour cent du capital, au profit du conservateur des hypothèques.

**22.** La production faite devant les tribunaux d'un certificat délivré sur la première ou la seconde partie du registre d'hypothèques, lorsque ce certificat ne contient aucune mention restrictive, suffira à tout créancier pour prouver pleinement tant son droit réel sur l'immeuble que le rang de sa créance, sans qu'aucune opposition puisse en arrêter la procédure. De même, tombe de soi-même ce qu'on appelait *Exceptio non numeratæ pecuniæ*, dont l'effet était de prouver que le créancier était payé. Est également supprimée et abolie l'*Exceptio legis anastasiæ* précédemment opposée à de telles créances. S'il arrivait que le débiteur formât une opposition contre la durée continue de la dette, cette opposition, lorsqu'elle n'est point prouvée *in continenti*, sera sans exception renvoyée *ad separatim*, auquel cas cependant la caution légale demeure réservée.

**23.** Il est enjoint par la présente aux tribunaux, en cas de réclamations à l'occasion des créances inscrites sur le registre des hypothèques, de procéder le plus sommairement possible, de remettre incontinent les *Mandata de solvendo* dans le délai de deux mois, les jours fériés compris, et de délivrer ensuite les exécutoires avec avertissement de 14 jours sans émission d'autres mandats de paiement.

**24.** L'opposition d'un tiers sur une créance

inscrite, n'interrompt point la procédure exécutoire du créancier vis-à-vis le débiteur; seulement dans ce cas, les tribunaux ordonneront que le prix de l'adjudication ne sera point livré au créancier, mais déposé judiciairement, jusqu'à ce qu'il soit statué sur les prétentions de l'opposant. Dans ce cas aussi, les tribunaux exigeront des tiers, sous peine d'être déboutés de leurs demandes, de prouver qu'ils en ont donné avis au bureau des hypothèques, pour qu'il soit fait mention sur le registre de l'inaliénabilité provisoire de cette créance.

**25.** En cas de proclamation, les créanciers inscrits n'ont pas besoin de déclarer leurs créances ni les intérêts courants; ils ne peuvent être exclus pour défaut de cette déclaration. Dans le cas où ces proclamations (*invitations*) seront demandées, le tribunal se contentera toujours d'un extrait légalisé délivré par le bureau d'hypothèques, énonçant toutes les créances réelles existantes dont l'immeuble est grevé; cet extrait sera apporté par le requérant, à moins qu'il ne justifie d'une attestation délivrée par le bureau des hypothèques, constatant qu'il n'existe aucune inscription sur le registre.

**26.** De même ce créancier ne pourra jamais être contraint d'accorder aucune prolongation de délai.

**27.** Enfin, après la clôture de la première partie du registre des hypothèques et le classement des créances, il ne sera plus nécessaire, pour les créances de la première et de la deuxième partie, que les tribunaux statuent de nouveau (en cas de faillite), sur leur priorité, ces créances et les droits qu'elles donnent devant être purement colloqués d'après l'ordre de leur inscription sur le registre.

**28.** L'action des registres d'hypothèques se borne aux domaines auxquels ils appartiennent. Il en résulte : 1° que les créanciers inscrits, par le fait de l'inscription et du classement de leurs droits réels sur le bien, ne perdent point leurs autres droits sur la personne ou les autres biens de leur débiteur, et conservent en cas de faillite, leurs droits sur la *masse générale*, dont le bien hypothéqué est séparé; qu'ils ne perdent pas non plus les droits qu'ils peuvent avoir contre d'autres cocréanciers; mais il en résulte aussi qu'ils n'acquiescent point d'hypothèques sur les autres biens du débiteur par le seul fait de leur inscription sur le registre d'hypothèques d'un de ces biens, ni que telle autre hypothèque, qu'ils peuvent avoir, obtienne la qualité d'une hypothèque publique;

2° Que les créanciers non inscrits, en cas de faillite, seront écartés de la *masse séparée*, qui se compose du bien hypothéqué, si après le paiement des créanciers inscrits il ne reste rien; mais qu'en cas d'excédant, leurs droits pourront être exercés sur cet *excédant* comme sur les autres biens du débiteur.

**29.** Les intérêts d'une année et demie sont

colloqués au même rang que le capital. Les autres arrérages ne viennent qu'après les créances de la deuxième partie, mais avant les créanciers chirographaires; il en est de même pour les dommages et frais occasionnés à raison de la somme principale. (2151, C. fr.)

Mais dans les faillites, dès leur ouverture, ou même du jour où la justice ôte au débiteur le droit de faire aucuns paiements, les intérêts ont le même rang que le principal.

**30.** Dans les faillites ne pourront être classés avant une dette inscrite, que les contributions publiques, celles de baillage, les primes d'assurance contre l'incendie et contre la grêle, les contributions pour l'église et la paroisse, ainsi que les redevances et autres charges énoncées dans la description du domaine. Quant aux contributions pour l'église et la paroisse, elles ne jouissent de ce privilège que si leur arriéré ne s'étend point au-delà d'une année et demie. Jouiront encore du même privilège les salaires courants et leur arriéré, d'une année seulement, dus aux gens nécessaires pour l'exploitation du domaine. Quant aux autres créances privilégiées, elles seront renvoyées à la masse générale de la faillite.

**31.** Toutes les inscriptions sur le registre d'hypothèque doivent se reporter à une somme déterminée. Si donc par suite de contestation, le montant est inconnu ou incertain, les intéressés devront tomber d'accord d'une somme, qui sera regardée comme l'*ultimatum* de la créance, ou faire leurs diligences pour faire statuer, faute de quoi aucune inscription ne pourra être prise (2132, C. fr.).

**32.** Les obligations conditionnelles pourront être inscrites sur les registres d'hypothèques, pourvu que la condition y soit énoncée.

Mais si un bien fonds est possédé par plusieurs personnes *par indivis*, aucune d'entre elles ne pourra accorder des inscriptions pour la part qui lui appartient, l'inscription devra frapper tout l'immeuble, mais alors il faut le consentement de tous les propriétaires.

**33.** Ce qui était appelé *Reservationes domini*, et *Adjudicata*, ne produiront d'effet qu'autant qu'ils seront inscrits, et seulement au rang assigné par leur inscription.

**34.** Et comme il existe déjà à présent beaucoup de registres d'hypothèques, tous ceux qui étaient autorisés par notre chambre des fiefs, mais qui se trouvent entre les mains des autres autorités, leur seront retirés et seront révisés selon leurs lettres de confirmation. Quant à ceux de ces registres qui dans les points essentiels ont été établis, et sont conformes aux prescriptions de la présente ordonnance, ils seront conservés quant au passé; et après avoir reçu les changements nécessaires, ils seront continués selon les dispositions de la présente ordonnance.

**35.** Ceux de ces registres qui contiennent, par rapport au classement des créan-

ces ou par rapport aux autres points, des dispositions différentes, conserveront la forme qui avait déjà été autorisée et tout leur effet, jusqu'à ce qu'il en soit autrement convenu entre le débiteur et ses créanciers. Mais comme ces anciens registres cesseront de servir après que le changement prescrit aura été effectué, il sera établi un nouveau registre entièrement conforme aux prescriptions de la présente ordonnance, dans lequel seront inscrites les créances existantes et postérieures.

Il ne sera permis à l'avenir de faire aucune convention, quant au rang des créances, et de leur assurer d'autre rang qu'en observant l'ordre des dates, ni de faire sur les registres aucun changement. Néanmoins, dans le cas où plusieurs créances hypothécaires devraient toutes avoir le même rang, elles auront chacune un folio spécial, cotées toutes du même numéro, et distinguées les unes des autres par les lettres A, B, C, etc.; sur chacun des folios une mention indiquera l'égalité du rang; les certificats d'hypothèques contiendront la même mention.

**36.** Aucun registre d'hypothèques ne pourra être établi pour plusieurs domaines; mais ceux qui existent seront conservés jusqu'à ce que le changement s'opère. Si un propriétaire, qui n'a pas un registre servant pour plusieurs domaines à la fois, a déjà souscrit des obligations constitutives d'hypothèque générale sur tous ses biens, et que dans le courant de l'année 1825, ou, en vertu des art. 9 et suiv., avant ce délai, il soit fait la déclaration de ces obligations, si les parties ne peuvent convenir qu'un domaine sera spécialement affecté à l'inscription de cette hypothèque, la chambre des fiefs les fera inscrire sur chacun des registres des domaines ainsi grevés; en exprimant chaque fois que la même créance est inscrite déjà sur les autres registres qui devront être énoncés nominativement. Et pour empêcher que cette créance ainsi inscrite ne soit cédée plusieurs fois, les certificats d'hypothèques qui en seront délivrés devront en faire mention.

Quant aux inscriptions de créances récemment contractées, elles ne pourront avoir lieu qu'en vertu d'une hypothèque spéciale sur un domaine seul et expressément dénommé.

**37.** Sont exempts de l'obligation d'avoir pour chaque domaine un registre d'hypothèques distinct, les domaines qui, soit par un fideicommiss commun, ou par quelque autre moyen, sont ou seront tellement unis ensemble, qu'ils ne pourront plus être séparés, ni être possédés par plusieurs en même temps. Les domaines de cette espèce pourront même, à l'avenir, obtenir un registre d'hypothèque commun, mais si un registre semblable existe déjà, on le laissera continuer.

**38.** Tout registre d'hypothèque ainsi établi dans la chambre des fiefs appartient au domaine lui-même, et non au possesseur de ce

domaine ; il suit le domaine et ne change pas avec le propriétaire. Il en résulte que les procès qui ont pour objet des créances inscrites, ne peuvent être suspendus par suite du changement du propriétaire, et qu'un nouveau propriétaire ne peut faire valoir *exceptionem excussionis*. Le procès suit la même marche contre le nouveau possesseur.

**39.** Dès qu'une faillite sera déclarée, le registre d'hypothèques sera clos. Un nouveau sera établi, et on y inscrira, selon leur rang, ce qui restera dû pour les prix de vente, et les autres créances nouvellement consenties sur l'immeuble.

**40.** Chaque créancier, ainsi que le débiteur, pourront en tout temps prendre connaissance du registre d'hypothèques, après en avoir préalablement averti la chambre des fiefs ; les tiers seront tenus d'obtenir le consentement du débiteur, ou devront prouver qu'ils y ont un légitime intérêt (2196, C. fr.).

**41.** Il est bien entendu que les personnes et les autorités constituées pour la gestion des hypothèques, seront tenues d'observer les dispositions de la présente ordonnance, et seront responsables de toutes les erreurs provenant de leur faute ; en conséquence, chaque intéressé pourra exercer son recours contre ces autorités, à raison du préjudice qu'ils pourront éprouver par suite de l'inexécution de la présente ordonnance.

**42.** La présente ordonnance sur les hypothèques sera insérée plusieurs fois dans le journal officiel et dans plusieurs journaux étrangers, afin qu'elle soit bien connue du public, et surtout en ce qui concerne les articles 8 et 14 ; cette ordonnance commencera à être obligatoire trois mois après sa date : à partir de cette époque, les chambres des fiefs, les tribunaux, ainsi que les créanciers et les débiteurs, devront s'y conformer.

## MECKLENBOURG-SCHWÉRIN ET STRELITZ (TERRITOIRE DE).

### Loi sur les hypothèques de 1830.

**1.** Il est établi dans chaque ville un registre contenant la description topographique des terres et de tous les immeubles situés dans le territoire pour procurer les documents prescrits par l'ordonnance du 16 avril 1818.

**2.** Sur la proposition des magistrats, il pourra être tenu des livres spéciaux quand il s'agira de biens-fonds considérables et d'une grande valeur, ou pour des biens particuliers.

**3.** Les droits réels sur les biens-fonds n'existent que par l'inscription sur les registres hypothécaires.

On suivra les lois en vigueur pour les titres relatifs aux biens-fonds appartenant à la chambre municipale.

**4.** Il est consacré sur le registre de ville pour chaque immeuble individuel au moins deux feuilles.

**5.** Le bien-fonds est inscrit avec toutes les désignations propres à le faire reconnaître, notamment avec l'indication du numéro des registres de ville et des champs à la première page.

**6.** Les insertions sur les feuilles individuelles se divisent en trois classes.

#### *De la première classe.*

**7.** La première classe est destinée à l'insertion du propriétaire actuel.

**8.** La mutation de la propriété des biens-fonds de ville s'opère par la seule inscription

sur le livre de ville, sans qu'il soit besoin de mise en possession.

**9.** Dans un contrat de vente, l'envoi en possession ne peut avoir lieu que par la déclaration du propriétaire inscrit sur le livre de ville et l'acceptation de l'acquéreur.

En cas de legs ou de testament il suffit de justifier de ses droits à la propriété.

L'acceptation pure et simple d'une succession, même quand il s'agit des héritiers bénéficiaires, ne peut avoir lieu sans le consentement de tous les créanciers.

La capacité d'acquérir est toujours supposée à celui qui demande l'envoi en possession en son nom.

**10.** L'acquisition effectuée par l'envoi en possession est toujours valable.

L'envoi en possession, opéré au préjudice d'un droit antérieur, ne peut être contesté que contre l'auteur de la lésion ou ses héritiers, et jamais contre l'acquéreur, à moins de mauvaise foi.

**11.** L'envoi en possession des biens n'a lieu qu'après avoir été annoncé publiquement, six semaines d'avance, par des affiches sur le tableau de l'Hôtel-de-Ville.

**12.** Tout nouveau possesseur ainsi que l'héritier universel est tenu de demander l'envoi en possession de l'administration des biens, quatre semaines après avoir fait connaître les motifs du changement.

Ce délai commence à partir de la publication du partage d'une succession ou de la dissolution d'une communauté de biens.

En aucun cas on ne peut, avant la transmission faite à la demande de l'acquéreur ou de ses héritiers, prendre inscription dans la seconde classe ou dans la troisième.

**13.** Lors de l'envoi en possession, s'il reste des sommes arriérées à payer, l'administration doit entendre les parties, et si elles tombent d'accord en faire insérer la déclaration dans la troisième classe avant toute nouvelle publication.

**14.** Ce n'est que du consentement des créanciers de la troisième classe, que peut avoir lieu sur le livre de ville le partage des biens-fonds, ou la réunion de ceux qui ont été divisés.

Le créancier de la seconde classe conserve le droit de faire valoir ses titres sur chacun des fonds séparés.

**15.** Il est tenu pour les envois en possession un livre des procès-verbaux disposés par ordre chronologique.

#### *De la seconde classe.*

**16.** Dans la seconde classe sous la réserve de l'art. 81, est comprise l'inscription :

1° De toutes les servitudes qui grevent les biens-fonds, et de celles qui obligent le propriétaire en cette qualité à des paiements personnels ;

2° Des dîmes, des redevances, de l'impôt foncier et de ventes particulières ;

3° De toutes les restrictions des droits de la propriété, comme le fideicommiss et la nature du bien-fonds qui s'oppose à ce qu'il soit vendu, hypothéqué ou soumis au droit de retrait, etc.

#### *Priorité des inscriptions.*

**17.** Les créanciers de la troisième classe ont rang entre eux d'après la date de leur inscription (2134, C. fr.).

Le plus ancien créancier peut provoquer la vente du bien-fonds, s'il n'est pas payé ; mais celui qui le suit peut le remplacer après arrangement à l'amiable avec lui.

#### *De la troisième classe.*

**18.** Dans la troisième classe sont inscrites les charges qui ne figurent pas dans la seconde, tels sont :

1° Les créances entraînant hypothèque ;

2° Les droits de séparation de patrimoine, ainsi que les droits de propriété réservés ;

3° Toutes les servitudes personnelles existantes ;

4° Les redevances en argent ou en nature, à termes fixes sur un bien-fonds.

**19.** Le droit acquis par l'inscription n'affecte

que le bien-fonds sur lequel elle est prise, et non les terrains destinés à l'exploitation gratuite de la culture.

**20.** L'inscription peut être prise sur la feuille de plusieurs biens-fonds soumis à l'hypothèque, soit individuellement, soit spécialement, soit en commun.

**21.** Les biens-fonds peuvent être réunis en un seul, et alors l'inscription sur un seul les greve tous en commun, pourvu que la mention de cette réunion en soit faite sur toutes les feuilles.

**22.** Aucune inscription ne pourra avoir lieu qu'en vertu d'un titre constitutif d'hypothèque spéciale.

**23.** L'inscription doit contenir :

1° La nature de la somme pour laquelle on réclame l'hypothèque ;

2° Le montant de la créance ;

3° Le nom du créancier ;

4° Le taux de l'intérêt et le jour de l'inscription.

Toutes les mentions désignées à l'art. 18, ainsi que les charges, à l'exception des servitudes personnelles, doivent être inscrites en capital déterminé (2132 et 2150, C. fr.).

**24.** Pour chaque inscription, il est délivré un certificat d'hypothèque, revêtu du sceau de la ville et de la signature de deux membres du conseil, ou d'un membre du conseil et du secrétaire, avec l'indication de l'inscription prise aux termes de l'art. 23, ainsi que des créances et des servitudes personnelles antérieures ou inscrites au même rang.

Il n'y a lieu qu'à la délivrance d'un seul certificat pour une seule créance, lors même que l'inscription comprendrait plusieurs feuilles.

**25.** On ne peut jamais admettre un intérêt supérieur à cinq pour cent par an.

Mais s'il est inférieur, le débiteur peut l'élever à ce taux sans qu'il soit nécessaire du consentement des créanciers.

**26.** L'inscription d'une créance sur le livre de ville, ne peut avoir lieu que sur la production du titre original, et mention en sera faite sur le certificat hypothécaire (*Hypothekenschein*).

Les dispositions comprises dans l'art. 36, n° 1, doivent être indiquées au cessionnaire et mentionnées sur le titre.

Le porteur d'un certificat hypothécaire est tenu, moyennant son remboursement par un tiers, de céder ses droits sans garantie, si les droits des créanciers ne sont pas restreints par d'autres obligations spéciales.

Le subrogé jouit de tous les droits qui ne sont pas contraires à ceux inscrits sur le livre de ville en faveur des créanciers plus anciens.

Le débiteur, s'il n'a pas d'exceptions à opposer, doit reconnaître sur l'inscription le cessionnaire comme son créancier.

**27.** Le débiteur est obligé de reconnaître

le nouveau créancier lorsque le changement est opéré autrement que par la cession.

**28.** Il y a lieu à l'annulation d'une inscription :

1° Lorsque le droit inscrit ou l'obligation principale n'existait pas, ou avait été éteint par le paiement ;

2° Lorsque le créancier a renoncé lui-même à son droit.

Mais cette annulation doit être précédée de la remise du certificat et du titre original (2180, C. fr.).

**29.** Le débiteur, qui établit sous la foi du serment qu'il a recherché inutilement le titulaire d'une inscription préalable, est admis à en faire inscrire la mention sur le livre de ville.

Il peut demander judiciairement la radiation de l'inscription préalable par une citation formelle, si dix années se sont écoulées depuis cette mention, ou trente ans depuis la dernière inscription sur le livre.

**30.** Il y a lieu à radiation immédiate :

1° Pour le débiteur, lorsque le certificat et le titre hypothécaire en original sont dans sa possession, sans qu'il puisse satisfaire aux dispositions de l'art. 28, ou, s'il peut donner les preuves exigées par cet article, sans avoir à produire le titre et le certificat ;

2° Pour le créancier, dont les droits peuvent être constatés sur le livre de ville, lorsque les titres de la créance sont perdus, ainsi que le certificat hypothécaire.

**31.** Les poursuites résultant d'un certificat hypothécaire peuvent être exercées devant le tribunal du lieu où la chose est située.

On peut citer devant le même tribunal, les copropriétaires et héritiers à l'occasion des mêmes poursuites, lors même qu'ils n'auraient pas tous le même domicile.

**32.** Dans les demandes relatives aux certificats hypothécaires, la procédure est sommaire ; un mandat de paiement dans le délai de quatre semaines peut être délivré, et faute de paiement dans ce délai, sans qu'il soit besoin d'un nouveau commandement, l'exécution peut être poursuivie après un délai de quatorze jours.

**33.** Les exceptions qui résultent d'un droit non liquidé doivent être ajournées et renvoyées *ad separatim* ; une caution *pro separato* peut être exigée du demandeur qui a obligé le débiteur à déposer la somme à laquelle il peut être condamné.

**34.** L'arrêt qui ordonne la suspension de l'exécution n'arrête pas la procédure. Le débiteur doit dans ce cas faire un dépôt judiciaire.

**35.** La demande reconventionnelle doit être jugée en même temps que la demande principale.

**36.** Ne sont pas admises les exceptions suivantes :

1° L'exception *non numeratæ pecuniæ* : le créancier n'est pas tenu de prouver le paiement de sa créance par l'aveu du débiteur.

Le débiteur ne peut établir qu'il n'a pas été payé, qu'autant qu'il a manifesté cette intention trente jours avant la publication, qu'autant qu'il a notifié cette exception au créancier, et qu'il a, trente autres jours après, fait statuer sur son exception.

2° L'exception de la loi Anastasienne ;

3° L'exception du *Senatus-Consulte macedonien* et celle tirée de la minorité ;

4° L'exception *excussionis* de la part du propriétaire postérieur du bien-fonds ;

5° L'exception tirée de l'existence des cautions portées sur le registre public.

**37.** Le créancier inscrit ne peut être contraint à accorder des délais. L'inscription relative à ces délais ne produit aucun effet.

**38.** Sont préférés aux sommes inscrites :

1° Les frais de la faillite, si la masse y a contribué ;

2° Les impôts et les charges du pays, de la commune et des paroisses, ainsi que les primes des caisses d'assurance contre l'incendie et la grêle, dûment autorisées ;

3° L'impôt foncier, les contributions publiques et autres charges de propriété, le tout pour les arrérages de deux années et l'année courante.

**39.** La date de l'inscription fixe le rang du paiement de la créance, à moins de stipulation contraire (2134, C. fr.).

**40.** Les intérêts pendant deux années et l'année courante sont réunis au capital. Les autres intérêts arriérés viennent après (2151, C. fr.).

**41.** Le créancier doit être colloqué sur le bien-fonds qui lui est spécialement affecté. Si, par suite de son droit, il reçoit son paiement sur les biens en général, la masse prend sa place sur les biens spéciaux ; le surplus des biens spéciaux profite à la masse.

**42.** Lorsqu'un bien-fonds fait partie d'une faillite déclarée, la feuille d'inscription est close, et une nouvelle feuille est disposée pour de nouvelles inscriptions.

Les certificats hypothécaires annexés aux actes sont transmis par le tribunal à l'autorité chargée de la tenue du registre de ville, pour être anéantis.

#### *Dispositions générales.*

**43.** Les inscriptions sur le livre de ville ne se font qu'à la demande du propriétaire, sauf les dispositions des art. 13 et 55.

On a égard dans cette demande aux droits restrictifs de la propriété, objet de l'inscription.

La demandeur fixe l'ordre dans lequel les créances doivent être inscrites. Toute inscription demandée régulièrement doit être placée à sa date et aucune créance présentée postérieurement ne peut être inscrite avant elle.

**44.** S'il existe plusieurs copropriétaires, l'inscription ne peut être prise que sur leur demande collective.

**45.** Si un immeuble est affecté à un usu-

fruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier doivent s'entendre pour déterminer celui à qui appartient le droit d'hypothèque, et sur lequel la feuille du livre de ville doit être ouverte. Si c'est le nu-propriétaire, l'usufruit est inscrit comme servitude; si c'est l'usufruitier, la nu-propriété est inscrite comme une charge réelle.

**46.** Les protestations de la part des tiers auprès de l'administration du livre de ville sont sans effet.

Ce n'est que par une opposition notifiée au magistrat que leurs droits peuvent être réservés. Cette opposition est nécessaire lorsqu'il est interdit au propriétaire de disposer de sa propriété.

**47.** L'inscription fixe le rang du créancier, au préjudice d'une créance antérieure, mais inscrite postérieurement (2134, C. fr.).

**48.** C'est seulement avant l'inscription du droit en faveur d'un tiers que le débiteur peut réserver ses moyens contre la validité de ce droit, sauf les dispositions de l'art. 36, en les faisant prénoter sur le registre de ville. Il est tenu de prouver, dans le délai de trente jours, qu'il a fait statuer sur leur mérite; sinon cette mention est rayée à la requête de la partie intéressée.

**49.** Le cédant peut empêcher l'inscription au nom du cessionnaire, en faisant inscrire sur le livre de ville ses exceptions contre le droit de cession.

**50.** L'inscription sur le livre de ville constitue une preuve entière des droits du créancier. Il en est de même du certificat hypothécaire qui en est extrait.

**51.** Aucune prescription ne peut courir contre ce qui est contenu sur le livre de ville. (art. 14, loi de Genève.)

**52.** Les droits assurés par le livre de ville, ne sont compromis par aucune citation édictale, à l'exception des contributions arriérées et des redevances, des arrérages d'intérêts, ainsi que des dommages et dépens.

Le nouvel acquéreur inscrit sous les mêmes exceptions ne peut souffrir d'aucuns droits réels existant sur l'immeuble avant la vente.

**53.** L'effet de l'inscription ne s'éteint que par la radiation.

**54.** Aucune demande en restitution ne peut être admise contre les envois en possession, les inscriptions, transcriptions et radiations, à moins de mauvaise foi.

**55.** Après une saisie judiciaire, le con-

sentement du propriétaire, du cédant ou du créancier est inutile pour les envois en possession, inscriptions, transcriptions et radiations.

**56.** Pour être obligatoire à l'égard des autorités chargées de la tenue du livre de ville, l'ordonnance de saisie doit être rendue par le tribunal compétent.

**57.** Tout mandataire, pour représenter le créancier sur les livres de ville, doit avoir une procuration spéciale.

**58.** Tout ce qui est relatif à la légitimation des héritiers, en ce qui concerne les registres publics, est réglé par l'ordonnance du 22 décembre 1829.

**59.** Les registres ne doivent être communiqués qu'au propriétaire ou de son consentement (2196, C. fr. diff.).

**60.** Le conseil municipal de chaque ville est chargé de tenir le livre de ville et de statuer sur tout ce qui s'y rapporte.

Toutes contestations entre les intéressés sont renvoyés devant le tribunal compétent.

**61.** Une commission peut être désignée dans le conseil municipal pour tenir les livres de ville, sauf en cas de contestation, à en référer au conseil.

**62.** Les livres doivent toujours rester dans le local de l'Hôtel-de-Ville; ils sont tenus par l'autorité qui y siège.

Deux membres du conseil ou un membre et le secrétaire doivent être présents aux inscriptions.

**63.** La responsabilité des magistrats chargés de tenir les livres de ville est ainsi fixée :

1° Chaque magistrat répond de sa négligence pour la tenue des registres, et de l'exactitude des certificats qu'il délivre. Il ne doit aucune réparation pour l'insuffisance des garanties données.

2° Une demande en dommages-intérêts n'est que subsidiaire; ainsi elle ne peut être admise que lorsque l'affaire, cause de la lésion, est entièrement terminée, ou que si le lésé n'a pas occasionné ce dommage par sa mauvaise foi ou sa propre négligence.

**64 et 65.** La commission formée selon l'art. 61, est seule responsable.

**66 à 71.** Ces articles ne contiennent que des dispositions relatives à la responsabilité du conseil.

**72 à 99.** Dispositions transitoires.

## M I L A N.

**Patentes souveraines sur le système hypothécaire dans le  
royaume Lombardo-Vénitien,**

Du 19 juin 1826.

NOUS FRANÇOIS I<sup>er</sup>, etc.

Ayant reconnu que l'existence ultérieure, dans le royaume Lombardo-Vénitien, des hypothèques tacites-légales, des hypothèques générales, et généralement de toutes autres hypothèques antérieures à la promulgation du Code civil autrichien, qui peuvent être inscrites pour un temps indéterminé avec effet rétroactif sur les débiteurs ou les tiers détenteurs, rend plus difficiles et moins sûres les conventions, et diminue essentiellement le crédit privé;

Dans le but de faire disparaître toutes ces incertitudes ainsi que les maux qui en découlent, et pour régler les hypothèques selon l'esprit de la législation actuelle, conserver les registres publics et procurer aux intéressés la plus grande sécurité possible, il nous a semblé nécessaire d'ordonner ce qui suit :

CHAP. I<sup>er</sup>. — *Des hypothèques tacites-légales.*

**1.** Les hypothèques légales nées et existantes encore sans inscription, en vertu de l'art. 2135 du C. civ. italien, doivent être inscrites aux bureaux des hypothèques, dans l'arrondissement desquels sont situés les biens qui en sont grevés (2135, C. fr. *diff.*).

**2.** La disposition de l'article précédent s'étend aussi aux privilèges et hypothèques encore existantes qui, à l'époque de la promulgation du Code civil italien abrogé, avaient été déjà, en vertu des mêmes titres, contractées par les lois ou par les usages alors en vigueur.

Il en est de même pour les hypothèques encore existantes d'après l'art. 6 du décret du 25 octobre 1808, et les hypothèques générales et particulières, quelle que soit leur origine, antérieures à la promulgation du Code civil autrichien.

**3.** L'inscription devra être prise dans le courant du mois de décembre 1827 (1). L'inscription faite dans ce délai, conserve, pour les créanciers, dans l'arrondissement où l'hypothèque a été établie, l'ordre et la priorité dont, aux termes de la loi, ils pouvaient jouir lors de la promulgation du Code civil autrichien, sans égard à l'époque originnaire de l'inscription.

(1) Ce terme a été prorogé jusqu'à la fin du mois de juin 1828, aux termes d'une ordonnance du 20 décembre 1827. — Cette ordonnance reçoit aussi son application pour les renouvellements d'hypothèques.

**4.** L'obligation de faire inscrire les hypothèques légales est imposée principalement aux maris, tuteurs, curateurs et aux pères administrateurs légaux des biens de leurs enfants et de leurs filles mariées étant mineures,

Cette faculté est également accordée aux héritiers et aux ayants cause des femmes mariées, aux mineurs quoique devenus majeurs et aux interdits qui conservent encore une hypothèque légale pour raison des faits de la tutelle ou de la curatelle.

**5.** Sont aussi autorisées à prendre inscription les femmes mariées, les mineurs et les interdits; ils peuvent aussi la faire prendre par leurs parents, et à défaut de parents par toute autre personne (2139, C. fr.).

**6.** Quant aux hypothèques qui concernent les mineurs et les interdits, leur exécution est recommandée d'une manière toute spéciale à la vigilance des juges protecteurs des mineurs (2138, C. fr.).

A cet effet, ceux qui auront pris l'inscription devront en donner connaissance, soit verbalement ou par écrit, au juge de la tutelle ou curatelle, et produire le duplicata de la note présentée au bureau des hypothèques, et le certificat délivré par ce bureau.

Si le mois de juin 1827 est expiré sans que les tuteurs, curateurs et pères administrateurs légaux, ou d'autres individus nommés par eux, aient satisfait à l'obligation qui leur est imposée, le juge les y contraindra par les moyens de droit. Avant que le terme fixé par l'art. 3 soit échu, le juge prendra d'office l'inscription exigée.

**7.** S'il s'agit d'hypothèques postérieures à la promulgation du Code civil italien, on devra exhiber l'original ou une copie authentique des contrats, les conventions matrimoniales s'il en existe, les actes éventuels de liquidation de ce qui est dû par les tuteurs et curateurs, et en général les originaux ou les copies authentiques des documents qui donnent naissance à l'hypothèque.

**8.** Après l'échéance du terme prescrit par l'art. 3, l'inscription pourra être prise jusqu'à ce que l'hypothèque ait été déclarée éteinte; cette inscription ne vaudra que comme hypothèque spéciale et n'aura d'effet que du jour où elle aura été prise.

**9.** Les maris, tuteurs, curateurs et les pères administrateurs légaux, qui n'auraient pas, dans le délai fixé, pris l'inscription, seront

responsables de tous les dommages qui pourront survenir.

L'inscription prise dans le courant du mois de décembre 1827 par une des personnes désignées dans les art. 4 et 5, comme il est dit à l'art. 3, fera cesser les effets de la susdite responsabilité.

**10.** Seront exemptés de l'inscription, les tuteurs, curateurs et pères administrateurs légaux, qui, avant l'échéance du terme prescrit par l'art. 3, auront cessé leurs fonctions, restitué la totalité des biens par eux administrés et rendu leur compte.

**11.** Ils ont le droit de demander la réduction de l'hypothèque, après le délai de l'art. 3 ci-dessus, en s'adressant aux mineurs ou interdits relevés de la tutelle ou de la curatelle, ou s'ils sont encore soumis à leur administration, aux curateurs spéciaux selon les dispositions des art. 270 et 271 du Code civil autrichien, et aux femmes mariées ou autres intéressés (2143 et 2144, C. fr.).

**12.** Toute inscription d'hypothèque générale pourra être prise sous la forme d'hypothèque spéciale, à la charge de préciser la nature de l'immeuble hypothéqué et le lieu où il est situé.

#### CHAP. II. — *Du renouvellement des inscriptions hypothécaires.*

**13 et 14.** Toute hypothèque conventionnelle est soumise au renouvellement décennal, sous peine d'extinction (2154, C. fr.).

Il en est de même des hypothèques légales; les dix années commencent du jour de l'inscription prise conformément aux dispositions de la présente loi (*ibid. diff.*).

**15.** Quiconque voudra conserver l'effet d'inscriptions hypothécaires prises antérieurement dans des bureaux qui ne dépendent plus du royaume Lombardo-Vénitien, sur des immeubles situés dans le royaume, doit les renouveler dans le délai fixé par l'art. 3, au bureau de la situation des biens hypothéqués.

Lorsque le délai fixé est échu, les hypothèques inscrites au bureau étranger et non renouvelées, cesseront de produire leur effet sur les biens situés sur le territoire du royaume, lors même que les dix années ne seraient pas encore expirées.

**16.** Pendant le délai fixé par l'art. 3, les parties intéressées pourront transporter du bureau étranger au bureau compétent du royaume, les transcriptions relatives aux biens situés dans ce même royaume, et seront tenues de renouveler les inscriptions dans les bureaux d'hypothèques autrichiens.

Après l'échéance du délai fixé, les transcriptions faites dans les bureaux étrangers, et qui n'auraient pas été renouvelées comme il est dit ci-dessus, seront considérées comme non existantes sur les biens situés dans le royaume Lombardo-Vénitien.

**17.** Les notes en double pour le renouvellement des inscriptions hypothécaires, devront contenir tout ce qui était prescrit pour les premières inscriptions; elles seront conformes aux prescriptions de l'art. 7; elles devront, en outre, porter la date de la première inscription, et indiquer le bureau dans lequel elle a été prise.

Quand il s'agit d'hypothèques conventionnelles ou judiciaires, antérieures à la promulgation du Code civil italien, les notes indiqueront l'époque de l'exigibilité de la créance, soit qu'elle soit à jour fixe, soit qu'elle dépende d'une condition ou d'un événement quelconque.

**18.** Pour le renouvellement des inscriptions, on devra produire à la place des documents, la note de l'inscription précédente et le certificat ou la copie des registres des hypothèques, sans distinction entre les hypothèques antérieures ou postérieures à la promulgation du Code civil italien.

**19 et 20.** Lors du renouvellement, les hypothèques inscrites comme hypothèques générales, pourront être renouvelées comme hypothèques spéciales, d'après les prescriptions de l'art. 12.

#### CHAP. III. — *De la transformation des hypothèques générales en hypothèques spéciales.*

**21.** Tous les privilèges et hypothèques qui, à l'échéance du délai fixé par l'art. 3, sont encore inscrits ou renouvelés comme privilèges et hypothèques générales, seront, sur la demande des parties, inscrits de nouveau, sous la forme d'hypothèques spéciales, dans les bureaux de l'arrondissement dans lesquels sont situés les divers biens hypothéqués, à la charge d'observer les dispositions prescrites par les art. 7 et 12 de la présente loi.

**22.** La nouvelle inscription, comme hypothèque spéciale ordonnée par l'article précédent, devra être faite dans un nouveau délai faisant suite au premier, c'est-à-dire dans le mois de décembre 1828.

Si ce second délai échoit sans que l'inscription ait été prise, les hypothèques générales indiquées dans l'article précédent cesseront de produire leur effet.

**23.** La nouvelle inscription pourra être prise après l'échéance du mois de décembre 1828, qui est le terme fixé par l'article précédent, jusqu'à l'extinction de l'hypothèque; mais cette inscription postérieure ne pourra avoir d'autre effet que celui indiqué par l'art. 8.

**24.** Les dispositions des art. 4, 5, 6 et 9, relatives à la nouvelle inscription spéciale, sont applicables aux femmes mariées, aux mineurs et aux interdits. Le juge est tenu, dans le cas de l'art. 6, de procéder d'office, lorsque la première moitié du second délai fixé par l'art. 22 est écoulée.

**25.** On devra joindre, comme preuves, aux notes produites pour l'inscription ordonnée dans le présent chapitre, les notes d'inscription et de renouvellement éventuel antérieur, avec les certificats ou les copies des registres du bureau des hypothèques, sans qu'on soit obligé de produire d'autres documents.

**26.** Les débiteurs de créances hypothécaires dont il est question au présent chap. 3, ont la faculté accordée par l'art. 11, de demander la réduction des hypothèques qui grèvent leurs biens.

#### CHAP. IV. — *Dispositions générales.*

**27.** Les opérations prescrites par les chap. 2 et 3, ne pourront en aucun cas détruire les vices et les nullités des premières inscriptions ainsi que des renouvellements, sauf les effets mentionnés à l'art. 7.

**28.** Quant aux inscriptions, renouvellements et transcriptions ordonnées par la présente loi, il ne sera employé aucun papier timbré ni payé aucun droit.

**29.** La responsabilité des conservateurs des hypothèques, établie par le règlement du 19 avril 1806, s'étend encore à tous les objets mentionnés dans la présente loi.

#### **De l'abrogation de la purge des hypothèques tacites légales antérieures à l'ordonnance du 15 novembre 1820, et dispositions provisoires,**

*du 10 août 1828.*

**1.** Toutes les dispositions relatives à la procédure de la purge d'hypothèques tacites légales sont abolies (*chap. IX, art. 2193 à 2195, C. fr.*).

**2 à 7.** Toutes ces dispositions sont transitoires et relatives à la tenue matérielle des registres.

*Déclaration du tribunal d'appel général, royal et impérial du 19 décembre 1829.*

« Celui qui a obtenu judiciairement la cession d'une créance hypothécaire antérieurement inscrite sur les registres, est autorisé à faire, comme le propriétaire de ce droit, dans le délai fixe de dix ans, le renouvellement de l'inscription; il devra, en outre, renouveler son inscription dans le délai de dix ans. » (2154, C. fr.)

#### **Dispositions relatives à la prénotation des créanciers.**

*Déclaration du tribunal suprême Lombardo-Vénitien du 27 avril 1824.*

Voulant régler d'une manière uniforme les

*Deuxième partie.*

prénotations admises par les lois en vigueur, et mettre en harmonie la procédure qui s'y rapporte avec le système actuel hypothécaire, il est statué ainsi qu'il suit :

**1.** La prénotation établie par les art. 438 et 439 du C. Autr. ne peut être inscrite tant que la propriété n'est pas déterminée sur les registres de propriété foncière; la prénotation, dans ce cas, est seulement accordée aux créanciers désignés à l'art. 453 dudit Code.

**2 et 3.** Toute demande tendante à obtenir une prénotation doit être présentée au tribunal ou à la préture, dans le ressort duquel l'immeuble à prénoter est situé.

Les tribunaux de commerce et de change ne peuvent point accorder de prénotation.

**4.** Outre le nom, le prénom, la profession et le domicile des parties, la demande devra contenir :

*a.* L'indication de la date et des qualités distinctives du titre ou document ;

*b.* La désignation de la nature et de la situation des immeubles sur lesquels la prénotation est demandée.

Si la prénotation devait avoir lieu sur une créance hypothécaire inscrite, cette créance devra aussi être indiquée d'une manière précise, avec sa date et le numéro de son inscription; on devra aussi joindre à l'instance le certificat qui s'y rapporte, délivré par le bureau des hypothèques ;

*c.* Et le montant de la créance à assurer.

**5.** On doit annexer à la demande de prénotation le document ou titre original; s'il ne peut être présenté en original, la copie légalisée suffira pour le juge; mais la prénotation ne pourra être inscrite sur les registres que sur la présentation de l'original.

**6.** Sont considérés comme propres à entraîner la prénotation, les documents auxquels la loi accorde la force d'une preuve pleine ou semi-pleine en présence du débiteur, quoiqu'ils ne contiennent qu'une créance personnelle et ne constituent pas une hypothèque. On comprend dans cette classe les comptes légalisés, les extraits des livres des négociants ou industriels lorsqu'ils offrent une preuve semi-pleine, aux termes du règlement judiciaire, et les sentences définitives. Ne sont pas au contraire considérés comme propres à obtenir la prénotation, les documents qui manqueraient des susdites qualités, tels que les actes probatoires (*probatorii*), attestés par des personnes privées, les offres ou formules de serment, les sentences interlocutoires ou définitives conditionnelles soumises à un serment décisoire, supplétoire ou estimatoire (*estimatorio*), et les rapports d'expertise. Il en est de même du document dans lequel le débiteur a interdit la prénotation jusqu'à l'échéance du terme fixé pour le paiement (2123, C. fr.).

**7.** Le juge doit signer une demande de prénotation présentée et enregistrée en pré-

sence des parties, et en délivrer un reçu qu'il transmettra au receveur ou au juge chargé de l'expédition.

**8.** Le juge qui accorde la prénotation, doit mentionner son décret au dos de tous les exemplaires de la demande et sur les copies, avec ordre au bureau des hypothèques de l'exécuter. Ce décret sera signifié aux parties et au propriétaire de l'immeuble. Deux exemplaires seront remis au demandeur.

**9.** Ce demandeur présentera au bureau des hypothèques les deux exemplaires avec les documents qui y sont relatifs, et le conservateur devra inscrire la prénotation sur les registres destinés aux inscriptions. Il transcrira sur ces registres le décret, et rendra ensuite aux parties les documents présentés, auxquels il joindra un exemplaire de la demande avec le certificat d'usage d'inscription.

**10.** La prénotation n'aura de rang que du jour de l'inscription sur les registres; celles prises le même jour ont le même rang (2147, C. fr.).

**11.** Si le juge refuse la prénotation, il écrit le décret de refus au dos de l'un des exemplaires de la demande, et le rend au demandeur.

**12.** Tout appel d'un décret du juge sera porté devant le tribunal suprême, dans le délai de huit jours, à partir du jour de la notification dudit décret.

L'appel d'un décret qui ordonne la prénotation n'est pas suspensif.

**13.** Celui qui a obtenu la prénotation est obligé de justifier, en présentant sa requête, le titre de ses droits prénotés. Si cette requête n'est pas présentée en même temps que la demande de prénotation, ou si l'instance sur le droit relatif à la prénotation n'est pas déjà pendante, elle devra être présentée dans le délai de quatorze jours, à dater du jour de la signification du décret qui accorde la prénotation.

Le fisc royal et impérial est seul chargé de présenter cette requête au tribunal provincial.

On peut accorder pour des motifs valables, une prorogation pour la production de la requête; dans ce cas, le juge, moyennant la remise en double original et le paiement des frais éventuels, doit en informer la partie adverse.

**14.** Si la partie qui a obtenu la prénotation n'a pas intenté son action de la manière indiquée ci-dessus, le juge devra, à la requête de la partie adverse tenue d'en présenter une en triple original, prononcer l'extinction de la prénotation, en faisant signifier un des exemplaires de la demande à celui qui a obtenu la prénotation et en rendant les deux autres à l'adversaire, qui les présentera au bureau des hypothèques; il sera procédé alors selon les dispositions de l'art. 9.

**15 et 16.** Si le demandeur obtient une sentence définitive, et produit, avec les deux notes prescrites, la sentence au bureau des hypothèques, le conservateur l'inscrit en marge de la prénotation, qui produit alors tous les effets d'une inscription hypothécaire.

**17.** Si l'extinction de la prénotation a lieu pour défaut de présentation à temps de la preuve de justification, le créancier peut demander une nouvelle prénotation; mais alors, non-seulement le droit conditionnel acquis par la prénotation est éteint, mais le possesseur de l'immeuble ou de la créance hypothécaire a la faculté de demander un jugement sur l'existence de la créance par lui assurée, et de prévenir ainsi la demande de toute prénotation ultérieure.

**18.** Il sera payé au bureau des hypothèques des droits pour les prénotations, les recherches et les extinctions selon le tarif des inscriptions hypothécaires.

## NASSAU (DUCHÉ DE).

### Loi sur les hypothèques du 21 mars 1774.

**1.** Tout contrat ayant pour objet d'aliéner ou d'hypothéquer des immeubles, les contrats de vente et d'échange, les hypothèques, transmissions de biens et donations entre-vifs devront être enregistrés, expédiés et pourvus de la confirmation légale.

**2 et 3.** *Dispositions transitoires et contenant l'ordre donné aux divers magistrats d'indiquer un jour de la semaine où aura lieu la réduction et la confirmation des contrats.*

#### SECTION I. — *Des contrats de vente et d'échange.*

**4.** Les magistrats chargés de la rédaction et de l'expédition des actes devront tenir un registre particulier pour les contrats de vente et d'échange, par ordre alphabétique, année par année.

L'annexe des pièces sera faite dans un registre différent qui se rapportera au registre

primitif, lequel sera publié et servira comme *documenta publica*.

**5.** Tous contrats de vente et d'échange des immeubles, sans aucune exception, quelle que soit leur valeur, devront dans le mois être présentés par l'un des contractants aux personnes chargées par l'art. 1<sup>er</sup> de la tenue des registres, pour recevoir la confirmation et la forme légale; en conséquence, les baillis, bourguemestres ou chefs de localités, chacun dans son ressort, veilleront à ce que la présente disposition soit observée, et, à cet effet, ils avertiront les contractants, et empêcheront l'entrée en possession des pièces de terre ainsi achetées ou échangées, avant l'accomplissement de cette formalité.

**6.** Un contrat de vente ou d'échange, même rédigé par écrit en présence du bailli et de la justice du village, s'il n'a point reçu de confirmation, n'aura de force obligatoire que pendant un mois; passé ce délai, le contrat sera nul, et les parties seront condamnées à une amende seigneuriale de cinq florins, si l'exécution du contrat est demandée en justice.

**7.** Si, après l'expiration du délai fixé par l'art. 5, les parties demandaient le maintien du contrat, l'insertion sur le registre et la confirmation du contrat leur seront accordées, néanmoins, elles seront passibles de l'amende portée en l'art. 6.

**8.** Si, par suite d'une vente ou d'un échange, les pièces de terre sont livrées à celui qui les a acquises, la transmission sera valable, mais l'autorité fera d'office des diligences pour inscrire le contrat sur les registres et le confirmer; chacune des parties sera condamnée à une amende de dix florins.

**9.** Si l'une des parties, dans ces circonstances, demande la nullité de la transaction ainsi exécutée, sa demande sera rejetée, et il sera procédé conformément à l'article précédent.

**10.** Si l'une des parties n'accomplit pas les formalités prescrites par la loi, l'autre partie peut faire citer le premier contractant devant l'autorité et faire procéder à l'inscription sur le registre et à la confirmation.

**11.** Il sera inscrit sur le registre que les contractants et leurs femmes ont comparu en personne.

**12.** Les contractants devront rapporter pour l'inscription un extrait du cadastre dûment légalisé et une estimation de la propriété par l'administration des contributions. Ils doivent aussi indiquer les autres charges dont les immeubles sont encore grevés, comme le cens, les servitudes, etc.

**13.** L'extrait du cadastre sera accompagné d'un certificat délivré par le bailli et les juges du village: cet extrait devra contenir les mentions suivantes:

*a.* Si le bien vendu appartient en toute propriété au vendeur, ou s'il en est seulement l'usufruitier;

*b.* S'il appartient au mari ou à la femme, ou s'il a été acquis par l'un ou l'autre d'entre eux;

*c.* S'il est grevé d'hypothèques;

*d.* Si le vendeur est déjà tellement endetté que, par la vente du bien, ses créanciers seraient lésés.

**14.** Lorsque le bien est tenu à titre de fief, ou appartient à des absents, ou à des mineurs, ou à ceux qui ont *jura minorennium*, il faudra alors rapporter *consensum domini directi* ou un *decretum de alienando*.

**15.** Si le créancier consent à la vente d'un bien engagé, il devra être cité pour être présent à l'inscription du contrat sur le registre de vente; il y sera fait mention du mode d'après lequel ce créancier sera payé.

**16.** S'il ne s'élève aucun empêchement légal à la vente, et que toutes les parties soient d'accord, le contrat de vente sera inscrit sur le registre des contrats.

**17.** Les parties présentes devront signer le registre, ainsi que le fonctionnaire rédacteur de la confirmation. L'acheteur sera tenu de payer les frais.

**18 à 20.** Le contrat de vente, après avoir été inscrit sur le registre des contrats, sera expédié et remis en expédition à l'acheteur, qui sera tenu de payer les frais incontinent, sous peine de poursuites exécutoires.

**21.** Si le vendeur n'est pas payé, le contrat de vente n'en sera pas moins remis à l'acheteur; mais le vendeur devra prendre inscription sur le registre, pour assurer le paiement de son prix.

**22.** Le contrat de vente dûment confirmé, sera de nouveau remis au bailli et aux juges de la localité, pour que les changements nécessaires soient portés sur le cadastre, et que mention en soit faite au pied dudit contrat.

**23.** Si le prix de la vente doit être payé hors du pays, l'inscrivant doit faire les diligences nécessaires pour faire payer le droit du dixième.

**24.** Les mêmes règles (art. 11 à 20) sont observées quand il s'agit d'échange. Dans ce cas le contrat doit être rédigé en double original et confirmé.

**25.** Celui qui a acheté aux enchères privées une portion des biens, sera tenu, sous peine d'une amende de 5 florins (excepté dans le cas des *subhastationes necessariæ*), d'en faire, dans les quatre semaines, la déclaration sur le registre des contrats, en rapportant un extrait des registres des enchères dûment légalisé, et un extrait du cadastre ci-dessus (art. 12). Il sera ensuite procédé à la rédaction de l'acte de vente et à sa confirmation, conformément aux dispositions des art. 17 et 18.

**26.** Les partages par suite de succession seront exempts de la confirmation et de l'inscription sur le registre des contrats; seulement le juge devra faire sur le cadastre les changements occasionnés par ce partage.

**27.** Mais la cession par un héritier à un autre cohéritier devra être inscrite, rédigée et confirmée comme un acte ordinaire.

SECTION II. — *Des hypothèques et des obligations contractées en justice.*

**28.** Le bailli et les juges de chaque localité, tiendront un registre des hypothèques avec pagination et double table.

**29.** Lors de la constitution d'une hypothèque en justice, les bailli et juges examineront si les pièces de terre ne sont pas hypothéquées déjà. Si le débiteur est tellement endetté que, par un nouvel emprunt, ses anciens créanciers se trouveraient lésés, il en sera fait rapport à la sénéchaussée, en y ajoutant un état de sa fortune et de ses dettes.

**30.** Ils s'assureront si le débiteur est seul propriétaire des biens. Le consentement du seigneur est nécessaire pour hypothéquer un fief, et il faut un décret de l'autorité pour pouvoir hypothéquer un bien de mineur ou d'interdit. Un père et une mère ne peuvent hypothéquer les biens de leurs enfants d'un mariage précédent, dont ils ne sont que les administrateurs et co-usufructiers, sans le consentement de leurs dits enfants, et s'ils sont encore mineurs sans l'autorisation de l'autorité.

**31.** Il est expressément défendu d'hypothéquer des immeubles ni en faveur des églises, des chapitres, des couvents et des hôpitaux situés à l'étranger, ni en faveur des juifs.

**32.** Les engagements des immeubles à titre d'antichrèse, sont également interdits.

**33.** Si aucun de ces empêchements n'existe, il sera délivré un extrait du cadastre, et une estimation sera faite des terres à hypothéquer d'après sa valeur actuelle, sauf la plus value.

**34.** L'inscription sur les registres des hypothèques devra énoncer la qualité du vendeur, la désignation exacte des immeubles hypothéqués, telle qu'elle résulte du cadastre, et leur valeur d'après la taxe territoriale. Les bâtiments ne pourront être hypothéqués avant d'avoir été assurés contre l'incendie. (*Add. l. 5 juin 1816.*)

**35.** Les bailli et juges délivreront ensuite au débiteur un certificat muni du sceau de leur justice.

**36.** Les bailli et juges qui auront délivré ce certificat, seront solidairement responsables de l'exactitude des faits suivants :

1° Si les biens appartiennent réellement au débiteur ou à son épouse ;

2° S'ils n'ont pas encore été engagés ;

3° S'ils ont été évalués d'après la taxe territoriale.

Lorsqu'une inscription est prise en deuxième rang, il sera fait, dans le certificat, mention expresse, à qui et pour quelle somme ces biens ont été engagés précédemment.

**37.** Dans le cas de subrogation d'une

créance hypothécaire, les bailli et juges devront s'assurer que le prix a été remis au premier créancier subrogé ou à la justice, ainsi que les titres, et en faire mention sur les registres et les certificats.

**38.** A l'avenir, les bailli et juges ne rédigeront plus les obligations. Des officiers publics seront chargés de cette rédaction.

**39.** Les officiers publics, sur la production du certificat prescrit par l'art. 35, rédigeront l'obligation et énonceront la cause et le but de l'emprunt. La description du fonds hypothéqué ne sera pas nécessaire, le certificat en faisant mention et étant annexé à l'obligation.

**40.** Le consentement de la femme est toujours exigé, lors même qu'il s'agirait des biens du mari, à cause de son hypothèque tacite. Elle devra s'engager solidairement au paiement et renoncer à son hypothèque sous la foi du serment.

**41.** Le rédacteur de l'acte (art. 1<sup>er</sup>) devra le signer, ainsi que le débiteur et sa femme. On se conformera à ce qui est prescrit pour la confirmation et pour les droits à percevoir. (Art. 18 et 20.)

**42.** Les mêmes formalités seront observées pour les échanges.

**43.** Lors de la constitution hypothécaire sur un immeuble, la désignation doit en être faite. L'hypothèque générale ne peut être convenue entre les parties ; mais le créancier, au profit duquel une hypothèque spéciale est consentie, pourra demander, comme supplément d'hypothèque, une hypothèque générale sur les biens du débiteur.

**44.** Il n'est point nécessaire que ceux qui sont chargés de la rédaction des obligations en tiennent registre, conservent les minutes de ces obligations ou en gardent des copies ; mais ils devront tenir un registre particulier dans lequel ils mentionneront exactement les obligations qu'ils auront expédiées, en énonçant leur date, les noms du débiteur et du créancier, le montant de la créance et les droits d'expédition et de confirmation.

**45.** Dès que la créance hypothéquée sera payée, le débiteur devra la faire rayer du registre des hypothèques, en rapportant l'obligation annulée ou quittancée, et y faire apposer la mention de la date du paiement ; les baillis de chaque localité surveilleront l'accomplissement de cette formalité.

**46.** Si l'acheteur d'un immeuble se charge des hypothèques existantes, ou si l'immeuble est partagé par suite de succession, une nouvelle inscription sera prise et l'ancienne sera rayée.

**47 et 48.** *Dispositions transitoires, d'après lesquelles les obligations doivent être rectifiées conformément à ce qui est prescrit ci-dessus, sous peine de ne produire aucun effet.*

(Les art. 49 et 50 contiennent deux modèles.)

La troisième section traite de l'abandon des biens par les parents au profit de leurs enfants, et des donations entre vifs. (Art. 51 à 55.)

Et la quatrième section est relative aux droits de confirmation ou d'expédition, et aux épices des juges. (Art. 56 à 58.)

## NORWÈGE (1).

**1.** Les registres des hypothèques sont de deux espèces :

1° Les registres personnels (*Personatregistre*), qui sont destinés à recevoir les inscriptions des droits réels sur les meubles ;

2° Les registres réels (*Realregistre*), qui sont consacrés à l'inscription des droits réels sur les immeubles.

Ils sont tenus dans les villes par les greffiers, et à la campagne par les juges de première instance (qui sont greffiers en même temps) ; les uns et les autres remplissent les fonctions de conservateurs des hypothèques.

**2.** Aucun droit réel ne peut être acquis s'il n'est inscrit (*Ord. du 7 février 1783, sur les registres*).

A cet effet, le titre constitutif du droit réel est remis au conservateur des hypothèques. Lecture (*Thinglase*) en est faite à sa diligence en justice, et l'inscription est prise ensuite sur le registre, de telle sorte que la lecture, dans les tribunaux, doit toujours précéder l'inscription. Mention en est faite enfin au pied du titre, en ces termes : *publié en justice, le . . . . . et inscrit sur le registre ; les charges etc. inscrites sur la propriété sont les suivantes : . . . . .*

**3.** Le titre seul, et non l'inscription sans le titre, constitue le droit réel.

**4.** Chaque propriété immatriculée a son *folio* sur les registres réels ; si elle est divisée, chaque parcelle a un *folio* séparé (*Loi du 19 août 1845*).

**5.** Sont susceptibles d'hypothèques les meubles, les immeubles et les droits qui ont une valeur numéraire. (2118, C. fr.)

L'hypothèque est ou conventionnelle ou forcée. (2116, C. fr.)

### *De l'hypothèque conventionnelle.*

**6.** Les hypothèques conventionnelles ne peuvent être consenties que par ceux qui ont la capacité d'aliéner les objets qu'ils y soumettent. C'est par ce motif qu'une succession future ne peut être hypothéquée (C. civ. 5-2-82.) (2124, 2129 et 1130, C. fr.)

**7.** Les actes constitutifs d'hypothèques doivent être lus, quand il s'agit de meubles,

devant le tribunal de l'arrondissement ou de la ville où le débiteur est domicilié, et pour les immeubles, devant le tribunal de l'arrondissement ou de la ville où sont situés les biens.

En cas d'hypothèque sur les meubles et de changement de domicile du débiteur, la lecture de l'acte doit être renouvelée.

**8.** La date de l'inscription des contrats, lus dans le délai fixé par les art. 5-3-39-5-7-7 du *Code civil*, remonte au jour de la signature du contrat. (2134, C. fr. *diff.*)

Mais s'ils n'ont pas été lus dans ce délai, l'hypothèque ne date que du jour de la lecture de l'acte.

**9.** Deux contrats lus le même jour donnent aux créanciers le droit d'exercer leur hypothèque à la même date, concurremment au marc le franc (2147, C. fr.)

**10.** Le titre, pour emporter la jouissance des intérêts et comprendre les frais avec le capital, doit en faire mention expresse ; mais les intérêts ne sont colloqués au même titre que le capital, que pour une année, à compter du jour de l'échéance (*Ord. du 12 mars 1790.*) (2151, C. fr.)

**11.** L'hypothèque s'étend à tous les fruits de l'objet hypothéqué.

**12.** Si l'objet hypothéqué périt par accident, la perte sera pour le débiteur et ne pourra préjudicier à la créance (1) (C. civ. 5-7-5).

S'il a été assuré, l'hypothèque s'étend sur le prix de l'assurance, qui n'est payé, en ce qui concerne les maisons, qu'à la condition de la reconstruction. (*Loi du 19 août 1815, sur les assurances contre l'incendie*).

**13.** Si une chose, qui embrasse une généralité *universitas facti*, comme une boutique, a été hypothéquée, l'hypothèque ne comprend que la chose en elle-même, et ne s'étend pas aux objets qui, après en avoir été distraits, ont été vendus à un tiers.

**14.** L'hypothèque générale frappe tous les biens présents et à venir du débiteur.

Il est interdit au débiteur qui s'y est sou-

(1) Quand il s'agit d'un nantissement, une règle contraire est appliquée. (C. civ.)

mis de consentir des obligations autres que celles nécessaires à son existence.

Le contrat constitutif de cette hypothèque doit être lu non seulement au domicile personnel du débiteur, mais encore dans tous les autres lieux où il peut avoir des immeubles et par conséquent être inscrit sur les registres personnels et réels.

Dans le cas d'acquisition d'un nouvel immeuble, la lecture et l'inscription doivent être répétées.

**15.** La cession des obligations hypothécaires s'opère de la même manière que toute autre obligation; la mention en est faite sur le titre; aucune lecture ne doit en être donnée. (*Ord. du 7 février 1738*).

**16.** Le débiteur ne peut pas vendre les meubles hypothéqués.

Mais il a la faculté d'aliéner les immeubles hypothéqués, sauf les droits des créanciers.

L'action personnelle continue toujours à exister, malgré l'exercice de l'action hypothécaire, à moins de convention expresse.

**17.** En cas d'hypothèque pour une même créance constituée sur plusieurs propriétés vendues séparément, le créancier peut prendre le montant de sa créance sur le bien qui lui conviendra, s'il n'a déjà consenti à la diviser.

Celui des acheteurs qui a payé toute la créance peut exercer son recours contre les autres acquéreurs des propriétés grevées.

**18.** Une hypothèque peut être constituée sur les biens présents et à venir, pour une dette encore indéterminée (2132 et 2129, C. fr. *diff.*) (1).

**19.** La créance hypothécaire d'un rang postérieur ne prend la place d'une créance d'un rang inférieur, qu'autant que ce droit de subrogation (*jus ascendendi*) a été formellement stipulé en faveur du créancier (2).

**20.** Les créances hypothécaires, dont le capital et les intérêts ne sont pas payés à leur échéance, donnent au créancier le droit de faire vendre aux enchères le bien hypothéqué, à la charge, dans la pratique, de citer préalablement le débiteur devant la commission de conciliation (*Forligelses commissionen*). Cette mesure préalable est formellement ordonnée pour les capitaux des mineurs, de la banque et des caisses d'épargne (*Ord. du 7 février 1797*).

**21.** Est nulle, comme usuraire, la clause par laquelle l'objet hypothéqué deviendrait la propriété du créancier par suite du défaut de paiement de la créance.

**22.** En cas de vente forcée, par suite de non paiement, la vente doit être publiée, pour les meubles quatorze jours, et pour les immeu-

bles quatre semaines avant le jour fixé pour la vente. (*Loi du 30 août 1842*).

Le terme de paiement pour le prix d'adjudication doit être au moins de trois mois pour les immeubles dans les villes, à la campagne de six mois, et de huit et quinze jours pour les meubles.

**23.** Si le prix de l'adjudication ne suffit pas au paiement de toutes les créances inscrites, le créancier, dont la créance, quoique non couverte par le prix, n'est pas encore échue, n'a pas le droit d'en demander le remboursement.

**24.** La vente poursuivie par un créancier qui n'a qu'une hypothèque secondaire, ne peut être opérée, si le paiement des créanciers antérieurs n'est pas garanti.

**25.** Les créanciers inscrits au même rang peuvent faire procéder à la vente de l'immeuble, s'ils ne sont pas payés à l'échéance; ils sont colloqués ensuite sur le prix contributivement.

Il en est de même dans le cas de vente de meubles ou de droits du débiteur.

**26.** Il n'est pas interdit au débiteur d'affecter à son créancier l'usufruit ou l'usage de l'objet hypothéqué, au lieu des intérêts. (2085, C. fr.)

**27.** Un créancier peut perdre le droit hypothécaire et conserver l'action personnelle: 1° Si le prix de la chose hypothéquée n'a pas couvert sa créance; 2° si elle a péri sans avoir été assurée.

**28.** Le droit hypothécaire subsiste quoique l'action personnelle soit prescrite. Ainsi les créances hypothécaires ne sont pas prescriptibles.

**29.** Les hypothèques peuvent être rayées sur les registres:

1° Lorsque le titre constitutif de la créance et la quittance sont présentés au conservateur des hypothèques;

2° Lorsque le titre a été *mortifié* (raturé, lacéré);

3° Lorsque le prix de l'adjudication est insuffisant pour désintéresser tous les créanciers inscrits, mais après la confirmation de l'adjudication par le tribunal supérieur, ou trois années après l'adjudication (*fatalia appellationis*).

**30.** Avant la radiation, les documents y relatifs doivent être lus en justice (*aflaste*).

Après la radiation sur les registres, mention doit en être faite par le conservateur au pied du titre, avec une note ainsi conçue: *aflaste, et rayé des registres le . . .*

#### De l'hypothèque forcée.

**31.** Une saisie lue en temps utile (C. civ. 3-7-7, 5-3-39) constitue une hypothèque sur les objets saisis. (*Ord. du 18 janvier 1788.*)

**32.** Les hypothèques de l'État et des établissements publics sur les biens des compta-

(1) Cette disposition, contraire à l'analogie des lois norwégiques, est admise par la pratique.

(2) La pratique exige une clause expresse à ce sujet.

bles, de même que les patentes de ces employés, doivent être lues en justice et inscrites comme les autres hypothèques. (*Ord. du 17 mars 1720*).

**33.** Les hypothèques légales sur les immeubles pour les contributions foncières, n'ont pas besoin d'être inscrites pour produire leur effet, à cause de leur peu d'importance.

## PARME, PLAISANCE ET GUASTALLA.

### Code civil de 1810 (*extrait du*).

#### PARTIE III. — TITRE 8.

##### CHAP. IV. — *Des privilèges et hypothèques.*

**2122 à 2124.** Comme 2092 à 2095, C. fr.

##### SECTION I. — *Des privilèges.*

**2125 à 2127.** Comme 2095 à 2099, C. fr.

##### § 1. Des privilèges sur les meubles.

**2128.** Les privilèges sur les meubles sont ou généraux ou particuliers. Les premiers frappent tous les biens meubles; les deuxièmes quelques meubles seulement (2100, C. fr.)

**2129.** Comme 2104, C. fr. Le n° 5 est ainsi conçu : la fourniture des aliments; le reste est supprimé.

**2130.** Les frais de justice sont ceux de gage, de séquestre, de garde, de vente, et autres semblables faits dans l'intérêt commun des créanciers. Ceux que tout créancier fait pour sa propre créance sont considérés comme un accessoire de cette même créance.

**2131.** Les frais funéraires sont ceux qui, selon l'usage, et sans sortir des limites de la décence (*decenza*), se font pour le transport, la sépulture du cadavre et pour les devoirs de la religion.

**2132.** On entend par frais de dernière maladie, ceux qui ont été faits pour le médecin, le chirurgien, le pharmacien et la garde-malade.

Dans le cas de maladies chroniques, on ne compte que les frais faits dans l'année qui a précédé la mort.

**2133.** Les salaires des gens de service sont limités à ceux de l'année qui a précédé le commencement du concours des créanciers; les fournitures de subsistances ne comprennent que celles de première nécessité qui ont servi à nourrir et à vêtir le débiteur et sa famille pendant les six mois antérieurs à ce concours.

**2134.** Les loyers des biens immeubles et les fermages échus ou à échoir ont un privilège spécial sur les fruits de la récolte de l'année et sur le prix de tout ce qui sert à l'aménagement de la maison louée ou du fonds affermé, et à l'exploitation de la ferme; le tout lorsque les baux sont authentiques, ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine (2102, § 1, C. fr.).

**2135.** Lorsque le privilège existe en faveur du locataire, les autres créanciers ont le droit de relouer la maison ou la ferme jusqu'à la fin du bail, et de faire leur profit des baux ou fermages, à la charge toutefois de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû (*Ibid.*).

**2136.** Si le contrat n'est pas authentique ou sous signature privée ayant date certaine, ou si la location est verbale, les loyers et les fermages sur les fruits et les meubles sont privilégiés pour une année à partir du jour où finit la location (2102, § 2, C. fr.).

**2137.** Jouissent aussi du même privilège que les loyers et les fermages, les créances du locataire dérivant de la non-exécution du contrat de la part du fermier ou locataire.

**2138.** Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent la maison ou la ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il en ait fait la revendication dans le délai de quarante jours, lorsqu'il s'agit du mobilier qui garnissait une ferme, et dans celui de quinze jours, s'il s'agit de meubles garnissant une maison (2102, § 5, C. fr.).

**2139.** Le privilège du propriétaire s'étend aussi sur les fruits recueillis sur son fonds et sur la valeur des meubles introduits dans sa maison, ou dans sa ferme, et même contre le sous-fermier, à moins que celui-ci ne fasse constater qu'il a payé les loyers ou fermages au sous-locateur sans fraude, ce qui n'a pas lieu lorsque, contre la coutume du pays, il a payé par anticipation.

**2140.** Le propriétaire a, pour les créances contractées par le fermier, un privilège sur tout ce qui appartient aux colons partiaires

dans la maison, ou sur tout autre endroit du fonds donné à ferme, et sur leur part dans les fruits ou les revenus.

**2141.** Les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année sont payées sur le prix de la récolte, et celles dues pour ustensiles sur le prix de ces ustensiles.

**2142.** Les créanciers du défunt et les légataires jouissent du privilège sur les biens meubles de la succession, moyennant le bénéfice de la séparation des patrimoines du défunt et de l'héritier (878, C. fr.).

**2143.** Comme 879, C. fr. *Il est ajouté :* La séparation de patrimoines doit être demandée judiciairement dans l'espace de trois ans, à compter du jour de l'ouverture de la succession (880, C. fr.).

Le bénéfice de la séparation ne profite qu'à ceux qui l'ont demandée, et pour les meubles qui n'auraient pas été aliénés par l'héritier, sauf en ce cas le droit qu'ont les créanciers et légataires du défunt de faire valoir le privilège sur le prix encore dû par les acquéreurs de ces meubles.

La formalité de l'inventaire ne peut suppléer à cette demande.

**2144.** Jouissent d'un privilège spécial :

La créance sur le gage dont le créancier se trouve en possession d'après les art. 2100, 2101, 2103 (2102, § 2, C. fr.);

Les salaires des ouvriers et des artisans sur la chose exécutée par leur travail ;

Les frais faits pour la conservation de la chose (2102, § 3, C. fr.).

**2145.** Un privilège est également accordé pour le prix des effets mobiliers non payés, s'ils sont encore en la possession du débiteur, soit qu'il ait acheté à terme ou sans terme.

Si la vente a été faite sans terme, le vendeur peut revendiquer ces effets tant qu'ils sont en la possession de l'acheteur, et en empêcher la revente, pourvu que la revendication soit faite dans la huitaine, et que les effets se trouvent dans le même état que celui ou la livraison a été faite (2102, § 4, C. fr.).

**2146.** Le même privilège est accordé :

Aux fournitures d'un aubergiste, sur les effets du voyageur qui ont été transportés dans son auberge ;

Aux frais de voiture et aux dépenses accessoires, sur la chose voiturée ;

Aux créances résultant d'abus et de prévarications commis par les fonctionnaires publics dans l'exercice de leurs fonctions, sur les fonds de leur cautionnement et sur les intérêts qui peuvent en être dus (2102, 5°, C. fr.).

#### § 2. Des privilèges sur les immeubles.

**2147.** Comme 2103, C. fr. *Il est ajouté :* Les créanciers du défunt et les légataires, sur les immeubles de la succession, moyennant le bénéfice de la séparation du patrimoi-

ne, qu'ils peuvent demander en tout temps, en se conformant aux prescriptions de l'article 2143.

#### § 3. Des privilèges qui s'étendent sur les meubles et les immeubles.

**2148.** Les privilèges qui s'étendent sur les meubles et les immeubles sont ceux énoncés en l'art. 2129 (2104, C. fr.).

Ce sont ces privilèges qu'exercent les créanciers et les légataires sur le patrimoine du défunt, moyennant le bénéfice de la séparation. Dans ce cas, les créanciers du débiteur ont droit sur tous les meubles et immeubles. Ceux de la succession ne peuvent exercer leur action que sur les meubles et les immeubles de la succession.

#### § 4. De la manière de conserver les privilèges.

**2149.** Les privilèges se conservent par une inscription faite au greffe public destiné à cet effet (1).

Cette inscription s'effectue dans les formes prescrites pour l'inscription des hypothèques ; elle doit en outre faire mention de la créance privilégiée, des causes qui l'ont produite, et être renouvelée tous les dix ans, comme en matière d'hypothèque (2106 et 2154, C. fr.).

**2150.** Les privilèges sur les meubles sont exempts de l'inscription ; quant aux privilèges sur les immeubles, cette inscription ne sera nécessaire que dans les cas énoncés dans les articles suivants (2107, C. fr.).

**2151.** Doit être prise l'inscription du privilège du vendeur du fonds, pour le paiement du prix entier de la créance ou du retard de cette créance (2108, C. fr.).

Doit encore être inscrit le privilège du cohéritier ou du copartageant sur les biens de chaque lot, et sur les biens licités ou mis aux enchères pour les compensations et pour l'égalité des parts, pour l'éviction et la garantie des lots, et pour le prix de la licitation et des enchères (2109, C. fr.).

**2152.** Celui qui a fourni les fonds ou une partie des fonds qui ont servi à l'acquisition de l'immeuble, sera subrogé par la loi aux droits du vendeur, de manière que le prêteur, au terme fixé au vendeur, pourra en faire inscrire le privilège (2108, C. fr.).

**2153.** L'inscription des privilèges dont il s'agit dans les deux articles précédents doit être faite dans le délai d'un mois, à dater du jour de l'acte public ou sous seing privé ayant date certaine de la vente, du partage ou de l'adjudication.

Pendant ledit délai aucune hypothèque ne peut être prise au préjudice ni du vendeur, ni

(1) Il paraît que l'inscription prend le nom de notification ; le Code italien se sert toujours du mot *notificazione*.

de celui qui a fourni les fonds, ni du cohéritier ou copartageant.

Au moyen de ladite inscription, les privilèges dont il s'agit se conservent, en remontant à l'époque où le droit a pris naissance.

**2154.** Sont soumises à la même inscription les créances des architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers (2110, C. fr.).

Cette inscription doit être prise dans le délai de trente jours, à compter de la date de l'acte public ou de l'écrit sous seing privé ayant date certaine.

**2155.** Les créanciers et légataires qui demandent la séparation des patrimoines, conformément à l'article 2147, conservent à l'égard des créanciers ou représentants de l'héritier leur privilège sur les immeubles de la succession, par les inscriptions prises sur chacun de ces biens, dans les quarante jours à compter de l'ouverture de la succession.

Avant l'expiration de ce délai, aucune hypothèque ne peut être consentie sur ces biens par les héritiers ou représentants, au préjudice des créanciers ou légataires (2111, C. fr.).

**2156.** Comme 2112, C. fr.

**2157.** Toutes les créances privilégiées dont il a été fait mention aux articles 2151, 2152, 2154 et 2155, à l'égard desquelles, etc. *Le reste comme 2113, C. fr.*

§ 5. Du rang entre les privilèges.

**2158.** Les créanciers privilégiés dont il est fait mention à l'article 2129, sont payés de préférence aux créanciers qui ont un privilège sur certains meubles ou immeubles.

La masse des meubles ou des immeubles contribuera à leur paiement proportionnellement.

**2159.** Lorsque les créanciers mentionnés en l'article 2129 se présentent pour être payés sur le prix provenant des meubles et des immeubles, les paiements se font dans l'ordre suivant :

- 1° Les frais de justice ;
- 2° Les dépenses funéraires ;
- 3° Les frais de dernière maladie ;
- 4° Le salaire des gens de service et les fournitures d'aliments (2101, C. fr.).

**2160.** Les créanciers ayant un privilège spécial sur certains meubles sont payés dans l'ordre qui suit :

Les créanciers pour les semences et les frais de récolte et d'exploitation sont préférés au bailleur et au propriétaire (*padrone*), sur les récoltes des terres affermées ou louées. Parmi ces frais sont payés : 1° ceux de la récolte, — 2° ceux d'exploitation, — 3° ceux des semences.

Quant aux instruments qui servent à l'agriculture, le bailleur et le propriétaire ne vien-

nent qu'après celui qui les a vendus lors même qu'un terme eût été convenu, (*avuta fede*), et après l'ouvrier qui les a confectionnés. Si le concours est établi entre l'ouvrier et le propriétaire, le premier est préféré.

Quant aux meubles qui se trouvent dans la maison ou sur le fonds loué ou affermé, celui qui les a vendus sans terme (*sens' aver fede*) est préféré au locateur ou propriétaire, s'il a formé son action en revendication dans le délai fixé par la loi et si le locateur ou le propriétaire savait que les meubles n'appartenaient point au colon, fermier ou métayer ; l'artisan et l'ouvrier sont préférés au locateur et au maître pour le paiement de l'objet sur lequel ils ont travaillé.

Le créancier a un privilège sur le gage dont il est en possession, l'aubergiste sur les hardes du voyageur qui ont été transportées dans son auberge, le batelier et le canotier pour les frais de conduite et les accessoires sur la chose conduite ; ils sont préférés au vendeur de la chose, malgré son droit de revendication, à moins que le dépositaire, l'aubergiste et le batelier n'aient su que le prix de la chose n'avait pas été payé. (2102, C. fr.)

**2161.** Parmi les créanciers privilégiés sur certains immeubles, les architectes, les maçons et autres ouvriers employés à la construction ou à la réparation de la chose, et ceux qui ont fourni l'argent pour payer ou rembourser les ouvriers, sont préférés au vendeur.

**2162.** Le vendeur est préféré, pour ce qui lui est encore dû, à celui qui a fourni à l'acheteur les fonds pour faire l'acquisition.

Dans le cas de plusieurs ventes successives dont le prix est encore dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le second au troisième, et ainsi de suite.

**2163.** Entre les créanciers du défunt et les légataires, les premiers sont toujours, et dans tous les cas, préférés aux seconds.

**2164.** Les créanciers privilégiés au même degré sont payés au marc le franc.

SECTION II. — Des hypothèques.

De **2165** à **2167.** Comme 2114 à 2117, C. fr.

**2168.** Comme 2118, C. fr. *Il est ajouté :* Le domaine utile et le domaine direct dans l'emphytéose.

**2169.** Comme 2119 C. fr.

**2170.** L'hypothèque soit légale, soit judiciaire ou conventionnelle, peut être acquise par les étrangers.

§ 1. De l'hypothèque légale.

**2171.** La loi accorde une hypothèque générale sur tous les immeubles présents et à venir, ou une hypothèque spéciale sur certains immeubles.

**2172.** L'hypothèque générale est accordée par la loi : à la femme mariée, sur les biens de son mari, pour sa dot, ses gains nuptiaux, et pour l'exécution des conventions matrimoniales. *Le reste comme 2121, §§ 1 et 2, C. fr.*

**2173 et 2174.** L'hypothèque n'est accordée à la femme pour les conventions matrimoniales, sa dot et les gains nuptiaux, que lorsqu'elle a été contractée par acte notarié avant le mariage. (1394 et 2127, C. fr.)

**2175.** L'hypothèque légale sur les biens du mari remonte au jour où la dot a été constituée, quoique le paiement n'en ait été fait que postérieurement.

**2176.** La loi accorde une hypothèque spéciale :

Aux créanciers du défunt et aux légataires sur les biens de la succession ;

Aux cohéritiers ou copartageants sur les immeubles de la succession ;

Au vendeur sur l'immeuble vendu ;

A ceux qui ont fourni l'argent nécessaire pour l'acquisition de l'immeuble ;

Aux architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers sur l'immeuble bâti, reconstruit ou réparé, et à ceux qui ont prêté de l'argent pour payer ou rembourser les ouvriers.

Ces hypothèques spéciales sont accordées dans les cas énoncés en l'art. 2157.

#### § 2. De l'hypothèque judiciaire.

**2177.** *Comme 2123, C. fr. Il est ajouté :* Mais elle (l'hypothèque judiciaire) ne produit son effet que du jour de l'échéance de l'obligation.

#### § 3. De l'hypothèque conventionnelle.

**2178 à 2182.** *Comme 2124 à 2128, C. fr.*

**2183.** L'hypothèque peut être stipulée ou générale sur tous les biens présents et à venir, ou spéciale sur tous les biens présents nominativement indiqués, ou sur un ou plusieurs immeubles déterminés (2129, C. fr. *diff.*)

Chacune de ces hypothèques peut être stipulée ou dans l'acte notarié qui constitue la créance, ou dans un acte notarié postérieur.

**2184.** *Comme 2131, C. fr.*

**2185.** L'hypothèque spéciale s'étend aux alluvions et à toutes les améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué (2133, C. fr.)

#### § 4. De la manière de conserver les hypothèques.

**2186.** L'hypothèque légale, judiciaire et conventionnelle doit être inscrite dans les formes et dans les termes prescrits par la loi. (2134, C. fr.)

**2187.** L'inscription de l'hypothèque légale attribuée à la femme doit être faite par le notaire qui a reçu le contrat de mariage

avant l'échéance du terme fixé pour l'enregistrement de cet acte. (2135, C. fr. *diff.*)

**2188.** L'inscription de l'hypothèque légale attribuée aux mineurs devra être faite par le greffier du tribunal où sont enregistrées les tutelles, dans l'espace de vingt jours à compter du jour où la tutelle a été inscrite (*Ibid.*).

**2189.** Le notaire et le greffier sont tenus d'exécuter ces prescriptions de la manière prescrite par les deux articles précédents, sous peine de dommages et intérêts, par suite du défaut ou du retard de l'inscription (*Ibid.*).

**2190.** Lorsque, dans le contrat de mariage, il aura été convenu que l'hypothèque ne sera constituée que sur un ou plusieurs immeubles déterminés appartenant au mari, l'inscription n'aura lieu que sur les immeubles hypothéqués : ceux qui n'y auront point été indiqués resteront libres et affranchis (2144, C. fr.).

Il en sera de même pour les immeubles du tuteur, si le tribunal décide que l'inscription ne doit avoir lieu que sur des immeubles déterminés (2148, C. fr.).

**2191.** On ne pourra jamais stipuler dans le contrat de mariage, ni déclarer devant le tribunal, en ce qui concerne le tuteur, qu'il ne sera constitué aucune hypothèque ni pris aucune inscription. (2140, C. fr.)

**2192.** *Comme 2146 C. fr.*

**2193.** *Comme 2148 C. fr.*

**2194.** Les hypothèques judiciaires qui résultent d'un jugement pourront être inscrites le jour où il a été rendu, quoiqu'il soit encore soumis à l'opposition ou à l'appel.

**2195.** *Comme 2149, C. fr.*

**2196.** Quoique, lors de l'inscription, l'immeuble ou les immeubles sur lesquels on veut conserver l'hypothèque soient possédés par des tiers détenteurs, il suffit de l'inscription faite par la seule désignation du débiteur.

**2197.** Les inscriptions seront nulles si elles ne font point connaître la personne du débiteur, ou si elles n'expriment pas la nature de l'hypothèque, si elle est générale ou spéciale, et, dans ce dernier cas, l'immeuble ou les immeubles qui en sont grevés (2132, C. fr.).

L'inscription ne sera valide que pour la somme énoncée au bordereau, quoiqu'il soit établi par l'acte constitutif que la somme due est plus forte que la somme exprimée.

**2198.** Si la somme énoncée est plus élevée que la somme réellement due, l'inscription ne sera valide que pour cette dernière somme.

**2199.** Les autres formalités requises et énoncées plus haut pour les inscriptions ne sont point prescrites à peine de nullité, mais leur omission ou l'omission de l'une d'elles fait perdre au créancier, en cas de concurrence, le droit de remboursement pour les frais d'inscription.

**2200.** Pour l'inscription des hypothèques

légales des femmes sur les biens du mari, des mineurs sur les biens des tuteurs, du gouvernement, des établissements publics et des communes sur les biens des comptables et des administrateurs, on ne sera point tenu de déclarer la valeur des droits éventuels, conditionnels ou indéterminés.

**2201.** Lorsque l'hypothèque légale existe indépendamment d'un acte écrit, elle peut être inscrite en indiquant l'époque du fait qui y a donné lieu.

**2202** et **2203.** Comme 2150 et 2152, C. fr.

**2204.** Comme 2155, C. fr.

**2205.** Comme 2154, C. fr. *Il est ajouté :*

Les inscriptions renouvelées après dix ans ne peuvent produire d'effet que du jour du renouvellement, et ne la conservent que pour dix autres années successives.

**2206.** Pour faire le renouvellement, le créancier présente ou fait présenter au conservateur des hypothèques le bordereau de l'inscription à renouveler.

Le conservateur transcrit sur un nouveau registre la formule entière de l'inscription telle qu'elle existe sur le registre précédent. Il y met la date du jour qui suit celle de l'inscription, en certifiant que la dernière inscription a été fidèlement transcrite sur le nouveau registre, et il rend à celui qui le lui a présenté le bordereau, au pied duquel il certifie avoir renouvelé l'inscription, en y ajoutant la date de ce renouvellement.

Lorsque le créancier a perdu le bordereau de l'inscription précédente, le conservateur devra lui en délivrer une nouvelle copie et y apposer ladite attestation.

**2207.** Les inscriptions des hypothèques sur les biens des maris et des tuteurs pourront être renouvelées sur la demande de la femme, ou des mineurs, ou des parents tant du mari que de la femme, et de ceux des mineurs ou de leurs amis.

Les maris et les tuteurs seront tenus de demander le renouvellement des inscriptions sur leurs biens. S'ils omettent de demander ou de faire exécuter ce renouvellement, et s'ils consentent à laisser prendre des privilèges ou hypothèques sur leurs immeubles, sans déclarer expressément ou leur qualité de tuteurs ou la créance de la dot et des conventions matrimoniales envers la femme, ils seront réputés stellionataires (2136, § 2 C. fr.).

Les maris encourront en outre la perte des avantages matrimoniaux. *Le reste comme* 2137 C. fr.

§ 5. De la réduction des hypothèques.

**2208.** Les inscriptions prises pour les hypothèques judiciaires et légales qui s'étendent sur les biens présents et à venir du débiteur pourront, par sentence du tribunal, être

annulées pour la part qui excède la proportion convenable (2160 C. fr.).

De **2209** à **2211.** Comme 2162 à 2165, C. fr.

**2212.** Toutes les fois que les inscriptions prises par un créancier qui, aux termes de la convention, aurait un droit d'hypothèque sur les biens présents et à venir de son débiteur, seront portées sur plus de domaines différents qu'il n'est nécessaire à la sûreté du créancier, l'action en réduction est ouverte au débiteur (2161 C. fr.).

Dans ce cas, les inscriptions qui portent sur plusieurs domaines ne seront considérées comme excessives que lorsque la valeur d'un seul ou de plusieurs d'entre eux excède de plus de moitié, en biens libres, le montant des créances en capital et accessoires légaux.

Si la créance est de sa nature conditionnelle, éventuelle ou indéterminée, et qu'elle n'ait point été fixée dans la convention, l'évaluation de l'excès de l'inscription sera arbitrée par le tribunal, ainsi qu'il est dit à l'article 2210.

**2213.** Si, dans le partage d'un patrimoine, il y a lieu à restreindre aux termes de l'article 1344, ou à transporter l'hypothèque judiciaire, légale ou conventionnelle, la garantie des créanciers devra être déterminée par le tribunal, selon les dispositions des articles 2209, 2210 et 2211.

§ 6. Du rang que les hypothèques ont entre elles.

**2214.** Comme 2134 C. fr. *On a retranché les mots :* sauf les exceptions portées en l'article suivant.

**2215.** Comme 2147 C. fr.

**2216.** Le créancier qui a inscrit un capital productif d'intérêts annuels et en a énoncé le taux dans l'inscription, a droit d'être colloqué pour ces intérêts, pendant cinq ans seulement, au même rang que le capital (2251 C. fr.).

**2217.** Si dans l'inscription le capital est déclaré productif d'intérêts, et que le taux n'en ait pas été énoncé, le créancier sera colloqué au même rang que le capital pendant les cinq ans, à raison de 5 pour 100, à moins de conventions contraires.

**2218.** Le créancier qui a pris l'inscription dans les formes prescrites par la loi a le droit d'être colloqué, pour les frais d'inscription et ceux faits dans le but de se procurer les documents nécessaires pour établir sa créance et les produire au même rang que la créance.

SECTION III. — *Du mode de purger les propriétés des privilèges et des hypothèques.*

**2219.** Comme 2181 C. fr.

**2220.** Les créanciers hypothécaires antérieurs à la vente ou à la donation pourront faire inscrire leurs titres dans le délai de quarante jours à dater de la transcription.

Pourront aussi être inscrits dans les quarante jours les privilèges acquis sur le fonds avant la vente ou la donation, pourvu que le délai fixé pour leur inscription par les articles 2153, 2154 et 2155 ne soit pas expiré; s'il est expiré, le créancier pourra encore faire inscrire son privilège dans les quarante jours; mais, dans ce cas, l'inscription ne produira que les effets mentionnés à l'article 2157.

Les inscriptions prises quarante jours après la transcription ne produiront aucun effet sur le fonds dont l'acte de vente aura été transcrit.

**2221.** Après l'expiration du délai de quarante jours, le tiers détenteur devra signifier aux créanciers qui auront fait inscrire leurs droits sur le fonds, et au domicile par eux élu :

1° L'extrait de son titre, *le reste comme* 2183, C. fr.

**2222.** *Comme* 2184, C. fr. *Il est ajouté :* et même dérivant d'une constitution de rente perpétuelle.

**2223.** L'acquéreur, dans le cas de vente volontaire, peut faire cette signification en tout temps pour éviter les poursuites des créanciers; dans le cas de poursuites, la signification devra être faite cinquante jours au plus tard à dater des premières poursuites.

Si la vente est judiciaire, il devra faire ladite signification dans le délai de cinquante jours à dater de l'adjudication (2183, C. fr.).

**2224.** Lorsque le nouveau propriétaire aura fait cette signification, chaque créancier dont le titre sera inscrit peut demander que l'immeuble soit de nouveau mis en vente aux enchères publiques, à condition :

1° Que la demande soit signifiée au nouveau propriétaire dans les vingt jours au plus tard après la signification qu'il a faite, en y ajoutant deux jours pour chaque 30 milles de distance entre le domicile élu et le domicile réel de chaque créancier requérant. *Le reste comme* 2°, 3°, 4° et 5° de l'art. 2185, C. fr.

**2225.** La demande pour faire mettre de nouveau l'immeuble en vente peut être faite par les créanciers hypothécaires ou privilégiés dont le titre n'a pas été inscrit, et par les créanciers chirographaires, en observant les prescriptions de l'article précédent, et à la charge de justifier dans leur demande de leurs créances par acte public ou sous seing privé ayant date certaine. Le titre sera annexé à la demande, et, en cas de contestation, le tribunal prononcera par voie sommaire et sans appel sur l'admission de la demande, sauf à statuer définitivement sur l'existence de la créance par un jugement ordinaire.

**2226.** *Comme* 2186, C. fr. *Seulement la fin, depuis ces mots :* en payant ledit prix, etc., *est supprimée.*

**2227.** *Comme* 2187, C. fr.

**2228.** *Comme* 2188 C. fr. *Il est ajouté :* L'adjudicataire est encore tenu de payer les dépenses et les améliorations faites par l'ache-

teur ou le donataire sur le fonds, jusqu'au montant de la plus-value.

**2229.** *Comme* 2189, C. fr. *Il est ajouté :*

Tout autre adjudicataire est tenu de faire transcrire le jugement d'adjudication, mais le conservateur en fera l'inscription gratis.

**2230.** Si l'adjudication n'a pas lieu au profit de l'acquéreur, il ne devra céder le fonds au nouvel adjudicataire qu'à la fin de l'année rurale; jusqu'à cette époque, il restera débiteur des intérêts du prix de son acquisition.

Si le fonds adjudgé est une maison, l'acquéreur ne sera tenu de la céder au nouvel adjudicataire qu'à l'échéance du terme de location, d'après la coutume du lieu; jusqu'à cette époque, l'acquéreur jouira du logement de la maison ou en percevra les loyers, et devra la valeur de cette jouissance avec le prix de son acquisition.

**2231 à 2233.** *Comme* 2190 à 2192, C. fr.

#### SECTION IV. — De l'effet des privilèges et hypothèques contre les tiers détenteurs.

**2234.** *Comme* 2166, C. fr. *Il est ajouté :*

Les créanciers privilégiés ou hypothécaires ne peuvent exercer leurs droits contre le tiers détenteur, si l'inscription n'a pas été prise dans les quarante jours à dater de la transcription.

**2235.** *Comme* 2170, C. fr.

**2236.** *Comme* 2167 et 2168, C. fr.

**2237.** *Comme* 2169, C. fr.

**2238 à 2242.** *Comme* 2172 à 2176, C. fr.

**2243.** *Comme* 2177, C. fr. *Il est ajouté ce § :*

Mais si le droit était privilégié ou hypothécaire, le créancier ne reprendra son ancien rang qu'autant qu'il aura été inscrit.

**2244.** *Comme* 2178, C. fr.

#### SECTION V. — De la radiation des inscriptions de privilèges et d'hypothèques.

**2245.** *Comme* 2157, C. fr. *Il est ajouté :*

Sont capables de donner ce consentement tous ceux qui ont la libre administration de leurs biens. Les administrateurs des biens d'autrui sont réputés capables lorsqu'ils exhibent la créance inscrite; dans les autres cas, ils doivent y être autorisés par ordonnance du juge ou par l'autorité compétente.

**2246 à 2248.** *Comme* 2146 à 2148, C. fr.

#### SECTION VI. — De l'extinction des privilèges et hypothèques.

**2249 à 2251.** *Comme* 2180, C. fr. *Il est ajouté à la fin du dernier paragraphe :* par l'extinction du privilège ou de l'hypothèque.

SECTION VII. — *De la publicité des registres et de la responsabilité des conservateurs.*

**2252 à 2257.** Comme 2196 à 2201, C. fr.

**2258.** Comme 2202, C. fr. *Seulement l'amende à prononcer contre les conservateurs est de 50 à 200 fr. au lieu de 200 à 1,000 fr.*

**2259.** Comme 2203, C. fr.

## POLOGNE.

### Loi sur les privilèges et hypothèques du 26 avril 1818.

#### CHAP. I. — *Dispositions générales.*

##### SECTION I. — *Des titres.*

**1.** Tous actes entre-vifs, qui auraient pour conséquence de transférer (art. 5), restreindre (art. 6), grever (art. 7) ou dégrever la propriété des immeubles, et tous autres actes qui concernent des droits hypothécaires seront passés par les parties, en personne ou par leurs fondés de pouvoir spécial et authentique, dans la chancellerie (le bureau des hypothèques) où les immeubles sont situés.

**2.** Les actes énumérés en l'article précédent pourront être consentis dans une chancellerie placée hors du ressort, et même à l'étranger, si les formalités prescrites dans le pays ont été observées, et si les extraits sont suffisamment vérifiés. Les actes passés dans une chancellerie hors du lieu de la situation des biens, ou à l'étranger, doivent, pour produire les conséquences exprimées aux art. 11 et 12, être déposés à la chancellerie du lieu où sont situés les immeubles. Les parties intéressées feront ce dépôt en personne, ou par un fondé de pouvoir spécial et authentique.

**3.** Les actes consentis, même par écrit, sans l'observation des formalités prescrites par les art. 1 et 2 ne peuvent pas être inscrits sur les registres hypothécaires.

**4.** Quant aux autres titres, il n'est rien changé aux formes prescrites par le Code en vigueur. Mais les dispositions suivantes relatives à la publicité se rapportent à tous les titres, sauf ce qui concerne les privilèges (art. 40 et 42) et quelques servitudes (art. 45).

##### SECTION II. — *Des registres hypothécaires.*

**5.** Le droit de disposer de la propriété des immeubles s'acquiert par l'inscription du titre d'acquisition sur les registres hypothécaires.

**6.** Les restrictions apportées à la propriété des immeubles (art. 43), les charges particulières perpétuelles (art. 44) et les servitudes foncières (art. 45) doivent être rendues publiques par l'inscription du titre sur les registres hypothécaires.

**7.** Toutes les charges qui grèvent les im-

meubles (chap. v) doivent, les privilèges exceptés (art. 40 et 42), être rendues publiques par l'inscription du titre sur les registres hypothécaires.

**8.** Les titres des droits hypothécaires (art. 7), dont le créancier a le pouvoir de disposer doivent être cédés ou grevés de la même manière que les immeubles. Tout acte de cette nature sera rendu public par l'inscription du titre sur les registres hypothécaires.

**9.** La libération des charges qui grèvent les immeubles et les droits hypothécaires (art. 6, 7 et 8) doit être rendue publique par la radiation de l'inscription existante sur les registres hypothécaires.

**10.** Quiconque prétend avoir un des droits énumérés dans les art. 5, 6, 7 et 8, et dont l'existence devrait être préalablement établie devant les tribunaux, peut s'assurer les conséquences de ces droits au moyen d'un avertissement inscrit sur les registres hypothécaires (prénotation), conformément à l'art. 137.

Il en est de même à l'égard des décharges que le débiteur réclame du créancier (art. 9.) par les voies judiciaires (art. 34, 61, 62, 64, 65, 120, 132 à 140, 153).

**11.** Les titres (art. 1, 2 et 4) qui, par leur inscription sur les registres hypothécaires, constituent un droit réel (*jus reale*) ne forment, jusqu'à l'inscription, qu'un droit personnel (*jus personale*).

**12.** La préférence du droit réel dépend de la priorité de l'inscription. Parmi les inscriptions du même jour, l'ordre des numéros déterminera la préférence. Si plusieurs documents (écrits authentiques) sont présentés en même temps à l'inscription, celui dont la date est la plus ancienne doit être inscrit le premier ; si la date est la même, la préférence leur sera commune. Le conservateur ou le notaire sont tenus de délivrer aux parties qui le requièrent un certificat, constatant le numéro d'ordre sous lequel l'acte est inscrit sur le registre hypothécaire. (2135 et 2147, C. fr.)

**13.** Ne sont pas soumises aux dispositions de l'art. 12 les productions des parties réglées par les art. 125 à 132. S'il se présentait cependant un créancier, porteur d'un titre consenti par la personne dont la succession est

ouverte, sa créance prendra rang du jour du dépôt de son titre sur les registres hypothécaires, pourvu que ce titre soit conforme aux dispositions qui régissent les actes hypothécaires, et que l'hypothèque y soit exprimée.

**14.** Les registres hypothécaires comprendront trois parties :

1° Le registre des conventions perpétuelles ;

2° La collection des documents déposés à l'appui dans le registre des conventions perpétuelles ;

3° Le sommaire hypothécaire.

**15.** Le registre des conventions perpétuelles est destiné :

1° A inscrire les contrats hypothécaires passés devant le *notaire terrier* (1) ;

2° A inscrire les pièces produites et les déclarations faites par les parties qui réclament des inscriptions en vertu soit de contrats passés dans une autre chancellerie ou à l'étranger, soit d'un jugement ou de tout autre titre.

Les premières pages du registre des conventions perpétuelles, sont destinées au sommaire hypothécaire.

Le registre des conventions perpétuelles sera relié ; chaque page en sera numérotée en toutes lettres, et le nombre des pages sera certifié à la fin.

Toute propriété rurale aura son registre particulier, lors même qu'elle se composerait de plusieurs parties appartenant à différents propriétaires, pourvu que ces parties soient situées dans le même arrondissement et composent un tout portant un seul nom. Cependant ces parties seront divisées par ordre alphabétique dans le sommaire hypothécaire.

Si un domaine se compose de plusieurs propriétés, appartenant au même propriétaire, acquises et grevées sous un nom générique, il suffira d'un seul registre pour toutes ces propriétés, quand même l'une d'elles se trouverait en dehors de la Chancellerie, dans le ressort de laquelle serait située la propriété principale.

Ce n'est qu'en cas de division de cette propriété, qu'il sera formé ultérieurement un registre particulier pour chaque immeuble séparé. Dans les villes du premier et du second ordre, il y aura pour chaque maison plus importante, un registre séparé ; les maisons de moindre importance peuvent être réunies dans un registre, d'après l'avis de la commission hypothécaire ; mais dans le sommaire hypothécaire on les distinguera au moyen de numéros.

**16.** La collection des documents déposés lors des conventions composera la deuxième partie du registre hypothécaire. Chaque document sera signé par les déposants et par le

conservateur. Il y aura autant de collections différentes que de registres des conventions perpétuelles.

**17.** Une même convention ou un même document peut embrasser deux sortes d'engagements : ceux qui ne lient que la personne, et ceux qui s'appliquent aux fonds et aux droits hypothécaires. Le résumé des engagements de la deuxième espèce sera porté sur le sommaire hypothécaire, qui présentera pour chaque immeuble un tableau abrégé de tout ce qui est survenu sur le fonds et sur les droits hypothécaires, et dispensera de lire en entier les conventions et les documents, et de discerner les engagements qui lient seulement la personne de ceux qui s'étendent aux fonds ou aux droits hypothécaires.

**18.** Lors des conventions, les parties s'entendront sur la rédaction du résumé à inscrire sur le sommaire hypothécaire. Lorsque, d'après la loi, l'inscription sur les registres hypothécaires doit être faite à la requête d'une seule partie, le requérant est également tenu de fournir le résumé tel qu'il doit être inscrit sur le sommaire hypothécaire.

**19.** Si le résumé rédigé par les parties ne mentionnait qu'incomplètement soit la convention soit une ou plusieurs clauses, ou si le résumé d'une clause était entièrement omis, ces erreurs ne pourront profiter ni nuire aux parties contractantes ; mais à l'égard du tiers qui s'est fié à l'exactitude et à la sincérité du sommaire hypothécaire, ce sommaire seul fait loi.

Le conservateur ou le notaire qui reçoit l'acte, est tenu d'éclairer d'office les parties, sur les prescriptions de cet article et du précédent ; il doit en outre leur proposer un résumé qui exprime la substance de tout ce qui se rapporte à l'immeuble ou aux droits hypothécaires.

**20.** Les actes reçus par le conservateur ou par le notaire seront examinés par l'autorité hypothécaire, dont les fonctions consistent à rechercher si l'acte n'est pas contraire aux droits résultant, pour les tiers, des registres hypothécaires ; si le résumé rédigé par les parties, et qui doit être inscrit sur le sommaire hypothécaire, ne contient que la convention ou le document ; si l'acte est de nature à atteindre le but que s'est proposé la partie ; si les prescriptions de la loi sur la validité de la convention ou la nature des hypothèques ont été observées. La constatation de sa part, que l'acte remplit toutes les conditions ci-dessus, rend cet acte valable à l'égard des tiers, dans leurs rapports avec le propriétaire du fonds ou du droit hypothécaire. Il fait foi publiquement. ( Art. 30, 32, 53, 55, 60, 61, 131, 161 )

**21.** Celui qui a contracté de mauvaise foi ne peut profiter de l'acte ainsi reconnu et certifié.

La confirmation ou reconnaissance par l'autorité hypothécaire de la validité de l'acte, n'a pour objet que la garantie à l'égard des

(1) Il existe en Pologne deux catégories de notaires : les uns peuvent passer tous les actes sans distinction, les autres n'ont pas ce droit pour les conventions relatives aux aliénations immobilières. Les premiers portent le nom de *notaire terrier* (*regent ziemski*).

tiers, sans lui ôter sa force entre les parties (art. 33, 34, 61, 62, 65, 120, 132 à 140, 153).

**22.** Après la confirmation de l'acte par l'autorité hypothécaire, le résumé de la convention ou du document, rédigé par les parties, sera inscrit sur le sommaire hypothécaire; il y sera également fait mention de cette confirmation.

**23.** Le conservateur ou le notaire, en recevant les actes, déclarations et demandes des parties, est tenu d'inscrire sur le sommaire hypothécaire, en se référant au numéro de l'acte et à la page du registre des conventions perpétuelles, une mention indiquant la réserve de la place nécessaire pour le résumé de l'acte et des clauses particulières à comprendre sur le sommaire.

**24.** Les registres hypothécaires sont des titres originaux ainsi que les documents déposés pour le registre des conventions perpétuelles; ils sont considérés comme tels quant à leurs conséquences hypothécaires. Les extraits des registres ne sont que des copies authentiques, au moyen desquelles on ne peut vendre, ni céder, ni grever. Toute acquisition qui a pour but l'établissement d'un droit réel, doit être rendue publique par l'inscription du titre sur les registres.

**25.** Les parties peuvent convenir de faire dépendre les effets de l'acte de la confirmation de l'autorité hypothécaire. A défaut de cette convention, si l'autorité exige des éclaircissements supplémentaires, ou l'exécution d'une opération quelconque, ou si elle décide que l'acte ne peut être maintenu, la partie intéressée au maintien de l'acte aura trois mois, à compter de la signification de cette décision, pour satisfaire aux exigences de l'autorité supérieure, ou pour obtenir une décision plus favorable par un recours au tribunal d'appel.

Si le délai est expiré et est resté infructueux, l'acte est considéré comme non avenu.

**26.** Tout débiteur peut être contraint par les voies d'exécution, et sans jugement, à remplir les engagements déclarés valables et exécutoires (art. 20).

**27.** Celui qui passe un acte devant un *notaire terrier*, ou réclame une inscription, doit élire domicile en Pologne. Le domicile élu peut être changé, à la condition d'en indiquer un autre dans le pays. Toutes significations concernant les droits et les obligations portés sur les registres hypothécaires, seront faites à ce domicile.

**28.** Tout propriétaire d'immeuble ou d'un droit réel sur un immeuble, et tous ceux qui y sont autorisés, peuvent examiner en tout temps les registres, en ce qui concerne cet immeuble. Nul autre ne pourra se livrer à cet examen qu'avec l'autorisation du conservateur, ou à son refus en vertu d'un ordre du président du tribunal d'arrondissement, et qu'en justifiant devant eux du besoin qu'il en a. (2196, C. fr. diff.)

Ce qui vient d'être dit sur l'examen des registres s'applique également aux demandes d'extraits.

L'examen ne peut avoir lieu qu'en présence du conservateur ou du notaire, qui sont responsables des altérations et soustractions des titres annexés aux registres.

SECTION III. — *De l'autorité hypothécaire, de son organisation et de la procédure en matière hypothécaire.*

**29.** Avant l'exécution de la loi dans le temps fixé pour chaque palatinat, l'application des dispositions transitoires des art. 145 à 162 sera confiée à une commission distincte, composée d'un juge au tribunal d'appel, d'un juge du tribunal d'arrondissement compétent, et d'un membre élu par le conseil du palatinat soit dans son sein soit en dehors. Seront adjoints à cette commission, pour l'aider dans ses travaux, le conservateur et un nombre déterminé de notaires.

Les commissaires, le conservateur et les notaires recevront les actes; mais à l'égard de leur confirmation, lorsqu'elle n'aura pas eu lieu sous l'ancienne loi qui la prescrivait, les trois commissaires réunis formeront seuls l'autorité hypothécaire. Le conservateur aura voix consultative.

Lorsque la commission aura terminé ses opérations, la confirmation des actes appartiendra à une chambre du tribunal d'arrondissement compétent, composée du président et d'un ou deux juges, auxquels sera adjoint le conservateur de la chancellerie territoriale ayant voix délibérative.

La chancellerie se composera du conservateur et des notaires employés pour faciliter l'application des lois transitoires. L'appel de la décision du tribunal d'arrondissement est porté devant la cour d'appel.

La commission et les chambres du tribunal d'arrondissement examinent et confirment, pour leur imprimer le sceau de la foi publique, indépendamment de toute contestation, les actes inscrits sur les registres des conventions perpétuelles, et les actes présentés pour être déposés dans les registres; mais les contestations seront toujours poursuivies judiciairement. Le conservateur et les notaires fourniront caution sur leurs propriétés ou en espèces. Leurs fonctions sont à vie. Ils seront élus par les conseils des palatinats parmi les candidats munis de certificats de la commission du ministère de la justice, constatant leur aptitude.

Le gouvernement publiera dans l'esprit des principes qui précèdent, un règlement sur la procédure hypothécaire et sur l'organisation des autorités hypothécaires.

CHAP. II. — *De la fixation de la propriété immobilière.*

**30.** L'acquéreur dont le titre a été confirmé et reconnu par l'autorité hypothécaire,

est considéré comme le propriétaire réel de l'immeuble, après l'inscription du résumé de ce titre sur le sommaire hypothécaire.

**31.** Celui qui contracte avec ce propriétaire est à l'abri de toute poursuite de la part de ceux, ou des cessionnaires de ceux qui n'ont pas pu faire inscrire sur les registres leurs prétendus droits de propriété.

**32.** Le propriétaire non inscrit conserve néanmoins le droit de poursuivre, conformément à la loi, la réparation du préjudice qu'il éprouve contre celui qui a été reconnu propriétaire.

**33.** Cependant le contractant qui savait que le propriétaire reconnu n'était pas le véritable propriétaire, ne peut acquérir aucun droit à son préjudice.

**34.** Il en est de même lorsque le droit du propriétaire inscrit est douteux, et que ce doute est devenu patent par l'inscription sur les registres hypothécaires.

**35.** Si plusieurs personnes produisent devant l'autorité hypothécaire des titres valables pour établir leurs droits à la propriété de l'immeuble, la préférence doit être accordée à celui dont le titre a été reconnu sur les registres hypothécaires.

**36.** Si tous les titres émanent du propriétaire inscrit, et sont confirmés, la préférence sera accordée à l'acquéreur dont le titre aura été inscrit le premier. Mais si le titre d'aucun acquéreur n'est encore inscrit, la priorité de date fixera la préférence.

**37.** Quiconque, en transférant la propriété d'un immeuble, consentira l'inscription de l'acquéreur sans restriction comme propriétaire, ne pourra former aucune demande en résiliation de vente pour cause de lésion (art. 1074), ni aucune autre de nature à modifier, à restreindre ou grever le droit de propriété contre le tiers qui aurait acquis l'immeuble du propriétaire inscrit.

**38.** L'acte qui détache un fonds accessoire d'un fonds principal, pour le joindre à un autre fonds principal, doit être inscrit sur les registres de ces deux biens.

La séparation en deux ou plusieurs héritages ne peut préjudicier aux créanciers dont la créance ou le droit sont garantis sur le tout.

**39.** La valeur des biens, telle qu'elle résulte des documents, peut être inscrite sur le sommaire hypothécaire. L'autorité hypothécaire est responsable de l'exactitude de cette inscription, mais non de la réalité de la valeur.

#### CHAP. III. — *Du privilège sur les immeubles.*

**40.** On entend par privilèges sur les immeubles, les droits qui, sans être inscrits sur les registres hypothécaires, sont préférés à tous autres droits inscrits sur ces mêmes registres.

**41.** Les obligations suivantes constituent des privilèges qui grèvent les immeubles :

1° Les contributions publiques de toute nature courantes ou arriérées de deux ans sur le fonds ;

2° Les redevances dues aux villes, communes, palatinats, églises et institutions publiques, lorsqu'elles s'appliquent au fonds, et sont en même temps générales pour tout le pays ou pour le palatinat, la commune ou le lieu où cet immeuble est situé ; les redevances particulières imposées à un fonds doivent être inscrites sur les registres hypothécaires (art. 44). Le privilège n'existe que pour les redevances courantes ou arriérées de deux ans.

3° Les cotisations courantes et arriérées de deux ans pour la société contre l'incendie, lorsqu'elles sont prescrites par les règlements du gouvernement, ou lorsque le propriétaire s'est volontairement engagé à les payer.

4° Les gages courants et arriérés, en numéraire et en nature, dus aux domestiques et gens de service qui se trouvent sur l'immeuble, pourvu qu'ils n'excèdent pas une année.

**42.** *Cet article est abrogé par l'art. 14 de la loi du 6 août 1825 (voir ci-après).*

#### CHAP. IV. — *Des restrictions de la propriété immobilière, des charges perpétuelles et des servitudes.*

**43.** Par restriction de la propriété immobilière on entend toute limitation imposée au propriétaire, quant au droit de disposer de son bien, telle que, un bail perpétuel, une clause de réméré, un droit de préférence d'achat, d'usufruit, et de nantissement. Ce droit de nantissement est inscrit doublement : 1° parmi les hypothèques comme dette, et 2° dans une rubrique spéciale comme convention de nature à restreindre le droit du propriétaire.

**44.** Par charges perpétuelles on entend les redevances en numéraire, en nature ou de main-d'œuvre, résultant de titres privés, et qui doivent être inscrits comme toute créance sur les registres hypothécaires.

**45.** Les servitudes actuelles de pacage et d'affouage doivent aussi être inscrites sur le registre hypothécaire du fonds dominant, et sur celui du fonds servant. Les autres servitudes prédiales, quoique non inscrites, sont maintenues. Mais à l'avenir toute extinction d'anciennes servitudes, et toute création ou extinction de nouvelles, de quelque nature qu'elles soient, devront être inscrites sur le registre hypothécaire.

**46.** Les restrictions de la propriété, les charges et les servitudes énoncées aux art. 43, 44 et 45, inscrites sur les registres hypothécaires contre le propriétaire reconnu et inscrit lui-même sur ces registres, ne peuvent être attaquées par celui qui prétendrait à un droit de propriété qu'il n'a pu faire inscrire,

sauf son recours contre le propriétaire inscrit (art. 32).

CHAP. V. — *Des hypothèques.*

**47 à 50.** — Comme 2114 à 2117, C. fr.

**51.** Aucune hypothèque légale, judiciaire ou conventionnelle n'est affranchie de l'inscription sur les registres hypothécaires (art. 11). (2135, C. fr. *diff.*). La préférence entre les créances est acquise à l'hypothèque par la date de son inscription (art. 12). (2134, C. fr.)

**52.** Sont seuls susceptibles d'hypothèque :

1° Les biens immobiliers (Code livre II, titre I, chap. 1), appartenant à des particuliers et comportant cette charge.

2° Les droits et capitaux hypothécaires de la même nature. (2118, C. fr. *diff.*)

**53.** Les droits inscrits sur les registres hypothécaires profitent au créancier contre le propriétaire reconnu.

**54.** Le propriétaire non inscrit sur les registres hypothécaires ne peut préjudicier aux droits inscrits contre le propriétaire reconnu ; il n'a droit qu'à une action en dommages-intérêts.

**55.** Les dispositions des deux articles précédents s'appliquent également à la cession des droits hypothécaires et aux charges qui les grèvent.

**56.** Tout acquéreur d'un droit hypothécaire ou d'une garantie sur ce droit, dont le titre n'est pas inscrit sur les registres hypothécaires, ne peut réclamer contre le préjudice résultant, soit de la transmission ultérieure du même droit au profit d'un second acquéreur inscrit, soit de l'extinction du droit et de sa radiation sur les registres (art. 11 et 12).

**57.** Il n'est pas nécessaire que le propriétaire de l'immeuble soit averti que le droit hypothécaire est cédé ou grevé. La libération du propriétaire ne peut s'opérer qu'en ayant recours au registre, sur lequel sont inscrites toutes les modifications du droit. Cependant les intérêts et les arrérages de la créance doivent être payés au créancier originaire jusqu'à la notification de la cession.

**58.** Une cession de priorité de rang hypothécaire n'est valable contre les tiers qu'autant qu'elle est inscrite sur les registres (art. 11 et 12).

**59.** L'inscription d'une créance sur les registres hypothécaires ne prive pas le débiteur du droit de contester pour tout autre motif la validité de cette créance.

**60.** Mais cette contestation ne peut être élevée contre le tiers acquéreur de cette créance, s'il n'en a pas été instruit avant de l'avoir acquise.

**61.** Le débiteur qui veut, à l'égard de tout acquéreur, se réserver la faculté de contester en tout temps la créance, est tenu d'en faire

inscrire l'avertissement sur les registres hypothécaires.

**62.** Si l'avertissement est inscrit dans les six semaines de l'inscription de la créance sur le sommaire hypothécaire, la contestation pourra être élevée même contre celui qui aurait contracté avec le créancier avant l'expiration de ce délai ; si non, l'avertissement ne produira son effet que contre les acquéreurs postérieurs.

**63.** Ce n'est que lorsque ce délai de six semaines sans avertissement est expiré, que l'acquéreur d'un droit hypothécaire est à l'abri de toute contestation.

**64.** Le débiteur (emprunteur) qui a touché le montant de la créance à la Chancellerie ne peut plus prétendre que l'argent ne lui a pas été compté. Mais si le créancier (prêteur), avant d'avoir compté la somme, exige la reconnaissance de l'obligation et son inscription sur les registres hypothécaires, l'avertissement inscrit à la requête du débiteur dans les six semaines, oblige le créancier à prouver la numération des espèces. Ainsi le créancier, qui a obtenu un acte de reconnaissance, avant la remise des fonds, doit obtenir, en outre, du débiteur une quittance qui constate le paiement.

**65.** Le débiteur ne peut invoquer contre le tiers acquéreur d'un droit hypothécaire la compensation antérieure, s'il n'a pas inscrit d'avertissement sur les registres hypothécaires, à moins que le tiers n'ait eu connaissance, avant son acquisition, de l'extinction de la créance.

Il en est de même à l'égard du cessionnaire de tout ou partie du prix de vente, que le débiteur veut retenir pour cause d'inexécution des conditions de la part du vendeur.

**66.** L'autorité hypothécaire n'a pas à apprécier si la valeur des immeubles garantit suffisamment l'acquittement de l'obligation hypothécaire.

**67.** Quoique le propriétaire ait disposé de ses revenus, ou les ait touchés par anticipation, les créanciers hypothécaires n'ont pas moins le droit de poursuivre sur l'immeuble le remboursement de leurs créances, en capital et intérêts.

**68.** Celui qui a contracté une obligation garantie par un immeuble, est responsable non-seulement sur l'immeuble mais encore personnellement.

Cependant l'acquéreur de cet immeuble n'est tenu de l'exécution de cette obligation que sur l'immeuble, à moins qu'il ne soit personnellement responsable (2172, C. fr.).

**69.** Tout contrat de vente, dont le prix est insuffisant pour acquitter les créances hypothécaires, n'est définitif et valable qu'entre le vendeur et l'acheteur ; il n'altère pas les droits des créanciers sur l'immeuble vendu.

L'acheteur ne peut exiger que les créanciers, pour obtenir un prix plus élevé, requièrent, dans un délai déterminé, la mise aux enchères de l'immeuble avec soumission d'augmenter

le prix d'un dixième, ou qu'ils lui laissent l'immeuble pour le prix stipulé dans l'acte de vente, sauf aux créanciers à apprécier le mode et l'époque des poursuites à exercer contre l'acheteur (2185, C. fr. *diff.*) (1).

70. Comme 2151, C. fr.

71. En matière de caution judiciaire ou légale, il ne sera admis que les cautions sur immeubles ou sur capitaux hypothéqués, portés sur les registres hypothécaires.

SECTION I. — *Des hypothèques légales.*

¶ Toute cette section, depuis l'article 72 à l'art. 110, a été abrogée en vertu des dispositions de l'art. 14 de la loi du 6 août 1825. (Voir ci-après.)

SECTION II. — *Des hypothèques judiciaires.*

111. L'hypothèque judiciaire résulte du jugement définitif. (2123, C. fr., *diff.*)

L'effet de l'hypothèque judiciaire est subordonné à l'inscription du jugement sur les registres hypothécaires. Si les biens actuels du débiteur sont insuffisants pour acquitter la dette, le créancier pourra faire inscrire l'hypothèque judiciaire sur les biens à venir.

Les jugements du tribunal arbitral ne peuvent être inscrits sur les registres hypothécaires, que lorsqu'ils sont revêtus de l'ordonnance d'exécution du tribunal ordinaire.

Les jugements des tribunaux étrangers ne peuvent être inscrits sur les registres hypothécaires que lorsqu'ils ont été déclarés exécutoires par le tribunal compétent, excepté quand il s'agit de jugements des pays pour lesquels les lois politiques ou les traités en ont disposé autrement (2123, C. fr.).

SECTION III. — *Des hypothèques conventionnelles.*

112. Celui qui n'a pas la capacité de disposer de ses biens, ne peut contracter un engagement hypothécaire. (2124, C. fr.)

113. Comme 2125, C. fr., il est ajouté : Lorsque ces restrictions sont énoncées sur le sommaire hypothécaire.

114. Comme 2126, C. fr.

115. Comme 2129, C. fr.

116. Comme 2131, C. fr.

117. L'hypothèque conventionnelle n'est valable qu'autant que la somme, pour laquelle elle est consentie, est déterminée. (2132, C. fr.)

118. Comme 2133, C. fr.

(1) Cette disposition a pour but d'abroger de la manière la plus expresse l'article 2185 du Code français. — En Pologne, où les fonds sont plus rares et les propriétés moins divisées, la surenchère n'aurait pas l'effet qu'elle peut produire en France. C'est à l'acheteur à connaître le montant des créances hypothécaires, car il doit savoir qu'il n'a pas la ressource de la purge; mais avant d'acheter, il peut s'entendre avec les créanciers.

CHAP. VI. — *De la radiation des inscriptions.*

119. Le paiement de la créance hypothécaire éteint le droit réel du créancier.

120. Si cependant le débiteur n'a pas fait rayer la créance sur les registres hypothécaires, et qu'un tiers ait, de bonne foi et selon les formes légales, contracté avec le créancier, le débiteur ne peut exciper, contre ce tiers, du paiement de sa dette, à moins que le paiement n'ait été énoncé sur les registres hypothécaires. Le créancier peut, quoique non payé, consentir la radiation de l'inscription.

121. Le créancier dont l'hypothèque est radiée ne peut se faire réintégrer, en vertu du même titre, qu'au moyen d'un jugement du tribunal ou du consentement du débiteur; mais il peut, avant d'avoir obtenu l'un ou l'autre, faire inscrire un avertissement sur les registres. Si après la radiation, et avant l'avertissement, un tiers a obtenu de bonne foi un droit hypothécaire, le créancier ne peut prendre que la place laissée libre par le tiers.

122. Le créancier indûment rayé a son recours contre les personnes par la faute desquelles la radiation a eu lieu.

123. Le renouvellement de l'inscription n'est pas nécessaire, tant que les droits hypothécaires n'ont pas été rayés des registres. Aucune prescription ne peut même commencer. (2154, C. fr., *diff.*)

124. Cependant, en ce qui concerne les arrérages et la partie de la dette que l'immeuble n'a pu acquitter, le débiteur peut invoquer la prescription, qui courra du jour où les biens ont passé dans les mains d'un tiers.

CHAP. VII. — *De l'inscription sur les immeubles ou sur les capitaux hypothéqués dépendant d'une succession.*

125. Dans le cas de décès d'un propriétaire d'immeubles ou de droits hypothécaires, tout intéressé peut déposer au bureau des registres hypothécaires l'acte authentique du décès. Dès ce moment aucune inscription ne pourra être prise, et sur le sommaire hypothécaire seront inscrits ces mots :

*La procédure successorale est ouverte.*

126. L'héritier qui voudra faire transcrire sous son nom les titres de son auteur, déposera au bureau des actes hypothécaires les preuves constatant son droit à la succession.

127. L'ouverture de la succession sera publiée officiellement dans les feuilles publiques et dans le journal du Palatinat. Cette publication indiquera le délai d'une année, et sera renouvelée tous les trois mois.

128. Tous ceux qui prétendent avoir un droit sur la succession, les créanciers du défunt et ses légataires peuvent avant l'échéance du terme, énoncer leurs droits sur le registre des actes perpétuels, en y joignant leurs titres. A l'échéance du terme, ils doivent tous se pré-

senter en personne ou par fondés de pouvoirs spéciaux et authentiques.

**129.** S'il ne se présente personne, l'inscription sera faite, tant sur le registre des actes perpétuels que sur le sommaire hypothécaire, conformément à la demande des parties. Il y a lieu à inscription également, si les parties qui se présentent ne s'accordent pas, mais avec réserve de la décision des tribunaux. Si l'inscription contestée est maintenue par les tribunaux, elle conserve son rang.

**130.** Le conservateur ou le notaire rédigera, d'accord avec les parties, un projet de résumé, qui ne sera inscrit qu'après examen de toute la procédure par l'autorité hypothécaire.

**131.** Lorsqu'après la confirmation de l'autorité hypothécaire, le résumé a été inscrit sur les registres, l'héritier contestant, le créancier ou le légataire peuvent encore se présenter et poursuivre leurs droits contre l'héritier inscrit, sur les biens et sur les créances hypothécaires, pourvu qu'ils n'aient pas passé dans les mains d'un tiers de bonne foi, ou n'aient pas été grevés à son profit.

CHAP. VIII. — *Des avertissements.*  
(Protestations).

**132.** Il y a trois sortes d'avertissements :

1° Lorsqu'on dépose un acte obligatoire ou un jugement définitif ayant pour conséquence l'interdiction, la mort civile, la suspension de la jouissance des droits civils, l'adjonction d'un conseil judiciaire ou la cession des biens au profit des créanciers (*cessio bonorum*) ;

2° Lorsqu'on dépose un acte qui suspend l'exercice des hypothèques, tel qu'un acte de décès ou l'avertissement donné par le tribunal de la déclaration de faillite d'un débiteur ;

3° Lorsqu'on dépose l'assignation d'une partie tendant à établir judiciairement son droit sur les biens ou sur les créances hypothécaires.

**133.** Dans le premier cas, l'inscription du jugement ou de l'acte sur les registres hypothécaires, s'oppose à tous actes ultérieurs en contradiction avec l'effet du jugement ou de l'acte. Quant aux actes antérieurs, les lois déterminent jusqu'à quel point ils peuvent être atteints.

**134.** Dans le second cas, l'inscription de l'acte de décès suspend seulement l'effet des actes jusqu'au règlement de la succession. L'inscription de l'avertissement de la déclaration de faillite met les créanciers à l'abri des actes du failli, et les empêche d'obtenir des droits de préférence les uns sur les autres.

**135.** Le tribunal de commerce, en ordonnant l'apposition des scellés, autorisera le commissaire de la faillite à faire inscrire sur les registres hypothécaires des immeubles et des capitaux hypothéqués de lui connus ou qu'il découvrirait ultérieurement, un avertissement de l'ouverture de la faillite. Dès que cet avertissement aura eu lieu, le failli ne pourra contracter aucune obligation dans la Chancellerie, et celles qu'il aurait consenties dans d'autres chancelleries ne pourront être inscrites.

Quant aux actes antérieurs de dix jours à l'ouverture de la faillite, les donations que le failli a faites de créances ou d'immeubles dans ce même espace de temps, sont nulles et sans effet à l'égard du donataire ; mais les obligations qu'il a contractées à titre onéreux ne peuvent être annulées, à la demande des créanciers, que s'il est démontré au tribunal qu'elles présentent le caractère de la fraude (*oszukanstwo*). Les dispositions qui précèdent, sur la nullité des conventions, ne sont cependant pas applicables au tiers qui, ignorant la faillite du débiteur et de bonne foi, a acquis avant l'avertissement une hypothèque de tout autre que du failli et non à titre gratuit.

**136.** Quand un accusé aura été condamné à une peine entraînant la mort civile, le jugement passé en force de chose jugée, pourra être inscrit sur les registres hypothécaires par la partie intéressée à exercer les poursuites prescrites par le chap. VII.

Le ministère public doit faire inscrire d'office sur les registres hypothécaires ces jugements, ainsi que ceux qui prononcent la suspension de la jouissance des droits civils.

**137.** Celui qui veut faire inscrire un avertissement sur les registres, dans le but de s'assurer l'effet des droits réels, ou une *exception* pour le cas où il obtiendrait un jugement favorable, doit présenter requête au tribunal avec les preuves à l'appui. L'acte qui autorise l'inscription de cet avertissement doit être déposé par lui à la chancellerie territoriale, avec l'original de la citation au débiteur et la quittance du greffier du tribunal constatant le paiement du droit d'inscription. Mention du droit réclamé sera faite sur le sommaire hypothécaire. Si le jugement est favorable, la créance prendra rang du jour où l'avertissement a été inscrit. Si la demande est rejetée, l'inscription sera rayée. Celui qui l'a requise peut en outre, dans ce cas, être contraint par corps à la réparation du dommage. Si, dans un procès criminel, la partie lésée réclame une garantie pour les réparations qui lui sont dues, elle peut faire inscrire un avertissement sur le registre hypothécaire, en vertu d'une autorisation de ce tribunal. Il n'est pas nécessaire de donner assignation quand on obtient des dommages-intérêts en matière criminelle.

**138.** Le jugement qui prononce une condamnation pour une dette personnelle peut être inscrit sur les registres hypothécaires avant d'être devenu définitif. L'inscription conservera son rang si le jugement n'est pas réformé. (2123, C. fr.)

**139.** Tous les avertissements énoncés sur les registres hypothécaires doivent, avant d'être inscrits sur le sommaire, être soumis à la sanction de l'autorité hypothécaire, qui veillera à l'accomplissement des conditions requises pour leur inscription.

## Loi sur les privilèges et hypothèques du 6 août 1825.

**1.** Le titre XVIII du livre III du Code civil, modifié en partie par la loi hypothécaire de 1818, est entièrement abrogé et remplacé par les dispositions suivantes.

### CHAP. I. — Dispositions générales.

**2.** Comme 2092, C. fr.

**3.** Le prix d'un objet saisi, qui ne suffit pas, après déduction des frais de justice, de saisie, de vente et de distribution, pour payer tous les créanciers qui se présentent, se distribue entr'eux par contribution, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence. (2093, C. fr.)

**4.** Comme 2094, C. fr.

### CHAP. II. — Des privilèges.

**5.** Les créances privilégiées sur certains immeubles, énoncées en l'art. 41 de la loi hypothécaire de 1818, sont payées sur le prix de ces immeubles, par préférence même aux créances hypothécaires. (2095, C. fr.)

**6.** Sont préférés sur le prix d'un meuble, les créanciers qui ont sur ce meuble un privilège particulier.

**7.** Les créances privilégiées sur certains meubles sont :

1° Les contributions publiques, sur la chose mobilière imposée ;

2° Les loyers ou fermages et autres redevances résultant d'un bail d'immeuble, sur les meubles et ornements qui garnissent la maison louée ou la ferme, sur tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme ou à l'exercice d'un art ou d'une industrie, et sur les revenus de la maison ou de la ferme, pour les deux dernières années et pour l'année courante ;

3° La créance, sur le gage dont le créancier est saisi ;

4° Le prix dû à l'artisan pour la façon ou la réparation de la chose ; et les frais faits pour sa conservation ;

5° Le prix d'effets mobiliers, s'ils sont encore en la possession de l'acheteur, qu'on ait ou non fixé un terme de paiement.

S'il n'a pas été fixé de terme, ou s'il a été convenu que le paiement aurait lieu immédiatement, le vendeur peut même revendiquer ces effets contre les créanciers de l'acheteur, tant qu'ils sont en la possession de celui-ci, et en empêcher la revente, pourvu que la demande en revendication soit formée dans la huitaine de la livraison, et que les effets se trouvent dans le même état que le jour de cette livraison.

Il n'est rien innové aux loix et usages du commerce sur la revendication ;

6° Les fournitures d'un aubergiste sur les effets du voyageur qui se trouvent dans son auberge ;

7° Les frais de voiture et les dépenses accessoires, sur la chose voiturée (2102, C. fr.)

**8.** En cas de concours sur un même meuble, entre les créanciers privilégiés énoncés en l'article précédent, le trésor public est préféré à tous autres. Après le trésor public vient celui qui est en possession de la chose. Les autres privilégiés n'ont aucun droit de préférence entr'eux.

**9.** Les créances privilégiées sur la généralité des biens sont celles ci-après exprimées, et s'exercent sur le prix des meubles et des immeubles, par préférence à toute créance non garantie par un privilège particulier ou une hypothèque, dans l'ordre suivant :

1° Les frais funéraires non excessifs.

Ces frais sont même payés, à défaut d'autres biens, sur le prix de tout effet mobilier, grevé d'un privilège particulier autre que celui du créancier gagiste.

En cas d'insuffisance, ils sont préférés aux hypothèques et même aux privilèges particuliers sur certains immeubles.

2° Les frais judiciaires d'apposition et de levée de scellés et les frais d'inventaire ;

3° Les frais quelconques de dernière maladie ;

4° Les salaires des gens de service pour l'année échue, et ce qui est dû sur l'année courante.

5° Les fournitures d'aliments faites au débiteur et à sa famille pendant les six derniers mois, par les marchands en détail, tels que boulangers, bouchers et autres, et par les maîtres de pension.

A défaut d'autres biens, les créances énoncées aux § 2, 3, 4 et 5 sont préférées aux privilèges particuliers sur tout meuble qui n'est pas en la possession du créancier privilégié ;

6° Les contributions personnelles dues aux villes, églises et établissements publics, pour l'année échue et l'année courante ;

7° Les créances des mineurs et interdits, qui donnent droit à l'hypothèque légale ;

8° Les créances de la même nature de la femme contre son mari ;

9° Toutes contributions, redevances générales et dîmes, dues au trésor public, aux églises, aux établissements publics, aux villes et à la compagnie d'assurance contre l'incendie lorsqu'un autre privilège ne leur est pas assuré par les dispositions ci-dessus ; il en est de même à l'égard des créances résultant de la

responsabilité à laquelle sont soumis les receveurs et tous les comptables publics.

CHAP. III. — *Des hypothèques.*

**10.** La loi du 26 avril 1818 sur la fixation de la propriété des immeubles et sur les privilèges et hypothèques, sera désormais obligatoire pour tous les immeubles et pour les droits et capitaux hypothécaires susceptibles d'hypothèque, sous les modifications suivantes.

**11.** Il ne sera pas fixé de terme définitif pour la régularisation de l'hypothèque sur les immeubles auxquels ne s'appliquait pas jusqu'à ce jour la loi du 26 avril 1818. La régularisation particulière sur chaque immeuble aura lieu à la réquisition de la partie intéressée.

**12.** Le ministère de la justice organisera pour ces hypothèques une procédure abrégée et moins coûteuse. Il déterminera en même temps le fonctionnaire chargé des opérations hypothécaires.

**13.** Toutes les hypothèques légales, qui ont existé jusqu'à ce jour indépendamment de l'inscription, en vertu des dispositions du Code, sur les immeubles non soumis à la loi du 26 avril 1818, seront inscrites dans le délai d'une année sur les registres hypothécaires, sans frais de timbre. Ce délai expiré, elles n'auront d'effet que du jour où elles seront inscrites sur les registres.

**14.** La section I du chap. V et l'art. 42 de la loi du 26 avril 1818 cessent d'être obligatoires et sont remplacés, pour les immeubles auxquels s'appliquait cette loi sur les hypothèques légales, par les dispositions suivantes.

**15.** Ont droit à l'hypothèque légale : la femme, le mineur et l'interdit, conformément au livre I. du Code civil, et le trésor pour les arrérages des contributions. Ont également droit à l'hypothèque légale : le trésor, les églises, les établissements publics, les villes et la compagnie d'assurance contre l'incendie, pour les créances résultant de la responsabilité des receveurs et de tous comptables des deniers publics.

Le tiers acquéreur n'est soumis qu'à l'hypothèque légale du trésor, et seulement pour les contributions foncières des deux années qui ont précédé l'acquisition.

**16.** Les hypothèques légales seront inscrites sur les registres hypothécaires sans qu'il soit besoin du consentement du débiteur.

**17.** L'hypothèque légale ne produit d'effet que par l'inscription de la créance sur le registre hypothécaire. Si les biens présents du

débiteur ne suffisent pas pour la garantie de ces droits, le créancier peut prendre inscription sur les biens postérieurement acquis (2135, C. fr. diff. et 2130.).

**18.** Si l'inscription excède la somme nécessaire pour la sûreté de l'hypothèque légale, le débiteur peut en demander la réduction (2143, C. fr.).

**19.** Toute inscription d'hypothèque légale doit être signifiée au débiteur.

**20.** Les dispositions de la loi du 26 avril 1818 relatives aux rapports entre époux quant aux biens, ne s'appliquent qu'aux mariages contractés sous l'empire de cette loi.

**21.** Mais la clause d'inaliénabilité stipulée sous la loi en vigueur, en ce qui concerne les immeubles ou les capitaux hypothécaires de la femme, doit être inscrite dans l'année sur le registre hypothécaire des immeubles ou des capitaux.

Ce délai expiré, la clause d'inaliénabilité sera sans effet contre les tiers, tant qu'elle ne sera pas inscrite sur les registres hypothécaires.

La femme pourra requérir l'inscription sans l'assistance de son mari, ou de son curateur si elle est mineure. L'inscription pourra même être requise par toute partie intéressée. (2139, C. fr.)

**22.** Les immeubles, dont l'hypothèque devait, aux termes de la loi du 26 avril 1818, être régularisée par la commission hypothécaire, et ne l'auront pas été, vu leur peu de valeur, seront régis par les art. 11 et 12 de la présente loi, si mieux n'aime le propriétaire faire régulariser son hypothèque conformément à l'article suivant.

**23.** Toutes les fois qu'il sera nécessaire de régulariser les hypothèques sur un immeuble qui, pour tout autre motif que son peu de valeur, n'a pas été vérifié par les commissions hypothécaires, le tribunal compétent, après avoir fixé un délai de trois mois à un an fera citer devant lui le propriétaire et régularisera l'hypothèque de cet immeuble, conformément à la loi de 1818, au lieu et place de la commission hypothécaire.

CHAP. IV. — *Du rang des amendes judiciaires et administratives relativement aux autres créances*

**24.** Les amendes judiciaires et administratives ne seront colloquées qu'après toutes les autres créances, même après celles qui ne jouissent ni d'un privilège ni d'une hypothèque.

## PORTUGAL.

## Digeste du droit portugais (extrait du),

En 3 vol., mis en ordre par M. Correa Teller en 1840.

LIVRE III. — DU DROIT DE PROPRIÉTÉ, DU  
MODE DE L'ACQUÉRIR, DE LA PERDRE ET DE  
L'ALIÉNER.TITRE XIV. — *Des engagements.*

(Dos Empenhos.)

SECTION III. — *De l'hypothèque.*

**1245.** Quoique les biens soient la garantie des obligations contractées par leur possesseur, cependant cette garantie ne peut être exercée lorsque les biens sont acquis par un tiers sans fraude, à moins qu'ils ne soient grevés d'un droit hypothécaire.

**1246.** Il y a des obligations auxquelles la loi affecte sur les biens du débiteur un droit hypothécaire : c'est l'hypothèque légale.

**1247.** L'hypothèque légale est privilégiée, lorsque, dans le concours, la loi lui donne la préférence sur les autres hypothèques antérieures. Si elle ne la lui assigne pas, c'est une hypothèque légale simple.

**1248.** L'hypothèque conventionnelle est ou spéciale ou générale.

**1249.** Cependant le débiteur peut obliger simultanément tous ses biens en général, et quelques-uns spécialement, sans que l'hypothèque spéciale devienne générale.

**1250.** Il suffit que le débiteur oblige par acte public sa personne et ses biens à l'acquittement d'une dette pour qu'il y ait hypothèque générale.

**1251.** L'acte public est toujours exigé pour la validité de l'hypothèque conventionnelle (2127, C. fr.).

**1252.** Les actes privés des personnes qualifiées (*qualificadas*) ne peuvent constituer une hypothèque que s'ils ont été passés devant un notaire et trois témoins, ce que le notaire attestera dans la reconnaissance.

**1253.** Comme 2124, C. fr.

**1254.** Lorsque celui qui hypothèque un bien qui ne lui appartient pas en devient plus tard le propriétaire, l'hypothèque frappe ce bien depuis l'acte d'acquisition.

**1255.** Il est dit ailleurs en quels cas l'hypothèque constituée par le mari, sans le consentement de la femme est valide (1).

(1) 405. L'hypothèque sur les biens-fonds des deux époux donnée par le mari pour garantie des actes qu'il lui est permis de contracter, et qui peuvent produire un profit, est valable, quoique la femme n'ait pas été partie lors de sa constitution.

406. Cette hypothèque ne peut affecter les biens de la femme non compris dans la communauté, si le contrat est antérieur au mariage, ou si la nature des biens s'y refuse.

407. Néanmoins l'hypothèque consentie pour garantir

**1256.** Le tuteur ou curateur ne peut hypothéquer les biens de ses administrés, sans l'approbation du conseil de famille (457, C. fr.).

**1257.** L'usufruitier a le droit d'hypothéquer son usufruit (2118, 2<sup>e</sup>, C. fr.).

**1258.** Les biens des églises et monastères ne peuvent être hypothéqués, engagés ou vendus sans l'autorisation royale; il peut être procédé criminellement contre les contrevenants.

**1259.** En général, les choses inaliénables ne peuvent être hypothéquées.

**1260.** Celui qui hypothèque frauduleusement des biens inaliénables, ou des biens déjà engagés pour une autre dette, sans que leur valeur suffise à la garantie de l'hypothèque ou de la créance, commet une fraude et est poursuivi criminellement (2059, C. fr.).

**1261.** Les emplois publics, les soldes militaires, les traitements des magistrats et fonctionnaires publics, et la solde des marins ne peuvent être ni engagés ni hypothéqués.

**1262.** Comme 2129, C. fr.

**1263.** Les vêtements et les meubles du débiteur ne sont jamais compris dans l'hypothèque générale.

**1264.** Les dettes actives peuvent être hypothéquées.

**1265.** Non-seulement le débiteur ou sa caution, mais encore un tiers peut hypothéquer ses biens pour une obligation qui lui est étrangère.

§ 1. — *Des hypothèques privilégiées.*

**1266.** Les propriétaires des biens possédés par un débiteur dont tous les biens sont saisis, sont préférés aux autres créanciers à titre de revendication.

**1267.** Si la revendication ne peut avoir lieu, le vendeur a un privilège sur le prix de la vente, le débiteur étant alors le propriétaire de la chose (2103, C. fr.).

**1268.** Le même privilège est accordé à ceux qui prêtent de l'argent pour l'acquisition de certains biens, s'il résulte de l'acte que l'emprunt a eu cette destination, et s'il est établi que la vente et l'adjudication ont été faites par voie d'exécution contre l'acquéreur (2103, 2<sup>e</sup>, C. fr.).

des obligations étrangères, dont il ne peut résulter que du préjudice pour la communauté, ne produit aucun effet si la femme n'y a pas consenti.

408. L'hypothèque consentie par le mari, ne peut affecter les biens de la femme, provenant d'acquêts (*os bens do meação*), sans son consentement.

**1269.** Ceux qui vendront des meubles à crédit, auront sur la valeur de ces meubles, tant qu'ils n'auront pas été confondus avec ceux de l'acheteur, le même privilège que ceux qui prêtent des fonds pour les acheter.

**1270.** La vente de la dot consistant en biens apportés au mari et estimés, donne à la femme la préférence dans la répartition du prix sur tous les autres créanciers du mari.

**1271.** Si la dot apportée en argent a été confondue avec les autres biens du mari, la femme a une hypothèque légale sur les biens du mari, mais elle n'a pas de droits de préférence sur les créanciers hypothécaires antérieurs.

**1272.** Comme 2103, 3°, C. fr.

**1273.** Ceux qui ont fourni des matériaux ou de l'argent pour faire ou reconstruire un bâtiment ou un navire, ou pour mettre en culture un domaine, ont un privilège sur la valeur des améliorations avant les créanciers hypothécaires antérieurs.

**1274.** Ce privilège s'étend aux maîtres et ouvriers qui auront travaillé aux susdites améliorations (2103, 5°, C. fr.).

**1275.** Le bailleur d'un immeuble en rapport et le propriétaire d'un domaine emphytéotique ou à cens ont un privilège, pour la rente ou le cens, sur les fruits de cet immeuble contre tous les autres créanciers hypothécaires.

**1276.** Le bailleur d'une maison a, pour le loyer, un privilège sur le prix des meubles, qui y ont été apportés par le locataire ou le sous-locataire, contre les autres créanciers, quels qu'ils soient (2102, 1°, C. fr.).

**1277.** Celui qui prête des grains pour ensemer un champ a le même privilège que le bailleur sur le prix de la récolte. L'aubergiste pour les dépenses faites chez lui jouit de la même préférence sur la valeur des meubles transportés dans son auberge (2102, 6°, C. fr.).

**1278.** Le créancier de frêts ou du prix de transports de marchandises sur une place ou un marché, pour y être vendus, ont un privilège sur le prix des choses transportées contre les autres créanciers (2101, 6°, C. fr.).

**1279.** Le tribunal ou le créancier poursuivant la vente d'immeubles aux enchères sont privilégiés pour les frais de justice (2101, 4°, C. fr.).

**1280.** Les créanciers qui, avec le montant de leurs créances, ont contribué à la conservation des biens, ou les ont améliorés et sauvés, ont un privilège sur les créanciers hypothécaires antérieurs.

**1281.** Le trésor public, pour les dîmes et autres charges prédiales, a sur le produit des domaines un privilège égal à celui des autres propriétaires, mais non pour la dîme de l'impôt sur les salaires (*mançio*), qui est une charge personnelle.

**1282.** Le trésor public est également pri-

vilégié sur les biens des traitants, fermiers généraux, trésoriers et receveurs, de préférence aux créanciers qui n'ont qu'une hypothèque générale antérieure; mais non si l'hypothèque antérieure est spéciale.

**1283.** Les amendes prononcées pour des peines et des délits n'ont aucune préférence sur les créanciers antérieurs, même chirographaires.

**1284.** Si le condamné n'a pas assez de biens pour payer l'amende et la dîme de la chancellerie, le créancier, sur sa demande, sera payé antérieurement.

**1285.** Les créanciers des frais funéraires du débiteur qui ont été faits sans luxe sont privilégiés (2101, C. fr.).

**1286.** Le même privilège est accordé pour les frais de dernière maladie, et le salaire des gens de service pour ce qui est dû de l'année courante (2101, C. fr.).

### § 2. — Des hypothèques légales sans privilège.

**1287.** Les églises, monastères, miséricordes et autres établissements pieux, les chambres et l'université ont une hypothèque légale sur les biens de leurs administrateurs, tenanciers, receveurs ou trésoriers, pour ce qu'ils leur doivent.

**1288.** Les biens du mari restent légalement hypothéqués à la charge de conserver et de restituer les biens dotaux et même paraphernaux de la femme.

**1289.** Le mari a un droit d'hypothèque sur les biens de sa femme ou sur ceux de la personne qui lui a promis une dot, à l'effet d'en obtenir le payement.

**1290.** Les fils ont une hypothèque sur les biens du père qui administre leurs biens maternels ou adventifs en cas de dommage ou de dilapidations de son fait.

**1291.** Si le père ou la mère qui hérite des biens d'un fils du premier mariage contracte un second mariage, et que pour ce motif les biens de la succession soient dévolus à ses frères germains, ceux-ci ont une hypothèque légale sur les biens du père ou de la mère.

**1292.** Les biens des tuteurs ou curateurs sont légalement hypothéqués à l'effet d'indemniser les pupilles ou interdits.

**1293.** Cette hypothèque est également applicable à la mère pour la tutelle des enfants; et si le second mariage a eu lieu avant la reddition des comptes et avant toute poursuite, les biens du mari sont soumis à la même hypothèque.

**1294.** Les biens de la succession sont légalement hypothéqués pour le payement des legs; mais cette hypothèque est sans effet à l'égard de créanciers de la succession, même chirographaires, qui doivent être payés avant les légataires.

**1295.** Quoique l'hypothèque soit un droit indivisible, le légataire à titre universel (*de-genero*) ne peut demander le legs qu'à tous les héritiers, chacun proportionnellement à leurs droits sur la succession.

**1296.** Si, au contraire, une prestation a été laissée au légataire sur les revenus d'un domaine, ce domaine seul est alors hypothéqué, et l'héritier possesseur peut être poursuivi pour le total.

**1297.** L'hypothèque judiciaire résultant d'un jugement de condamnation est une espèce d'hypothèque légale : ainsi, les biens-fonds du condamné restent hypothéqués pour le paiement de la condamnation.

**1298.** Cette hypothèque ne jouit pas d'un privilège contre les autres créanciers ; mais elle donne le droit de poursuivre l'exécution du jugement contre les acquéreurs des biens du condamné.

### § 3. — Des effets de l'hypothèque.

**1299.** Les biens hypothéqués servent de garantie au créancier et au garant de l'obligation, quand l'hypothèque est constituée par le débiteur principal.

**1300.** Le créancier peut céder son droit hypothécaire à un autre créancier sans hypothèque ; et si celui-ci paye le premier, il sera subrogé dans le droit du créancier privilégié, de plein droit, et indépendamment de la cession.

**1301.** Le débiteur hypothécaire ne peut désigner d'autres biens que ceux hypothéqués pour le paiement de la créance, ni les exclure, lorsqu'ils ont été spécialement déterminés. (*Loi du 16 mai 1832, art. 137.*)

**1302.** Si les biens hypothéqués se trouvent entre les mains d'un tiers possesseur, et que le débiteur possède encore d'autres biens libres et suffisants pour payer le créancier, la vente des biens hypothéqués n'aura lieu qu'autant que les autres biens du débiteur auront été vendus. (2171, C. fr.)

**1303.** Sont exceptés de cette règle les cas : — 1° Où le tiers possesseur a acquis frauduleusement les biens hypothéqués ; — 2° Celui où les biens libres du débiteur sont situés dans une autre juridiction où le créancier ne peut faire procéder que difficilement à leur vente.

**1304.** Le créancier qui a une hypothèque spéciale et générale, lors même que l'hypothèque générale serait antérieure à celle d'autres créanciers qui poursuivent le débiteur commun, ne peut saisir d'autres biens que ceux affectés à l'hypothèque spéciale, si elle suffit pour le désintéresser.

**1305.** Un autre effet de l'hypothèque est de rendre indivisible le droit qu'elle produit (2114, C. fr.). En vertu de ce droit le créancier peut poursuivre le cohéritier possesseur de l'immeuble soumis à l'hypothèque spéciale pour toute la dette, sauf le recours de celui-ci contre les autres cohéritiers au marc le franc.

**1306.** Si l'hypothèque est générale, et que les biens soient répartis entre plusieurs héritiers du débiteur, le créancier peut poursuivre chacun d'eux solidairement.

**1307.** Il a également cette faculté si les biens hypothéqués sont entre les mains de plusieurs tiers détenteurs. Dans ce cas, celui qui paye toute la dette a un recours contre les autres détenteurs comme le cohéritier ; le recours s'exerce en proportion des biens hypothéqués que chacun possède.

**1308.** Le tiers détenteur de l'immeuble hypothéqué doit être requis ou de payer la dette, ou de délaisser le bien pour être judiciairement vendu (2168 et 2169, C. fr.).

**1309.** S'il a été fait des détériorations coupables sur le fonds hypothéqué, le détenteur peut être poursuivi pour les réparer ; il peut aussi réclamer le prix des améliorations, s'il en a été fait (2175, C. fr.).

**1310.** Cependant il n'est tenu de livrer les fruits de l'immeuble hypothéqué, qu'après que les poursuites ont été commencées. (2176, C. fr.)

**1311.** Un autre effet de l'hypothèque est de donner au créancier hypothécaire le droit d'être préféré aux créanciers chirographaires, quelle que soit la date de leurs titres.

### § 4. — Du registre des hypothèques.

(Projet.)

**1312.** Les hypothèques tant spéciales que générales doivent être inscrites sur un livre à ce destiné, en énonçant les jour, mois et année, et les minutes (*notas*) du notaire qui a rédigé l'acte, la créance hypothécaire, les noms du débiteur et du créancier, si l'hypothèque est générale ou spéciale, et, si elle est spéciale, la désignation des immeubles telle qu'elle est indiquée dans l'acte, les jours, mois et an où cet acte a été fait, en détail, tout ce qui a été désigné par le greffier et par celui qui a présenté l'acte, au dos duquel doit être mise la mention de l'inscription.

**1313.** Le registre doit être écrit par ordre de date à mi-marge : sur la marge non écrite seront inscrites les radiations ou les novations (*novações*) des obligations. Il sera dressé une table alphabétique des noms des débiteurs.

**1314.** L'inscription sur le registre des hypothèques générales et spéciales doit être faite au domicile du débiteur. Si les débiteurs ont divers domiciles, ou si les cautions ont un domicile différent de celui du débiteur, l'inscription sera répétée sur les registres des divers domiciles.

**1315.** L'obligation de faire inscrire appartient au créancier ; le débiteur est tenu de faire inscrire la radiation si la créance est payée, ou l'hypothèque éteinte.

**1316.** S'il est incertain que l'obligation constitue une hypothèque, ou si elle est éteinte, le juge en décidera.

**1317.** L'ancienneté des hypothèques sera réglée par les dates des registres, et non par celles des actes. Les hypothèques non inscrites ne constituent que des obligations chirographaires. (2134, C. fr.)

**1318.** Quand le débiteur est domicilié dans la ville ou l'arrondissement dans lequel l'acte d'hypothèque a été passé, il sera accordé huit jours au créancier pour le faire inscrire; dans cet intervalle le créancier n'éprouvera aucun préjudice pour ce retard, lors même qu'un créancier postérieur aurait fait inscrire son hypothèque avant lui.

**1319.** Si le débiteur a son domicile dans un lieu autre que celui où l'acte a été rédigé, outre les huit jours accordés au créancier, il lui sera accordé un délai en sus, à raison de six lieues par jour.

**1320.** Comme 2147, C. fr.

**1321.** Seront soumises à l'inscription les hypothèques conventionnelles, les hypothèques légales, judiciaires et les privilèges. (2135, C. fr. *diff.*)

**1322.** Sont exceptées les suivantes: — 1° Les dettes résultant des frais de justice, ou celles des dépositaires et administrateurs (*conductores*) de biens à vendre aux enchères; — 2° Les gages et le salaire des ouvriers; — 3° Les frais funéraires et ceux de dernière maladie; — 4° Les semences conformément à l'art. 1277, ou les instruments de labour; — 5° Les revenus des maisons ou des immeubles rustiques, des rentes foncières, cens et autres prêts payables à des temps fixés. (2107, C. fr.)

**1323.** Les inspecteurs du trésor public, ceux des chambres, et autres semblables sont tenus de faire inscrire les hypothèques de leurs comptables, tenanciers et autres, indiqués aux art. 1282 et 1287, sous peine de responsabilité.

**1324.** Le juge de l'inventaire des mineurs, interdits ou absents, doit confier le soin de prendre inscription des obligations du tuteur ou du curateur au subrogé tuteur, ou à la personne du conseil de famille qu'il juge la plus capable, en faisant annexer l'extrait du registre des hypothèques à l'inventaire et au procès-verbal de nomination du tuteur ou curateur.

**1325.** L'inscription de l'hypothèque sur les biens du mari, pour la dot ou pour les biens paraphernaux de la femme, peut être prise, par le mari, comme par la femme ou ses parents.

**1326.** Le père qui administre les biens de ses enfants, est tenu d'inscrire son obligation hypothécaire; et s'il contracte de nouvelles obligations sans avoir fait cette inscription, il sera considéré comme coupable de fraude (*bulrao*).

**1327.** Le tuteur ou le curateur est tenu de faire inscrire l'hypothèque sur les immeubles engagés pour les reprises des mineurs ou interdits, sous peine de responsabilité (2136, C. fr.). Toute hypothèque prise dans les soixante jours après le partage, par le cohéri-

tier sur les biens engagés pour lesdites reprises, sera nulle (2109, C. fr.).

**1328.** Le mari, le père, le tuteur ou le curateur, dont les biens auront été généralement hypothéqués, pourront demander que l'hypothèque générale soit réduite sur un immeuble spécial, sur l'avis des intéressés et du conseil de famille. (2143, C. fr.)

**1329.** Ils peuvent faire la même réquisition vis-à-vis tout autre débiteur contre lequel il existe une hypothèque générale. Si le créancier n'y obtempère pas, et que le juge après vérification trouve que l'hypothèque spéciale offerte équivaut à la dette et un tiers au-dessus, il la déclarera substituée à l'hypothèque générale.

**1330.** La substitution ou le déplacement d'une hypothèque sera annotée en marge du registre, de même que les radiations; ces annotations seront datées et contiendront la mention du titre ou du jugement.

**1331.** Les personnes qui se servent de titres ou de pièces fausses ou simulées, pour faire inscrire des hypothèques imaginaires ou des radiations, encourront les peines portées contre les faux en écriture.

**1332.** Le greffier qui falsifie l'inscription, ou qui délivre un certificat inexact des hypothèques inscrites, outre la peine d'être suspendu, sera responsable des dommages et intérêts (2197 et 2198, C. fr.).

**1333.** Si le greffier diffère d'inscrire une hypothèque ou de délivrer un certificat, le juge prononcera sa suspension. (2199, C. fr.)

**1334.** Si le débiteur change de domicile, chacun des créanciers intéressés pourra demander que les hypothèques inscrites dans l'ancien domicile soient transcrites dans le nouveau.

**1335.** L'inscription ne produira pas d'effet au-delà de dix ans; si la créance n'est pas éteinte, l'inscription devra être renouvelée avant l'expiration des dix premières années. (2154, C. fr.)

**1336.** Quant à l'inscription des hypothèques antérieures à la loi, il est accordé un an, qui commencera à courir, dans les colonies, à dater de l'époque où la loi aura été publiée dans la capitale de la province. Pendant un an l'ancienneté des actes sera réglée comme par le passé.

**1337.** Dans l'inscription du jugement rendu sur action réelle, on déclarera les biens (*pedidos*) que l'on conviendra devoir être soumis à l'hypothèque spéciale, le jugement et le lieu (*cartorio*) où la sentence aura été prononcée.

**1338.** Dans l'inscription du jugement rendu sur action personnelle, on énoncera la somme demandée, si elle est certaine et liquide, ou si elle ne l'est pas, le prix d'estimation et les immeubles du débiteur seront affectés à l'hypothèque générale.

**1339.** Pour toute obligation incertaine ou non liquide, le débiteur et le créancier pourront également requérir une estimation judi-

ciaire, et cette somme sera notée sur le registre des hypothèques.

**1340.** Comme 2151, C. fr.

**1341.** Le registre des hypothèques sera vérifié une fois tous les ans par le juge compétent, à l'effet de pourvoir à sa régularité.

§ 5. — *Du concours des créanciers.*

**1342.** Si un débiteur tombe en faillite, ou est engagé pour tous ses biens, et que ses dettes hypothécaires soient inscrites, les créanciers privilégiés font partie de la première classe, et sont colloqués au premier rang.

**1343.** Entre les privilégiés eux-mêmes, ceux que la loi exempte de l'obligation d'inscrire leurs créances, sont préférés conformément à l'art. 1322.

**1344.** Dans la seconde classe, sont compris les créanciers hypothécaires, par ordre de date de leurs inscriptions.

**1345.** Néanmoins les hypothèques constituées antérieurement à la loi d'inscription, et inscrites dans le délai accordé à cet effet, continueront d'être préférées comme auparavant. (*Loi du 30 juillet 1774 et décret du 26 octobre 1836.*)

**1346.** L'hypothèque antérieure, quoique générale, est préférée à l'hypothèque spéciale postérieure, si les biens libres d'hypothèque spéciale ne suffisaient pas au paiement de l'hypothèque générale.

**1347.** Cependant, dans le concours de l'hypothèque spéciale antérieure avec l'hypothèque générale postérieure, si le créancier de l'hypothèque spéciale n'est pas payé intégralement, il ne sera pas préféré au créancier avec hypothèque générale sur les autres immeubles, il concourra avec lui par contribution.

**1348.** Quant aux arrérages, les hypothèques des tuteurs et des pères administrateurs des biens de leurs enfants, dateront du jour de leur entrée en fonctions.

**1349.** L'hypothèque sur les biens du mari, quant aux biens dotaux, datera du jour du mariage; et pour l'indemnité des biens paraphernaux, du jour où il les a endommagés ou aliénés.

**1350.** La date de l'hypothèque d'une obligation conditionnelle, dont l'événement sera réalisé, se rapportera à la date du contrat.

**1351.** Après que les créanciers privilégiés, et les créanciers hypothécaires auront été payés, les créanciers chirographaires seront compris dans la troisième classe, suivant leur ancienneté.

**1352.** Sont réputés chirographaires à cet effet: — 1° Les créanciers dont les créances sont établies par acte public ou par titre ayant date certaine, tels que les écrits de personnes qualifiées ou de négociants immatriculés, pour les objets de leur commerce;

2° Les créanciers par jugements contradictoires et fondés sur des témoignages;

3° Les créanciers de sentences de précepte (*preceito*) obtenues par l'effet de lettres de change ou de *risco*, ou par l'effet d'actes ou écrits de personnes qualifiées.

**1353.** Après les chirographaires, viendront en dernier lieu contributoirement les créanciers en vertu de (*preceito*), ou par suite de serment d'*alma*.

**1354.** Néanmoins le jugement de *preceito* ou de serment d'*alma*, s'il a été enregistré, équivaldra à une créance chirographaire à l'égard des créanciers postérieurs.

**1355.** Le juge du concours sera celui de la saisie de tous les biens du débiteur; s'ils ont été antérieurement vendus en vertu d'un autre jugement, le juge de la reconnaissance du dépôt public sera compétent pour statuer sur les privilèges.

**1356.** On observe, pour les poursuites relatives aux privilèges, les règles de la procédure ordinaire; l'appel du jugement sur le rang entre les créanciers est suspensif.

**1357.** Dans le classement des privilèges, chaque partie peut élever des contestations et opposer les droits et exceptions que le débiteur pourrait lui-même invoquer.

**1358.** Comme 878, C. fr.

**1359.** Dans un concours, le créancier privilégié pour être admis n'a pas besoin d'un jugement, son titre suffit.

**1360.** Mais il n'est pas permis au créancier hypothécaire ou privilégié de demander la suspension des poursuites d'un autre créancier; il peut cependant requérir le dépôt du prix pour se faire payer.

**1361.** Lorsque la protestation de privilège a été faite, si les biens sont adjugés au créancier poursuivant, le titre d'adjudication ne lui sera pas délivré s'il n'a déposé la somme pour laquelle lesdits biens lui ont été adjugés.

**1362.** Si un créancier inférieur est payé au préjudice des autres créanciers, ceux-ci peuvent l'attaquer en employant la voie ordinaire.

§ 6. *De l'extinction du droit hypothécaire.*

**1363.** Le droit hypothécaire s'éteint de la même manière que l'obligation principale à laquelle l'hypothèque sert de garantie.

**1364.** Il s'éteint aussi par la prescription, si un tiers acquiert l'hypothèque à juste titre et de bonne foi et la possède longtemps. (2180, C. fr.)

**1365.** Il s'éteint encore par la renonciation du créancier. (*Ibid.*)

**1366.** La renonciation peut aussi s'opérer tacitement, comme quand le créancier donne au débiteur le consentement d'aliéner l'hypothèque, sans réserver son droit hypothécaire.

**1367.** Par la résolution du droit du débiteur sur les biens hypothéqués, le droit hypothécaire, qu'il avait transféré au créancier, est éteint.

**1368.** Le droit hypothécaire se transfère de l'immeuble sur le prix, quand le prix est déposé et que les créanciers ont été sommés de faire valoir leurs droits.

## PRUSSE.

### Ordonnance de Frédéric II, du 20 décembre 1783 (1).

#### TITRE I. — DE LA FORME ET DE L'ORGANISATION DES REGISTRES HYPOTHÉCAIRES EN GÉNÉRAL.

##### SECTION I.

**1.** Tous les tribunaux et cours auxquels, d'après les lois et les constitutions de chaque province et de chaque lieu, appartient la direction des hypothèques, sont obligés de tenir des livres réguliers de tous les fonds de terre situés dans leur juridiction.

**2.** Les cours (une dans chaque département) doivent dans tous les tribunaux de leur ressort ordonner l'établissement de ces registres.

**3.** En cas de négligence, la cour devra pourvoir à cette obligation aux frais du juge négligent.

**4.** Les registres des hypothèques seront reliés in-folio, et le papier doit être très-fort.

**5.** Il est laissé à l'appréciation du tribunal, d'après les localités, de déterminer s'il doit y avoir un ou plusieurs registres.

**6.** Tous les immeubles situés dans un district pouvant être possédés séparément, aliénés ou hypothéqués, doivent être inscrits sur le registre des hypothèques de ce district.

**7.** Seront aussi inscrits sur ce registre, les biens féodaux, les *fideicommiss*, les *seniorats*, les biens appartenant à une corporation, les fonds de terre appartenant aux veuves, aux couvents, aux églises, à l'administration des villes, et autres personnes morales, d'autres hypothèques ou d'autres aliénations pouvant survenir.

**8.** Il sera assigné sur le registre une page spéciale à chaque fonds de terre.

**9.** L'inscription doit avoir lieu dans l'ordre des numéros sans interruption de rang, depuis le premier fonds de terre situé dans le district jusqu'au dernier.

**10.** Dans les cercles étendus où des subdivisions existaient par numéros distincts, cet état de choses sera maintenu.

**11.** Dans les villes et les villages où aucune désignation de fonds de terre par numéros n'avait pas encore eu lieu, leur indication est laissée au soin des magistrats et des juges.

**12.** Les dépendances et les servitudes qui appartiennent à certains fonds de terre principaux, et qui sont possédées ou exercées conjointement, ne reçoivent aucun numéro spécial.

**13.** Mais si une dépendance du bien principal est située dans une autre juridiction que le bien principal, il lui sera assigné un numéro spécial et une autre page sur le registre des hypothèques.

**14.** Il en est de même pour les droits réels qui ne sont pas attachés à certains fonds de terre, mais qui étant indépendants ont une valeur déterminée, quoiqu'exercés sans la possession du fonds et qui peuvent être aliénés ou hypothéqués isolément. Ces droits, dans ce cas, doivent être inscrits sur le registre sous un numéro spécial.

**15.** S'il existe plusieurs droits de cette nature, tels que des boutiques de barbier, des établissements de bains, des marchands privilégiés, des apothicaires, des imprimeurs, il sera tenu un registre spécial pour ces droits, avec des numéros spéciaux.

**16.** Il sera dressé sur chaque registre des hypothèques ou des fonds de terre, une table alphabétique des noms des propriétaires, avec le rapport aux numéros des registres.

**17.** En cas de contestation sur un fonds de terre, les tribunaux appelés à la juger, doivent, dans les trois mois de la présente ordonnance, se dénoncer respectivement cette contestation pour l'instance qui leur est commune, et se communiquer les moyens respectifs des parties.

**18.** Le juge compétent doit rendre un décret, et prendre des dispositions provisoires pour faciliter les recherches sur le droit contesté.

**19.** En cas de doute sur la possession, les deux tribunaux doivent inscrire l'immeuble, chacun sur son registre, avec la mention de l'existence de la litispendance; et jusqu'à la décision sur la compétence, chaque tribunal doit, à la requête des parties, se donner respectivement connaissance des actes intervenus, afin qu'il en soit pris note et inscription par les deux tribunaux.

**20.** Le tribunal qui néglige de se confor-

(1) Cette ordonnance très-importante et qui a fixé le droit commun hypothécaire en Prusse, a été traduite à Berlin par un juriconsulte du pays. Sa traduction, due à une extrême obligeance, complète avec le Code et la loi sur les faillites (V. *Concordance des Codes de commerce*, pages 97 à 120) tout ce qui existe sur le droit prussien, en matière de concours entre les créanciers.

mer aux dispositions de l'article précédent, sera condamné à des dommages-intérêts envers les parties et à une amende triple des frais perçus.

**21.** Il sera procédé de même, si des conflits de juridiction s'élèvent par la suite.

**22.** Si la juridiction d'un fonds de terre changeait, le précédent juge devra expédier au juge nouveau une copie légalisée de la feuille du registre des hypothèques de ce fonds de terre, avec le supplément des actes qui y appartiennent.

**23.** Les registres des hypothèques seront rédigés d'après le modèle ci-joint sous la lettre A. (*v. in fine.*)

**24.** Dans les lieux où il existe déjà des livres d'hypothèques tenus d'après une autre forme, ces registres devront être mis d'accord avec le modèle.

**25.** Pour éviter les frais, les registres seront conservés ; mais autant que possible on les rendra conformes au modèle par des suppléments ou des changements.

**26.** Si les registres actuels sont achevés, et que de nouveaux registres soient devenus nécessaires, ils seront établis d'après le modèle A.

**27 et 28.** Mais si le registre des hypothèques est fait d'après un modèle vicieux, ou s'il est perdu, il en sera établi un nouveau d'après le modèle A.

**29.** Il sera dit plus bas comment il faudra procéder, si les registres doivent être refaits entièrement.

**30.** Le registre des hypothèques de chaque fonds de terre a, comme l'indique le modèle A, outre un intitulé, trois rubriques principales divisées par colonnes.

**31.** Combien d'espace chacune de ces rubriques doit elle contenir ? Le temps en décide.

Combien de temps ce registre doit-il servir ? La qualité, l'importance de chaque fonds de terre, et la multiplicité des changements d'inscription et des autres actes insérés dans le registre hypothécaire, en décident également.

**32.** Comme il peut arriver que la place affectée aux inscriptions relatives à un immeuble soit remplie plutôt que celle d'un autre fonds, il sera réservé des pages en blanc à la fin de chaque registre, pour pouvoir, au besoin, continuer sur le même livre les inscriptions qui concernent cet immeuble.

**33.** Sur l'intitulé de chaque fonds de terre doivent être inscrits son numéro, son nom et sa dénomination particulière, sa nature, si c'est une terre noble, une maison, un bien-fonds libre ou sujet à des corvées ; si c'est un fief ou un allodial transmis par voie d'héritage, le cercle ou le district dont il fait partie ; pour les fonds de terre appartenant aux villes, les rues ou la place où ils sont situés ; et, en général, le signe caractéristique par lequel le fonds de terre est distingué d'un autre de même nature et de même nom.

**34.** Les dépendances et les droits qui sont attachés à un bien, ne seront pas notés d'une manière particulière sur le registre des hypothèques. S'ils dépendent d'une autre juridiction et sont inscrits sur un autre registre, ils seront notés sur l'intitulé, avec l'indication de la juridiction dont ils font partie.

**35.** Si une dépendance ou un droit d'un bien inscrit sur le registre hypothécaire a été acheté ou adjugé aux enchères, et qu'il n'ait pas encore été inscrit sur le registre, il en sera fait mention sous la première rubrique au titre de possession, et la valeur de cette acquisition y sera également énoncée.

**36.** De même, si une dépendance ou un droit appartenant à un bien en est aliéné ou séparé, cette séparation sera notée sous l'intitulé, et sa valeur sera déduite de l'évaluation du fonds de terre.

**37.** Si cette dépendance ainsi séparée doit former une propriété particulière, il lui sera assigné un numéro et une page sur le registre des hypothèques.

**38.** Il sera disposé plus bas, pour déterminer si cette dépendance doit être grevée des dettes et charges qui la concernent particulièrement.

**39.** Si plusieurs biens séparés sont possédés par un seul et même propriétaire, et forment un tout ou une soi-disant seigneurie, le numéro et la désignation de la propriété seront inscrits sur l'intitulé, ainsi que les noms des biens séparés dont cette propriété est composée.

**40.** Si ce bien est détaché de la totalité, ou est aliéné séparément, il faut s'en référer à ce qui a été dit à l'art. 36 pour les dépendances ; mais le nom de ce bien séparé avec le rapport de la note insérée sur la première rubrique, sera effacé de l'intitulé.

**41.** Le nom du propriétaire sera inscrit sous la première rubrique et la première colonne. Si plusieurs personnes du même nom habitent une province, une même localité, les désignations les plus précises seront énoncées, afin d'éviter toute erreur.

**42.** La seconde colonne fera connaître l'origine du droit de propriétaire sur le fonds de terre. L'a-t-il acheté, échangé, reçu par succession ou donation, de main libre ou par licitation, ou autrement ?

**43.** Sous la troisième colonne on inscrira le prix de vente et la valeur propre des monnaies.

**44.** Si le propriétaire a reçu ce bien à titre gratuit, ou sans désignation de valeur, le prix de la précédente acquisition devra être exprimé.

**45.** L'inscription de la taxe du fonds de terre est facultative de la part du propriétaire. Cependant s'il veut la faire inscrire, la mention devra en être faite *ante lineam*.

**46.** Si des biens appartenant à des villes ou à des communes, sont assurés par des compagnies d'assurance contre l'incendie, le

prix de l'assurance sera porté sur le registre des hypothèques sous la première rubrique et de la même manière, mais seulement *ante lineam*; les changements qui surviendront dans le renouvellement des évaluations seront ajoutés de la même manière, de temps à autre.

**47.** Sous la seconde rubrique principale seront notées les obligations réelles et les charges perpétuelles qui grèvent le fonds de terre.

**48.** Sous la dénomination de charges perpétuelles inscrites, il ne faut pas comprendre les charges ordinaires et les obligations qui, d'après les lois locales, doivent être acquittées par tous les biens de cette nature à la justice, à l'église ou au clergé; tels sont : les contributions, les droits féodaux, les impôts, les services, les frais de logement, les fonds des sociétés d'assurance, les redevances, les impôts fonciers, les dîmes aux églises, pasteurs, sacristains, et les autres prestations de voisinage, ces dépenses étant déjà retranchées de la valeur du bien inscrit sur le registre des hypothèques, et l'acquéreur ou celui qui y a intérêt, ayant dû s'en informer.

**49.** Mais seront inscrites sur le registre des hypothèques les charges perpétuelles imposées à un fonds de terre par des actes séparés, par des fondations, des legs, ou en vertu d'un titre spécial, comme le cens et les redevances emphytéotiques, les redevances de blé ou d'argent non rachetables, ou d'autres rentes dues à certaines personnes morales ou indirectes, aux églises, couvents ou autres établissements pieux.

**50.** Parmi les obligations réelles à noter sous cette rubrique, sont celles qui limitent le droit du propriétaire d'une manière déterminée, comme : le vasselage, le fidéicommis, les majorats, les seniorats, les substitutions, le droit de retrait, ou autres droits semblables qui ont pour effet de limiter la propriété du possesseur et sont imposés au fonds de terre.

**51.** Ainsi dans les provinces où les agnats, les inféodés, les ayants-droit à des survivances, ou à des fidéicommis, sont tenus de faire inscrire leurs droits, cette inscription se fera sous la seconde rubrique.

**52.** Sont inscrits, sous la troisième rubrique, les actes par lesquels les droits du propriétaire ne sont limités ni sur le fonds de terre, ni sur certaines parties de ce fonds, mais sont constitués au profit d'un tiers sur une partie du prix comme, par exemple : si le vendeur se réserve la propriété pour le reste du prix, ou si la somme dépend d'un fidéicommis.

**53.** Le prêt effectué avec la condition de la possession et de la jouissance de la part du prêteur sera inscrit sous la troisième rubrique, et en outre sera noté sous la deuxième rubrique.

**54.** Les servitudes réelles qui grèvent un fonds de terre ne seront inscrites que si les intéressés le demandent pour la conservation

de leurs droits; dans ce cas elles seront notées sous la seconde rubrique.

**55.** Sous la troisième rubrique on inscrira toutes les autres créances réelles et celles qui, d'après les articles précédents, ne font pas partie de la seconde rubrique, quel que soit le nom de ces obligations.

**56.** Sous cette colonne doivent être inscrites les créances hypothécaires, les acquisitions avec délai de paiement, sous réserve de propriété, les hypothèques tacites et légales, la garantie, les cautions pour les tutelles et celles à fournir par les employés.

**57.** Les privilèges particuliers attachés aux créances inscrites sont réglés dans l'ordre du concours (2134, C. fr.)

**58.** Dans cette colonne seront notées les cessions dans un sens plus strict, par exemple : si la propriété d'une créance inscrite était cédée à un tiers, cette créance et la mise en gage d'une telle créance seront inscrites.

**59.** Sera notée sous cette colonne la cession de la priorité du rang hypothécaire à un autre créancier : telle que la caution donnée par une femme avec sa dot à son mari; dans ce cas le créancier doit être garanti par les apports de la femme antérieurs à son inscription.

**60.** Enfin, il y aura lieu d'inscrire sous la colonne des cessions, si la somme a été déjà inscrite sur un fonds de terre et transcrite sur les lettres d'hypothèques provinciales. Les nouvelles lettres expédiées seront, comme les autres prêts hypothécaires, inscrites sous la première colonne de cette rubrique.

**61.** Sous la troisième colonne, celle des extinctions, il sera noté si la créance inscrite est éteinte par paiement, décharge, désistement, consolidation, ou de toute autre manière valable.

**62.** Mais si un droit réel constitué à un tiers par un créancier inscrit a été éteint par paiement ou par décharge, il en sera fait mention, non sous la colonne des extinctions, mais sous celle où le droit réel constitué a été inscrit.

**63.** Enfin, seront notées sous la troisième rubrique avec des numéros distincts, les créances séparées inscrites sur chaque bien.

**64.** Il existera pour chaque registre des hypothèques tenu de cette manière, un livre particulier d'inscription.

**65.** Dans ce livre seront transcrits en entier tous les actes dont il n'a été fait qu'une mention sommaire, ainsi que toutes les copies des procès-verbaux dressés pour la reconnaissance de l'acte, l'exécution du contrat, la cession de la propriété et la prestation de la décharge; on transcrira en outre les copies d'ordonnances du tribunal pour l'inscription et l'estimation des créances, de manière à réunir tout ce qui appartient à une même affaire.

**66.** Le livre d'inscriptions sera tenu par ordre de dates; les énonciations postérieures, sans différence de la nature des affaires

et des biens qui les concernent, seront écrites l'une après l'autre.

**67.** En outre, le registre aura une pagination régulière.

**68.** Il sera tenu pour les biens-fonds situés sous la juridiction d'une cour supérieure, outre le livre des hypothèques, un volume intitulé : Registre des actes fonciers.

Ce volume contiendra les requêtes, les pièces qui se rapportent aux hypothèques d'un bien déterminé, les minutes des ordres expédiés, les procès verbaux, les rapports, les avertissements et autres renseignements relatifs à ce bien.

**69.** Dans les tribunaux inférieurs, il n'est pas nécessaire de séparer les actes relatifs à chaque fonds ; mais les pièces qui en dépendent, les minutes des ordonnances inscrites aux hypothèques peuvent être, d'après l'ordre des dates et le cours des années, jointes aux demandes d'extinction. Les années seront pourvues d'un index.

De même les tribunaux supérieurs qui ont sous leur juridiction immédiate des fonds de terre appartenant aux villes, ou des biens de paysans, n'ont pas besoin pour ces fonds du registre particulier prescrit par l'art. 68.

**70.** Il y aura dans chaque tribunal chargé de l'inscription sur les livres hypothécaires, un membre ou un employé une fois choisi qui devra tenir ces livres. Cet employé sera assermenté.

**71.** Ce teneur du registre des hypothèques doit surveiller lui-même ces livres et les tenir enfermés, de manière à ce que seul il en ait connaissance et puisse en garantir l'exactitude en tout temps.

**72.** Il lui est défendu de communiquer ces livres à personne ou d'en permettre l'inspection, si ce n'est au propriétaire du fonds de terre ou à quelqu'un autorisé par lui, ou en vertu d'un ordre du tribunal. (2196, C. fr. diff.)

**73.** Il ne peut non plus délivrer des extraits de ces livres sans la permission du tribunal (*ibid.*).

**74.** Les tribunaux ne doivent pas permettre sans distinction, la communication des registres hypothécaires ou la recherche dans ces livres. Dans tous les cas, ils doivent examiner si le requérant a un véritable droit ou un intérêt fondé pour faire ces recherches (*ibid.*)

**75.** Les registres seront conservés dans un lieu sûr et à l'abri du feu, ou de tout autre accident.

**76.** Les cours et tribunaux, auxquels le soin des hypothèques est confié, sont responsables de l'exactitude de leurs registres et répondent de la fidélité de la teneur des actes inscrits (2197, C. fr.).

**77.** Mais ils ne sont pas responsables de la validité et de l'authenticité des actes déposés par les parties.

**78.** Dans les cas d'erreur, tout le tribunal,

et chaque membre qui au temps de l'erreur faisait partie de ce tribunal ou de la cour, ainsi que leurs héritiers, sont tenus du dommage chacun pour sa part.

**79.** Si l'un ou l'autre de ces membres ne peut rembourser le préjudice, les autres membres en sont tenus subsidiairement.

**80.** Le membre qui, à l'époque où la disposition préjudiciable a eu lieu, n'était pas présent à la cour, ou qui avait par écrit protesté contre les actes qui engendrent la responsabilité, ne peut être tenu du préjudice conjointement avec les autres.

**81.** Le recours contre l'auteur du dommage, qu'il soit membre ou employé de la cour, est réservé à qui de droit.

## TITRE II. — DE LA GESTION DES HYPOTHÈQUES ET DE LA TENUE DES REGISTRES HYPOTHÉCAIRES DANS LES COURS SUPÉRIEURES.

**1.** La tenue des registres hypothécaires a été jusqu'à présent, selon les différents cercles de juridiction, confiée en partie aux cours et en partie aux tribunaux inférieurs. Les principes relatifs aux hypothèques sont les mêmes pour les deux autorités compétentes. Cependant quelques différences pouvant se présenter, chaque principe général sera exposé au présent titre, pour les cours supérieures.

**2.** Il sera d'abord procédé à l'examen des constitutions d'hypothèques, de l'inscription sur les registres, des diverses opérations qui s'y rapportent, de l'exactitude du titre de possession, de l'inscription des droits réels et des charges, des cessions, des engagements, des articles inscrits, enfin de la radiation et des extinctions.

### SECTION I. — De la procédure à suivre pour les hypothèques en général.

**3.** Dans les cours supérieures, toutes les affaires relatives aux hypothèques doivent être instruites par écrit.

**4.** Pour présenter des demandes ou des observations, il faut s'adresser par écrit à la cour.

**5.** Celui qui possède une connaissance suffisante du droit et des lois du pays peut être son propre défenseur : mais celui qui veut ou est obligé de se faire assister, doit s'adresser à un notaire.

**6.** Aucun mémoire ou aucune requête pour affaire hypothécaire, ne seront reçus dans les cours et aucune décision ne sera rendue, s'ils n'ont été signés et légalisés par un notaire.

**7.** Toutes ces requêtes doivent être remises à la cour, à laquelle est confiée la direction des actes fonciers.

**8.** Le notaire doit noter sur la pièce produite aux actes, le jour où la requête a été

présentée, et si la requête doit être inscrite, l'heure de la présentation.

**9.** Si un document original est annexé à la requête et qu'une note doive être inscrite sur le registre des hypothèques, la demande sera inscrite sur le registre, ainsi que les mois par lesquels l'acte commence; le tout sera signé par le greffier.

**10.** Alors la présentation sera inscrite sur le journal désigné pour les règlements du greffe et expédiée à la première assemblée de la cour, avec toutes les pièces et les actes fonciers qui s'y rapportent, et remis ensuite au conseiller rapporteur.

**11.** Le conseiller rapporteur et la cour doivent examiner la requête et les pièces annexées à cette requête, tant en la forme qu'au fond.

**12.** Quoiqu'aux termes de l'art. 77, tit. 1<sup>er</sup>, les cours ne soient pas responsables de l'authenticité et de la validité des actes présentés par les parties, cependant il leur est imposé de donner tous leurs soins pour qu'aucune affaire d'une illégalité patente ou contraire aux lois ne soit portée sur les registres, et tâcher d'éviter des procès que pourraient occasionner l'obscurité ou les lacunes dans les documents admis.

**13.** Les cours doivent veiller à ce que la requête ne contienne rien de contraire aux lois, et examiner si, dans l'exécution de l'acte à inscrire sur les registres, les conditions prescrites pour la validité de cet acte ont été observées, si les contrats ont été rédigés avec clarté et exactitude, et s'ils sont revêtus des formes extérieures exigées pour les affaires qu'ils concernent.

**14.** Les lois règlent ce qui a rapport à l'exécution et à l'acquisition du droit hypothécaire. Dans le chapitre suivant, il sera tracé des dispositions qui doivent être observées pour procéder à l'inscription de ces actes sur les registres.

**15.** La forme légale et extérieure d'un acte sera réglée par le Code. Provisoirement, on suivra les lois en vigueur dans les provinces.

**16.** Si une requête ayant trait aux hypothèques est déposée par un mandataire, on examinera si le mandat a été dûment délivré et s'il est applicable au but indiqué.

**17.** Si l'acte en vertu duquel on requiert l'inscription sur le registre hypothécaire a été fait ou certifié en justice, ou si l'inscription requise n'impose par sa nature aucune obligation à celui qui la demande, ou s'il ne peut en souffrir aucun dommage, dans ce cas, il suffit d'un mandat extrajudiciaire. En tout autre cas, le mandat doit être délivré par un tribunal ou un notaire requis à cet effet.

**18.** Si, après la vérification ci-dessus, la requête est déclarée illégale et illicite, il sera transmis au demandeur une réponse écrite motivée, et aucune inscription n'aura lieu. En cas d'observations sur les formes extérieures et légales de l'acte à inscrire, ou dans la recon-

naissance du droit, ou sur le contexte, ou la forme extérieure de l'acte, le demandeur sera sommé de produire ses titres afin qu'il puisse être fait droit à sa demande.

Pour lui conserver ses droits, le tribunal fera inscrire d'office cette sommation et lui accordera un délai pour faire ses productions et en informer le propriétaire.

**19.** Si aucune observation n'est faite sur la note à insérer sur le registre hypothécaire, il sera ordonné par écrit au teneur du registre hypothécaire de faire l'inscription.

**20.** La note sera inscrite sur le livre hypothécaire dans les termes où il aura été ordonné de la faire.

**21.** Cette note doit s'accorder avec le contenu de l'acte et comprendre toutes les circonstances essentielles à la créance inscrite, et cela brièvement mais clairement.

**22.** La requête en double sera jointe au décret, ainsi que le document original.

**23.** Si plusieurs créances sont contenues dans un même acte, ou si cet acte ne comprend qu'une créance pour laquelle il existe plusieurs intéressés, le décret désignera la créance ou la personne qui devra être inscrite sur le registre.

**24.** Toutes les fois que, par suite de la nature de l'affaire ou de la convention des parties, plusieurs actes identiques ont été dressés pour le même objet, il sera désigné d'une manière précise dans le décret qui doit être inscrit, celui des intéressés auquel chaque acte devra être remis.

**25.** Le décret qui ordonne l'inscription sera signé par le conseiller rapporteur et remis au préposé de la cour, pour être également signé par lui et au moins par un troisième membre de la cour.

**26.** Il sera expédié, cacheté et remis au teneur des registres de la cour hypothécaire.

**27.** Ce conservateur inscrira le décret aussitôt.

**28.** Dans l'inscription il se conformera à la lettre du décret et ne fera aucune espèce de changement ou d'altération sans y être autorisé.

**29.** S'il découvre quelques points douteux dans l'affaire, il doit en prévenir la cour et attendre ses ordres.

**30.** Si plusieurs décrets de même nature, relatifs aux mêmes fonds, sont notifiés judiciairement en même temps au teneur des registres hypothécaires, comme s'il s'agissait d'inscriptions à prendre sur un même bien pour plusieurs créances, l'inscription sera faite, non d'après la date et la présentation du décret, mais d'après celle du jour et même de l'heure dans l'ordre de la présentation des requêtes. (2147, C. fr., *diff.*)

**31.** L'inscription doit être exacte et lisible. Les abréviations et ratures doivent être cotées et les sommes écrites en chiffres et en lettres.

**32.** Les notes de chaque colonne doivent

être écrites tellement serrées qu'il ne puisse rester aucune place pour des intercallations.

**33.** Après l'inscription, le teneur des registres hypothécaires fera un résumé de ce qui a été inscrit, en indiquant celui au profit duquel l'inscription a été prise, le volume et la page du registre hypothécaire, le rapport avec le modèle de l'inscription expédiée et la date de l'inscription.

Si, par exemple, le titre de possession a été inscrit par suite d'un contrat de vente, la remarque sera faite ainsi : *Titre de possession inscrit pour CAIUS, volume I, page 177, en vertu de la reconnaissance ci-jointe, Berlin, le....*

S'il a été inscrit des sommes d'argent arriérées conformément au contrat de vente, l'enregistrement sera à peu près conçu en ces termes : *6,000 thalers, argent restant dû, inscrit pour TITUS.*

**34.** Cet enregistrement sera écrit de la main même du teneur des registres et signé par lui.

**35.** Il doit ensuite inscrire la requête, le décret et cette note d'inscription sur le registre.

**36.** Le teneur des registres doit attester la conformité des copies avec les originaux.

**37.** Il devra ensuite délivrer une reconnaissance de l'inscription qui a été prise.

**38.** La reconnaissance contiendra tout ce qui a rapport à un certificat, et par conséquent sera rédigée d'après les instructions désignées ci-après dans une section spéciale sur les certificats hypothécaires. Elle ne différera des certificats d'hypothèque qu'en ce que, dans les expéditions *in vim recognitionis*, on doit exprimer non-seulement le nom de celui à qui le certificat est délivré, mais encore la note qui prouve l'inscription.

**39.** La minute de la reconnaissance faite ainsi par le teneur des registres hypothécaires, doit être revisée par le conseiller rapporteur. La mise au net sera signée dans les cours par le président et le conseiller rapporteur, et, dans les tribunaux inférieurs, par ceux auxquels la loi en impose l'obligation; enfin cette reconnaissance devra être tellement semblable au document inscrit, que les deux soient identiques : le tout sera revêtu du sceau de la cour.

**40.** Quant à l'expédition du certificat d'hypothèque, faisant foi de reconnaissance, la cour doit s'assurer que l'inscription a été réellement faite sur les registres et que le contenu du décret et celui du récépissé sont conformes.

**41.** Il sera ultérieurement statué, conformément aux usages de chaque cour, sur le mode de présentation des livres au président, après la révision de la minute ou la mise à exécution, et sur les moyens que devront employer les cours pour s'assurer de l'exactitude des certificats d'hypothèque délivrés par elle.

**42.** Après l'accomplissement de ces for-

malités, le teneur des registres hypothécaires devra délivrer l'acte inscrit.

**43.** La remise en est faite ordinairement à celui qui a fait inscrire l'acte, à moins qu'elle ne soit formellement demandée pour un tiers, en vertu d'un décret de la cour.

**44.** Enfin le décret en original de la cour, la minute de l'inscription et celle du récépissé hypothécaire faisant foi de reconnaissance, sont annexées aux actes fonciers. On désignera la personne à laquelle les originaux auront été remis.

**45.** Si une inscription est ordonnée sur le registre hypothécaire, sans qu'il existe un acte d'après lequel l'inscription doit avoir lieu, comme lorsqu'il s'agit d'une protestation, ou si la propriété doit passer *ab intestat* du père au fils, alors au lieu de dresser un acte, on transcrira sur la requête une copie vidimée d'après laquelle l'inscription sera ordonnée.

**46.** Des certificats d'hypothèques doivent en général être expédiés pour tout acte inscrit. Cependant il y a des cas où cette mesure n'est pas nécessaire, ainsi qu'il sera exprimé plus bas.

**47.** Les indications ci-dessus mentionnées pour procéder à l'inscription des actes et d'autres notes sur les registres hypothécaires, en rédigeant les inscriptions et en expédiant les actes de reconnaissance, ont pour but de parvenir à la régularité de la tenue des registres hypothécaires, de donner des garanties au public et de prévenir des faux; les cours seront observer ces dispositions, et ne considéreront pas ces formalités comme superflues.

**48.** Du reste si, dans certaines provinces auxquelles la conservation des hypothèques est confiée (principalement dans la Marche), des dispositions spéciales pour atteindre ce but sont nécessaires, il sera statué par le Roi, après avoir préalablement entendu les États des provinces.

#### SECTION II. — Des règles à observer pour l'exactitude et l'inscription du titre de possession.

**49.** Comme il importe à l'ordre et à la sûreté publiques que la propriété des biens immobiliers ne soit ni douteuse ni incertaine, toutes les mutations d'une propriété devront être inscrites et notées sur le registre hypothécaire du tribunal ou de la cour dans la juridiction desquels le bien-fonds est situé.

**50.** Cette déclaration sera faite par les intéressés dans l'espace d'une année; le titre translatif de propriété sera déclaré et certifié.

**51.** Si cette déclaration n'a pas été faite, la cour, dans le ressort de laquelle l'immeuble est situé, devra rappeler au nouveau détenteur son obligation par l'intermédiaire du tribunal compétent et lui accorder un délai suffisant pour produire son titre, sous peine d'une amende, s'il ne le fait pas.

**52.** Si le détenteur n'observe pas ce délai, le tribunal appliquera la peine. Le fisc le fera citer et l'obligera à produire son titre de possession.

**53.** Si une propriété est échue à plusieurs héritiers, et qu'ils ne puissent pas s'entendre sur le partage, ils doivent en prévenir l'autorité dans le courant d'une année, et un nouveau délai d'un an leur sera accordé pour opérer le partage de la succession.

**54.** Mais si le partage n'a pas lieu dans ce nouvel espace de temps, le titre de possession sera réglé en commun; et si plus tard la propriété est attribuée à un héritier, le titre sera inscrit en son nom. (883, C. fr.)

**55.** Celui sous le nom duquel le titre de possession d'une propriété est inscrit sur le livre des hypothèques, est autorisé à prendre sur ce registre toutes les dispositions relatives à cette propriété.

**56.** Le propriétaire dont le titre n'est point encore transcrit sur le livre des hypothèques, ne peut faire opérer aucune inscription sur cette propriété; le tribunal devra avant tout le sommer de régulariser son titre de possession.

**57.** Mais si le possesseur en est empêché par des motifs légitimes, il peut, pour se mettre à l'abri des actes du précédent propriétaire inscrit, faire certifier son droit ainsi que les empêchements existants, et faire inscrire sur le livre des hypothèques une protestation, pour le mettre à l'abri de l'effet des actes de celui qui est encore inscrit comme propriétaire.

**58.** Celui qui voudra faire inscrire son titre de possession sur le registre des hypothèques, devra remettre à la cour où se trouve le registre, l'acte d'acquisition à titre gratuit, ou onéreux, ou d'échange.

**59.** En examinant la requête, la cour devra observer les dispositions de la première section, articles 2 et suivants, et vérifier si le précédent propriétaire avait le droit d'en disposer et était investi lui-même du titre de possession, en outre si le nouveau propriétaire a la capacité de posséder, si la transmission de la propriété au nouvel acquéreur peut avoir lieu, et enfin si l'acte a été rédigé dans les formes prescrites par la loi.

**60.** Pour éviter les doutes et les erreurs, et prévenir les procès pour cause d'inexécution des dispositions de la loi et pour défaut de clarté dans la rédaction des actes, ces actes ne pourront, à dater de la publication de la présente loi, être inscrits que lorsqu'ils auront été recus dans la forme requise par la loi, soit devant un tribunal ou devant notaire.

**61.** Un acte rédigé seulement (*blos privatim*) par les parties ne pourra être ratifié par les tribunaux; le titre de possession relatif à cet acte ne sera pas inscrit sur le registre hypothécaire.

**62.** Cependant le contrat sous signature privée sera valable pour les contractans, de manière que l'un pourra intenter contre

l'autre une action en cas d'inexécution des conventions.

**63.** On se conformera aux lois et règlements de chaque province, pour déterminer si, outre la rédaction de l'acte d'acquisition devant le tribunal ou devant le notaire, il faut encore une confirmation du tribunal ou une saisine judiciaire, la prestation du serment, etc.

**64.** Cependant dans les provinces où une confirmation judiciaire ou une tradition civile n'est pas nécessaire, le titre de possession acquis par contrat de vente notarié, ne sera inscrit que lorsque la requête sera signée des deux contractans; ou bien, si la requête était présentée par l'acheteur seul, il faudrait que le vendeur consentit dans un temps déterminé à l'inscription du titre présenté.

**65.** Si le nouveau possesseur est investi en vertu d'une disposition testamentaire, il sera déterminé s'il a été institué héritier, ou si le bien-fonds ne lui est acquis qu'à titre de legs, comme donation testamentaire ou autrement.

**66.** Dans ce dernier cas, l'inscription du titre du nouveau possesseur n'a lieu que lorsque le consentement exprès de l'héritier résulte des actes, ou peut être prouvé de quelque autre manière.

Dans le cas où la tradition civile est nécessaire pour un immeuble, elle doit être faite auparavant par les héritiers au successeur à titre particulier.

**67.** Le testament qui institue l'héritier d'un immeuble, devra être produit en original ou en copie vidimée.

Cette copie devra être expédiée par le tribunal où le testament a été publié.

**68.** Si le testament est par acte public, l'inscription du titre pourra être faite sans aucune formalité.

**69.** Mais si la disposition testamentaire qui institue le nouveau possesseur, n'est qu'un testament sous seing privé, il devra être indiqué dans l'enregistrement de la publication ou dans le certificat particulier délivré à cet effet par le tribunal qui a fait la publication, que cette publication n'a présenté rien de défectueux.

**70.** S'il est produit un testament sous seing privé, sur lequel l'enregistrement de la publication ne se trouve pas, le titre de possession ne pourra être délivré, mais le demandeur devra être sommé, avant tout, de produire la reconnaissance et le consentement de ceux qui auraient succédé *ab intestat* au défunt.

**71.** Le nouveau possesseur qui se fonde sur une saisine commune ou une expectative, devra produire les titres qui s'y rapportent, et certifier le décès de son prédécesseur.

**72.** S'il établit son droit sur une succession *ab intestat*, ce droit, s'il n'est pas notoire, doit être attesté judiciairement sur le registre hypothécaire par un certificat du tribunal. Si

tribunal a des doutes graves sur la validité de ses droits, signification lui en sera faite, et alors le titre ne pourra être inscrit ; mais il sera, pour la conservation de ses droits, inscrit d'office une protestation aux termes de l'art. 57.

**73.** L'acte de partage qui attribue un immeuble à un héritier, sera inscrit à sa requête comme possesseur ; l'inscription passera directement du nom du défunt au sien, sans qu'il soit besoin d'inscrire la possession commune.

**74.** Dans le cas où les héritiers ne conserveraient pas le bien qui leur est échu et voudraient l'aliéner, ils feront d'abord inscrire le titre de possession sur le registre hypothécaire en leur nom collectif.

**75.** Pour déterminer les cas dans lesquels on doit fournir, outre la preuve du droit de succession, une déclaration formelle d'acceptation d'hérédité, ou la tradition civile par un curateur de la succession, ou l'expédition d'une lettre d'investiture pour régulariser la possession et donner le droit de se faire inscrire, il faudra se conformer aux lois et règlements de chaque province.

**76.** Si lors d'une mutation de propriété, le titre de possession produit par le nouvel acquéreur a été dûment examiné et trouvé propre à l'inscription, l'ordre d'inscrire sera donné au teneur des registres hypothécaires (section 1<sup>re</sup>).

**77.** La mention de l'inscription sera apposée sur l'acte d'acquisition, et, s'il y a plusieurs exemplaires, sur celui qui sera remis au nouvel acquéreur ; il sera remarqué dans l'acte de reconnaissance à délivrer, aux termes des art. 37 et suivants, que l'exemplaire n'est destiné qu'à l'acquéreur, et que la reconnaissance écrite sur cet exemplaire ne doit servir qu'à établir ses droits à l'inscription de son titre sur les registres hypothécaires (2156, C. fr.)

**78.** Lorsqu'il n'existe aucun acte d'acquisition, comme si le nouveau propriétaire a hérité, il sera procédé conformément aux dispositions des art. 45 et suivants.

**79.** S'il se trouve dans les actes, par suite desquels le titre de possession est inscrit, (quelque soit le titre translatif de propriété), des dispositions accessoires, en vertu desquelles un droit réel sur le fonds de terre est acquis à l'un des intéressés ou à un tiers, tels que des *pacta retrovenditionis, protimis eos, additionis in diem, legis commissoriae* ; des droits de propriété réservés ou hypothécaires, des sommes à payer à une époque déterminée, etc., il sera procédé selon l'article suivant.

**80.** Ces dispositions accessoires restreignant la propriété du possesseur et son droit de disposer du bien, et étant, aux termes du titre 1<sup>er</sup>, art. 50, de nature à être inscrites sous la seconde rubrique, elles seront inscrites d'office par le tribunal en apurant le titre de possession.

**81.** Les conseillers rapporteurs sont tenus d'examiner les actes d'acquisition produits, et quand il s'agit de clauses accessoires, de prescrire les mentions nécessaires sur l'inscription du titre même. Si quelque clause lui avait échappé, le teneur des registres hypothécaires devra l'en prévenir.

**82.** Si l'inscription a été prise, la mention en sera faite sur l'exemplaire de la copie vidimée de l'acte destiné à celui qui a acquis le droit réel ; et il lui en sera délivré un acte de reconnaissance. Il sera aussi fait mention de cette inscription sur l'acte hypothécaire expédié, au lieu de la reconnaissance, sur la grosse du titre de possession.

**83.** Le tribunal est tenu d'inscrire toutes les clauses restrictives de la propriété, mais non les dispositions relatives à l'attribution d'un droit réel sur une partie déterminée de sa valeur, telles que les hypothèques réservées pour sommes prêtées et les hypothèques légales des héritiers et des légataires. Mais dans ce cas celui à qui ce droit appartient est admis à le faire valoir.

**84.** A cet effet les tribunaux doivent donner avis aux intéressés du droit qui résulte à leur profit dans l'acte de vente, et surtout dans les testaments. Cet avis doit leur être transmis par la poste quand leur domicile est connu.

**85.** Si cet avertissement a été omis, dans l'un ou l'autre cas les tribunaux pourront être appelés à en répondre par leurs préposés, mais jamais par les parties intéressées.

**86.** Les autres contrats par lesquels un droit purement personnel est attribué à un des intéressés ou à un tiers, ne seront pas susceptibles d'inscription. Une sommation officielle sera donc inutile à leur égard.

**87.** Plusieurs biens appartenant à un même propriétaire pourront être vendus par un seul acte, et pour un seul et même prix.

**88.** Si ces biens sont situés sous une même juridiction, l'apurement du titre de possession pourra être demandé dans un seul acte et ordonné dans le même décret. L'inscription du titre aura lieu sur la feuille de chaque bien, et, dans l'enregistrement de l'acte on indiquera les feuilles sur lesquelles une inscription a été prise. On expédiera autant d'actes de reconnaissance qu'il y aura de biens ayant une feuille particulière.

**89.** Mais si les biens sont situés dans différentes juridictions, on demandera l'inscription du titre de possession sur les registres de chacune d'elles.

**90.** S'il survient un changement de possession d'un immeuble, dont d'autres biens situés dans une autre juridiction dépendent, le titre de possession sera inscrit sur le registre hypothécaire du lieu de l'immeuble principal ; ensuite, sur la production des documents nécessaires, il sera inscrit sur le registre hypothécaire relatif aux dépendances.

**91.** Si les dépendances d'un bien, ou si

quelques biens sont détachés d'une seigneurie ou aliénés d'une manière particulière, il sera procédé conformément aux dispositions du tit. 1<sup>er</sup>, art. 35 à 40 relatifs à la transcription sur le registre des hypothèques. Les cours et tribunaux établiront d'office un bordereau des créances qui grèvent le bien principal ou toute la terre seigneuriale ainsi que ses dépendances; par conséquent des conventions certaines devront être prises entre les contractants et les créanciers inscrits. Tant que ces prescriptions ne seront pas remplies, l'inscription du titre relatif à une dépendance ou à un bien propre n'aura pas lieu au nom du nouvel acquéreur.

**92.** Celui dont le titre de possession a été apuré de cette manière, en est reconnu comme seul et véritable propriétaire.

**93.** Si un bien a été acheté par suite d'une vente forcée, l'acquéreur est assuré de sa propriété; le tribunal n'admettra aucune prétention élevée par un tiers sur cette propriété.

**94.** Si le bien a été acquis de toute autre manière, il peut se présenter des cas, malgré toute la précaution recommandée aux cours et aux tribunaux, où un tiers ait des droits meilleurs que l'acquéreur ou que le précédent propriétaire, mais dans ce cas, aux termes du titre 1<sup>er</sup>, art. 77, les cours et les tribunaux ne sont pas responsables.

**95.** L'acquéreur ne pourra se garantir de cette demande qu'en citant tous les ayants droit ou prétendus tels, et qu'en produisant une sentence de forclusion.

**96.** Cette interpellation judiciaire doit être faite devant le tribunal dans la juridiction duquel ce bien est situé, et il sera procédé par ce tribunal d'après le code de procédure.

**97.** Le demandeur doit inscrire sur le livre des hypothèques le jugement avec un certificat du tribunal, et indiquer que ce jugement a été noté au titre de possession et sur l'original.

**98.** Dès que ce jugement aura acquis la force de la chose jugée, nul ne pourra s'inscrire contre, et aucune opposition ne sera plus admissible, que ce soit pour cause d'ignorance, d'absence ou de minorité.

**99.** Si cette citation a été faite en temps de guerre, le jugement ne pourra être opposé à ceux qui servent dans les armées royales; ils conserveront leurs droits, et cette conservation de leurs droits sera notée sur le registre des hypothèques par l'inscription du jugement.

**100.** L'adjudicataire par suite de vente forcée, qui a acquitté le prix de la vente aux créanciers inscrits, soit au greffe du tribunal, soit par suite d'une assignation qui lui a été donnée par le tribunal, n'est plus exposé à aucune demande de la part des autres créanciers ou personnes, autres que les intéressés dans la propriété. Cet adjudicataire pourra le faire constater sur le registre des hypothèques et dans son titre de possession.

**101.** L'acquéreur d'un bien-fonds, pour

se mettre à l'abri de toute demande de la part d'un tiers non inscrit sur le registre hypothécaire qui aurait des réclamations réelles à présenter, doit se conformer aux prescriptions des art. 95 à 99.

**102.** On pourra poursuivre à la fois deux interpellations et mentionner les citations dans le même acte; les jugements de forclusion qui en résulteront, pourront être compris dans le même jugement.

**103.** Tout prêteur d'argent qui veut prendre pour garantie un immeuble, doit s'informer de la régularité du titre de possession du propriétaire de l'immeuble.

### SECTION III. — *Autres actes qualifiés susceptibles d'être inscrits.*

**104.** Outre les changements qui peuvent survenir dans la propriété des immeubles, sont encore susceptibles d'inscription sur le registre hypothécaire les contrats ou obligations qui, du consentement du propriétaire, grèvent le bien fonds d'une hypothèque, ou qui l'affectent d'une hypothèque tacite en vertu de la loi.

**105.** Les lettres de change, lors même qu'une hypothèque conventionnelle serait stipulée pour leur garantie, ne seront pas inscrites.

**106.** Leur inscription ne profiterait pas au créancier, et le tribunal serait responsable de l'erreur que cette inscription aurait pu produire.

**107.** En cas de doute sur l'acquisition d'un droit réel, le tribunal sera appelé à statuer. Mais jusqu'à cette décision, le demandeur peut faire inscrire une protestation.

**108.** Il sera dit plus bas dans un titre particulier quelle est la procédure à observer pour une telle protestation et quels en sont les effets légaux.

**109.** Les obligations réelles susceptibles d'inscription sont notamment :

1° Les charges et obligations perpétuelles;  
2° Les modifications de la propriété et celles de sa libre disposition;

3° Les reliquats de sommes à payer, pour lesquels la propriété ou un droit hypothécaire a été conservé;

4° Les prêts et autres contrats semblables garantis par une hypothèque formelle;

5° Les cautions;

6° Les hypothèques légales et tacites de toute nature.

**110.** Pour l'inscription de tous ces droits réels et de ces obligations, on observera les principes généraux du premier titre.

**111.** La cour et le tribunal doivent faire inscrire ces droits dans la rubrique du registre hypothécaire qui leur est propre, et éviter, par le changement des rubriques, des erreurs sur la valeur de la propriété et sur la sûreté qu'elle peut offrir.

**112.** Quand il s'agit de droits réels ou d'obligations à établir, on doit considérer, en ce

qui concerne les charges existantes, les modifications de la propriété, de sa libre disposition et à quel point, d'après les lois générales ou provinciales, un consentement seigneurial est nécessaire pour leur constitution.

**113.** Si le consentement seigneurial n'est pas nécessaire et si le bien ne doit être grevé de ce droit réel que pour un temps déterminé, l'inscription pourra avoir lieu sans confirmation judiciaire.

**114.** Si, au contraire, ce bien est grevé d'une charge perpétuelle, l'inscription ne pourra être prise qu'après la confirmation judiciaire.

**115.** Cette confirmation émanera des tribunaux sous la juridiction desquels le bien est situé.

**116.** Le juge doit examiner non seulement la validité de l'obligation et le contenu de l'acte, mais encore s'il a été rédigé avec la clarté et la précision nécessaires.

**117.** Dans des fidéicommiss de famille il doit aussi examiner si l'ordre de succession a été fixé avec précision, afin d'éviter des procès ultérieurement dans les familles.

**118.** En cas d'obscurité, de doute ou si l'acte n'est pas complet et que le fidéicommiss ait été institué par un contrat ou par une autre disposition entre vifs, le juge doit lever toutes ces difficultés dans l'intérêt des parties en réclamant des explications claires de leur part.

**119.** Si le fidéicommiss a été constitué par testament, les intéressés seront entendus sur l'interprétation d'une clause obscure ou douteuse.

**120.** Si les intéressés s'accordent, il n'est besoin de rien autre.

**121.** Si les intéressés, ne pouvant s'entendre sur l'explication d'une clause douteuse ou obscure, veulent s'arranger ou faire un compromis en justice ou par tout autre moyen de droit, ils doivent avant tout s'adresser à la justice, et jusqu'à la décision de la contestation la confirmation sera ajournée.

**122.** Si les intéressés, malgré les observations du juge, ne s'accordent pas sur cette disposition obscure et douteuse, et la laissent à résoudre aux intéressés à venir, comme aussi dans le cas où ceux-ci voudraient s'arranger seulement plus tard à l'amiable ou par voie judiciaire, le juge devra y acquiescer : la confirmation ne sera plus alors différée, s'il n'existe pas d'autres obstacles.

**123.** L'explication donnée sur une clause obscure ou douteuse, si elle a en lieu de la manière décrite aux articles 118, 120 et 121, devra être ou ajoutée à l'acte même ou insérée dans la confirmation.

**124.** Les charges réelles ou les restrictions de la propriété, dont le juge a la connaissance par les actes produits lors de l'examen des titres de possession, doivent être inscrites d'office, aux termes de l'art. 80 ci-dessus.

**125.** Mais si ces charges ou ces restrictions font l'objet d'un acte particulier, c'est aux intéressés à les faire inscrire.

**126.** Le droit de propriété ou d'hypothèque réservée sur le prix de vente, suivant les dispositions de l'art. 83, n'est point inscrit d'office. Mais si les parties requièrent cette inscription, elle sera, comme conséquence du contrat de vente, ordonnée sans délai, et, après avoir été prise, notée sur le contrat original et sur l'exemplaire du vendeur. Dans le certificat de reconnaissance joint à cet exemplaire, il sera exprimé qu'il a été expédié dans l'intérêt du vendeur par suite de l'inscription prise en sa faveur pour prix de vente non payé (2108, C. fr. *diff.*).

**127.** Quand il s'agit de l'inscription d'hypothèques constituées par contrats de prêts et autres semblables, le juge devra avoir égard à la qualité des contractants, à la nature du fonds de terre hypothéqué, au contenu et à la forme du titre.

**128.** Relativement à la qualité des personnes, il faudra examiner si le contractant peut disposer librement de sa fortune, contracter des dettes, ou s'il a besoin de l'assistance ou du consentement d'un tiers.

**129.** Lorsqu'il s'agit d'inscrire des créances sur les biens d'un mineur, d'un interdit ou d'un prodigue, le consentement du curateur et l'approbation du tribunal de tutelle supérieure devront être produits. S'il s'agissait des biens du fisc, il faudrait provisoirement le consentement de l'administration de la guerre et des domaines ; ce consentement est également exigé, suivant les lois des diverses provinces, pour prendre inscription sur les monastères et les églises.

**130.** Si le juge a lieu de douter de la personne du débiteur et de son droit de contracter des dettes, ce doute devra d'abord être levé.

**131.** En examinant la requête relative à l'inscription, il faudra examiner si le titre de possession est apuré ; s'il en était autrement, aucune inscription ne pourrait avoir lieu aux termes de l'article 56.

**132.** Si le bien constitué dans l'acte a un caractère de féodalité, de fidéicommiss, de substitution, ou s'il est restrictif de la propriété, ou s'il enchaîne la libre disposition du propriétaire, le juge examinera tout ce qui est de nature à valider l'engagement et les lettres d'investiture ; il s'assurera si toutes les formalités ont été observées lors de l'engagement du bien fonds et de la rédaction de l'acte.

**133.** Si une faute a été commise, le créancier sera averti de la réparer, et on lui indiquera la mesure à prendre.

**134.** Si le créancier néglige cet avertissement et persiste à demander l'inscription, le juge pourra l'ordonner ; mais dans l'ordre relatif à l'inscription, dans l'inscription elle-même et dans le certificat hypothécaire, il

sera fait mention de la faute commise et du refus de la réparer, en ajoutant que l'inscription a été prise à ses risques et périls, sauf les droits des tiers.

**135.** Le tribunal devra examiner la nature et les stipulations du titre hypothécaire, et s'assurer s'il est conforme à la loi.

**136.** Tout ce qui est illégal, comme l'usure, ne peut être susceptible d'inscription. Si l'acte présenté à l'inscription contient des stipulations illicites, il en sera donné avis au bureau du fisc.

**137.** Si la faute ne se rattache qu'à des conditions accessoires, la stipulation principale pourra être inscrite, mais on exprimera dans une note au pied de l'acte l'illégalité de la clause accessoire, et la nullité dont elle est entachée, malgré l'inscription.

**138.** Le juge devra veiller à ce que l'acte soit rédigé avec clarté, et renferme une cause légale de créance et à ce que tout ce qui concerne le paiement, la nature et le titre des monnaies soit convenablement réglé.

**139.** En cas de défectuosité ou d'équivoque dans la rédaction de l'acte, l'inscription n'en sera pas moins ordonnée, mais le tribunal, dans le but d'éviter des procès, devra faire expliquer les parties et inscrire leurs explications, avant que l'acte ne soit délivré.

**140.** En attendant les dispositions précises du Code, il est permis d'engager des immeubles par des actes privés et de faire inscrire ces actes.

**141.** Le juge devra s'assurer de la véracité de l'écriture et de la signature du débiteur (*Ausstellers*).

**142.** Il examinera si l'acte d'engagement a été présenté à l'inscription par le créancier ou le débiteur.

**143.** Si la tradition a été faite par le débiteur en personne, il se présentera lui-même au tribunal, qui devra s'assurer de son identité.

**144.** Si la tradition s'opère par un mandataire, il devra y être autorisé par un pouvoir spécial judiciaire ou notarié.

**145.** Dans l'un et l'autre cas l'inscription aura lieu, lors même que le droit d'hypothèque ne serait établi que dans un acte sous seing privé, sans qu'il soit besoin d'une assignation ou d'une demande du créancier.

**146.** Si, au contraire, l'acte est présenté à l'inscription par le créancier, le juge devra examiner si le débiteur consent à ce que l'hypothèque soit inscrite sur son bien.

**147.** A défaut de ce consentement, l'acte sera rendu au créancier, qui sera invité à obtenir que le débiteur demande lui-même l'inscription ou déclare son consentement dans les pièces.

**148.** Si la clause de l'inscription est comprise dans l'acte, il s'agit de savoir si l'acte est fait en justice ou rédigé par un notaire.

**149.** Si l'acte est authentique de la manière expliquée ci-dessus, l'inscription pourra

être prise à la requête du créancier, sans qu'il soit besoin d'une reconnaissance ou du consentement du débiteur, auquel il est seulement donné avis de l'inscription.

**150.** Si l'acte est sous seing privé, il sera fixé un jour pour sa présentation et sa reconnaissance; le débiteur sera assigné à cet effet.

**151.** Si le débiteur se refuse à cette reconnaissance, on recourra aux voies légales, et si le tribunal compétent est autre que celui chargé de la tenue des registres hypothécaires, le créancier, pour poursuivre l'exercice de ses droits, devra le saisir de sa demande.

**152.** Si le débiteur tout en reconnaissant l'acte, fait des objections contre sa validité ou contre l'inscription, il faudra encore recourir aux voies légales.

**153.** Cependant dans ce cas, le créancier pourra faire inscrire une protestation contre toute aliénation ou tout engagement sur le fonds de terre, de nature à lui porter préjudice.

**154.** Mais si le débiteur reconnaît son écriture et consent à l'inscription du droit d'hypothèque constaté dans l'acte, la reconnaissance et la déclaration seront inscrites sur l'acte original, et l'inscription sera prise.

**155.** Si c'est un mandataire qui fait la reconnaissance, il devra justifier d'un pouvoir spécial dans les formes légales.

**156.** Dans l'inscription et dans l'ordre donné au teneur des registres hypothécaires, l'acte sera transcrit en entier, et notamment les conventions relatives à l'espèce et au titre des monnaies au jour fixé pour le paiement du capital et des intérêts.

**157.** Si cet acte contient des contrats accessoires, comme pour des à-compte, pour un pacte *de non petendo* dans certaines circonstances, ou pour d'autres stipulations qui suspendent ou annulent le remboursement, ces pactes seront inscrits également.

**158.** Les contrats accessoires qui ne sont pas contenus dans l'acte, et qui par conséquent n'ont pas été inscrits sur le registre hypothécaire, seront obligatoires entre les contractants, mais non envers les tiers.

**159.** Si l'acte est constitutif d'hypothèque sur plusieurs biens, l'inscription sera prise sur chacun d'eux, et chacune de ces inscriptions contiendra la mention des hypothèques inscrites sur chacun des autres immeubles.

**160.** Toute la créance sera inscrite sur chaque bien, à moins que les parties ne soient convenues dans l'acte d'affecter une somme déterminée sur chaque bien.

**161.** Si plusieurs biens engagés ont été inscrits sur le registre des hypothèques du même tribunal, l'inscription de la créance pourra être poursuivie par un seul acte et ordonnée par le même décret.

**162.** Si les biens engagés sont situés dans plusieurs juridictions, l'inscription sera ordonnée séparément dans tous les tribunaux

où se trouve le registre hypothécaire de chacun de ces biens.

**163.** Le créancier pourra choisir le bien pour prendre son inscription.

**164.** Si une dépendance située dans une juridiction étrangère fait partie du bien principal engagé, l'inscription sera prise d'abord sur le bien principal, mais l'acte devra être encore une fois produit pour l'inscription des hypothèques sur les dépendances.

**165.** Si l'acte contient une hypothèque générale en faveur du créancier, le créancier pourra en demander l'inscription sur tous les biens de son débiteur, ou sur quelques-uns d'entre eux à son choix.

**166.** Cependant il ne pourra réclamer l'inscription que sur les biens dont, à l'époque de la requête, le titre de possession était inscrit sous le nom de son débiteur.

**167.** Le créancier pourvu d'une hypothèque générale aura, par l'inscription, les droits d'un créancier ordinaire sur les biens affectés à son hypothèque, mais il n'aura aucun droit sur les autres, lors même qu'ils seraient sous la même juridiction et inscrits sur le même registre hypothécaire (2123, C. fr. *diff.*).

**168.** Si l'inscription sur plusieurs biens est faite à différentes époques, le créancier ne pourra profiter de l'effet de cette inscription sur chaque bien qu'à dater du jour de la demande en vertu de laquelle elle est prise.

**169.** Si l'inscription a été effectuée par le teneur des registres hypothécaires d'après les dispositions de la première section, et si cette inscription a été notée sur l'acte original, un certificat hypothécaire ayant force de reconnaissance sera expédié suivant les dispositions des art. 37 et suivants.

**170.** Ce certificat hypothécaire devra se rapporter au contenu du livre tel qu'il était conçu lors de l'inscription.

**171.** Le créancier, par ce certificat hypothécaire, connaîtra quelle est la garantie qu'il a obtenue pour son capital.

**172.** Si, d'après cette garantie, le paiement de la créance a lieu, et qu'ensuite il soit reconnu que le certificat hypothécaire est faux, le tribunal, aux termes des articles 76 et 81 du titre 1<sup>er</sup>, sera responsable de tout le préjudice.

**173.** Si le créancier ne peut recouvrer sa créance et qu'il prouve qu'il aurait été payé en tout ou en partie si l'inscription avait été prise ou notée suivant le faux certificat hypothécaire, le tribunal, aux termes du titre I<sup>er</sup> art. 76, sera tenu de lui restituer ce qu'il aurait reçu de cette manière.

**174.** Mais si le créancier, comptant sur la bonne foi de son débiteur, ou se fondant sur un certificat hypothécaire délivré pour un autre usage avant l'inscription de son acte, effectuait le prêt avant la remise de l'acte expédié comme reconnaissance sur l'inscription qui a eu lieu, il ne pourra exercer aucun re-

cours si, dans l'intervalle, des changements sont survenus sur le registre des hypothèques, et si, par l'inscription de sa créance, il n'a pas obtenu les garanties stipulées.

**175.** Mais comme un acte peut être inscrit avant que le débiteur ne reçoive le montant de la créance, des mesures doivent être prises pour mettre le propriétaire, ainsi que les cessionnaires ou autres, à l'abri de la fraude.

**176.** Le débiteur pourra attendre trente jours après l'inscription, pour savoir si le créancier lui versera les fonds promis.

**177.** Si le paiement n'a pas eu lieu dans ce délai, le propriétaire du bien devra, pendant huit autres jours, en avertir l'autorité chargée de la tenue des registres hypothécaires, et faire inscrire une protestation contre toute disposition à prendre en vertu de l'acte hypothécaire.

**178.** Pendant ces trente-huit jours à dater de l'inscription, nul ne pourra avec sûreté racheter une créance inscrite, soit en propriété soit hypothécairement, le débiteur pouvant dans cet intervalle de temps élever l'exception de la valeur non reçue.

**179.** Dès que la protestation sera inscrite, aux termes de l'art. 177 avis en sera donné au créancier.

**180.** Après la protestation inscrite, le possesseur du bien peut attendre le paiement ou intenter une action en extinction de l'obligation. De même le créancier a le droit de demander la main levée de la protestation, ou de provoquer le débiteur à introduire une instance.

**181.** Mais si dans les trente-huit jours aucune protestation n'a été inscrite et que l'acte ait été cédé et engagé à un tiers, le possesseur du bien ne pourra pas élever contre ce tiers l'exception du paiement non reçu.

**182.** Les hypothèques légales ou tacites ne sont jamais inscrites d'office : leur inscription ne doit avoir lieu qu'à la requête des ayants droit ou de leurs mandataires.

**183.** Cette requête devra être accompagnée du titre, soit en original, soit en expédition authentique, duquel il résulte que le demandeur a un droit d'hypothèque légale ou tacite.

**184.** Ce titre établit de la part du débiteur une reconnaissance non douteuse de la créance constitutive de l'hypothèque légale ou tacite, ou n'offre pas de preuves suffisantes.

**185.** Dans le premier cas, l'inscription sera ordonnée, sans qu'il soit nécessaire d'en prévenir le débiteur, à qui il sera simplement donné avis de l'inscription.

**186.** Dans le deuxième cas, si la reconnaissance de la créance ne ressort pas évidemment des titres produits, il faudra recourir à la déclaration du débiteur, et il ne sera pas procédé à l'inscription avant qu'on ait obtenu son consentement ou un jugement définitif.

**187.** Si lors de la demande d'inscription de l'hypothèque légale ou tacite, le bien n'ap-

partient plus au débiteur ou à ses héritiers, et que le titre de possession ait été transmis à un tiers, l'inscription ne pourra jamais être ordonnée sans le consentement exprès de ce tiers détenteur, ou qu'en vertu d'un jugement en dernier ressort.

**188.** Cependant, dans les deux cas des art. 186 et 187, le créancier, si sa créance a quelque apparence de fondement, pourra demander que, jusqu'à la production du consentement du possesseur ou jusqu'au jugement, il soit inscrit une protestation.

**189.** Si l'inscription d'une hypothèque légale ou tacite a été ordonnée et a eu lieu en la manière ordinaire, elle devra être enregistrée sur le titre original de la créance.

**190.** Si le titre original ne peut être livré au créancier, ou si pour divers motifs il doit rester entre les mains du débiteur, il en sera expédié une copie vidimée, et mention de l'inscription y sera insérée; il faudra, en outre, indiquer dans l'acte de vidimation quelle est la cause pour laquelle la copie vidimée a été délivrée, et ajouter dans le certificat hypothécaire que l'inscription a été effectuée sur une copie authentique.

**191.** Si l'hypothèque légale s'étend sur plusieurs biens, on se référera aux dispositions des art. 165 et suivants pour les hypothèques générales.

**192.** Les hypothèques tacites, dont sont grevés les biens des comptables au profit des caisses royales et publiques et les biens des tuteurs et curateurs en faveur des mineurs et interdits, seront inscrites à la requête de l'administrateur ou du tribunal supérieur des tutelles.

**193.** Mention de l'inscription sera faite sur une copie authentique de la lettre de réquisition, qui sera délivrée en même temps que le certificat hypothécaire expédié comme reconnaissance.

**194.** Les cautions ou les garanties qui ne sont pas susceptibles d'hypothèque légale ou tacite ne seront pas inscrites d'office ni à la demande de celui qui a obtenu la caution, mais seulement avec le consentement de la caution ou après un jugement définitif.

**195.** Il sera à cet effet expédié un acte formel de caution, contenant la clause qui autorise l'inscription et qui sera présenté pour l'inscription.

**196.** En examinant cet acte, le juge devra surtout avoir égard à la personne de la caution, et voir si, pour la légalité du cautionnement, il faut la renonciation à certains droits et avertir la caution, et si, eu égard à l'acte, elle a eu lieu avec les formalités prescrites par les lois générales ou provinciales.

**197.** Au reste l'inscription qui aura eu lieu devra être mentionnée sur l'acte de caution en original comme reconnaissance; il faudra toujours, comme d'habitude, expédier et ajouter un certificat hypothécaire.

**198.** Enfin il ne sera point dérogé par les

règlements de la présente section aux ordonnances relatives à l'expédition et à l'inscription des hypothèques consenties sur des terres seigneuriales, suivant le système de crédit des différentes provinces.

SECTION IV. — *Des cessions, engagements, sous-inscriptions, saisies de sommes enregistrées.*

**199.** Les cessions des créances inscrites judiciairement ne seront grossoyées à l'avenir que lorsqu'elles auront été ordonnées en justice ou contractées devant notaire.

**200.** Il n'est pas nécessaire que la cession ait lieu devant le tribunal sous la juridiction duquel est situé le fonds de terre engagé; elle pourra se faire devant tout homme de loi autorisé à donner un caractère d'authenticité aux actes passés devant lui; si elle a été faite sous seing-privé, il pourra en reconnaître et attester la validité.

**201.** L'homme de loi en présence duquel la cession aura lieu devra, outre l'observation des formalités exigées par la loi à l'égard de tout acte judiciaire, s'assurer avant tout de l'identité du cédant et s'il peut disposer de cette créance.

**202.** L'acte de cession devra être entièrement inscrit.

**203.** Cette inscription devra être mentionnée sur l'original rédigé et inscrit sur la créance cédée; elle sera signée du cédant; sa signature sera attestée par le juge ou l'homme de loi; le sceau public y sera apposé et l'acte remis au cessionnaire.

**204.** S'il n'y a plus de place sur l'acte original pour noter cette inscription, il faudra écrire le commencement, c'est-à-dire une ou plusieurs lignes sur l'acte même; le reste sera inscrit sur une feuille particulière qu'on devra coudre à l'acte, de telle sorte que ces deux feuilles n'en fassent qu'une.

**205.** S'il s'agissait de la cession d'un legs ou d'une autre hypothèque légale ou tacite inscrite sur un bien, hypothèque pour laquelle il n'a encore existé aucun acte particulier relatif à la créance, l'inscription ne pourra être prise que si préalablement le débiteur a reconnu la dette dans un acte exécutoire, ou qu'autant que cet acte aura été inscrit au lieu où l'inscription a dû être prise.

**206.** Si l'acte original cédé ne peut être délivré au cessionnaire ou parce qu'il n'a été cédé qu'une partie de la créance, ou parce que, outre la créance cédée, il y a encore d'autres créances, une copie authentiquée en sera dressée.

**207.** Dans la vidimation de cette copie, on mentionnera pour qui et pour quelle cause elle a été délivrée; et dans l'inscription de la cession, on indiquera le nom de la partie détenteur de l'acte original et pour laquelle la copie authentique a été expédiée.

**208.** L'inscription sera notée sur l'acte original et sur la copie vidimée. Quant à l'acte,

il sera gardé par le cédant, et la copie sera remise au cessionnaire.

**209.** L'acte original indiquant la créance ou la partie de la créance qui a été cédée, le créancier a l'assurance que son débiteur ne pourra disposer à son préjudice de l'acte original; de même le débiteur sera certain que son créancier ne pourra se servir de la copie vidimée que pour la somme qui lui a été cédée réellement.

**210.** Pour la validité légale de cette cession, il n'est besoin ni du consentement du *debitoris cessi*, ni d'inscription sur le registre des hypothèques.

**211.** Aux termes de la section suivante, le paiement et l'extinction des sommes inscrites n'a lieu que lors de la présentation de l'acte inscrit que le cessionnaire a entre ses mains; de cette manière il ne pourra rien être fait entre le cédant et le débiteur au détriment du cessionnaire.

**212.** Le cessionnaire pourra perdre les intérêts, si le débiteur, non averti de la cession, continue à les payer au cédant. Il y a donc prudence de la part du cessionnaire d'instruire le débiteur de la cession.

**213.** Cependant, à l'égard du débiteur, le cessionnaire peut éprouver un préjudice par suite du défaut d'inscription de la cession sur le registre des hypothèques :

1° Lorsqu'on a formé ou fait inscrire une opposition, pour la valeur non payée, aux termes de l'art. 178;

2° Lorsqu'à l'époque de la cession, le document cédé n'est plus valide, soit par la libération du débiteur envers le premier créancier, soit par la radiation de la créance en vertu du jugement de distribution;

3° Lorsque, même après la cession, le premier créancier se fait payer par le débiteur de la créance cédée, en détruisant l'acte et en éteignant la créance;

4° Lorsque, dans un procès de concours ou de liquidation, ou dans une adjudication du fonds de terre hypothéqué, le premier créancier inscrit sur le registre des hypothèques, est seul assigné *per patentum ad domum* ou par des *edictales*, et qu'après son exclusion la créance est éteinte par suite du jugement de forclusion;

5° Lorsque la créance inscrite est saisie. (*V. la fin de cette section*).

**214.** Le cessionnaire pourra se mettre en partie à l'abri de ce préjudice, s'il présente l'acte de cession à la cour où il avait été inscrit et s'il fait attester au bas de cet acte que jusqu'alors aucun changement n'est intervenu à l'égard de la créance, qu'elle n'est pas éteinte et qu'il n'a pas été noté d'autres cessions, engagements, sous-inscriptions ou autres droits, protestations ou saisies.

**215.** Mais le cessionnaire sera mieux garanti s'il fait inscrire sur le registre des hypothèques la cession qui lui a été consentie : en

recevant alors le certificat hypothécaire de l'inscription de la cession, il sera convaincu que la cession est assurée sur le fonds de terre telle qu'elle avait été inscrite d'abord.

**216.** Si une cession est présentée à l'inscription, la cour chargée de la tenue des registres hypothécaires, devra d'abord s'assurer si, d'après l'état du registre hypothécaire, la cession a été faite valablement.

**217.** Si la somme cédée est déjà éteinte, ou s'il est survenu des changements qui altèrent la qualité et la validité de l'original, le cessionnaire devra en être prévenu aussitôt, et l'inscription de la cession ne sera pas ordonnée.

**218.** Si la somme cédée est entièrement éteinte, le juge, pour prévenir les abus, devra garder dans les pièces l'acte délivré.

**219.** S'il s'agit de tout autre changement, l'acte sera rendu au cessionnaire, en attendant sa déclaration et sa proposition ultérieures.

**220.** Si rien ne s'oppose à l'admission de la cession, le juge devra examiner si les principes des art. 200 et suivants ont été observés.

**221.** Dans le cas où tout est régulier, l'ordre sera donné d'inscrire la cession, qui sera inscrite sur le registre hypothécaire. L'inscription sera notée sous l'enregistrement des cessions et le certificat hypothécaire sera délivré, comme reconnaissance, et attaché à l'acte.

**222.** S'il a été nécessaire pour la cession, aux termes de l'art. 206, de délivrer une copie vidimée de l'acte, la cession ne pourra être inscrite sur la seule production de ce visa; l'original devra être produit et l'inscription notée sur les deux pièces. Cependant pour tenir lieu de reconnaissance, il ne sera expédié qu'un seul certificat hypothécaire qui sera attaché à la copie vidimée destinée au cessionnaire.

**223.** Si la cession a été inscrite, la cour sera tenue d'en donner avis au débiteur, à moins qu'il n'ait été présent à l'inscription et qu'il n'ait donné son consentement.

**224.** Cette modification pourra être ou signifiée au domicile du débiteur ou inscrite sur le bien engagé.

**225.** Cette signification n'a pour but que de ne pas laisser ignorer au débiteur les changements survenus sur le registre hypothécaire.

**226.** Si elle n'a pas été faite, les droits du cessionnaire n'éprouveront aucune altération, mais la cour se rendra coupable de négligence.

**227.** En tous cas, d'après l'art. 212, le cessionnaire doit prendre ses mesures pour que les intérêts soient payés à lui et non au cédant.

**228.** Tout ce qui est prescrit ci-dessus pour les cessions, devra aussi être observé pour les engagements (mises en gage) d'actes inscrits judiciairement, leurs effets étant les mêmes.

**229.** Cependant il existe entre ces deux actes cette différence principale :

1° Que le débiteur peut faire en sûreté son paiement au cessionnaire sans égard au cé-

dant, mais non payer le détenteur du gage à l'insu du débiteur ;

2° Que le débiteur peut toujours se libérer en payant le montant de la créance.

**230.** Dans ce dernier cas, l'engagement inscrit sur l'acte et sur le registre hypothécaire sera éteint, ainsi qu'il sera réglé dans la section suivante.

**231.** Il en sera de même pour les sous-inscriptions, si, par exemple, le créancier inscrit fournit caution soit pour lui-même, soit pour un tiers, ou qu'il accorde la priorité à une autre créance inscrite après la sienne.

**232.** Dans ce cas, le titre original peut rester entre les mains du créancier inscrit, mais en y ajoutant la mention de la sous-inscription ; une copie vidimée devra être délivrée au titulaire, et la sous-inscription y sera inscrite également.

**233.** La saisie d'une créance inscrite sera notée sur le registre des hypothèques.

**234.** Dans le cas où elle n'aurait pas été inscrite, malgré la signification de la saisie faite au débiteur, le cessionnaire de bonne foi de cette créance ne pourra en éprouver de préjudice.

**235.** La saisie ne peut être inscrite qu'à la réquisition du juge compétent de la saisie.

**236.** Si le poursuivant de la saisie s'adresse à la cour chargée des registres hypothécaires, mais non compétente pour cette saisie, cette cour rejettera la demande, renverra le demandeur devant la cour qui doit en connaître et attendra sa réquisition.

**237.** La cour, outre l'inscription qu'elle doit faire de la saisie sur les registres, est tenue de veiller d'office à ce que l'acte de la créance saisie y soit inscrit.

**238.** Si cette inscription a été faite, l'acte sera conservé jusqu'à la fin de la contestation au dépôt de la cour compétente pour la saisie.

**239.** Si la saisie n'est pas justifiée, ou si elle est annulée, le juge devra ordonner la radiation de l'inscription, qui en aura été faite sur les registres.

**240.** Tout ce qui a été prescrit ci-dessus pour les cessions, engagements, sous-inscriptions, saisies de sommes inscrites, est sans application pour les hypothèques existantes à raison de créances provinciales sans détenteur déterminé ; dans ces divers cas les règlements spéciaux continueront à recevoir leur exécution.

#### SECTION V. — Des extinctions.

**241.** Le détenteur d'un acte grossoyé, tant que la créance est inscrite en son nom sur le registre des hypothèques, a le droit d'en disposer d'une manière indéfinie.

**242.** Le débiteur, en cas de libération, pour se mettre à l'abri de poursuites, devra se faire délivrer l'acte grossoyé et en faire opérer la radiation sur le registre.

**243.** Si la remise du titre ou sa radiation

ne peut avoir lieu, parce que la dette n'a été payée qu'en partie, ou parce que l'acte contiendrait d'autres créances, le débiteur devra, pour se libérer avec sûreté, demander la communication du titre, pour y faire inscrire la mention du paiement en chiffres et en toutes lettres.

**244.** Pour faire radier sur le registre le paiement d'une créance, le débiteur devra produire :

a. L'acte grossoyé avec le certificat d'hypothèque portant reconnaissance de son inscription ;

b. La quittance délivrée par le créancier devant la cour chargée des registres hypothécaires.

**245.** La cour examinera l'acte produit pour s'assurer s'il est l'acte grossoyé ou la copie vidimée requise, et si la créance qui y est portée est la même que celle dont la radiation est provoquée.

**246.** En examinant la quittance, elle s'assurera encore si elle a été délivrée par le créancier inscrit ou son cessionnaire.

**247.** Si la quittance a été fournie par un autre, par exemple, par l'héritier du créancier inscrit, ses qualités devront être justifiées.

**248.** Les cessions sous seing privé invoquées par un créancier, devront d'abord être faites par les cédants devant le tribunal ou devant un notaire ; il faudra ensuite remonter jusqu'au dernier détenteur de la créance, selon les registres hypothécaires.

**249.** Si la créance est justifiée ou vérifiée de la manière indiquée ci-dessus, il faudra reconnaître si la quittance est authentique ou sous signature privée.

**250.** Si elle est sous seing privé, le créancier sera sommé à jour fixe de faire la reconnaissance de l'acte ; s'il est absent, la reconnaissance en sera poursuivie devant un autre tribunal ou devant un notaire autorisé. Dans les deux cas, la reconnaissance sera inscrite au pied de la quittance originale.

**251.** Si aucune quittance n'a été délivrée, mais que l'acte ait été remis, une quittance devra d'abord être fournie, et mention en sera faite sur l'acte.

**252.** Le mandataire du créancier doit, dans ce cas, être porteur d'un pouvoir spécial judiciaire ou attesté de toute autre manière.

**253.** Si la quittance est régulière, l'ordre de radiation sera donné au teneur des registres hypothécaires.

**254.** On observera, pour la radiation et l'expédition de cet ordre, les dispositions des art. 20 et suiv. ci-dessus.

**255.** Le teneur des registres hypothécaires inscrira la note, contenue dans l'ordre sur la feuille où la créance est inscrite, sous la colonne des radiations ; mais l'inscription ne sera pas effacée, les registres hypothécaires ne devant jamais être raturés.

**256.** Après l'inscription de la note de l'extinction, on inscrira sur l'acte original, ces

mots: *éteint par décret d. d. sur le registre hypothécaire, vol...., page...., n°....*; cet acte sera coupé par le milieu, et remis ainsi au débiteur libéré avec la quittance originale.

**257.** Si l'acte ne peut pas être détruit, parce qu'il contient d'autres droits ou obligations, l'extinction sera mentionnée sur l'acte pour la somme acquittée, comme suit : *les 6,000 thalers inscrits, prix restant du, sont éteints par décret d. d. sur le registre hypothécaire, vol...., page...., n°...., le....*

La mention de l'inscription faite sur la grosse sera rayée et celle-ci rendue au porteur, mais la quittance, s'il en existe une et si elle n'est pas mentionnée sur le titre, sera remise au possesseur du bien.

**258.** Un certificat d'hypothèque particulier ne sera délivré pour les radiations, au lieu d'une reconnaissance, qu'autant que les intéressés en feront la demande.

**259.** Mais la quittance, l'ordre de radiation et tout ce qui en fait partie, ainsi que la note d'étatulation, seront inscrits sur le registre d'ingrossation.

**260.** Si un à compte a seulement été payé, l'acte ne sera pas détruit et la note de la grosse ne sera pas rayée, mais il sera fait mention du paiement partiel noté au registre hypothécaire, tant sur le double grossoyé que sur le certificat hypothécaire y annexé pour valoir de reconnaissance, en chiffres et en lettres, de la manière suivante :

*Deux mille écus.... ont été payés à compte, et rayés par décret d. d. vol...., page...., n°...., le....*

**261.** Si la somme inscrite est éteinte par confusion, il ne sera pas demandé de quittance, mais la radiation sur le registre hypothécaire ne sera faite que sur la production de l'acte original.

**262.** Ainsi, quand il s'agit de créances proprement dites, il faut aussi, pour la radiation des droits réels enregistrés, la quittance, le consentement du créancier et la production du titre inscrit.

**263.** Si la note inscrite dont on demande la radiation n'a pas donné lieu à l'expédition d'un acte formel, mais s'il a été seulement grossoyé par suite d'une réquisition ou d'un exposé, comme dans les protestations, ou s'il s'agit de cautions, de charge, ou de tutelle, il faudra produire la copie vidimée de la réquisition ou de l'exposé sur lequel l'ingrossation a été enregistrée.

**264.** Pour l'extinction d'une tutelle inscrite, il faut une attestation du tribunal supérieur de tutelle, constatant que le tuteur a été déchargé de sa tutelle, et qu'il ne doit plus rien.

**265.** Si la tutelle a pris fin par la majorité du pupille ou de toute autre manière, la quittance judiciaire du mineur devenu majeur ou de ses héritiers suffira.

**266.** Si, lors d'une instance d'ordre ou de liquidation, des créances ne sont pas payées

pour cause d'insuffisance de la masse, la renonciation des détenteurs et la production des actes originaux ne seront pas nécessaires pour opérer leur extinction.

**267.** Dans ce cas, l'acquéreur devra produire l'acte original d'adjudication et une attestation du tribunal qui a statué sur l'ordre, constatant : si le prix de la vente a été déposé, s'il y a eu des créanciers, quels sont les créanciers qui ont été appelés à la distribution, et enfin quelles sont les créances non payées.

**268.** Par suite de cette attestation, la radiation de ces créances sera opérée et inscrite sur les actes originaux ou vidimés.

**269.** Si le propriétaire requiert la radiation d'une créance inscrite sur le registre hypothécaire et prétend l'avoir payée, sans pouvoir cependant produire la quittance ni indiquer le domicile du créancier ou de ses héritiers, la radiation ne pourra être effectuée qu'en vertu d'une décision judiciaire.

**270.** Cette décision ne pourra être prononcée que par le juge du lieu de la situation du fonds de terre.

**271.** Le juge devra, dans ce cas, procéder selon les dispositions du Code de procédure.

**272.** Dès que le jugement qui ordonne l'extinction sera devenu définitif, la radiation sur le registre sera faite sur la production de l'expédition.

**273.** Si le possesseur de la créance est suffisamment connu, s'il déclare être prêt à donner la quittance, ou s'il l'a déjà réellement donnée, et que le document ne puisse être produit, sous prétexte qu'il est perdu, il s'agira de savoir si on a pu disposer en faveur d'un tiers.

**274.** Dans ce cas, s'il s'agit d'un simple certificat de caution ou d'un acte en vertu duquel un droit personnel restrictif de la propriété ou de la libre disposition du possesseur a été constitué, la seule destruction du titre de la part du créancier inscrit suffit.

**275.** On inscrira sur la copie vidimée de l'acte perdu, qui sera délivrée, la mention de la destruction signée par le créancier.

**276.** Ce certificat d'extinction devra être délivré par forme judiciaire, ou reconnu et attesté par le tribunal ou par un notaire.

**277.** Mais si la créance est telle qu'une disposition ait pu être faite en faveur d'un tiers, le certificat d'extinction émané du dernier créancier inscrit sera insuffisant pour entraîner la radiation.

**278.** Le propriétaire du bien devra se présenter devant le tribunal sous la juridiction duquel le fonds de terre est situé, produire la copie vidimée de l'acte, le certificat d'extinction et la quittance du dernier créancier, ensuite requérir la sommation publique des cessionnaires, détenteurs de gage ou autres qui pourraient avoir quelques droits sur la créance à radier.

**279.** Le juge devra, pour cette sommation, se conformer aux prescriptions du Code de

procédure, pour le cas où les détenteurs inconnus d'une créance sont assignés pour son extinction.

**280.** Il devra désigner exactement le titre, le créancier, le débiteur, le capital, le bien hypothéqué, la date de la requête et de la grosse. Les tribunaux devront en donner avis au directeur principal de la banque.

**281.** Le créancier qui prétend avoir perdu son titre, devra affirmer par serment qu'il ignore où il se trouve, et qu'il ne l'a pas égaré à dessein.

**282.** Le jugement d'extinction devenu définitif sera produit comme dans le cas de l'article 268, et la radiation sera opérée.

**283.** On procédera de même quand il s'agira d'un acte perdu, et lorsque la créance ne devra pas être éteinte, mais que le créancier demandera qu'un nouveau titre soit délivré par le propriétaire et inscrit à la place de celui qui est égaré.

**284.** Dès qu'une créance aura été éteinte, et rayée sur les registres des hypothèques, elle perdra le droit de préférence attaché à la grosse.

**285.** Si les formalités prescrites ont été négligées par le tribunal et que la radiation ait été ordonnée indûment, elle n'en vaudra pas moins contre le détenteur de la créance rayée, par rapport à ceux qui se sont fait inscrire après le délai, et s'il éprouve un dommage dans ce cas, le tribunal qui a ordonné illégalement la radiation devra l'en indemniser.

**286.** Ceux qui étaient déjà inscrits lors de la radiation ne pourront en retirer aucun avantage, car il tournerait au détriment du cocréancier, dont la créance a été radiée mal à propos, ou du juge.

**287.** Mais cette radiation profitera à ceux auxquels une créance inscrite a été cédée ou engagée, après la radiation d'une inscription antérieure.

**288.** Quant aux créanciers non inscrits, la radiation indue d'une créance ne leur profite pas au détriment du créancier porteur de la grosse.

#### SECTION VI. — Des protestations.

**289.** Il y a lieu à protestation, lorsqu'on a sur un fonds de terre un droit réel pour lequel on ne peut présenter un titre liquide.

**290.** Aucune protestation ne peut être faite pour un droit personnel.

**291.** Le droit réel doit être attesté suffisamment par des documents non suspects ou de toute autre manière, pour qu'une protestation puisse être inscrite.

**292.** Si la cour chargée de la tenue des registres hypothécaires n'est pas le juge compétent du droit réel, la protestation sera faite devant le juge appelé à l'examiner, et l'inscription sera proposée par lui.

**293.** Si la protestation est jugée admissible, il sera donné ordre par écrit au teneur

des registres hypothécaires de l'inscrire. Cet ordre sera expédié et rédigé comme tout ordre de grosse.

**294.** L'inscription sur le registre hypothécaire est faite sous la rubrique à laquelle appartiendrait le droit litigieux, s'il devait être inscrit.

**295.** Une copie vidimée de l'exposé, du rescrit ou de la requête par suite de laquelle l'inscription a eu lieu, sera expédiée; l'inscription sera ensuite effectuée comme d'ordinaire, et il y sera joint aussi un certificat hypothécaire au lieu de reconnaissance.

**296.** Avis de l'inscription est donné d'office au propriétaire du bien.

**297.** Le propriétaire qui se refuse à reconnaître le droit réel non liquidé du protestant, peut le mettre en demeure de faire statuer définitivement sur son droit.

**298.** L'effet d'une protestation grossoyée consiste en ce que, tant qu'elle grève un fonds de terre, toutes les dispositions et les inscriptions prises postérieurement ne peuvent porter préjudice au droit réel du protestant.

**299.** Si donc le protestant obtient une confirmation judiciaire ou autre de son droit réel, son droit sera inscrit *ipso jure* à la place de la protestation et primera toutes les créances postérieures.

**300.** Si au contraire le protestant est débouté de sa demande, sur la production du jugement qui le condamne sa protestation sera rayée.

#### SECTION VII. — Des certificats hypothécaires.

**301.** Les certificats hypothécaires ne sont que des copies authentiques des registres hypothécaires touchant un certain fonds.

**302.** Ils sont demandés quand il s'agit de connaître les hypothèques qui grèvent un bien fonds, ou ils s'expédient pour tenir lieu de la reconnaissance d'une inscription.

**303.** La cour chargée de la tenue des registres hypothécaires, examinera si celui qui requiert une expédition pour de simples renseignements, peut y être autorisé.

**304.** Si la cour a quelque doute à cet égard, elle interrogera le propriétaire du bien grevé.

**305.** Le teneur des registres hypothécaires devra transcrire littéralement le certificat sur le registre, sans aucun changement, omission ou addition; il devra seulement intercaler les conjonctions et particules qui lient entre elles les périodes et les phrases.

**306.** Le certificat hypothécaire devra aussi être écrit dans l'ordre des rubriques et des colonnes du registre des hypothèques.

**307.** Dans la copie de la première rubrique, on ne prendra copie que des notes qui concernent le propriétaire actuel, et non celles relatives au possesseur précédent.

**308.** Si une créance est cédée ou engagée, ou si une saisie est notée à ce sujet, on

inscrira d'abord le numéro dans la colonne même de l'inscription, et on y ajoutera à côté la mention relative à la cession ou à l'acte d'engagement.

**309.** Si une créance est éteinte, elle ne sera pas comprise dans l'extrait. Mais comme les créances inscrites sous une rubrique sont, aux termes de l'art. 63 du titre premier, pourvues de numéros courants, il faudra, pour éviter les erreurs, noter l'extinction de cette créance, en indiquant seulement le numéro.

**310.** Si le certificat hypothécaire tient lieu de reconnaissance de l'inscription, il faudra indiquer à la fin et avant la date, à quel effet, sur quelle créance et pour qui il a été délivré.

**311.** Le modèle d'un certificat hypothécaire sous la lettre B, comparé avec le modèle A, indique clairement les prescriptions ci-dessus.

**312.** Si le certificat hypothécaire a été rédigé comme il a été dit ci-dessus, il devra être collationné avec le registre même.

**313.** Chaque cour désignera, suivant les règlements et les circonstances, la personne chargée de le collationner.

**314.** Le certificat hypothécaire, avant d'être délivré, sera revêtu du sceau de la cour.

**315.** L'expédition sera signée par le président, par le conseiller rapporteur et contre-signée par le teneur des registres hypothécaires.

**316.** La validité des certificats d'hypothèques ainsi expédiés sera garantie par les cours qui les donnent.

**317.** Pour l'exécution de cette garantie, on devra suivre les mêmes principes que ceux qui ont été prescrits au titre premier, art. 76 et suiv., pour la garantie et la validité des registres mêmes des hypothèques.

### TITRE III. — DE LA PROCÉDURE A SUIVRE DEVANT LES TRIBUNAUX INFÉRIEURS POUR LES HYPOTHÈQUES.

**1.** On continuera à observer ce qui s'est fait jusqu'à ce jour dans les grandes villes, où la direction des hypothèques est confiée aux magistrats (*combinirten Magistratur-Collégio*); cependant toutes les dispositions relatives aux hypothèques ne devront être prises que par des magistrats qui connaissent les lois.

**2.** Dans les lieux où des tribunaux municipaux ont été organisés, et où ces tribunaux ont été chargés de la direction des hypothèques, il ne sera rien changé à cet ordre de choses.

**3.** Dans les villes où il n'y a qu'un bourguemestre ou juge et un secrétaire légiste secrétaire de la ville ou un notaire, ou lorsque les deux charges sont exercées par la même personne, le bourguemestre ou juge sera

chargé des hypothèques, et les autres membres, qui ne sont pas aptes à l'administration de la justice, ne pourront avoir un vote décisif. Cependant les affaires concernant les hypothèques seront exposées dans les séances ordinaires des magistrats. Il en sera donné connaissance aux autres membres, et les inscriptions ainsi que les extinctions seront faites en leur présence.

**4.** Dans l'administration judiciaire des domaines, le travail des affaires hypothécaires appartient principalement à l'officier de justice, qui cependant devra en délibérer autant que possible avec l'économe, et toujours avec le greffier.

**5.** Les registres hypothécaires des biens qui dépendent d'une administration domaniale sont conservés par cette administration, et l'inscription à prendre, d'après le décret de l'officier de justice, sera faite par le greffier qui doit être assermenté.

**6.** Dans les tribunaux patrimoniaux, le préposé à la justice doit répondre de la direction des hypothèques et de la tenue des registres. On ne peut donc, sans son concours, rien faire qui s'y rapporte, ni inscription, ni extinction.

**7.** Dans la transcription des actes hypothécaires, par exemple, quand il s'agit d'aliénations de fonds de terre, de constitutions d'hypothèques, etc., le préposé de la justice doit, lorsque la créance excède 50 thalers, mander le greffier pour en faire l'attestation, ou à son défaut deux échevins assermentés.

**8.** Le président peut indiquer le lieu où seront conservés les registres hypothécaires. Il peut aussi exiger que toutes les affaires relatives aux hypothèques, notamment les certificats hypothécaires, soient soumis à sa signature, l'officier de justice les contre-signera.

**9.** Néanmoins le président pourra ordonner que la signature de l'officier de justice suffira, ou qu'il faudra en outre la présence d'une autre personne qu'il désignera.

**10.** D'après les art. 3, 4 et 7, les magistrats, les employés d'économie et les échevins, dont la présence est requise dans les procédures relatives aux hypothèques, ne sont pas tenus de répondre des fautes ou des actes illégaux commis par les officiers de justice; mais s'ils ont pris part sciemment à quelques faux commis, ils en seront responsables pour leur part et portion, et quelquefois même solidairement.

**11.** Tous les tribunaux inférieurs, chargés des opérations hypothécaires, doivent observer les instructions données aux cours supérieures, titre II.

**12.** Quoiqu'il ne soit pas défendu aux parties dans les tribunaux inférieurs, surtout dans les grandes villes quand il s'agit d'affaires importantes, de recourir à l'assistance des notaires pour tout ce qui concerne les hypothèques, et de faire présenter par eux des requêtes, cependant, en général, ces affaires

seront instruites par des juges inférieurs, qui en dresseront procès-verbal immédiatement avec les parties.

**13.** Les procès-verbaux remplaceront les requêtes écrites présentées dans les cours supérieures; il faudra donc, en les rédigeant, observer également tout ce qui est requis dans ces requêtes; on devra surtout y noter si des demandes d'inscriptions ont été insérées sur le procès-verbal, ainsi que la date et l'heure auxquelles la partie s'est présentée et a été entendue.

**14.** Le juge doit veiller d'office à ce que les dispositions de la loi soient observées, instruire les parties de leurs droits et des lois applicables, leur faire connaître les suites de l'acte qui les concerne, les mesures à prendre selon la nature de l'affaire, éviter que nul n'éprouve un dommage par ignorance du droit et empêcher enfin qu'aucun acte nul ne soit inscrit sur le registre des hypothèques par omission des formalités exigées.

**15.** Les ordonnances rendues sur ces requêtes, doivent être notées au bas du procès-verbal, et les inscriptions à prendre sur le registre des hypothèques doivent être formulées dans les mêmes termes que celles faites par les

cours supérieures, et insérées mot à mot dans la décision.

**16.** Les décrets d'inscription et d'extinction n'ont pas lieu ordinairement dans les tribunaux inférieurs; on présente seulement au teneur des registres hypothécaires la décision rédigée de la manière indiquée ci-dessus. Le teneur des registres fait les inscriptions ou les extinctions, suivant les termes de la décision, de la manière prescrite par chaque tribunal, mais du reste conformément aux prescriptions du titre II. Il note au bas de la décision la procédure suivie, et se charge de délivrer l'expédition du certificat hypothécaire pour tenir lieu de reconnaissance.

**17.** Dans ces tribunaux inférieurs, les livres d'inscription seront tenus tels qu'ils sont définis par le titre I, art. 64, et quant à ce qui regarde les actes fonciers, on observera les dispositions de l'art. 69 du même titre.

**TITRE IV. — DE LA PROCÉDURE A SUIVRE  
POUR ÉTABLIR DE NOUVEAUX REGISTRES  
HYPOTHÉCAIRES.**

**1 à 43.** Ces articles contiennent des dispositions purement transitoires.

**MODÈLES D'INSCRIPTIONS HYPOTHÉCAIRES EN PRUSSE :**

**A.**

**N. X.**

**LE BIEN**

**NOBLE ET ALLODIAL**

**DE SCHLEBACH**

situé dans la principauté de Schmaland et son cercle de Liebstadt,

composé

d'une prairie, nommée la prairie d'Otter, située dans l'arrondissement voisin de Martz, et inscrite à part sur les registres hypothécaires du gouvernement de la Forêt noire;

a (sic)

NOMS du DÉTENTEUR.	RUBRIQUE I.  TITRE DE POSSESSION.	VALEUR de l'immeuble.  Rixdales.
Le lieutenant supérieur royal Othon de Gutendorf.	<p>Dans le concours du précédent détenteur, Philippe Maurice d'Aymer, en vertu de l'adjudication publique du 30 octobre 1766 au prix de . . . . . en monnaie courante et de bon aloi de 1764, il est resté le plus offrant, et le titre de possession lui a été délivré, aux termes du jugement d'adjudication <i>ex decreto d. d.</i> du 2 décembre 1776.</p> <p>Cf. Ingrossation Buch. vol. pag.</p> <p>Il a, d'après l'attestation judiciaire <i>d. d.</i> 28 novembre 1776, déposé le prix de vente, ce qui, en vertu du décret du 2 décembre de la même année, ci-devant allégué, a été noté sur le registre des hypothèques.</p> <p>Cf. Ingr. B. <i>Ibid.</i></p>	40,000
Le conseiller royal de guerre Philippe Maurice de Gutendorf.	<p>Dans le partage de la succession paternelle, en vertu du recès de succession fait avec ses frère et sœur, le lieutenant Jean-Louis de Gutendorf, et Jeanne Madeleine, femme de Roll, sous la date du 10 janvier 1798 et confirmé judiciairement le 19 du même mois, au prix de . . . . . en monnaie courante; et a été le titre de possession inscrit pour lui, sur le motif dudit recès de succession, en vertu du décret du 18 février 1768.</p> <p>Cf. Ingr. B. Vol. Pag.</p>	46,000
	<p>Avec ce bien le possesseur a acheté le petit bois de chênes, nommé la bruyère verte, qui avait appartenu jusqu'alors au bien voisin de Katzbach, du détenteur dudit bien, Martin Siegfried de Roll, en vertu d'un contrat de vente <i>d. d.</i> 22 juin 1770, au prix de... en monnaie courante; et il a fait noter ce nouvel accessoire, en vertu du décret du 10 août 1770, sur le motif du contrat de vente.</p> <p>Cf. Ingr. B. Vol. Pag.</p>	1,000
Le conseiller provincial Jean-Henri de Beuthen.	<p>L'an 1779 le détenteur a fait estimer judiciairement le <i>fonds</i>, qui l'a été, en vertu du recès de taxation du 2 mai de ladite année, à 50,000 rixdales, et cela a été également noté à sa requête, en vertu du décret <i>d. d.</i> 3 août <i>ej. a.</i></p> <p>Cf. Ingr. B. Vol. Pag.</p> <p>Acheté du conseiller de guerre, de Gutendorf, en vertu du contrat de vente passé le 4 sept. 1782, et confirmé judiciairement le 23 oct. <i>ejusd. anni</i>, au prix de . . . . . en monnaie courante, et a été le titre de possession inscrit pour lui par décret du 8 (<i>sic</i>) <i>ejusd. anni</i>.</p> <p>Cf. Ingr. B. Vol. Pag.</p> <p>Le détenteur a fait évaluer judiciairement le fonds, et par publ. du 10 oct. 1783 a reçu la <i>præclusoriam</i>, ce qu'il a fait noter en vertu du décret du 28 <i>ej.</i></p> <p>Cf. Ingr. B. Vol. Pag.</p>	48,000

Quantité.			RUBRIQUE II. Charges perpétuelles ( <i>Onera perpetua</i> ) et limitation de la propriété et de sa disposition ( <i>sic</i> ).	Radiations.
rixdales.	gr.	pf.		
5	12	—	<p>Cinq thalers douze grochens, à titre de rente inextinguible pour l'église de . . . , en vertu de l'acte de fondation du . . . , payable chaque année à la Saint-Martin.</p> <p>Cf. Ingrossation Buch. Vol. Pag.</p> <p>Le droit de priorité d'achat (<i>Vorkaufs-Recht</i>) que le frère du conseiller de guerre de Gutendorf, le lieutenant Jean-Louis de Gutendorf, s'est réservé dans le recès de succession fait avec ses frères, le 10 janvier 1768, pour le cas où le bien viendrait à être vendu hors de la famille; droit qu'il a été ordonné d'office, par décret du 18 février 1768, d'inscrire pour le conseiller de guerre de Gutendorf, lors de la confirmation du titre de possession.</p> <p>Cf. Ingr. B. Vol. Pag.</p>	<p>L'ex-lieutenant Jean-Louis de Gutendorf a renoncé à ce droit de priorité d'achat, par la déclaration faite par lui, le 10 décembre 1781, et reconnue judiciairement le 28 dudit mois; en conséquence, ce droit a été radié par décret du 2 janvier 1782.</p> <p>Cf. Ingr. B. Vol. P.</p>

Quantité.			RUBRIQUE III. Dettes et autres obligations réelles garanties judiciairement.	Ges		
rixdales.	gr.	pl.		rixdales.	gr.	pl.
12,000	—	—	1° Douze mille thalers du poids monnaie courante, qui ont été assignés pour le frère du détenteur, conseiller de guerre de Gutendorf, au lieutenant Jean-Louis de Gutendorf, en vertu du recès de partage de la succession paternelle, du 10 janvier, confirmé le 19 janvier 1768, comme part de l'héritage à lui échue, et inscrits à la requête dudit lieutenant de Gutendorf en vertu d'un décret du 28 février 1768, avec l'observation qu'ils resteront affectés au bien avec l'intérêt à 4 pour cent et le congé à six mois ( <i>Aufkündigung</i> ).			
12,000	—	—	2° Douze mille thalers de poids égal monnaie courante, qui ont été assignés dans le recès de succession du 10 janvier 1768, comme argent de succession à la sœur du détenteur, le conseiller de guerre de Gutendorf, Jeanne-Madeleine, femme de Roll, et inscrits à sa requête, en vertu du décret du 28 février de la même année, par droit égal avec l'argent de succession de son frère, le lieutenant de Gutendorf, avec l'observation qu'ils resteront affectés au bien, avec intérêts de 4 pour cent et le congé à six mois. Cf. Ingrossation. Buch. Vol. Pag.			
1,000	—	—	3° Mille thalers monnaie courante au taux de 1764, que le détenteur, le conseiller de guerre de Gutendorf, a empruntés, suivant acte du 10 avril 1770, du marchand Théophile Auguste Mercator à Liebstadt, en engageant le bien, à l'intérêt de cinq pour cent et le congé à trois mois; l'acte de créance et d'hypothèque judiciairement reconnu le 10 mai 1770, a été inscrit en vertu d'un décret du 17 du même mois. Cf. Ingrossation Buch. Vol. Pag.			
1,000	—	—	4° Une caution de mille thalers que le détenteur a déposée, pour le <i>Rendant</i> Rosemann, à la caisse royale des sels à Liebstadt, conformément à un acte de caution du 15 mars 1772, caution qui a été inscrite à la requête de la chambre de la guerre et des domaines, le 2 avril 1772, en vertu d'un décret du 8 du même mois. Cf. Ingr. B. Vol. Pag.			
6,000	—	—	5° Six mille thalers d'or, le Frédéric-d'or évalué à 5 rixdales, que le détenteur, le conseiller de guerre de Gutendorf, a empruntés, suivant acte de créance du 8 octobre 1779, du banquier juif Marcus (Moïse), avec intérêts à 6 pour cent et le congé à six mois: sur quoi il a été constitué une hypothèque judiciaire, le 10 du même mois, et l'a fait inscrire en vertu d'un décret du 15 du même mois. Cf. Ingr. B. Vol. Pag.			
10,000	—	—	6° Dix mille thalers monnaie courante, comme restant du prix de vente, moyennant lequel le précédent détenteur, le conseiller de guerre de Gutendorf, s'est réservé la propriété dans le contrat de vente passé avec le conseiller provincial de Beuthen, le 4 septembre et confirmé le 23 octobre 1782; d'où il résulte que cette somme restera affectée au bien avec intérêts à cinq pour cent et le congé à six mois. Inscrit à la requête de Gutendorf, en vertu d'un décret du 20 novembre 1782. Cf. Ingr. B. Vol. Pag.			

sions.	Radiations.		
	rixdales.	gr.	pf.
<p>Huit mille thalers de poids monnaie courante ont été judiciairement cédés, le 8 juin 1773, sur les 12000 rixdales de l'argent de la succession, ci-contre, par le lieutenant de Gutendorf au marchand Jean-Théophile Mercator à Liebstadt, avec priorité pour le reste, et cette cession a été inscrite par décret du 20 du même mois.</p> <p style="text-align: right;">Cf. Ingrossation Buch. Vol. Pag.</p> <p>Sur les douze mille rixdales d'argent de succession ci-contre, le possesseur Jeanne-Madeleine de Rolle a cédé, en vertu d'une déclaration confirmée, du 15 mars 1773, la priorité à la caisse royale des sels, pour la caution faite par le détenteur, le conseiller de guerre de Gutendorf, au <i>Rendant</i> Rosentann, et inscrite pour mille rixdales sous le n° 1; ce qui a été inscrit en vertu d'un décret du 8 avril 1772.</p> <p style="text-align: right;">Cf. Ingr. B. Vol. Pag.</p>	<p>4,000</p>		
			<p>Quatre mille thalers de l'argent de la succession, ci-contre n° 1, ont été payés par le détenteur, conseiller de guerre de Gutendorf à son frère, le lieutenant de Gutendorf, contre quittance du 28 mai 1773, judiciairement reconnue, et ont été radiés par décret du 10 juin de la même année.</p> <p style="text-align: right;">Cf. B. Vol. Pag.</p>
			<p>Reçus en paiement à compte sur le prêt enregistré sous le n° 3, par le marchand Mercator, contre quittance judiciairement reconnue du 10 janvier 1773, et ont été radiés par décret du 2 février de la même année.</p> <p style="text-align: right;">Cf. B. Vol. Pag.</p>
			<p>Payés par le débiteur pour le reste de ce prêt, suivant la quittance du 10 décembre 1775 délivrée judiciairement, et ont été radiés par décret du 22 du même mois.</p> <p style="text-align: right;">Cf. Ingr. B. Vol. Pag.</p>

## Code civil de 1802 (extrait du).

## PREMIÈRE PARTIE. — TITRE XX. — DU DROIT SUR LA SUBSTANCE D'UNE CHOSE D'AUTRUI.

## SECTION I. — § 3. Du droit d'hypothèque.

**390.** Les droits d'hypothèque ne peuvent être acquis que sur des immeubles et sur des droits qui leur sont assimilés par la loi (Tit. 2, art. 8 et 9.) (2118, C. fr.).

**391.** L'acquisition de ce droit n'a lieu que sur les immeubles et sur les droits inscrits au livre des hypothèques (*ibid.*).

**392.** Tous les immeubles situés dans un district, qui peuvent être possédés séparément, aliénés, ou grevés d'obligations réelles, doivent être inscrits sur le registre hypothécaire du district.

**393.** Chaque immeuble doit être porté sur le livre des hypothèques, avec son numéro et sur un feuillet à part.

**394.** Les dépendances et droits inhérents à certains biens-fonds principaux, qui ne peuvent être possédés et exercés que conjointement, n'auront point de feuille particulière.

**395.** Mais les droits susceptibles d'exister par eux-mêmes, et d'être exercés indépendamment de la possession d'un immeuble, doivent être inscrits sur le livre des hypothèques sous des titres séparés,

**396.** L'ordonnance sur les hypothèques, prescrit le mode de la tenue des livres d'hypothèques, et de l'inscription des immeubles et des droits.

**397.** Le droit de tenir les livres hypothécaires et d'y faire les inscriptions, n'appartient qu'aux tribunaux dans le ressort desquels la chose est située.

**398.** Les exceptions sont déterminées par les lois provinciales.

**399.** Quant au titre qui autorise à demander la cession d'un droit d'hypothèque effectif, les dispositions des art. 2 et 5 doivent recevoir leur application.

**400.** Quoique la loi n'accorde qu'un droit de gage général, l'ayant-droit peut néanmoins provoquer son inscription sur les immeubles de l'obligé.

**401.** Mais le droit légal de gage, restreint à des objets déterminés, ne peut être inscrit sur d'autres immeubles, sans le consentement exprès du débiteur.

**402.** La convention, en vertu de laquelle tous les biens ou des immeubles spéciaux du débiteur ont été hypothéqués, n'autorise pas le créancier à faire inscrire judiciairement son droit sur le livre des hypothèques.

**403.** Il faut pour cette inscription un consentement spécial et exprès du débiteur.

**404.** Dans tous les cas, il est nécessaire que le droit principal, soumis à l'hypothèque,

appartienne au propriétaire inscrit sur le livre des hypothèques comme possesseur plein et entier de la chose.

**405.** En conséquence, si, à l'époque où l'inscription est demandée, le débiteur n'est pas inscrit sur le livre des hypothèques comme propriétaire de la chose, le créancier ne peut obtenir une hypothèque valable.

**406.** Cependant si, postérieurement à la constitution d'hypothèque, le débiteur est inscrit sur le livre des hypothèques comme propriétaire de la chose, l'obligation doit recevoir son exécution (art. 16 et 17.).

**407.** Les hypothèques inscrites avant la production du titre de possession, sont classées dans l'ordre de leur inscription.

**408.** Mais si, lors de l'inscription ultérieure du titre de possession au nom du débiteur, il a été inscrit en même temps un droit réel en faveur de celui qui, à l'époque de l'inscription des hypothèques précédentes, était désigné dans le livre des hypothèques comme propriétaire de la chose, le droit de celui-ci passe le premier.

**409.** Le juge qui prend inscription pour des droits d'hypothèque contre un individu qui n'est pas encore inscrit comme propriétaire, est responsable de tous les dommages qui peuvent en résulter.

**410.** Toute constitution d'hypothèque contre le possesseur inscrit, est valable et doit être maintenue, quoique plus tard il soit établi que ce possesseur n'était point le véritable propriétaire. (Tit. X, art. 7 et 11.)

**411.** Le droit d'hypothèque même ne s'acquiert que par l'inscription effective sur les registres publics à ce destinés.

**412.** Ainsi, tant qu'un droit de gage (hypothécaire) fondé sur la loi ou sur une déclaration de volonté valable n'est pas inscrit, il n'a point le caractère de droit réel.

**413.** Cependant le créancier en vertu d'un droit de gage légal non encore inscrit peut directement, et sans employer d'autre mode d'exécution, grever les immeubles qui font encore partie des biens de son débiteur.

**414.** Un droit de gage constitué par déclaration de volonté produit les mêmes effets, quoique non inscrits, si l'acte désigne des immeubles déterminés qui, lors de l'exécution, appartiennent encore au débiteur.

**415.** La validité du droit d'hypothèque dépend d'une manière absolue de la validité de la créance pour la sûreté de laquelle il a été constitué.

**416.** En conséquence, tant que le débiteur désavoue la créance, l'inscription hypothécaire ne peut avoir lieu.

**417.** Cependant le créancier, en faisant inscrire une protestation contre toute hypo-

thèque ultérieure, peut éviter les suites préjudiciables du désaveu du débiteur.

**418.** Mais ces protestations doivent résulter d'actes non suspects ou autrement, de nature à justifier des prétentions propres à constituer à son profit un titre valable pour obtenir un droit d'hypothèque.

**419.** Cette protestation est particulièrement admise quand, par suite du défaut d'une formalité requise pour donner à l'acte plus d'authenticité et de certitude, la créance ne peut être inscrite.

**420.** Mais si le défaut de formalité porte sur un point essentiel, d'après la loi, à la nature et à la validité de l'acte ou de la créance, la protestation ne sera pas inscrite.

**421.** Lorsqu'une protestation est dûment inscrite, le créancier obtient, après la mainlevée de l'opposition du débiteur ou l'accomplissement de la formalité, le droit de faire inscrire la créance en tout temps, au lieu et place de la protestation.

**422.** L'inscription d'une créance sur le registre des hypothèques, n'empêche pas le débiteur de faire valoir les moyens d'exception qu'il pourrait élever contre elle.

**423.** Si cependant un tiers a acquis à titre onéreux un droit sur la créance depuis son inscription, le débiteur ne peut faire valoir contre ce tiers des moyens d'exception qu'il n'aurait pas connus avant la cession.

**424.** En conséquence, si le débiteur veut conserver, même à l'égard d'un tiers, ses moyens contre la créance inscrite, il doit les faire annoter sur le livre des hypothèques.

**425.** Cette annotation profite au débiteur contre le cessionnaire, si elle est effectuée dans les quatre semaines qui ont suivi l'inscription de la créance.

**426.** Ainsi, pour acquérir avec sécurité, par cession, constitution de gage, ou autrement, un droit sur une créance inscrite, il faut attendre l'expiration des quatre premières semaines qui suivent l'inscription pour s'assurer que, dans l'intervalle, aucune exception ni protestation n'ont été inscrites sur le livre des hypothèques.

**427.** La forme des inscriptions hypothécaires est déterminée dans l'ordonnance sur les hypothèques.

**428.** Les tribunaux chargés de la tenue des livres d'hypothèques, sont responsables des contraventions aux formalités prescrites par la loi.

**429.** Mais ils ne répondent par des défauts ou vices de la créance même pour sûreté de laquelle l'hypothèque a été constituée.

**430.** Si la cause pour laquelle il ne peut être acquis de droit d'hypothèque par l'inscription, résulte d'une faute évidente de l'acte dépourvu des qualités requises par la loi, ceux qui sont chargés de la tenue des registres hypothécaires répondent du préjudice qu'éprouverait celui qui, dans sa confiance en leur

connaissance du droit, n'a obtenu qu'une inscription vicieuse.

**431.** Les teneurs des livres d'hypothèques ne sont pas responsables du cas où les biens sont insuffisants pour garantir la créance hypothéquée.

**432.** Mais cette responsabilité est encourue si le titre hypothécaire livré par eux ne s'accorde pas avec l'inscription, à l'époque de l'acte.

**433.** Avant que le juge puisse être pris à partie pour une faute qu'il aurait commise, il faut s'adresser à celui qui se serait enrichi, sans titre, au préjudice du créancier ;

**434.** Ainsi qu'à celui qui, par dol de son fait, a occasionné la faute du juge.

**435.** Les mêmes circonstances dans lesquelles, en vertu des lois, un créancier peut, sans discuter le débiteur principal, recourir directement à la caution, sont les seules qui, dans le cas des art. 428, 430 et 432, autorisent celui qui éprouve un préjudice par une inscription vicieuse à prendre directement le juge à partie. (Tit. XIV, art. 297 et suiv.)

**436.** L'inscription régulièrement opérée donne le droit au créancier, à l'échéance, de faire vendre la chose engagée.

**437.** Les droits et devoirs d'un créancier sur gage, résultant de la possession, ne sont point les mêmes que ceux du créancier hypothécaire.

**438.** Le débiteur peut, en conséquence, céder valablement, sur la chose hypothéquée, un droit hypothécaire à un autre créancier.

**439.** La convention qui en interdirait la faculté, est sans effet légal (art. 24.).

**440.** Les dispositions générales du titre VIII, art. 44 et suiv., (*sur les moyens d'entretien et de réparation de l'édifice*), et les lois de police locales, déterminent à quel point le créancier hypothécaire est tenu de pourvoir à la conservation de la chose engagée, lorsque le propriétaire ne le peut pas.

**441.** Mais si le débiteur, possesseur de la chose, la détériore de manière à compromettre les sûretés stipulées, le créancier a le droit d'exiger son paiement, même avant le terme échu (2134, C. fr.).

**442.** S'il ne veut pas faire usage de ce droit, ou si la nature de la créance hypothéquée ne le lui permet pas, le créancier peut s'adresser aux tribunaux et provoquer des mesures contre les dispositions nuisibles du possesseur, (*ibid.*).

**443.** Le droit réel du créancier hypothécaire s'étend sur l'immeuble en totalité et sur toutes les dépendances existantes lors de l'inscription. (2114, C. fr.)

**444.** En cas de contestation sur ce qui constitue les dépendances hypothéquées avec la chose ou le droit, ou se conformera aux dispositions du titre II, art. 42 et suiv.

**445.** Mais si les dépendances, consistant en meubles, ont été séparées de la chose principale dans l'intervalle entre l'inscription et la

mise en vente judiciaire, le droit réel dont elles étaient grevées ne peut être opposé au possesseur des meubles détachés.

**446.** Et, au contraire, les dépendances en meubles ajoutées pendant le même espace de temps, sont soumises à l'action du créancier hypothécaire, si elles existaient à l'époque de l'exécution.

**447.** Les dépendances en immeubles, non engagées avec le bien grevé, doivent être expressément exceptées dans le contrat et dans l'inscription hypothécaire.

**448.** Le créancier n'obtient aucun droit réel sur les immeubles qui ont un numéro particulier sur le livre des hypothèques, et qui n'ont point été frappés d'une inscription, quoiqu'appartenant au même débiteur, et quoique, dans le contrat, ils aient été affectés conjointement et d'une manière expresse à l'hypothèque.

**449.** En conséquence, lorsque plusieurs biens et immeubles sont grevés d'hypothèque dans le même contrat, le créancier qui réclame l'inscription doit expressément indiquer ceux de ces biens ou de ces immeubles qu'il veut affecter; le juge ou le tribunal, qui tient le registre hypothécaire, peut provoquer de sa part cette indication.

**450.** Le tribunal qui n'effectue pas sur tous les biens-fonds désignés l'inscription admissible en elle-même, devient responsable envers le créancier du préjudice qu'il pourrait éprouver.

**451.** Cependant le créancier, de son côté, qui a reconnu la faute sur la reconnaissance de l'inscription, est tenu de la dénoncer sans délai au tribunal, afin de pouvoir la réparer incontinent.

**452.** A défaut de cet avertissement, dans les six semaines après que la reconnaissance lui a été délivrée, il ne peut imputer qu'à lui-même le préjudice que pourront lui occasionner les inscriptions ultérieures d'autres créanciers.

**453.** Si l'inscription sur plusieurs biens différents a été faite à diverses époques, le créancier n'obtient le droit hypothécaire qu'à dater de l'inscription qui concerne chacun d'eux.

**454.** Le droit réel du créancier ne s'étend point aux dépendances en immeubles acquises et réunies au bien principal, postérieurement à l'inscription.

**455.** Si, par la suite, elles deviennent l'objet d'une nouvelle inscription de la créance hypothéquée sur le bien primitif, le créancier n'obtient que de cette époque le droit d'hypothèque à leur égard.

**456.** Si une dépendance du bien-fonds, qui était soumise au droit réel du créancier, en est séparée par suite d'échange, la nouvelle dépendance sera affectée à la créance à la place de celle aliénée.

**457.** Mais le créancier peut aussi, en renonçant à la nouvelle dépendance, poursuivre son droit réel contre le possesseur de celle qui a été échangée.

**458.** Si des dépendances de biens immeubles ont été échangées entre elles, à l'effet de régler des limites ou de partager des biens communs, il n'y a pas lieu à l'application des dispositions des art. 456 et 457.

**459.** Les nouvelles dépendances remplacent les précédentes, à l'égard des créanciers hypothécaires.

**460.** Si, dans les règlements de limites ou de partages de biens communs, des dépendances d'un fonds ont été abandonnées moyennant une indemnité pécuniaire une fois payée, les tribunaux saisis de l'affaire, doivent en faire la notification aux créanciers hypothécaires, pour qu'ils aient à veiller à leurs droits.

**461.** Ils peuvent alors demander que le débiteur emploie les deniers qui lui sont alloués, soit au rétablissement de leur sûreté diminuée par l'aliénation, soit au remboursement des premières créances inscrites.

**462.** Si le débiteur s'y refuse, les créanciers hypothécaires peuvent exiger le remboursement de leurs capitaux, même avant le terme d'échéance.

**463.** Mais ils sont tenus d'exercer ce droit dans les six semaines après la notification.

**464.** Leur droit hypothécaire demeure alors, jusqu'à la décision de l'affaire, réservé sur la dépendance aliénée.

**465.** Mais après ce délai sans réclamation de leur part, il y a lieu à extinction de leur droit d'hypothèque sur la dépendance détachée du fonds.

**466.** Lorsque des dépendances récemment acquises ont été engagées séparément d'une manière légale (art. 454 et suiv.), le prix de la vente, en cas d'aliénation, doit être partagé entre les différents créanciers, proportionnellement à la valeur estimative de chaque dépendance.

**467.** Le droit d'un créancier hypothécaire s'étend, pour sa créance entière, sur tout le bien affecté par l'inscription, et sur chacune de ses parties. (2114, C. fr.)

**468.** En conséquence, si plusieurs biens-fonds sont soumis à son hypothèque, ou si l'immeuble hypothéqué a été partagé à titre d'hérédité ou autrement, le créancier peut se faire payer la totalité de sa créance sur chaque immeuble, ou sur les parties qui en auraient été détachées.

**469.** Les changements dans la substance de la chose engagée n'altèrent pas le droit du créancier hypothécaire.

**470.** Le droit hypothécaire du créancier s'étend aussi aux accroissements et accessions, provenant soit de la nature ou du travail de l'homme, pourvu que les accessions dans ce

dernier cas ne soient pas des dépendances qui, extraites d'une propriété étrangère, aient été réunies à la chose.

**471.** L'hypothèque qui grève un fonds comprend aussi tous les bâtiments existants, même ceux construits depuis l'inscription.

**472.** Mais si la superficie a été expressément affectée à l'hypothèque, et qu'un tiers, autre que le propriétaire du sol, y construisse des bâtiments, ces bâtiments ne sont pas considérés, au préjudice des constructeurs, comme engagés conjointement avec le fonds ;

**473.** Cependant le propriétaire des bâtiments est tenu de payer aux créanciers hypothécaires le sol affecté à leur garantie, d'après la plus forte estimation.

**474.** Jusques là, ces créanciers peuvent saisir les bâtiments ; et, dans le cas d'un concours ou d'une liquidation, ils sont préférés aux créanciers postérieurement inscrits sur les bâtiments.

**475.** Les produits et revenus de la chose engagée ne profitent au créancier hypothécaire qu'autant que, lors de l'exécution, ils se trouvent encore joints à la substance.

**476.** Ainsi, tant que le créancier hypothécaire n'a pas encore saisi judiciairement les produits et revenus distincts de la substance, ou le prix du fermage et du loyer, le propriétaire peut en disposer.

**477.** Au contraire, les conventions et autres actes par lesquels le débiteur dispose d'avance des produits et revenus, sont nuls si les créanciers hypothécaires inscrits en éprouvent un préjudice.

**478.** Celui qui acquiert les produits et revenus futurs pour éviter l'effet de l'opposition ultérieure des créanciers hypothécaires, doit en faire opérer la mention sur le livre des hypothèques.

**479.** Faute de ce faire, il ne peut exercer son droit sur les produits et revenus futurs, au préjudice des créanciers inscrits même postérieurement.

**480.** Ainsi donc, un fermier, qui a payé d'avance au possesseur du bien au-delà du quart du prix du fermage, ne peut opposer ce paiement aux créanciers inscrits à cette époque qui n'y ont pas consenti.

**481.** Il ne peut se prévaloir de ce paiement contre ceux inscrits postérieurement, que lorsqu'il a fait mentionner sur le registre des hypothèques ses paiements anticipés.

**482.** Le droit du créancier sur la chose hypothéquée s'étend au capital et aux intérêts stipulés ;

**483.** Mais non sur les arrérages.

**484.** Le créancier n'a aucun droit réel pour les frais de poursuite et de recouvrement de sa créance, si ce droit ne lui a été expressément réservé dans le titre constitutif, et si cette réserve n'a été inscrite sur le registre des hypothèques.

**485.** L'immeuble fourni par la caution,

répond des frais occasionnés pour discuter le débiteur.

**486.** Mais si cette caution est limitée à une somme déterminée, les frais ne constituent un droit réel qu'autant qu'ils peuvent être prélevés sans dépasser cette limite.

**487.** S'il a été fait une réserve expresse pour les frais, et qu'elle ait été inscrite en même temps, l'art. 484 doit recevoir son application.

**488.** L'immeuble hypothéqué ne répond des frais de constitution d'hypothèque que lorsqu'ils sont l'objet des conventions et qu'ils sont inscrits sur les registres hypothécaires.

**489.** Cependant le débiteur est toujours personnellement tenu des frais de constitution d'hypothèque, et de l'inscription, s'il n'y a convention contraire. (2155, C. fr.)

**490.** Le créancier peut exercer son droit hypothécaire par voie de séquestre, d'envoi en possession et de saisie immobilière.

**491.** Il sera, dans ce cas, procédé selon les dispositions du Code de procédure.

**492.** Le créancier hypothécaire peut exercer, même contre un tiers débiteur, son droit sur la chose engagée, (2114, 3<sup>e</sup> alinea, C. fr.)

**493.** Nul ne peut opposer à un créancier hypothécaire inscrit qu'il n'est pas possesseur de bonne foi, et qu'il n'a eu nulle connaissance de la créance.

**494.** Le créancier, quoique la chose soit dans les mains du tiers détenteur, a le droit d'exercer son droit réel sur l'immeuble ou l'action personnelle contre le débiteur.

**495.** Le créancier, tant qu'il n'a pas été entièrement désintéressé par le débiteur, peut toujours, malgré l'exercice de l'action personnelle, faire usage du droit réel qui lui reste réservé.

**496.** Le droit du créancier hypothécaire n'est point altéré par son consentement à l'aliénation ou à l'engagement ultérieur de la chose à un tiers.

**497.** Le privilège, par suite du droit de priorité cédé par un créancier inscrit, doit résulter d'un acte écrit et de l'inscription sur les registres hypothécaires.

**498.** Si l'inscription a été omise, la déclaration du créancier peut être opposée à lui et à ses héritiers, mais non au tiers possesseur de la créance.

**499.** Quand une femme cède son droit de priorité, on se conformera à ce qui est prescrit au titre des cautionnements, (Tit. XIV, art. 230.)

**500.** Si donc une chose est hypothéquée à plusieurs créanciers et si elle est insuffisante pour les payer, l'ordre de paiement s'opère entre eux selon le rang de leurs inscriptions.

**501.** Si plusieurs créances sont présentées en même temps à l'inscription, on se conformera (art. 30, tit. 2.), pour leur classe-

ment, à ce qui est prescrit dans l'ordonnance sur les hypothèques (2147, C. fr. *diff.*).

**502.** Dans le cas où le juge ne s'est pas conformé à ces prescriptions, l'inscription continuera à exister sur le registre des hypothèques.

**503.** Mais celui qui éprouve un préjudice par suite des erreurs du juge, peut lui demander des dommages-intérêts, mais seulement dans les cas énoncés aux art. 451 et 452.

**504.** Le créancier a le droit de comprendre avec son capital, deux années d'intérêts arriérés (2151, C. fr.).

**505.** Les autres arrérages ne doivent être colloqués qu'après toutes les autres créances, même celles purement personnelles.

**506.** L'ordre du concours fixe jusqu'à quel point, en cas de concours ou de liquidation, les intérêts courants des créances hypothécaires inscrites doivent être acquittés sur les revenus de la chose hypothéquée.

**507.** Il détermine également si les reliquats de ces revenus doivent être distribués aux créanciers inscrits, ou à la masse.

**508.** Il y est également décidé, dans le cas où plusieurs créanciers procèdent par voie d'exécution sur les reliquats des revenus, si le privilège des créanciers inscrits s'étend sur ces reliquats.

**509.** Les frais qui, par suite de concours ou de liquidation, ont été occasionnés par l'aliénation des immeubles hypothéqués, doivent être préalablement prélevés sur le prix de la vente.

**510.** Mais en cas de contestation dans le concours, le créancier hypothécaire doit supporter ses frais qui sont considérés comme personnels.

**511.** Le créancier qui a la faculté de disposer de sa créance inscrite, peut céder et engager l'hypothèque constituée en faveur de la créance.

**512.** Ce qui est exigé pour les cessions de créances inscrites, est prescrit par le titre XI, sect. III.

**513.** L'inscription sur les registres d'une cession de créance hypothécaire, n'est point nécessaire pour opérer la validité de l'opération.

**514.** Cependant le cessionnaire qui a négligé de requérir cette inscription, doit supporter, dans les cas plus amplement détaillés dans l'ordonnance sur les hypothèques, les conséquences qui en résulteraient.

**515.** Quand il s'agit de donner en garantie des créances hypothécaires inscrites, il faut observer les dispositions générales relatives à la mise en gage des créances (art. 280 et suiv.).

**516.** En outre, tout ce qui a été prescrit ci-dessus, pour les cessions (art. 513 et 514), reçoit son application dans ce cas.

**517.** Les frais de contrat et d'inscription

doivent, à défaut de conventions particulières, être supportés par celui qui constitue le gage. (2155, C. fr.)

**518.** Les frais d'une cession et de son inscription doivent, à défaut de conventions particulières, être supportés en commun par le cédant et le cessionnaire.

**519.** Cependant, lorsque le débiteur, sommé de payer, fait substituer un nouveau créancier à l'ancien, il doit, à moins de conventions contraires, supporter les frais de cession et d'inscription.

**520.** Lorsque la créance constitutive de l'hypothèque n'existe plus, le droit réel du créancier s'éteint également.

**521.** Le débiteur peut demander la radiation de la créance éteinte, conformément à l'ordonnance sur les hypothèques.

**522.** En cas d'omission de sa part, il ne peut attaquer, au préjudice d'un tiers, les actes faits sans fraude, avec le créancier inscrit sous la foi des registres hypothécaires.

**523.** En conséquence, le débiteur, auquel le créancier refuse son consentement à la radiation de la créance inscrite, doit, pour se mettre à l'abri des actes du créancier, faire consigner son opposition sur les registres des hypothèques jusqu'à la décision judiciaire.

**524.** La radiation de l'inscription régulièrement opérée éteint le droit réel du créancier, lors même que la créance hypothécaire ne serait pas encore éteinte.

**525.** Le consentement du créancier à la radiation de l'inscription n'est pas suffisant pour établir l'extinction de la dette elle-même.

**526.** Si la radiation d'une créance inscrite a eu lieu indûment, le créancier ne perd point encore le droit réel acquis par l'inscription.

**527.** Mais il ne peut exciper de ce droit au préjudice des créanciers qui n'ont pris inscription que depuis la radiation.

**528.** Cependant les créanciers déjà inscrits lors de la radiation, ne peuvent s'en prévaloir.

**529.** Mais cette radiation profite aux cessionnaires d'une créance postérieure précédemment inscrite, qui ont fait inscrire sur le livre des hypothèques la cession ou l'engagement de la créance.

**530.** Les créanciers qui n'ont point pris d'inscription, ne peuvent exciper, contre les créanciers inscrits, de la radiation qui aurait été indûment faite.

**531.** Le créancier hypothécaire conserve, à raison du dommage résultant d'une radiation faite à tort, son recours contre celui par la faute duquel le préjudice a eu lieu.

**532.** Les frais de radiation, à défaut de conventions particulières, sont à la charge du débiteur ou du tiers détenteur, sauf son recours contre le débiteur.

**533.** Si le tiers détenteur s'est chargé de la dette hypothécaire, il ne peut répéter du

débiteur les frais de radiation, à moins qu'il n'en ait été autrement convenu.

**534.** Aucune prescription ne peut courir contre une créance inscrite, tant qu'elle n'est pas rayée.

**535.** Cependant les dispositions relatives aux gages (art. 246 à 248), reçoivent aussi leur application quand il s'agit d'hypothèques, (*c'est-à-dire, aux termes de ces articles, que la prescription n'est point acquise tant que le gage est entre les mains du créancier, ou tant que le droit de gage existe; il en est autrement des intérêts, qui ne peuvent être acquittés sur le gage.*).

(Code de procédure. Titre I. De la faillite.)

#### CHAP. IV. — De l'ordre entre les créanciers.

**267.** Le concours entre les créanciers est divisé en sept classes.

**268.** Mais il existe des créanciers qui, sans entrer dans le concours, sont payés d'avance.

Ces créanciers sont : — 1° Ceux qui, après l'ouverture de l'ordre, ont contracté avec la masse ; — 2° Les impôts, les dîmes, etc., mais non les arrérages ; — 3° Les créanciers d'une succession échue au débiteur, s'ils sont encore en temps utile (*in an*), qui peuvent demander la séparation de patrimoines ; — 4° Ceux qui ont un droit de compensation à exercer ; — 5° Les associés d'un failli qui ne doivent apporter à la masse que son apport social ; — 6° Ceux qui ont consigné des sommes réclamées par le failli ; — 7° Ceux qui ont contracté avec le failli après l'ouverture du concours ; — 8° Les ustensiles et livres confiés au failli pour l'exercice d'une fonction publique.

##### CLASSE I. — De la préférence sur les choses trouvées.

**296.** Cette préférence s'exerce de la part du propriétaire :

1° Sur les pierres précieuses, etc. déposées entre les mains du failli, et sur l'argent comptant, s'il a été confié au failli de manière à ce qu'il ne puisse s'en servir ; — 2° Sur les choses prêtées ou louées ; (1877, C. fr.) — 3° Sur les choses engagées ; (2402, § 3, C. fr.) — 4° Sur les choses volées ; (2277, C. fr.) — 5° Sur les marchandises données en commission ; — 6° Sur les marchandises achetées par le failli pour le compte d'autrui ; — 7° Sur les marchandises vendues au comptant dans les trois jours avant l'ouverture du concours ; — 8° Sur le bétail et les semences, donnés par le bailleur au fermier ; (1812, C. fr.) — 9° Pour l'apport dotal de la femme ; — 10° Pour la propriété particulière des enfants ; — 11° Pour les fiefs ; — 12° Pour les choses que le failli n'a possédées que sous une condition suspensive

ou résolutoire, si cette condition a été remplie ; — 13° Pour les indemnités d'assurances contre l'incendie, etc. ; — 14° Pour les matières premières données par des fabricants à leurs ouvriers, et les marchandises vendues à crédit aux détaillants dans l'année.

**354.** Si ces choses ont été vendues sans que le propriétaire se soit présenté pour les réclamer, il pourra en revendiquer le prix.

##### CLASSE II.

**356.** Dans cette classe sont compris :

1° Le fisc pour tous les impôts des deux dernières années ; — 2° Les charges, telles qu'elles existent dans une province ou localité, sur tous les immeubles de ce genre ; — 3° Les contributions aux caisses d'assurances contre l'incendie, pour les deux dernières années ; — 4° Le fisc, sur la fortune de ses comptables ; — 5° Les frais d'enterrement ; — 6° Le frais de maladie de la dernière année ; — 7° Les loyers des domestiques et employés ; — 8° Les marchandises fournies par les laboureurs pour une année ; — 9° Les fournitures des maîtres d'école pour une année ; — 10° Les boulangers, tailleurs, cordonniers et bouchers pour six mois (2401, 2271, 2272, C. fr.) ; — 11° Ceux qui ont entre leurs mains un gage du débiteur sur lequel ils ont prêté ; — 12° Les propriétaires ou locataires, pour les arrérages du prix de la location et pour toutes les obligations résultant du bail, sur les meubles qui garnissent l'immeuble loué ; — 13° Les bateliers et rouliers, pour le prix de transport sur les marchandises qu'ils ont entre leurs mains ; — 14° L'assureur, pour sa prime sur la chose assurée, si la police a été signée trente jours avant le concours.

**385.** Les créanciers de cette classe seront payés dans l'ordre ci-dessus fixé, sauf les numéros 11 à 14 de l'article précédent qui seront payés sur les effets indiqués.

##### CLASSE III.

**387.** Les créanciers hypothécaires seront payés, dans l'ordre de la date de leur inscription, sur les immeubles engagés (2434, C. fr.).

**392.** Si l'immeuble engagé ne suffit pas au paiement de la dette hypothécaire, le créancier non colloqué sera transporté dans la 6° classe.

Il n'y aura de privilèges sur les créances inscrites et dans l'ordre tracé, que les créances portées aux numéros 1 à 8 de la seconde classe.

Quant à la classe 4, le privilège du fisc n'existe plus aujourd'hui. Ainsi le fisc, comme les numéros non mentionnés de la seconde classe, ne sera payé, dans l'ordre que fixe cette classe, que sur la fortune du débiteur, en tant qu'elle n'est pas chargée d'inscription.

## CLASSE IV.

1° Le fisc, pour tous les arrérages et créances non indiquées dans une des classes précédentes ; — 2° Les arrérages de plus de deux ans des charges communes ; — 3° Les établissements publics sur la fortune de leurs comptables ; — 4° Les femmes mariées pour leur apport, si elles sont non communes en biens ; — 5° La fortune particulière des enfants ; — 6° Les mineurs et interdits sur la fortune de leurs tuteurs et curateurs ; — 7° Les mineurs et interdits sur la fortune de leurs débiteurs, lorsque avec leurs fonds ils ont acheté des immeubles qui sont encore dans leurs mains ; — 8° Les caisses militaires pour les avances faites aux officiers ; — 9° Les architectes ; — 10° Les propriétaires pour les avances faites aux fermiers lorsqu'elles ne se trouvent plus en nature ; — 11° Les assureurs pour la prime due depuis plus de trente jours ; — 12° Les dépositaires judiciaires.

**429.** Dans cette classe le fisc sera payé par préférence ; et les autres créances seront colloquées selon la date de leurs titres.

## CLASSE V.

1° Les charges annuelles et conventionnelles ; — 2° Les héritiers de la femme prédécédée, pour ses apports, lorsque ses héritiers ne sont pas ses descendants ; — 3° La femme mariée, pour sa fortune réservée ; — 4° La femme mariée, pour ses avantages ; — 5° Les maîtres sur la fortune de leurs domestiques, préposés, etc. pour de l'argent soustrait ; — 6° La loterie envers ses comptables ; — 7° La masse d'une faillite envers les administrateurs ; — 8° Les créances des établissements publics (*pia corpora*) ; — 9° Les créanciers qui ont demandé un cautionnement dont le débiteur a été déchargé, eu égard à ses possessions immobilières ; — 10° Les créanciers qui ont une ordonnance exécutoire ; — 11° Les enfants d'un lit précédent, si leurs droits n'ont pas été réglés.

**451.** Toutes ces créances sont payées dans l'ordre de leur date.

## CLASSE VI.

1° Les créanciers hypothécaires, en tant qu'ils n'ont pas été payés du prix de l'immeuble engagé ; — 2° Les créanciers qui ont un titre passé devant un tribunal ; — 3° Ceux qui ont prêté, loué, ou engagé au débiteur un objet qui ne se trouve plus dans sa fortune ; — 4° Les prêteurs sans intérêts ; — 5° Les vendeurs d'immeubles pour le prix d'achat, s'il n'a pas été inscrit ; — 6° Les créances résultant d'un partage de succession, si elles n'ont pas été inscrites ; — 7° Les pensions alimentaires ; — 8° Les avances faites pour l'éducation des enfants et les honoraires des maîtres ; — 9° Les frais de justice arriérés ; — 10° Les notaires et les avocats ; — 11° Les frais de maladie de l'avant-dernière année ; — 12° Les avances faites aux fabricants ; — 13° Les créances d'une fiancée ; — 14° Les lettres de change ; — 15° Les créanciers porteurs d'un titre notarié.

**473.** Les créanciers de cette classe sont payés par concurrence.

## CLASSE VII.

**474.** Toutes les créances non colloquées dans les classes précédentes appartiennent à cette classe et sont payées concurremment ; il existe cependant des créances qui ne viennent qu'après toutes les autres.

Ces créances sont :

1° Les amendes ; — 2° Les frais de procédure d'ordre payés par les créanciers privilégiés ; — 3° Les intérêts arriérés de plus de deux ans (2151, C. fr.) ; — 4° Les frais d'enterrement, qui sont de luxe ; — 5° Ceux dont les créances ont pour origine un acte de libéralité du débiteur ; — 6° Les créances des femmes dans certaines provinces ; — 7° Les legs faits par le débiteur.

Toutes ces créances sont colloquées dans l'ordre indiqué.

**488.** Les dispositions de cette classe seront interprétées dans le sens le plus étroit. Il est défendu de procéder par analogie.

## R U S S I E.

## Code civil de 1833 (extrait du),

exécutoire le 1<sup>er</sup> janvier 1835.

## LIVRE IV. — TITRE II. — DE LA GARANTIE DES CONVENTIONS ET DES ENGAGEMENTS CONVENTIONNELS EN GÉNÉRAL.

## CHAP. III. — De la garantie hypothécaire.

**1018.** Sont susceptibles de garantie hypothécaire les contrats passés :

- 1° Avec l'administration ;
- 2° Entre particuliers.

## SECTION I. — De la garantie hypothécaire des contrats passés avec l'administration.

**1019.** Sont garantis par l'hypothèque les

contrats passés avec l'administration : 1° pour marchés et fournitures ; 2° pour tenance des produits acencés ; 3° pour tenance des domaines arrentés et des starosties ; 4° pour fermage de la régie des boissons.

**1020.** Sont admissibles comme garantie hypothécaire des marchés et fournitures :

1° Les biens-fonds colonisés non engagés à la banque d'emprunt ou au conseil des établissements de bienfaisance sur certificats des chambres civiles et au taux déterminé par les règlements de la banque, avec surtaxe de 50 roubles par habitant mâle ;

2° Les terres non colonisées susceptibles de culture, au taux correspondant à la valeur déterminée par les droits de mutation, sauf dans les gouvernements ci-après : de Sibérie, Viatka, Permsk, Archangel, Vologda ; dans les districts de Jarensk, Oustsisolsk, Oustioug et Totna, Olonetsk, Astracan, Saratoff, partie prairiale ; Géorgie et province du Caucase. Il n'est pas dérogé aux dispositions exceptionnelles concernant la réception des cautionnements par le département du territoire négropontin ;

3° Les maisons habitées, ainsi que les boutiques situées dans les capitales et chefs-lieux de gouvernements, construites en pierre et couvertes de fer ou en tuiles, pourvu que ces maisons et boutiques soient assurées et en bon état de conservation ;

*Addition.* — La condition d'assurance n'est pas exigée pour le pays transcaucasien. Les vignobles peuvent y être reçus en hypothèque.

4° Les maisons en pierre dans les villes, ports de mer, ainsi que dans les chefs-lieux de districts spécialement désignés, ou qui seront indiquées ultérieurement ;

5° Les fabriques et manufactures en pleine activité et en voie de prospérité pour les marchés et fournitures des objets produits par ces fabriques et manufactures.

**1021.** Les campagnes délimitées définitivement, non morcelées et ne constituant pas des dépendances des biens-fonds colonisés, peuvent être reçues en garantie hypothécaire pour la totalité de la créance.

**1022.** Si les bâtiments susceptibles d'être hypothéqués ne sont point assurés, il est fait déduction du quart de la valeur estimative, et le débiteur est tenu en outre de verser annuellement un et demi pour cent à titre de prime d'assurance. Cette prime est prélevée, pour les contrats à bref délai, lors de leur rédaction, et d'avance pour une année, dans les contrats à terme annuel ou plus long ; le tout au profit de l'administration cautionnée, et non au profit de l'Etat ; par ces moyens le préjudice résultant de l'incendie est supporté exclusivement par cette administration.

*Additions.* — 1° Les villes, ports et chefs-lieux de districts dont les maisons sont susceptibles d'être reçues en garantie hypothécaire, sont au nombre de 78 pour toutes espèces de

fournitures, et de cinquante pour les fournitures circonscrites dans la localité.

2° La prime d'un et demi pour cent prélevée sur les maisons non assurées, est destinée à couvrir les risques de l'administration, et ne peut être, en cas d'incendie, réclamée par la caution.

3° Cette prime n'est prélevée que sur la partie affectée à la garantie.

**1023.** L'état de l'immeuble offert en garantie hypothécaire doit être constaté, quant aux titres de propriété, charges et inhibition, par un certificat de l'autorité compétente.

**1024.** Le certificat doit énoncer toutes les réclamations, arrérages et inhibitions relatives à l'immeuble.

**1025.** Le certificat est délivré par la chambre civile du gouvernement de la situation de l'immeuble ; il est écrit sur papier timbré du prix de 3 roubles, et d'après la formule prescrite.

**1026.** Si l'immeuble offert en garantie appartient à un tiers, on doit joindre au certificat, mentionné à l'article précédent, l'original de la procuration du propriétaire.

**1027.** Le mandataire ne peut, à moins d'autorisation expresse, transporter au profit d'un tiers la garantie qui lui est personnelle.

**1028.** Les garanties par procuration sont assujetties aux règles suivantes : 1° Toute garantie par procuration expire avec le terme fixé dans la procuration. Ce terme compte à partir de la date de la procuration ; 2° la garantie, qui ne s'étend pas jusqu'à l'expiration de l'engagement, ne peut être admise ; 3° le garant ne peut être poursuivi que pour l'objet expressément garanti ; 4° toute garantie illimitée est rejetée.

**1029.** La garantie par procuration ne peut être révoquée ni par le mandant, ni par ses héritiers, dès qu'elle a été présentée par le débiteur.

**1030.** L'immeuble offert en garantie est frappé d'inhibition jusqu'à l'exécution de l'engagement ou le remplacement par un autre, ou enfin jusqu'à l'expropriation, en cas d'insolvabilité du débiteur.

**1031.** La garantie, tant immobilière que mobilière, peut être remplacée par une autre garantie reconnue suffisante.

**1032.** La suffisance des biens-fonds non colonisés fournis en garantie, est constatée par le gouverneur civil.

**1033.** La garantie en biens-fonds non colonisés, situés dans les gouvernements de Kherson et Ekatherinoslaf, est, indépendamment des règles ci-dessus établies, assujettie aux conditions suivantes :

1° Ceux de ces biens-fonds consistant en campagnes entières, non morcelées et délimitées définitivement, sont reçus au taux de 5 roubles la désiatine. Le titre de propriété et la capacité de disposer sont constatés par un certificat de la chambre civile ;

2° Les plans et titres délimitatifs doivent être joints à ce certificat;

3° Faute de produire les plans et titres délimitatifs ou de justifier de la capacité de disposer, la garantie est déclarée inadmissible;

4° Si la valeur du bien-fonds établie d'après le n° 1° ci-dessus, dépasse le montant de la garantie à fournir, l'excédant peut être reçu en garantie d'une créance ultérieure;

5° En cas d'inexécution de l'engagement garanti sur une partie du bien-fonds, l'expropriation est poursuivie sur la totalité, quoique l'engagement garanti sur l'excédant du bien-fonds s'accomplisse avec régularité;

6° Le produit de l'expropriation est appliqué au paiement des dommages-intérêts résultant de l'inexécution de l'engagement; le surplus est consigné jusqu'à l'entier accomplissement des engagements subséquents;

7° Dans aucun cas l'expropriation ne peut entraîner le morcellement de l'immeuble exproprié.

**1034.** Les dispositions relatives à la garantie hypothécaire à laquelle sont astreints les soumissionnaires de l'Etat, sont applicables aux tenanciers des produits acensés de l'Etat.

**1035.** Les règles concernant la réception de la garantie hypothécaire des tenanciers des domaines arrentés et des starosties, ainsi que des fermiers de la régie des boissons, sont rapportées dans des règlements séparés.

SECTION II. — *De la garantie hypothécaire entre particuliers.*

§ 1. De la constitution de la garantie hypothécaire.

**1036.** Comme 2124, C. fr.

*Addition.* — Les paysans du domaine du clergé en Géorgie peuvent consentir une hypothèque à condition : 1° de produire un certificat du comptoir synodal de la Géorgie et de l'Imérétie, désignant exactement l'immeuble donné en hypothèque, et constatant que l'immeuble appartient au débiteur et non au domaine du clergé; 2° de rédiger l'acte dans la forme prescrite par la loi commune; 3° si le produit de l'expropriation de l'immeuble ne couvre pas la dette, la dation en paiement au créancier de l'immeuble fait cesser toute poursuite; 4° la garantie hypothécaire reçue sous le certificat du comptoir synodal est nulle et entraîne la responsabilité de l'autorité qui a passé l'acte.

**1037.** Pour pouvoir recevoir une hypothèque, il faut avoir la capacité de posséder à titre de propriété l'immeuble grevé de l'hypothèque.

**1038.** L'hypothèque ne peut être constituée que sur l'immeuble appartenant, à titre de propriété, à celui qui la constitue. En conséquence est nulle :

1° L'hypothèque sur l'immeuble d'autrui

sans procuration. En cas de fraude le constituant est passible des poursuites par voie criminelle, indépendamment de l'indemnité civile envers qui de droit (2059, C. fr.);

2° L'hypothèque sur un immeuble possédé à titre d'usufruit, à moins d'autorisation conférée quant aux biens acquis par testament, et quant aux biens patrimoniaux par acte spécial approuvé par l'Empereur, et dans ce cas même l'acte ne peut être passé qu'avec l'autorisation du sénat dirigeant.

*Addition.* — Les cas dans lesquels l'hypothèque constituée par un commerçant failli doit être annulée, sont déterminés par les règlements du commerce (art. 1432-1434 (1), 2146, C. fr.)

**1039.** L'hypothèque ne peut être constituée que sur un immeuble disponible. Ainsi :

1° Est nulle l'hypothèque consentie sur un immeuble frappé d'inhibition. Le créancier a son recours contre le constituant, et en cas d'insolvabilité contre les membres du collège où l'acte a été passé, l'inspecteur et le greffier de ce collège sont passibles de la peine prononcée pour avoir irrégulièrement reçu l'acte de vente;

2° Si l'hypothèque a été donnée sur le même immeuble à plus d'un créancier, la préférence est donnée à celui dont l'acte a la priorité; les autres ont leur recours contre le débiteur, sans préjudice des poursuites criminelles.

**1040.** L'hypothèque peut être constituée sur un immeuble litigieux, s'il n'y a pas d'inhibition, à la charge par le collège qui a dressé l'acte, de faire aux parties les mêmes avertissements que pour les contrats de vente. En cas d'éviction, l'hypothèque s'éteint, et le créancier a le droit d'exiger soit une autre hypothèque soit le remboursement avec dommages-intérêts.

**1041.** L'hypothèque ne peut être constituée sur un immeuble possédé en commun que du consentement de tous les copropriétaires.

**1042.** Les biens indivisibles, tels que maisons, établissements, fabriques, manufactures et boutiques, ne peuvent être donnés partiellement en hypothèque.

**1043.** Les villages, forêts, terrains, ouvriers et artisans relevant des établissements et fabriques concessionnés, ne peuvent être constitués en hypothèques détachées du fonds principal.

**1044.** Les terrains appartenant aux cultivateurs libres ne peuvent être morcelés en parcelles inférieures à huit désiatines.

**1045.** Si le sol d'un bien-fonds colonisé a été donné en hypothèque pour une conte-

(1) Aux termes de ces articles, sont réputées faites en fraude des droits des créanciers, et comme telles déclarées nulles, les hypothèques constituées par le failli dans les dix ans qui ont précédé l'ouverture de la faillite, au profit de la femme, des descendants ou ascendants.

nance telle qu'il n'en reste pas quatre désiatives et demi par serf, et si des poursuites sont dirigées à raison de cette hypothèque, le propriétaire est tenu dans le délai d'une année, à partir de l'ouverture des poursuites, soit d'acquiescer ce qui manque de la contenance et de la répartir entre les serfs, soit de les transférer sur un autre domaine, soit enfin de les vendre, à la charge par l'acheteur de s'engager à parfaire ce qui manque de la contenance, ou bien à transférer les serfs sur un autre domaine; faute de quoi, après l'expiration de l'année, les serfs sont colonisés sur les domaines de l'Etat.

*Addition.* — L'hypothèque ne peut être consentie entre particuliers sur les serfs tant glebaires que domestiques séparément du sol. (Oukase du 2 mai 1833.)

**1046.** La défense d'aliéner, sans autorisation spéciale, les immeubles mentionnés à l'art. 866 (1) est applicable à la constitution d'hypothèque sur ces immeubles.

**1047.** Les fonds des corporations de la noblesse peuvent être grevés d'hypothèque : 1° si la disponibilité de l'immeuble sur lequel l'hypothèque est consentie est constatée de la manière prescrite pour la banque d'emprunt ; 2° si l'acte de constitution est dressé au nom de la corporation de la noblesse.

§ 2. De la manière dont l'acte constitutif d'hypothèque doit être passé.

**1048.** L'acte portant constitution d'hypothèque entre particuliers doit être écrit en minute sur les livres fonciers; il porte le nom d'acte foncier constitutif d'hypothèque.

**1049.** Cet acte doit être dressé sur le papier timbré prescrit pour les actes fonciers d'une valeur proportionnelle au montant de l'hypothèque.

**1050.** L'acte constitutif d'hypothèque doit être garanti par la signature de deux témoins au moins.

**1051.** Il n'est perçu que les droits de

(1) Ces immeubles sont : 1° les établissements industriels concessionnés, 2° les terres concédées à condition de les coloniser ou d'y fonder des établissements d'économie rurale, avant l'accomplissement de ces conditions, 3° les terres vendues par les receveurs sans autorisation de leurs supérieurs et sans observation des règles prescrites, 4° les terrains vendus dans Kermesmoy-Ostroff, sans autorisation de l'Intendance de la Cour.

greffe; il n'y a lieu aux droits de mutation qu'en cas d'expropriation.

**1052.** Après que l'acte a été passé, le collègue qui l'a dressé doit frapper d'inhibition l'immeuble donné en hypothèque, et faire les publications prescrites.

**1053.** L'acte constitutif d'hypothèque demeuré sans effet doit être produit dans la huitaine au collègue qui a dressé l'acte, pour faire la mention de son inefficacité sur les livres fonciers.

§ 3. De l'exécution de l'acte constitutif d'hypothèque.

**1054.** L'acte constitutif d'hypothèque est exécuté par le paiement, au jour de l'échéance, de tout ce qui est dû au créancier.

**1055.** Le créancier doit donner quittance sur l'acte; cet acte est ensuite présenté à la chambre civile pour y être transcrit sur les livres fonciers sur un registre spécial à ce destiné. Le créancier doit aussi faire mention au bas de la transcription, de son paiement et de la remise de l'acte constitutif d'hypothèque; le débiteur est tenu, de son côté, d'énoncer qu'il s'est intégralement libéré. Si les parties ne savent écrire, la mention est faite par ceux qu'ils en ont chargé; l'inspecteur doit ensuite attester sur l'acte l'époque et le lieu du paiement, la transcription et les décharges réciproques; il en fait la remise au débiteur.

La chambre civile prononce la mainlevée de l'inhibition, et fait à cet égard les publications prescrites.

**1056.** Lorsque le créancier refuse d'accepter le paiement, le débiteur doit consigner la somme devant la chambre civile, qui fait alors comparaître le créancier, remet la somme entre ses mains, retire l'acte constitutif d'hypothèque et le restitue au débiteur avec l'attestation prescrite; si le créancier persiste dans son refus, la somme consignée reste au dépôt, et il est donné au débiteur une quittance judiciaire avec attestation sur l'acte, ainsi qu'il est prescrit pour le cas de paiement réel.

**1057.** Si le créancier est absent, la chambre procède à la réception des deniers et à la délivrance de la quittance, à la charge de sommer le créancier de retirer les deniers et de restituer l'acte constitutif d'hypothèque.

**1058.** L'acte constitutif d'hypothèque n'est pas transférable par voie d'endossement.

## SAINT-GALL (CANTON DE).

### Loi sur les hypothèques du 26 janvier 1832.

**1.** Conformément à l'art. 91 de la loi d'organisation, le conseil communal est l'autorité à laquelle appartient, d'après les dispositions suivantes, l'obligation de recevoir les descriptions d'hypothèques (copies) (*ce qui est comme un bordereau d'inscription*), de connaître ces titres hypothécaires, et de les expédier (*d'en dresser acte*).

**2.** Pour emprunter sur hypothèque, il faut se présenter devant le syndic communal, lui indiquer les biens qu'on veut affecter à la garantie hypothécaire, exprimer la somme à hypothéquer, et demander une description connue sous le nom de copie (Kopei).

**3.** Le syndic de la commune fera ensuite rédiger sur les lieux par deux membres désignés par le conseil communal, comme experts taxateurs, et par le greffier communal, une description fidèle et exacte de la mesure de la superficie de chaque pièce de terre, dans les Alpes et dans les contrées montagneuses, des revenus, de ses tenants, des dîmes et charges, d'intérêts fonciers dont elle peut être grevée, ou des droits de copropriété, ou de jouissance des tiers; il fera en outre procéder par les deux membres du conseil communal à une estimation sous serment de la valeur de chaque pièce de terre et bâtiment, telle qu'elle peut être évaluée d'après la vente des biens ou leurs revenus dans la commune.

**4.** La copie ainsi rédigée sera soumise, avec l'estimation, au conseil communal réuni.

**5.** Ce conseil fait citer le débiteur devant lui, l'invite à déclarer tous les droits hypothécaires, charges et tous autres qui affectent les biens décrits, conformément à l'art. 3; il vérifie l'exactitude des descriptions susdites, et doit aussi revoir les registres d'hypothèques antérieures.

**6.** Les inexactitudes doivent être redressées; il est fait mention des hypothèques existantes. La copie ainsi approuvée est expédiée, signée par le syndic et le greffier au nom du conseil communal, avec attestation qu'elle a été approuvée. Elle est ensuite remise au débiteur qui doit la faire signer par le créancier.

**7.** Si le débiteur comprenait dans cet engagement des fonds situés en partie ou en totalité dans une autre commune, il sera procédé d'après les règles suivantes:

**a.** Si une partie des fonds, formant ensemble une possession avec habitation, est située dans une autre commune, l'estimation et la rédaction de la copie seront faites par le conseil communal dans le district duquel se trouvent le domicile et l'habitation.

**b.** Quand il s'agit d'immeuble sur lesquels il

n'y a point d'habitation mais qui forment un ensemble, il doit y être procédé dans la commune où la plus grande partie de la terre est située.

**c.** Quand les fonds sont isolés quoique appartenant à une propriété ou à une ferme située dans une autre commune, les engagements doivent être faits par le conseil communal du district dans lequel ils sont situés.

Toutes les fois qu'il y a lieu d'opérer conformément à ce qui est prescrit par les §§ *a* et *b*, le conseil communal procédant doit donner avis au conseil de la commune dans laquelle est située la plus petite partie de la terre du débiteur, afin que ce dernier conseil vérifie si les parties du fonds situé dans sa commune ne sont pas déjà hypothéquées, et pour qu'il puisse en faire la prénotation sur le registre d'hypothèque pour l'exercice de la garantie ultérieure.

**8.** Si le débiteur doit donner au créancier une double hypothèque, la valeur doit égaler le double du capital. Mais si une seule hypothèque volontaire est constituée, et que le créancier en soit satisfait, les copies doivent toujours contenir les mêmes mentions, et les estimations y être jointes.

Dans les créances avec hypothèque volontaire, il ne doit pas être fait un prêt plus élevé que le prix d'estimation ou d'acquisition; si ce prix est reconnu exact et exempt de fraude par le conseil communal, il doit être aussi noté dans la copie avec l'estimation.

**9.** L'hypothèque n'est pas recevable sur les objets mobiliers (2149, C. fr.). Quant aux bâtiments, tout ce qui est fixé au bâtiment par des rainures, des clous et du plâtre, fait partie de l'hypothèque. Le bois debout est déclaré immeuble. Le propriétaire peut toutefois prendre la provision de bois nécessaire pour ses besoins domestiques et agricoles, et pour les bâtiments existants sur les biens hypothéqués ou à y construire; il peut aussi employer du bois pour payer une partie de l'intérêt annuel aux créanciers, partie qui doit être en rapport avec celle provenant des autres fonds hypothéqués. Le créancier peut, pour réprimer les abus commis par le débiteur et les altérations d'hypothèques qui en résultent, lui faire sommation par la voie du syndic de la commune, et en cas de contestation le tribunal statue. Tous les fruits de l'immeuble hypothéqué, ainsi que les améliorations faites, et même les bâtiments qui y ont été nouvellement construits, qu'ils aient été élevés par le débiteur ou par un tiers, sont compris dans le droit hypothécaire et peuvent, dans un cas d'urgence, être saisis et servir au

payement de la créance. Les bâtiments inachevés ne doivent être portés dans l'estimation que pour un prix relatif à leur état au moment de l'estimation. (2118 à 2133, C. fr.)

**10.** Les hypothèques garantissent avec le capital trois années d'intérêts et les frais légitimes (2151, C. fr.). Les autres intérêts ne sont considérés que comme dette courante.

**11.** Le conseil communal doit faire transcrire tous les copies rédigées sur un registre particulier. S'il s'était écoulé plus de six mois depuis qu'elles ont été délivrées, elles seront soumises de nouveau, avant que la créance hypothécaire puisse être reconnue, à une estimation, à un examen et à une approbation.

**12.** Le conseil communal doit fixer des jours spéciaux de réunion pour connaître des hypothèques, ou publier au moins une semaine d'avance le jour qu'il aura déterminé chaque fois.

**13.** Le débiteur et le créancier sont cités devant le conseil communal. Le premier doit comparaître en personne ; mais, s'il est en curatelle ou s'il ne peut prêter serment, il sera représenté par son tuteur ou curateur. Le créancier peut se faire représenter en envoyant un écrit de sa main, ou par un fondé de pouvoir spécial.

**14.** Après la lecture de la copie hypothécaire, celui qui est admis à prêter serment doit le faire de la manière suivante :

*Serment.* — « Moi N. N., je jure et je promets que les meubles engagés sont réellement ma propriété, et que j'ai indiqué avec fidélité, sans rien céler, les engagements, dimmes et rentes foncières dont ils sont grevés, ainsi que les droits de copropriété ou d'usufruit appartenant à des tiers. » L'infraction à ce serment est punie par le Code pénal de la peine du parjure. (Loi du 7 février 1839) (1).

**15.** Tout créancier qui prête des capitaux sur hypothèques, et ne se fait pas donner hypothèque pour des créances courantes antérieures, est tenu de fournir en argent comptant la somme hypothéquée : sous les peines prononcées par la loi contre l'usure, la somme entière doit être payée au débiteur. Les marchandises ou autres objets mobiliers ne doivent pas être portés en compte, s'ils n'ont été d'abord estimés sous serment. Le taux de l'intérêt ne peut excéder le taux de 5 p. 100. Le conseil communal doit à cet égard faire procéder à une enquête convenable.

**16.** Le conseil communal ordonne alors que le titre hypothécaire soit délivré et qu'il soit inscrit sur le registre des hypothèques. Il ne sera admis ni inscrit d'autres clauses que celles prescrites dans le formulaire de l'art. 29. Il doit aussi, après chaque assemblée, faire au-

noncer, les portes ouvertes, par qui et pour quelle somme les hypothèques ont été prises.

**17.** Celui qui, lors d'une vente immobilière, réserve son droit hypothécaire (privilège du vendeur), doit faire convertir son contrat de vente en inscription hypothécaire dans le délai de trente jours à dater du jour de la vente. Les fonds de terre sont décrits aussi exactement que s'il s'agissait de rédiger des copies (bordereaux) ; cependant l'estimation n'est pas exigée.

Le conseil communal n'inscrit le prix de vente que pour l'excédant des inscriptions hypothécaires existantes.

Les contrats de vente existants actuellement et entraînant hypothèque, ne peuvent plus être exécutés, s'ils n'ont été inscrits avant le délai de trois ans prescrit par la loi en vigueur jusqu'à ce jour.

**18.** Dans la rédaction des créances hypothécaires, les dénominations suivantes doivent être observées :

a. L'engagement sur double hypothèque s'appelle *créance hypothécaire (Pfandbrief)*.

b. Sur hypothèque volontaire, *contrat d'hypothèques (Versicherungsbrief)*.

c. Avec la conversion de contrat de vente, *engagement hypothécaire provenant d'un contrat de vente (Kaufschuldversicherungsbrief)*.

**19.** Si des fonds situés dans une autre commune sont compris dans les biens hypothéqués, l'acte hypothécaire doit être envoyé au conseil de cette commune qui, dans les deux cas désignés par les §§ a et b de l'art. 7, doit y énoncer la prénotation faite dans son registre hypothécaire, et dans le cas du § c, y joindre la reconnaissance de l'hypothèque, en y apposant sa signature et le sceau de son autorité.

Cette communication et celle de la copie se font immédiatement, sans la coopération du débiteur hypothécaire, d'un conseil communal à l'autre, et elle doit être renvoyée au conseil communal qui a fait la communication.

**20.** Toutes les reconnaissances d'hypothèques délivrées par les conseils communaux à l'exception de l'hypothèque du vendeur, ne produisent aucun effet pendant quatorze jours, le jour de la reconnaissance non compris ; ceux qui se croient lésés par cette hypothèque doivent former leur opposition dans ce délai, verbalement ou par écrit, devant le syndic communal.

A l'expiration de ces quatorze jours, ce droit hypothécaire est valable contre les tiers qui n'ont pas réclamé ou qui ont donné mainlevée de leur opposition, soit volontairement, soit en vertu de jugement.

**21.** Les obligations hypothécaires nouvellement contractées doivent être délivrées par le syndic de la commune, après que le créancier aura prouvé, en présence du débiteur, qu'il lui a payé la somme pour laquelle l'in-

(1) Ce serment est appelé *Handgelübde*, parce que quand le débiteur le prête, le syndic et lui se tiennent la main.

scription a été prise. Lorsque toutes les difficultés auront été levées, le syndic remettra le contrat dûment scellé au créancier devant le débiteur.

**22.** Le greffier du conseil communal prend l'inscription sur le registre d'hypothèque, le conserve en dépôt et délivre une expédition de toutes les créances hypothécaires, conformément à la formule désignée dans l'art. 30 de la présente loi.

**23.** Le syndic les scelle et les signe avec le greffier du conseil. Il veille à l'exactitude de l'expédition, qu'il ne délivre qu'après que toutes les oppositions des tiers ont été levées dans le délai mentionné dans l'art. 20.

C'est lui qui reçoit la mainlevée des inscriptions hypothécaires. Il en fait la déclaration au conseil communal dans sa plus prochaine séance, pour faire prononcer leur radiation sur le registre d'hypothèque.

Si, dans un acte de constitution d'hypothèque, le syndic ou le greffier sont intéressés comme créanciers ou comme débiteurs, le titre hypothécaire, au lieu d'être signé par la partie intéressée, sera signé par le conseiller suivant non intéressé; c'est ce dernier, qui reçoit aussi les oppositions des tiers à la délivrance de l'expédition de l'inscription.

**24.** Le conseil communal est responsable, si dans la rédaction des copies il ne suivait pas les règles prescrites, ou si, faute de prendre les précautions requises, il y décrivait d'une manière inexacte les fonds soumis à l'hypothèque, ou s'il n'y indiquait point les charges foncières connues, et s'il résultait de ces circonstances un préjudice réel.

Le conseil communal est également responsable, ainsi que son greffier, de tout dommage provenant de négligence par double hypothèque, ou de l'infraction des dispositions prescrites pour les titres hypothécaires. Le syndic et le greffier sont responsables des inexactitudes des expéditions, le premier tout seul pour les conséquences possibles de l'inobservation des dispositions des art. 19 et 20 sur la délivrance des nouveaux contrats d'hypothèque.

**25.** Le conseil communal est responsable du capital hypothéqué, si ce n'est dans le cas

d'événement de force majeure, pendant quatre ans, à dater du jour de la reconnaissance d'une créance ayant double hypothèque, ainsi que les taxateurs, ces derniers en leur double qualité de taxateurs et de membres du conseil communal, à moins que le conseil communal n'ait élevé le prix de l'estimation. Après ce délai de quatre ans, il n'y a plus lieu à aucun recours en garantie contre le conseil communal.

**26.** L'acquéreur d'une créance hypothécaire à titre d'achat, d'échange, d'héritage, d'assignation, etc., doit prouver son droit devant le syndic en présence du débiteur, et en produisant le titre hypothécaire dans le délai de sept mois du jour de son acquisition; le greffier est alors tenu d'inscrire ce droit et le nom de l'acquéreur tant sur le registre que sur le titre hypothécaire. L'omission de cette formalité est considérée comme un délit, aux termes de l'art. 30 du Code correctionnel.

**27.** Tout propriétaire d'un titre hypothécaire qui a reçu une partie du capital hypothéqué, ou dont une partie du fonds affecté est affranchie de l'hypothèque, est tenu de remettre, en présence du débiteur ou de son représentant, le titre au syndic qui, après justification faite, doit ajouter d'office sur le titre ce qui a été payé ou détaché de l'hypothèque, et indiquer le capital qui est encore dû.

**28.** Si le capital est intégralement payé, il est interdit au créancier, sous peine de responsabilité sévère, de remettre directement au débiteur en aucun cas le titre de créance; il est tenu de le déposer entre les mains du syndic qui, si le paiement est fait par un nouveau créancier indiqué par le débiteur, doit le délivrer seulement après les formalités prescrites par l'art. 26; mais dans tous les autres cas, il doit annuler le titre hypothécaire et, conformément à l'art. 23, le remettre au conseil communal.

**29.** (*Traite seulement du tarif.*)

**30.** *Formulaire.*

Le conseil communal, etc., etc.

**31.** La loi du 5 mars 1818, ainsi que l'arrêté du gouvernement du 3 juillet de la même année sont abrogés.

## SARDAIGNE.

Code civil de 1837 (extrait du),  
exécutoire le 1<sup>er</sup> janvier 1838.

LIVRE III. — TITRE XXII. — DES PRIVILÈGES  
ET HYPOTHÈQUES.

CHAP. I. — Dispositions générales.

**2145.** Comme 2092, C. fr.

**2146.** La clause de constitution possessoire est toujours censée apposée dans tous les contrats et dans toutes les dispositions de dernière volonté qui seraient faits par acte public, et même par écrits privés, dans le cas où la loi les autorise. Cette clause n'a d'autre effet que

de soumettre les biens du débiteur à l'action possessoire, tant qu'il en est détenteur, afin que le créancier puisse être payé sur ces mêmes biens, au moyen des exécutions autorisées par la loi.

**2147** et **2148.** Comme 2093 et 2094, C. fr.

**2149.** Comme 2120, C. fr.

#### CHAP. II. — Des privilèges.

**2150** à **2152.** Comme 2095 à 2097, C. fr.

**2153.** Les privilèges sont constitués sur les meubles ou sur les immeubles, ou s'étendent à la fois sur les meubles et les immeubles (2099, C. fr.).

**2154.** Le fisc, indépendamment des privilèges qui peuvent lui appartenir comme à tout particulier, en a encore pour des causes spéciales.

Ces privilèges, ainsi que les hypothèques qui lui sont attribuées pour de semblables causes, sont l'objet du chapitre IV du présent titre.

#### SECTION I. — Des privilèges sur les meubles.

**2155.** Comme 2100, C. fr. Il est ajouté : Les premiers affectent tous les biens meubles du débiteur ; les seconds ne s'appliquent qu'à quelques meubles seulement.

##### § 1. Des privilèges généraux sur les meubles.

**2156.** Les créances privilégiées sur la généralité des meubles sont celles ci-après exprimées, et s'exercent dans l'ordre suivant : 1° Les frais de justice, savoir : les frais de scellés, d'inventaire, et tous autres faits dans l'intérêt commun des créanciers ; — 2° Les frais funéraires, suivant l'usage des lieux ; — 3° Les frais de la dernière maladie, pourvu qu'on n'y comprenne jamais ceux faits plus d'une année avant le jour du décès ; — 4° Les frais indispensables pour les premiers habits de deuil de la veuve et pour les aliments qui lui sont nécessaires pendant les dix mois qui suivront immédiatement le décès du mari, pourvu toutefois que la dot et les autres droits de la veuve dérivant du contrat de mariage, restent confondus pendant tout ce temps dans la masse des biens du défunt ; — 5° Les salaires dus aux domestiques et autres individus attachés au service de la famille, pour une année ; — 6° Les fournitures de subsistances et de marchandises pour les aliments et habillements du débiteur et de sa famille, faites pendant les six derniers mois par des marchands en détail, et pendant la dernière année, par des marchands en gros ou par des maîtres de pension.

##### § 2. Des privilèges sur certains immeubles.

**2157.** Comme les n° 1, 2, 3, 4, 5 et 7 de l'article 2102, C. fr. Les autres numéros sont ainsi conçus :

6° Les frais de transport, sur les effets transportés encore retenus par le conducteur, ou qui même auraient été livrés par celui-ci dans les vingt-quatre heures qui ont précédé, pourvu qu'ils se trouvent encore entre les mains de celui à qui on en a fait la remise. — En cas de concours entre plusieurs créanciers privilégiés, les privilèges mentionnés aux n° 3, 5 et 6 primeront celui du vendeur ; et s'il y a concours entre les privilèges énoncés aux n° 5 et 6, celui désigné au n° 6 obtiendra la préférence. — 8° Les créances des communes, corporations ou établissements publics, pour fait dépendant des fonctions attribuées à leurs officiers, sur les cautionnements en numéraire auxquels ceux-ci sont soumis. Ceux qui, par acte authentique, ont fourni les sommes nécessaires pour les cautionnements dont il est parlé dans le présent numéro et dans le précédent, exerceront aussi un privilège sur ces cautionnements, mais après les créances ci-dessus désignées.

#### SECTION II. — Des privilèges sur les immeubles.

**2158.** Les créanciers privilégiés sur les immeubles, et dont les privilèges s'exercent dans l'ordre suivant, sont : 1° Comme n° 4, 2103, C. fr. — 2° Le vendeur, ou tout autre qui aliène, sur les immeubles aliénés, pour le prix ou pour le retour en cas d'échange, ou pour l'exécution des charges imposées par l'acte d'aliénation ; — S'il y a plusieurs aliénations successives, dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier qui a aliéné est préféré au second, le deuxième au troisième, et ainsi de suite ; — 3° Les cohéritiers, les associés et autres copartageants, sur les immeubles de la succession ou de la société, ou sur ceux qui ont fait l'objet de la division, pour la garantie, en cas d'éviction, des partages faits entre eux, et des soultes ou retours de lots ; — S'il y a plusieurs partages successifs, on observera entre les cohéritiers et les associés la règle établie au numéro précédent ; — 4° Ceux qui ont prêté les deniers pour payer les créanciers désignés dans les numéros précédents. Ils exerceront respectivement et dans l'ordre ci-dessus établi, leurs privilèges sur un immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi, et, par la quittance des créanciers, que ce paiement a été fait des deniers empruntés.

**2159.** Le tiers-possesseur aura également un privilège sur l'immeuble dont il a été exproprié, pour les réparations et améliorations qu'il y aura faites ; et si, à l'époque du délaissement ou de l'adjudication qui aura eu lieu

contre lui, il existe une différence entre la somme représentant la valeur effective des améliorations et celle qui aura été réellement dépensée pour cet objet, le privilège ne s'exercera que jusqu'à concurrence de la moindre de ces sommes. Son rang, par rapport aux autres privilèges, sera le même que celui attribué au privilège mentionné au n° 4 de l'article précédent (2175, C. fr. *diff.*).

SECTION III. — *Des privilèges qui s'étendent sur les meubles et sur les immeubles.*

**2160.** Les privilèges qui s'étendent sur les meubles et sur les immeubles, sont les privilèges généraux énoncés en l'article 2156. Ils ne s'exercent néanmoins sur les immeubles qu'à défaut de meubles, et à la charge d'observer entre eux l'ordre établi pour les privilèges généraux sur les meubles.

**2161.** Lorsque ces privilèges s'exercent sur les meubles, le privilège pour les frais de justice, énoncé au n° 4 de l'art. 2156, est préféré à tous les privilèges spéciaux mentionnés en l'art. 2157, mais seulement pour les frais qui peuvent concerner les meubles soumis au privilège spécial. — Les autres privilèges généraux, dont il est parlé en l'art. 2156, sont pareillement préférés aux privilèges spéciaux du bailleur et du vendeur, mentionnés aux n° 1 et 4 de l'art. 2157; mais ils n'ont rang qu'après les autres privilèges énoncés audit article.

**2162.** Lorsqu'à défaut de mobilier les privilèges généraux mentionnés en l'art. 2156 s'exercent sur les immeubles, ceux de ces privilèges qui sont désignés aux n° 1, 2 et 3 du même article, sont préférés aux privilèges spéciaux dont il est parlé aux articles 2158 et 2159; les autres privilèges généraux ne prennent rang qu'après ces derniers.

CHAP. III. *Des hypothèques.*

**2163 à 2166.** Comme 2114 à 2117, C. fr.

**2167.** Comme 2119, C. fr.

**2168.** Sont seuls susceptibles d'hypothèque : 1° Les biens immobiliers qui sont dans le commerce, et leurs accessoires réputés immeubles; — 2° L'usufruit des mêmes biens et accessoires pendant le temps de sa durée, — 3° La propriété directe ou utile des biens concédés à titre d'emphytéose, avant que le présent Code soit exécutoire; — 4° Les places considérées comme immeubles, selon la teneur de l'art. 407; — 5° Les rentes sur l'Etat, de la manière établie par les lois relatives à la dette publique (2118, C. fr. *diff.*)

SECTION I. — *De l'hypothèque légale.*

**2169.** Les communes, corporations et établissements publics ont une hypothèque

légale sur les biens de leurs trésoriers, percepteurs et autres administrateurs tenus de rendre compte à raison d'un maniement de deniers ou de toute autre comptabilité matérielle. Cette hypothèque date du jour de leur nomination (2121, *d<sup>er</sup>* §§, C. fr.).

**2170.** La femme a une hypothèque légale sur les biens du mari et des ascendants de celui-ci expressément ou tacitement obligés pour la dot, pour l'exécution des conventions matrimoniales et pour les gains dotaux.

Cette hypothèque a lieu sur les biens du mari, du moment où la dot est constituée, quoique le paiement n'en soit fait qu'ultérieurement, et sur les biens des ascendants, dès qu'ils se sont obligés expressément ou tacitement, conformément à l'art. 1565.

En ce qui concerne les sommes dotales provenant de succession ou de donation, l'hypothèque n'a lieu que du jour de l'ouverture de la succession ou de celui où la donation a eu son effet (2135, 2°, 2° §§, C. fr.).

**2171.** La femme a aussi une hypothèque légale sur les biens du mari, pour les biens et capitaux non dotaux ou exigés par le mari, ou même aliénés ou exigés par elle en présence et du consentement du mari, si, dans ce dernier cas, il ne résulte pas (1) de l'emploi des deniers. — Cette hypothèque a lieu du jour de l'aliénation des biens ou du recouvrement des capitaux. — Elle ne s'étend pas aux créances que des tiers auraient eues contre le mari, et qui seraient ensuite parvenues à la femme par succession ou autrement (2121, C. fr.).

**2172.** Le fils de famille a une hypothèque légale sur les biens de l'ascendant sous la puissance duquel il se trouve. Cette hypothèque a lieu pour la comptabilité dérivant de l'administration qui appartient à l'ascendant, et elle est acquise du jour où les biens qui doivent être administrés, sont parvenus au fils de famille.

**2173.** Les enfants et autres descendants ont pareillement une hypothèque légale, pour les droits de réversibilité énoncés en l'art. 146, sur les biens de ceux de leurs ascendants qui se seraient remariés. — Cette hypothèque a lieu dès le jour du décès du premier époux.

**2174.** Comme 1<sup>er</sup> §, 2135, C. fr. *Il est ajouté :*

Lorsque la mère tutrice se remarie, la même hypothèque, dans les cas mentionnés aux articles 253 et 254, s'étend, du jour du mariage, aux biens du nouveau mari (396, C. fr.).

**2175.** Mais s'il s'agit d'administrateurs qui, conformément à l'art. 277, seraient délégués pour exercer les fonctions de tuteurs des enfants admis dans les hospices, le tribunal

(1) C'est-à-dire, sans doute, que l'emploi des deniers fait supposer le consentement du mari.

de judicature-mage, dans le ressort duquel se trouve cet établissement, pourra, sur la demande du conseil de tutelle et pour de justes causes, dispenser ces tuteurs de l'hypothèque mentionnée en l'article précédent.

**2176.** L'hypothèque légale peut s'exercer sur tous les immeubles présents et à venir du débiteur, sous les modifications qui seront ci-après exprimées.

SECTION II. — *De l'hypothèque judiciaire.*

**2177.** L'hypothèque judiciaire résulte des jugements et ordonnances même par défaut, définitifs ou provisoires, portant condamnation ou obligation quelconque (2123, C. fr.).

**2178.** Elle résulte aussi des reconnaissances ou vérifications faites en jugement, des signatures ou souscriptions apposées à un acte obligatoire sous seing privé. Si cependant le terme accordé au débiteur n'était pas encore expiré, l'hypothèque produira seulement son effet du jour de l'échéance de ce terme, nonobstant toute stipulation contraire.

**2179.** Pareille hypothèque résulte également des ordonnances des tribunaux, portant nomination d'un économe, séquestre ou de tout autre agent comptable. Elle grève leurs biens pour tous les faits relatifs à leur gestion ; à moins que, pour de justes causes, les tribunaux ne les aient dispensés de cette hypothèque.

**2180.** Les décisions arbitrales, dans le cas où la loi les autorise, n'emportent hypothèque qu'autant qu'elles sont revêtues de l'ordonnance judiciaire d'exécution. (2123, 2<sup>e</sup> §, C. fr.)

**2181.** Les jugements rendus en pays étrangers ne conféreront aucune hypothèque sur les biens situés dans les Etats, à moins qu'il n'y ait à cet égard une disposition expresse dans les traités politiques (*ibid.*).

**2182.** Toutefois les jugements légalement prononcés par les Consuls du Roi, dans les pays où ils exercent leurs fonctions, conféreront hypothèque sur les biens situés dans les Etats, de la même manière que les jugements rendus par les tribunaux de l'intérieur.

**2183.** L'hypothèque judiciaire peut s'exercer sur tous les immeubles présents et futurs du débiteur, sous les modifications exprimées ci-après (2123, 1<sup>er</sup> §, C. fr.).

SECTION III. — *De l'hypothèque conventionnelle.*

**2184.** Comme 2124, C. fr.

**2185.** Comme 2126, C. fr.

**2186.** Comme 2125, C. fr.

**2187.** L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par un acte public passé devant notaire, ou devant toute autre personne que la loi autorise à recevoir un acte semblable. (2127, C. fr.)

**2188.** Les actes authentiques passés en

pays étranger ne donnent aucune hypothèque sur les biens situés dans les Etats, à moins qu'il n'y ait à cet égard une disposition expresse dans les traités politiques. — Toutefois les contrats passés devant les consuls du Roi auront, quant à l'hypothèque, la même force que ceux passés devant notaire dans les Etats.

**2189.** Celui qui consent une hypothèque conventionnelle est tenu de déclarer spécialement, soit dans le titre authentique constitutif de la créance, soit dans un acte authentique postérieur, la nature et la situation, avec l'indication du canton et du numéro du cadastre, ou de deux au moins des confins de l'immeuble appartenant actuellement au débiteur, sur lequel il consent hypothèque (2129, 1<sup>er</sup> §, C. fr.).

Relativement aux *places* réputées immeubles, on devra indiquer leur qualité et le lieu de leur exercice.

**2190.** Comme 2129, 2<sup>e</sup> §, C. fr.

**2191.** Comme 2131, C. fr.

**2192.** Comme 2133, C. fr.

**2193.** Comme 2132, C. fr. *Il est ajouté :* conformément à ce qui est établi par l'art. 2280.

CHAP. IV. — *Des privilèges et des hypothèques qui compètent au fisc royal pour des causes particulières.*

**2194.** Le fisc a privilège :

1<sup>o</sup> Pour la perception des impôts directs et indirects, dans lesquels sont comprises les impositions communales ; — 2<sup>o</sup> Pour la rentrée des frais de justice en matière criminelle, correctionnelle et de police ; — 3<sup>o</sup> Pour les sommes dues par les comptables, à raison de leur administration ; — 4<sup>o</sup> Pour les sommes dues et pour les malversations commises par les fonctionnaires publics tenus de fournir un cautionnement.

Ce privilège est réglé par les dispositions suivantes.

**2195.** Le privilège du fisc pour les impôts s'exerce :

1<sup>o</sup> Pour la contribution personnelle et mobilière de l'année courante et de la précédente, tant en principal qu'en centimes additionnels, sur tous les meubles du redevable, après toutefois les privilèges énoncés aux trois premiers numéros de l'article 2156 ; 2<sup>o</sup> Pour la contribution foncière de l'année courante et de la précédente, aussi en principal et en centimes additionnels, sur tous les immeubles du redevable, situés dans le territoire de la commune dans laquelle la contribution est due, et sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des mêmes immeubles ; sans préjudice des moyens d'exécution autorisés par la loi contre les fermiers, locataires et autres détenteurs des fruits de ces immeubles ; — 3<sup>o</sup> Pour les droits de gabelle, insinuation, émoluments et autres contributions indirectes,

sur les biens meubles et immeubles qui en ont été respectivement l'objet.

Le privilège énoncé en ce numéro et au précédent a la préférence sur tout autre.

**2196.** Le fisc a privilège, après les créances mentionnées aux articles 2156 et 2157, sur tous les biens meubles du condamné, pour le recouvrement des frais de justice en matière criminelle, correctionnelle et de police. Les droits dus aux officiers de justice sont compris dans ces frais. — Il a aussi, sur les immeubles du condamné, une hypothèque qui prendra rang du jour de l'inscription. — Cette inscription peut être prise même avant le jugement, pourvu que le mandat d'arrêt ait déjà été délivré. Elle profite aux parties lésées, dont l'hypothèque n'aura de rang qu'après celle du fisc, pour les dommages-intérêts auquel l'accusé pourrait être condamné; sans préjudice de l'inscription qu'elles peuvent prendre, comme ci-dessus, dans leur propre intérêt. — Les frais, pour le recouvrement desquels il est accordé au fisc un privilège sur les meubles et une hypothèque sur les immeubles, ne seront colloqués qu'après les frais faits pour la défense de l'accusé, lesquels seront taxés par le tribunal qui aura prononcé le jugement.

**2197.** Le privilège du fisc, pour cause de comptabilité, s'exerce après les privilèges énoncés aux articles 2156 et 2157, sur tous les biens meubles des trésoriers, percepteurs, receveurs et autres comptables de deniers publics, et sur ceux des fermiers des gabelles et octrois publics. Ce privilège s'exerce de même sur les biens meubles des sous-fermiers reconnus et approuvés par l'administration des finances, jusqu'à concurrence du prix fixé par l'acte de sous-bail. — Le fisc a le même privilège sur les meubles de la femme existants dans la maison du mari, ainsi que sur les créances consenties à son profit postérieurement à la nomination du mari, ou à la date du bail ou du sous-bail; à moins qu'on ne prouve qu'elle était antérieurement propriétaire des meubles, ou qu'ils lui sont parvenus, par succession ou par donation, de toute autre personne que du mari, ou que la créance a été constituée ou les meubles acquis des deniers même de la femme.

**2198.** Le privilège énoncé en l'article précédent a pareillement lieu sur les immeubles acquis à titre onéreux soit par le mari, soit par la femme, postérieurement à la nomination du comptable, ou de la date du bail ou du sous-bail, et même sur les immeubles acquis auparavant, jusqu'à concurrence seulement du prix qui en aurait été payé alors; à moins qu'on ne prouve dans les deux cas, en ce qui concerne les immeubles acquis par la femme, que le prix en a été payé avec les deniers qui lui appartenaient. — Ce privilège ne s'exercera qu'après ceux énoncés aux articles 2156, 2158 et 2159, et ne préjudiciera point aux créanciers des précédents proprié-

taires, qui auront satisfait à ce que la loi prescrit pour la conservation de leurs droits.

**2199.** Le fisc a encore une hypothèque légale, dès la date respective de la nomination et de l'acte de bail, sur les immeubles que le comptable et le fermier avaient à cette époque et sur ceux qui dès lors leur sont parvenus à titre gratuit; il aura pareillement hypothèque sur les immeubles du sous-fermier, dans les cas et de la manière établis par l'art. 2197.

**2200.** Le fisc a un privilège, à raison des dettes et des malversations des fonctionnaires publics, sur les fonds des cautionnements fournis en argent comptant par ces fonctionnaires, et sur les rentes de la dette publique affectées à leur cautionnement, conformément aux lois qui y sont relatives, ainsi que sur les intérêts qui seraient arrérages. — Le fisc a la préférence sur tout autre créancier, même sur les parties lésées, si le cautionnement est fourni principalement dans son intérêt; dans les autres cas, il concourt seulement avec les parties lésées, à moins que la loi n'ait autrement disposé. — Les dommages-intérêts adjugés aux parties seront toujours payés de préférence aux amendes.

**2201.** Si le cautionnement des fonctionnaires publics a été fourni en biens immeubles, le fisc aura sur ces biens une hypothèque qui prendra naissance du jour de l'acte par lequel le cautionnement aura été consenti. — Le bénéfice de cette hypothèque s'étendra aux parties lésées, toutefois dans l'ordre établi par l'article précédent.

CHAP. V. — *Comment se conservent les privilèges, et du rang que les hypothèques ont entre elles.*

SECTION III. — *Comment se conservent les privilèges.*

**2202.** Les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles, qu'autant qu'ils sont rendus publics par l'inscription sur les registres du conservateur des hypothèques, de la manière et dans les termes prescrits par la loi (2134, C. fr.).

**2203.** Les privilèges sur les meubles ne sont pas soumis à l'inscription. (2129, C. fr.)

**2204.** Sont exceptés de la formalité de l'inscription, les privilèges pour les créances énoncées en l'article 2156, quoiqu'ils s'étendent aussi sur les immeubles. — Les privilèges pour les impôts, dont il est parlé aux n<sup>os</sup> 2 et 3 de l'art. 2195, en sont pareillement affranchis.

**2205.** Le vendeur ou tout autre qui aliène, devra, pour conserver son privilège, l'inscrire dans le terme de trois mois dès la date de l'acte d'aliénation.

**2206.** Les cohéritiers, associés ou copartageants conservent leur privilège sur les biens de chaque lot, ou sur les biens licités entre eux, pour les soulte et retour des lots, ou pour le prix de la licitation, ainsi que pour

l'éviction et la garantie des lots, par l'inscription faite, à leur diligence, dans les trois mois à dater de l'acte de partage ou de l'adjudication par licitation (2109, C. fr.).

**2207.** Les architectes, entrepreneurs, et autres personnes mentionnées au n° 1<sup>er</sup> de l'art. 2158, conservent, par l'inscription faite : 1° du procès-verbal qui constate l'état des lieux, 2° du procès-verbal de réception, leurs privilèges pour tous les ouvrages et fournitures faites dès la date de l'inscription du premier procès-verbal, pourvu que l'inscription du second procès-verbal ait lieu dans les trois mois à compter de sa date (2110, C. fr.).

**2208.** Ceux qui auront prêté des deniers dans les cas prévus par le n° 4 de l'art. 2158, ne sont tenus d'inscrire, pour la conservation de leur privilège, que de la manière prescrite à l'égard des créanciers qui ont été payés avec ces deniers. Ils peuvent se prévaloir de l'inscription prise par les créanciers susdits, ou même en requérir une à leur nom, à la charge de la prendre dans les termes ci-dessus fixés pour ces créanciers.

**2209.** Le tiers-possesseur dont il est parlé en l'article 2159, devra, pour la conservation du privilège qui lui est accordé à raison des réparations ou améliorations qu'il aurait faites, prendre inscription dans le mois à dater du jour du délaissement et avant que l'adjudication ait eu lieu contre lui.

**2210.** Le privilège que l'art. 2198 attribue au fisc sur les biens acquis à titre onéreux par les comptables, fermiers ou sous-fermiers, ou par leurs femmes, se conserve par l'inscription sur chacun des fonds acquis. Cette inscription doit être faite dans le délai de trois mois, à compter du jour de l'acquisition, s'il s'agit de fonds parvenus aux personnes susdites après la nomination à l'emploi, et dans le même délai, à dater de la nomination s'il s'agit de tous autres fonds. — Les comptables, fermiers et sous-fermiers désignés dans le présent article, ainsi que les agents du fisc, devront faire faire cette inscription dans la forme et de la manière prescrites par la loi.

**2211.** Les créanciers et légataires d'un individu conservent, à l'égard des créanciers de ses héritiers ou représentants, le privilège de la séparation du patrimoine du défunt, sur les immeubles de la succession, conformément à l'art. 1102, par l'inscription faite sur chacun de ces immeubles, dans les trois mois à compter de l'ouverture de la succession. — Lorsque l'inscription de l'hypothèque légale, mentionnée aux articles 860 et 861, aura été prise dans les trois mois de l'ouverture de la succession, elle produira en faveur des légataires le même effet que l'inscription du privilège de séparation. — Si les créanciers hypothécaires du défunt ont inscrit leur hypothèque avant son décès ou dans les trois mois suivants, l'inscription qu'ils auront prise opé-

ra, en ce qui concerne les biens soumis à l'hypothèque, le même effet que l'inscription du privilège de séparation. (2111, C. fr.)

**2212.** Les cessionnaires de ces diverses créances privilégiées exercent les mêmes droits que les cédants, en leur lieu et place.

**2213.** Les hypothèques qui, dans les termes fixés par les articles précédents de la présente section, seraient établies sur les immeubles soumis à des privilèges, ne peuvent en aucun cas nuire à l'exercice de ces privilèges, pourvu qu'ils aient été inscrits dans les termes susdits. — Les privilèges non dispensés de l'obligation de l'inscription, qui ne seraient pas inscrits dans les délais ci-dessus fixés, se convertissent en simple hypothèque, qui n'a d'effet que du jour de la date de l'inscription.

SECTION II. — *Du rang que les hypothèques ont entre elles et des personnes auxquelles est imposée l'obligation d'inscrire les hypothèques légales.*

**2214.** Comme 2134, C. fr. Il est ajouté : que l'inscription peut être prise par un tiers au nom du créancier.

**2215.** Les hypothèques légales ont rang du jour où la loi leur a donné naissance, suivant ce qui est établi pour chacune d'elles, dans la section 1<sup>re</sup> du chap. 3 et dans le chap. 4, art. 2199 et 2201 du présent titre, pourvu qu'elles aient été inscrites dans les trois mois suivants. — L'hypothèque légale du fisc sur les biens du condamné, a rang dès le jour indiqué au premier alinéa de l'art. 2196. — En ce qui concerne les biens futurs que le débiteur pourrait acquérir hors de l'arrondissement du bureau du conservateur des hypothèques où l'inscription a été prise, le terme de trois mois accordé pour inscrire l'hypothèque légale ne courra que du jour où les biens auront été acquis au débiteur.

**2216.** Toutes les autres hypothèques n'ont de rang que du jour de la date de l'inscription. — Il en est de même de celles mentionnées dans l'article précédent, lorsque leur inscription ne se fait qu'après l'échéance des termes établis. (2134, C. fr.)

**2217.** L'hypothèque qui résulte des reconnaissances ou vérifications faites en jugement d'un acte sous seing privé, et dont il est fait mention en l'art. 2178, ne pourra être valablement inscrite avant l'échéance du terme accordé au débiteur.

**2218.** L'inscription ne produit aucun effet, si elle n'a pas été prise avant les dix jours qui précèdent immédiatement la faillite ou la cession de biens. (2146, C. fr., et 446, C. de comm. fr.) — Sont exceptées les inscriptions des privilèges et hypothèques acquis antérieurement, et à l'égard desquelles le temps accordé pour leur conserver l'antériorité ne serait pas encore expiré.

**2219.** Les comptables, fermiers ou sous-

fermiers devront faire inscrire l'hypothèque légale mentionnée en l'art. 2199, avant d'être admis à l'exercice de leurs fonctions, ou avant d'avoir pris possession. — Pareille obligation est imposée aux fonctionnaires publics, pour l'inscription de l'hypothèque qui affecte les immeubles donnés en cautionnement, en conformité de l'art. 2201.

**2220.** Les trésoriers et les autres comptables des communes, des corporations et des établissements publics, dont il est parlé en l'art. 2169, sont également tenus, sous peine de destitution, de faire inscrire, avant d'entrer en fonction, l'hypothèque légale à laquelle leurs biens sont soumis. — Les administrateurs des communes, corporations et établissements publics, veilleront à ce qu'aucun des comptables ci-dessus désignés n'exerce ses fonctions avant d'avoir satisfait à l'obligation d'inscrire : à défaut, l'inscription devra être prise à la réquisition des administrateurs eux-mêmes.

**2221.** L'inscription de l'hypothèque légale accordée par l'art. 2170 à la femme mariée, devra être prise par les ascendants ou autres personnes qui, étant tenues de la doter, lui auront constitué une dot, ainsi que par le mari et par ceux qui se seraient obligés conjointement avec lui. Si les personnes qui ont constitué la dot ne remplissent pas cette obligation, elles devront en constituer une autre et payer la dot ou la portion de la dot dont la perte aura lieu par suite d'omission ou de retard dans l'inscription. Les maris qui ne se conformeront pas à la présente disposition, seront punis d'une amende qui pourra être portée jusqu'à mille livres.

**2222.** En ce qui concerne l'hypothèque pour sommes dotales provenant de succession ou donation, mentionnées au deuxième alinéa de l'art. 2170, et l'hypothèque qui a lieu en cas de l'aliénation des biens ou du recouvrement des capitaux dont il est parlé en l'art. 2171, le mari est tenu, sous peine de l'amende établie par l'article précédent, de prendre inscription sur ses propres biens, jusqu'à concurrence desdites sommes dotales, du prix des biens ou du capital exigé. Cette inscription devra être prise dans les deux mois à compter de l'ouverture de la succession, ou du jour que la donation a eu son effet, ou de celui auquel l'aliénation ou le recouvrement a eu lieu.

**2223.** Il est également ordonné aux tuteurs des mineurs et des interdits de faire inscrire sur leurs propres biens et dans les deux mois à compter du jour où ils ont accepté la tutelle, l'hypothèque légale mentionnée à l'art. 2174, sous peine de l'amende portée par les articles précédents. (2136, C. fr.) — Si la tutrice se remarie, le nouveau mari sera tenu, sous la même peine, de prendre pareille inscription sur ses propres biens, dans le terme de deux mois, à dater du jour de la célébration du

mariage, ou de la nouvelle admission de la femme à la tutelle. (396, C. fr.) — Le conseil de famille, et spécialement le juge qui le préside, veilleront à ce que l'inscription soit prise : à cet effet, à la première assemblée du conseil, on devra s'assurer si cette obligation a été remplie, et en faire rapporter la preuve ; en cas d'omission, on prendra les mesures convenables pour que l'inscription soit faite sans délai. — Le protuteur en particulier est tenu, sous peine des dommages, de veiller à ce que cette inscription soit prise, et, au besoin, de la faire prendre lui-même.

**2224.** L'hypothèque légale accordée par l'art. 2172 aux enfants de famille sur les biens de l'ascendant à la puissance duquel ils sont soumis, devra, sous la peine portée par les articles précédents, être inscrite, à la diligence de cet ascendant, dans le terme de deux mois, à dater du jour où l'hypothèque a pris naissance.

**2225.** Les inscriptions prises, comme il est dit ci-dessus, par l'ascendant qui exerce la puissance paternelle et par la mère tutrice, suffiront, sans autre indication, pour conserver aussi l'hypothèque légale pour les droits de reversibilité auxquels donnerait lieu le second ou subséquent mariage de ces ascendants.

**2226.** Le notaire qui recevra un acte portant constitution de dot ou autre convention matrimoniale, ou quelqu'un des actes d'aliénation ou de recouvrement de capitaux, dont il est parlé à l'art. 2171 ; celui qui procédera à l'inventaire des biens d'un fils de famille soumis à la puissance paternelle, et le greffier de mandement qui recevra l'acte de prestation de serment d'un tuteur, devront, dans le cas où l'hypothèque n'aurait pas été légitimement restreinte à des biens certains et déterminés, faire déclarer par le mari, par les personnes obligées conjointement avec lui pour la dot, par le tuteur ou par l'ascendant qui a la puissance paternelle, la situation de leurs biens immeubles, et se les faire désigner d'une manière générique. — Le notaire ou le greffier devront en outre faire mention dans l'acte, de la déclaration qui, sur leur interpellation, aura été faite par les personnes susdites, de ne posséder d'autres immeubles que ceux qu'elles auront désignés. — Dans les deux mois qui suivront, ils seront tenus de faire faire les inscriptions relatives aux biens déclarés.

**2227.** Si la mère remariée conserve la tutelle des enfants d'un autre lit, le notaire qui recevra l'acte de mariage aura les mêmes obligations à remplir relativement aux biens du nouveau mari.

**2228.** Les secrétaires des communes, corporations ou autres établissements publics, qui auront dressé le procès-verbal de nomination d'un trésorier ou autre comptable, dont il est parlé à l'art. 2169, sont pareillement tenus de

requérir l'inscription contre ceux-ci, dans les deux mois de la nomination. Ils ne délivreront copie du procès-verbal, qu'après que le trésorier ou comptable aura déclaré quelle est la situation des immeubles qui lui appartiennent, et les aura désignés d'une manière générique; à moins que l'hypothèque n'ait été, comme il est dit ci-dessus, restreinte à des biens certains et déterminés. Cette déclaration sera annexée au procès-verbal même de nomination.

**2229.** Les notaires, secrétaires ou greffiers, qui ne se seront pas conformés à ce qui est prescrit par les art. 2226, 2227 et 2228, seront punis d'une amende qui pourra être portée à mille livres; ils pourront en outre être suspendus, même destitués, suivant les circonstances, et, dans tous les cas, il seront tenus à des dommages envers les parties intéressées.

**2230.** Si l'une des autres personnes respectivement chargées de faire prendre les inscriptions des hypothèques légales énoncées aux articles précédents, a omis de remplir cette obligation, elle sera tenue, indépendamment des peines établies ci-dessus, à tous les dommages-intérêts. — Ces peines ne seront point encourues par les personnes ci-dessus mentionnées, non plus que par les notaires, secrétaires ou greffiers, lorsque l'hypothèque légale aura été conservée moyennant l'inscription prise en temps utile par l'une de ces personnes ou par toute autre.

**2231.** A défaut par les personnes mentionnées aux art. 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2226 et 2228, de faire prendre les inscriptions ordonnées, elles seront requises d'office par l'avocat fiscal près le tribunal de judicature-mage du domicile de ces mêmes personnes, ou du lieu de la situation des biens, et par les intendants des provinces, s'il s'agit de comptables de communes. Cette réquisition devra être faite aussitôt que l'avocat fiscal ou l'intendant sera informé, de quelque manière que ce soit, que l'inscription a été omise. — L'avocat général et le procureur général veilleront à l'accomplissement de cette obligation.

**2232.** Les parents, alliés et amis soit de la famille du mari, soit de celle de la femme, ceux des mineurs, des fils de famille et des autres personnes qui n'ont pas la libre administration de leurs biens, lors même qu'ils ne seraient pas intervenus au contrat de mariage, à l'acte de nomination du tuteur, ou à tout acte qui donnerait lieu à l'obligation d'inscrire, pourront veiller à ce que l'inscription soit prise en temps utile, et, au besoin, la prendre eux-mêmes. — L'inscription pourra aussi être requise, sans aucune autorisation, par la femme, par les mineurs, par les fils de famille et par les autres personnes qui n'ont pas la libre administration de leurs biens (2139, C. fr.).

**2233.** L'hypothèque qui, aux termes de

l'art. 2179, affecte les biens des économes, séquestres et autres comptables, devra être inscrite à leur diligence; elle pourra l'être à la réquisition de tout intéressé.

**2234.** On ne pourra convenir qu'il ne sera pris aucune inscription des hypothèques légales énoncées en la section I du chapitre III du présent titre. (2140, C. fr. *in fine.*)

#### CHAPITRE VI. — Du mode de l'inscription des privilèges et hypothèques.

**2235.** L'inscription doit être faite au bureau de conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel sont situés les biens soumis au privilège ou à l'hypothèque. (2146, C. fr.) — L'inscription de l'hypothèque sur les places (*de procureurs, de notaires*), réputées immeubles conformément à l'art. 407, doit être prise dans l'arrondissement où ces places sont établies.

**2236.** Comme 2147, C. fr.

**2237.** Comme 2151, C. fr. *Il est ajouté :* L'inscription pour le capital servira aussi pour faire colloquer au même rang les frais de l'acte, ceux de l'inscription et ceux de production en justice, ainsi que les frais ordinaires d'ajournement et de jugement contre le débiteur.

**2238.** Les inscriptions conservent le privilège et l'hypothèque pendant quinze années à compter de leur date; leur effet cesse, si elles n'ont pas été renouvelées avant l'expiration de ce délai, sauf toutefois les exceptions ci-après. (2154, C. fr.)

**2239.** L'inscription conserve l'hypothèque légale de la femme pendant sa vie, sans que cette inscription ait besoin d'être renouvelée. La dispense du renouvellement a également lieu en faveur des héritiers de la femme, s'ils sont ses descendants, mais seulement pendant leur minorité, ou la durée de l'usufruit accordé à l'ascendant sur les droits et créances pour la conservation desquels l'hypothèque légale a été inscrite, et encore pendant l'année suivante; et, quant à ses autres héritiers, pendant une année à compter de l'ouverture de la succession.

**2240.** Sont pareillement exemptes du renouvellement: — L'inscription de l'hypothèque légale des mineurs et interdits, pour raison de la gestion du tuteur et du beau-père faisant fonction de cotuteur; — Celle prise dans l'intérêt du fils de famille, pour la gestion de l'ascendant à la puissance duquel il est soumis; — Celle prise en faveur des communes, corporations et établissements publics, pour la gestion de leur trésoriers et autres agents comptables; — Enfin, l'inscription du privilège et de l'hypothèque légale du fisc, pour raison de la gestion des comptables, fermiers et sous-fermiers, ou des fonctionnaires publics soumis à un cautionnement. — Cette exemption a lieu pour toute la durée des gestions à raison desquelles ces privilèges et ces

hypothèques légales sont établis, et encore pendant l'année suivante. — En ce qui concerne les conservateurs des hypothèques, la dispense du renouvellement aura lieu pendant les quinze ans qui suivront immédiatement la cessation de leurs fonctions.

**2241.** Les inscriptions mentionnées dans les deux articles précédents conservent leur effet, pourvu qu'elles soient renouvelées avant l'échéance du délai fixé ci-dessus pour chaque inscription.

**2242.** Le renouvellement de l'inscription ne sera plus nécessaire lorsque, avant l'échéance des quinze ans dès le jour de sa date ou du renouvellement, la vente des biens affectés à l'hypothèque aura eu lieu par expropriation forcée, ou que, par l'expiration du délai accordé aux créanciers pour requérir une nouvelle vente, le prix de l'immeuble se trouvera définitivement fixé.

**2243.** Pour opérer l'inscription, le créancier présente ou fait présenter par un tiers le titre qui produit le privilège ou l'hypothèque, et deux bordereaux écrits sur papier timbré, dont l'un pourra être rédigé au bas du titre même. — Ces bordereaux devront contenir : 1° Les nom, prénoms, domicile du créancier et du débiteur, et leur profession, s'ils en ont une; on y énoncera aussi le nom du père du débiteur, si le titre constitutif de l'hypothèque en fait mention; — 2° L'élection d'un domicile, de la part du créancier, dans l'arrondissement du bureau où se fait l'inscription; — 3° La date et la nature du titre, et le nom du notaire qui aura reçu l'acte; — 4° Le montant du capital dû, ou la somme déclarée dans le cas prévu par l'art. 2193; — 5° Les intérêts ou annuités que produit la créance; — 6° L'époque de l'exigibilité; — 7° La nature et la situation des biens sur lesquels on entend conserver le privilège ou l'hypothèque, avec les indications prescrites par l'art. 2189. (2148, C. fr.).

**2244.** Il sera permis au créancier, ou, s'il n'a pas capacité, à son administrateur, ainsi qu'à ses représentants ou cessionnaires par acte authentique, de changer l'élection de domicile faite dans l'inscription, en y substituant l'élection d'un autre domicile dans l'arrondissement du même bureau. Il suffira, pour opérer ce changement, que l'annotation se fasse en marge de l'inscription et des deux bordereaux originaux. (2152, C. fr.).

**2245.** Si les privilèges ou hypothèques légales du fisc, si les hypothèques légales mentionnées aux art. 2169, 2170, 2171, 2172, 2173 et 2174, celles dérivant des ordonnances énoncées en l'art. 2179, ou toutes autres hypothèques judiciaires, ont pour objet des créances conditionnelles, éventuelles ou indéterminées, l'on ne sera point obligé de déclarer dans les bordereaux le montant de ces créances.

**2246.** L'indication des biens ne sera pas

nécessaire dans le cas des hypothèques légales ou judiciaires. — Lorsque ces hypothèques n'auront pas été restreintes ou réduites sur certains biens, une seule inscription frappera tous les immeubles compris dans l'arrondissement du bureau, lors même qu'ils ne parviendraient au débiteur qu'après l'inscription. Si, au contraire, les mêmes hypothèques ont été restreintes ou réduites sur certains biens, ils devront être indiqués dans les bordereaux, avec la date et la nature de l'acte portant désignation des biens ou réduction de l'hypothèque.

**2247.** Lorsque l'hypothèque légale existe indépendamment d'un acte authentique, l'inscription qui devra être prise, indiquera la cause qui donne lieu à cette hypothèque.

**2248.** Les hypothèques judiciaires qui dérivent d'un jugement, pourront être inscrites, lors même que le jugement serait sujet à opposition ou à appel. (2123, C. fr.)

**2249.** Lorsque la décision rendue sur l'instance d'appel ou sur opposition sera conforme en tout ou en partie au premier jugement, l'hypothèque qui résulte de ce jugement aura son effet jusqu'à concurrence de ce qui est déterminé par le jugement définitif.

**2250.** Comme 2149, C. fr. *Il est ajouté :* Et sans qu'il soit besoin d'indiquer l'héritier.

**2251.** Si, à l'époque de l'inscription, l'immeuble ou les immeubles sur lesquels on entend conserver l'hypothèque, sont possédés par des tiers-détenteurs, la seule désignation du débiteur sera également suffisante.

**2252.** Lors même qu'on établirait, par le titre de créance, que la somme due est plus forte que celle énoncée dans le bordereau, l'inscription n'est valable que pour la somme exprimée dans le bordereau. — Si la somme énoncée est plus forte que celle qui est réellement due, l'inscription est valable pour cette dernière somme.

**2253.** Comme 2150, C. fr.

**2254.** Si, avant l'échéance du délai fixé pour l'insinuation, le créancier veut faire inscrire l'hypothèque résultant d'un titre non encore insinué, l'inscription pourra se faire sur la simple présentation des deux bordereaux, pourvu qu'ils soient certifiés et signés par le notaire, le secrétaire ou le greffier qui aura reçu l'acte, en y énonçant qu'il n'est pas insinué. — Il sera fait mention de cette circonstance dans l'inscription et dans le certificat du conservateur, qui devra immédiatement expédier une copie du bordereau à l'insinuateur du bureau dans l'arrondissement duquel l'acte a été reçu, pour en assurer l'insinuation. — Le conservateur qui aura reçu avis de l'insinuation de l'acte, en fera, sur la demande des parties, ou même d'office, l'annotation en marge de l'inscription et au bas du certificat qu'il en expédiera. Cette annotation devra être signée et datée par le con-

servateur. — En ce qui concerne les actes passés en pays étranger, et conférant hypothèque sur les biens situés dans l'Etat, l'hypothèque ne pourra être inscrite et ne produira aucun effet tant que ces actes n'auront pas été insinués.

**2255.** Il sera également permis de faire inscrire l'hypothèque résultant d'un jugement, lors même qu'il n'aurait pas encore été soumis à l'émolument, sur la simple exhibition des deux bordereaux certifiés et signés par les secrétaires ou greffiers des cours suprêmes ou des tribunaux, et contenant la déclaration qu'il n'a pas encore été satisfait à l'obligation de l'émolument. — Il sera fait mention de cette circonstance dans l'inscription et dans le certificat. — Les conservateurs seront en outre soumis, à l'égard du receveur de l'émolument, aux obligations qui leur sont imposées par l'article précédent envers les insinuateurs.

**2256.** Le notaire, secrétaire ou greffier qui aura reçu un des actes mentionnés aux art. 2226, 2227 et 2228, devra, dans le terme fixé par ces articles, et sous les peines qui y sont établies, présenter au conservateur du bureau dans l'arrondissement duquel il réside, les bordereaux prescrits, par lui signés et certifiés, avec indication de l'insinuation qui aura été faite du même acte. Ces bordereaux devront être exhibés en autant de doubles originaux qu'il y aura de bureaux de conservation des hypothèques dans les arrondissements desquels seront situés les biens hypothéqués, outre le bureau dans l'arrondissement duquel la personne obligée a sa demeure. — Le conservateur délivrera un reçu des bordereaux présentés, et il sera tenu d'inscrire le privilège et l'hypothèque légale, toutes les fois que les biens déclarés, ou une partie seulement de ces biens, seront situés dans l'arrondissement de son bureau, ou que la personne obligée y demeurera; il devra en outre, s'il en est le cas, transmettre immédiatement aux conservateurs des hypothèques des autres arrondissements, les bordereaux à double original qui lui auront été présentés, pour que l'inscription ait lieu sans retard dans leur bureau respectif. — Dans le cas où celui qui a contracté l'obligation donnant naissance au privilège ou à l'hypothèque légale, aurait déclaré qu'il ne possède aucun immeuble, le conservateur ne fera opérer l'inscription qu'au bureau dans l'arrondissement duquel la personne obligée demeure. — Les bordereaux au pied desquels les inscriptions seront certifiées, devront être renvoyés par les conservateurs à qui ils auront été transmis, au conservateur qui les leur a fait passer, et restitués ensuite par celui-ci au notaire, secrétaire ou greffier.

**2257.** Le notaire, secrétaire ou greffier ne sera pas tenu d'avancer les droits de l'inscription prise en exécution de l'article précédent. Cette disposition est commune aux personnes indiquées aux articles 2231 et 2232,

en ce qui concerne les inscriptions auxquelles ces articles sont relatifs. — Le recouvrement de ces droits, ainsi que des frais auxquels peut donner lieu l'inscription, se fera en conformité des lois et réglemens en vigueur.

**2258.** Comme 2156, C. fr. Il est ajouté : S'il n'y a pas eu, relativement à l'inscription, élection de domicile dans l'arrondissement du bureau des hypothèques, les citations et notifications susdites pourront se faire au bureau même où l'inscription a été prise. — Si cependant le débiteur est dans le cas d'intenter une instance contre son créancier, pour la réduction de l'hypothèque ou pour la radiation totale ou partielle de l'inscription, le créancier devra être cité personnellement à son domicile réel, dans les formes ordinaires.

#### CHAP. VII. — De la réduction des privilèges et hypothèques, et de la radiation des inscriptions.

##### SECTION I. — De la réduction des privilèges et hypothèques.

**2259.** La réduction des privilèges et hypothèques s'opère soit en restreignant ou déterminant le montant de la somme pour laquelle l'inscription a été prise, soit en réduisant l'inscription elle-même sur certains biens déterminés.

**2260.** Les privilèges et hypothèques légales du fisc sur les immeubles des comptables, fermiers et sous-fermiers, pourront être restreints à une somme fixe ou à des biens certains et déterminés, en conformité des réglemens. La réduction de ces privilèges et hypothèques sera prononcée par la Chambre des comptes ou le procureur général.

**2261.** L'hypothèque légale énoncée par l'art. 2169 pourra être restreinte à une somme certaine et déterminée, ou aux biens qui seront indiqués comme suffisants dans les délibérations prises à cet effet par les administrateurs des communes, corporations ou établissements publics, moyennant toutefois l'approbation à laquelle pourraient être soumises ces délibérations.

**2262.** L'hypothèque légale des mineurs et interdits sur les biens du tuteur, pourra être réduite par une délibération du conseil de famille. La réduction s'opérera, soit en restreignant le montant de la somme, soit en déterminant spécialement les biens qui resteront sujets à l'hypothèque: dans ce dernier cas, la délibération du conseil de famille devra contenir l'indication et la désignation des biens jugés suffisants pour la sûreté de l'hypothèque. La réduction aura lieu sur ce simple acte, pourvu qu'il précède l'acceptation de la tutelle. (2174, C. fr.)

**2263.** Le privilège et l'hypothèque légale des créanciers et légataires sur les biens du défunt, pourront, s'ils sont mineurs ou interdits,

être restreints aux biens désignés par le père ou par le tuteur; mais ce dernier devra être autorisé par le conseil de famille.

**2264.** La femme, du consentement de son père ou de l'ascendant qui exerce la puissance paternelle, et à défaut, avec l'autorisation du juge de mandement, qui ne l'accordera qu'après avoir ouï quatre des plus proches parents ou amis de la famille, pourra, avant le mariage, consentir que l'hypothèque légale soit restreinte sur des immeubles suffisants pour la conservation de ses droits. Ces immeubles devront être indiqués dans le contrat dotal ou autre acte authentique, ainsi que dans l'avis donné devant le juge par les parents ou amis. — Si la femme est sous tutelle, on exigera aussi le consentement du tuteur. (2140, C. fr. diff.)

**2265.** La réduction des hypothèques établies en faveur de la femme et des mineurs ou interdits, et énoncées aux art. 2170, 2171 et 2174, pourra être accordée, même après le mariage et après l'acceptation de la tutelle; on recourra, à cet effet, au tribunal de judicature-mage du domicile du mari ou du tuteur, qui ne prononcera qu'après avoir ouï la femme, le protuteur et les autres intéressés, et avoir pris l'avis du conseil de famille en ce qui concerne les mineurs ou interdits, et, quant à la femme, celui de quatre des plus proches parents ou amis de la famille. L'avocat fiscal devra toujours être entendu dans ses conclusions. — La réduction des hypothèques légales établies en faveur des enfants de famille, sur les biens de leur ascendant, pourra pareillement avoir lieu, en observant les formalités prescrites pour réduire les hypothèques de la femme. (2143 et 2144. C. fr.)

**2266.** L'hypothèque judiciaire sur les biens des économes, des séquestres et de tous autres agents comptables dont il est parlé en l'art. 2179, ainsi que toutes hypothèques judiciaires pour sûreté de créances conditionnelles, éventuelles ou indéterminées, pourront, ouïs les intéressés, être restreintes par le tribunal à une somme fixe ou à des biens certains et déterminés; ces biens devront être indiqués, soit dans l'ordonnance même de nomination ou dans le jugement qui a prononcé sur la créance, soit dans une ordonnance ou dans un jugement postérieurs, rendus par le même tribunal.

**2267.** Pour la réduction énoncée aux articles précédents, l'on considérera comme suffisants les biens qui devront rester grevés, lorsque leur valeur excédera d'un tiers en fonds libres le montant des créances et accessoires légaux. — Pour établir cette valeur, on aura égard au revenu déterminé par la contribution foncière et à celui résultant des baux passés à une époque non suspecte, ou d'expertises faites dans un temps rapproché, et d'informations convenables. — Pour les créances dérivant de comptabilité ou d'administra-

tion, et dont le montant n'est pas encore déterminé, l'on pourra réduire l'hypothèque jusqu'à concurrence de trois ans du produit ou revenu qui forme l'objet de la comptabilité, ou jusqu'à concurrence de telle autre somme qui sera jugée suffisante. — L'excès, dans ce cas, est arbitré par les juges, d'après les circonstances, les probabilités des chances et les présomptions de fait, de manière à concilier les droits vraisemblables du créancier avec l'intérêt du crédit raisonnable à conserver au débiteur. Dans ce cas, comme dans tous ceux où il s'agira de créances conditionnelles, éventuelles ou indéterminées, la réduction à une somme fixe aura lieu, sans préjudice des nouvelles inscriptions qui pourront être prises utilement du jour de leur date, lorsque l'événement aura porté la créance à une somme plus forte. (2165, C. fr.)

**2268.** Les frais faits pour obtenir la réduction des hypothèques seront à la charge du requérant; cependant, en cas de contestations téméraires de la part de ceux qui auraient pu la consentir, ils retomberont à leur charge. — Le juge pourra aussi déclarer que ces frais ne seront pas à la charge du réclamant, si on ne peut lui imputer de n'avoir pas demandé la réduction dans l'acte même qui donne naissance à l'hypothèque; et il pourra de même les diviser entre le créancier et le débiteur, selon les circonstances.

**2269.** Du jour où la réduction consentie ou prononcée de la manière et dans les termes sus-énoncés, aura été annotée en marge de l'inscription, suivant le mode établi par l'art. 2281, ou du jour qu'une nouvelle inscription aura été prise, en remplacement de la précédente, sur les biens spécialement grevés, les immeubles affranchis deviendront libres, comme s'ils n'eussent jamais été soumis à l'hypothèque.

#### SECTION II. — De la radiation des inscriptions.

**2270.** La radiation des inscriptions est volontaire ou forcée.

**2271.** La radiation est volontaire, lorsqu'elle est consentie par les parties intéressées et ayant capacité à cet effet. — Elle s'effectue sur la présentation de l'acte authentique portant le consentement du créancier.

**2272.** Celui qui n'a pas la capacité de libérer seul le débiteur, ne peut donner son consentement à la radiation de l'inscription qu'avec l'assistance des personnes dont l'intervention est requise pour opérer la libération.

**2273.** Le tuteur, le père qui a l'administration légitime des biens de ses enfants mineurs, et tous autres administrateurs, lors même qu'ils ont la capacité d'exiger et de libérer, ne peuvent consentir la radiation de l'inscription prise pour sûreté d'une créance, s'ils ne reçoivent en même temps le paiement de ce qui est dû.

**2274.** A la majorité ou lors de la cessation de l'interdiction, la radiation de l'inscription prise contre le tuteur ne peut être consentie par l'individu qui était sous tutelle, ou par ses héritiers, si elle n'a été précédée d'un arrêté de compte, conformément à ce qui est prescrit par l'art. 349.

**2275.** Les inscriptions prises en vertu des contrats passés avec les administrations générales, pour baux, entreprises, fournitures et autres objets de pure administration, seront radiées après l'extinction des obligations, du consentement du chef de l'administration générale, et moyennant les autorisations prescrites par les règlements.

**2276.** Si l'acte par lequel on consent à la radiation, porte la condition qu'il sera donné une autre hypothèque, ou qu'il sera fait emploi de la somme, la radiation n'aura lieu qu'en fournissant au conservateur la preuve qu'on a satisfait aux conditions imposées.

**2277.** La radiation est forcée, lorsque les tribunaux l'ont ordonnée par jugement ou ordonnance passés en force de chose jugée.

**2278.** La radiation doit être ordonnée en cas d'extinction du privilège ou de l'hypothèque, ou lorsque l'inscription est nulle. — L'inscription est nulle, lorsqu'elle a été faite sans être fondée ni sur la loi, ni sur un titre conférant privilège ou hypothèque, ou lorsqu'elle l'a été avant l'époque fixée par l'article 2217, ou après celle indiquée par l'article 2218. — L'omission dans le titre constitutif de créance ou dans les deux bordereaux, de quelqu'une des indications prescrites, ou les erreurs qui y auraient été commises, ne donneront lieu à la nullité de l'inscription que dans le cas où il y aurait incertitude absolue sur la personne du créancier ou du débiteur, ou sur les biens grevés, ou sur la nature et le montant du droit qu'on a voulu conserver. — En cas d'autres omissions ou erreurs, on pourra en ordonner la rectification aux frais du créancier.

**2279.** L'art. 2276 sera applicable au cas de radiation forcée, si le jugement ou l'ordonnance contient quelque condition de même nature.

**2280.** La radiation partielle sera ordonnée, lorsque l'évaluation faite par le créancier et portée dans l'inscription, sera jugée excessive.

**2281.** En cas de radiation totale ou partielle, celui qui la requiert doit déposer au bureau du conservateur l'acte portant consentement, ou une copie du jugement ou de l'ordonnance passés en force de chose jugée. — La radiation ou la rectification d'une inscription se fera en marge de cette inscription, avec indication du titre par lequel on y a consenti ou qui l'a ordonnée, ainsi que la date à laquelle elle s'effectue; elle sera signée par le conservateur.

**2282.** La demande pour la radiation to-

tale ou partielle, ou pour la rectification d'une inscription, sera portée au tribunal de judicature-mage dans le ressort duquel l'inscription a été faite. — Lorsqu'une inscription aura été prise dans plusieurs bureaux en vertu d'un seul et même titre, la demande en radiation ou rectification pourra être portée devant le tribunal de judicature-mage dans le ressort duquel est située la partie la plus considérable des biens hypothéqués, en prenant pour base le montant de l'impôt foncier; ou devant celui dans le ressort duquel se trouve une portion des biens hypothéqués, si le créancier y a, de plus, son domicile. — Néanmoins, dans les cas énoncés aux art. 2265 et 2266, la demande en radiation ou rectification d'inscription sera, ainsi que celle en réduction d'hypothèque, portée devant le tribunal qui y est respectivement désigné. — Lorsque l'inscription aura été prise pour sûreté d'une hypothèque conditionnelle, éventuelle ou indéterminée, sur la validité ou liquidation de laquelle le débiteur et le créancier sont en instance, ou doivent être jugés dans un autre tribunal, la demande pour la radiation totale ou partielle, ou pour la rectification, sera portée devant le tribunal qui doit connaître de la cause principale.

CHAP. VIII. — *De l'effet des privilèges et des hypothèques.*

**2283 à 2285.** Comme 2166 à 2168, C. fr.

**2286.** Faute par le tiers-détenteur de satisfaire pleinement à l'une de ces obligations, chaque créancier ayant privilège ou hypothèque en conformité des dispositions précédentes, a le droit de faire vendre l'immeuble hypothéqué, après les délais établis par les articles 2309, 2310, et 2311, et après que le commandement fait au débiteur aura été notifié au tiers-détenteur, avec sommation de payer la dette exigible ou de délaisser le fonds. (2169, C. fr.)

**2287.** Néanmoins, le tiers-détenteur qui a fait transcrire son contrat d'acquisition, et qui n'a pas été appelé pour assister à l'instance qui a précédé la condamnation du débiteur, est admis, dans le cas où cette condamnation est postérieure à la transcription, à opposer au créancier toutes les exceptions que le débiteur aurait eu le droit de faire à l'époque où l'aliénation a eu lieu, si d'ailleurs celui-ci ne les a pas encore opposées, et si elles ne lui sont pas purement personnelles. — Il pourra aussi, dans tous les cas, opposer les exceptions que le débiteur aurait encore le droit d'élever après la condamnation. — Ces exceptions toutefois ne suspendront point le cours des délais établis pour purger l'immeuble.

**2288 à 2292.** Comme 2170 à 2174, C. fr.

**2293.** Comme 1<sup>er</sup> §, 2175, C. fr. Le der-

nier § est ainsi remplacé : Il peut demander le remboursement des frais faits pour améliorations ou réparations, conformément aux articles 2159 et 2209.

**2294** et **2295.** Comme 2176 et 2177, C. fr. Il est ajouté à ce dernier article : Néanmoins, les créanciers des précédents propriétaires, qui n'auraient inscrit leur hypothèque que depuis l'aliénation, sont primés par les créanciers de l'acquéreur, qui auraient pris inscription avant eux, sans préjudice toutefois de l'effet attribué par la loi à certaines inscriptions qui, étant prises dans les termes qu'elle a fixés, remontent à une date antérieure.

**2296.** Si l'acquéreur qui a stipulé, pour le cas d'éviction, une hypothèque conventionnelle sur le fonds par lui acquis, et dont il a payé le prix en tout ou en partie, a pris inscription contre celui qui l'a aliéné, il pourra exercer son hypothèque du jour où il aura délaissé l'immeuble, ou qu'il en aura été exproprié, et il sera colloqué à la date de son inscription comme tout autre créancier hypothécaire du précédent propriétaire, mais seulement pour le remboursement du prix qu'il aura réellement payé avant d'avoir fait inscrire.

**2297.** Comme 2178, C. fr. Il est ajouté : Il a pareillement une action par subrogation contre le tiers-détenteur d'autres immeubles hypothéqués à la même dette; il ne peut cependant agir que contre ceux dont les acquisitions sont postérieures en date de la sienne.

#### CHAP. IX. — De l'extinction des privilèges et hypothèques.

**2298.** Les privilèges et hypothèques s'éteignent par l'extinction de la créance, sans préjudice toutefois de la subrogation en faveur de celui qui aura fourni l'argent avec lequel s'est fait le paiement, ainsi que de toute autre subrogation établie par la loi. (2180, § 1, C. fr.)

**2299.** Le privilège et l'hypothèque renaissent avec la créance, lorsque le paiement se trouve annulé pour avoir été fait en biens dont le créancier a été ensuite évincé, ou pour toute autre cause. — Si cependant l'inscription, dans le cas prévu par cet article, ou en cas de subrogation, a été rayée ou n'a pas été renouvelée dans le délai fixé par la loi, le créancier ou celui qui lui sera subrogé, ne prendront rang que du jour de la nouvelle inscription.

**2300.** Le privilège et l'hypothèque s'éteignent par la renonciation expresse du créancier. (2180, § 2, C. fr.)

**2301.** Ils s'éteignent pareillement par la prescription. Quant aux biens qui sont au pouvoir du débiteur, cette prescription ne peut s'acquérir que par le temps requis pour prescrire la créance elle-même, et, quant aux biens possédés par un tiers, elle s'acquiert par le

seul laps de trente ans, en conformité toutefois de ce qui est réglé au titre de la Prescription. — Les inscriptions des créances ne suffisent pas pour interrompre la prescription. — Le créancier peut cependant, pour en arrêter le cours, agir judiciairement en déclaration de privilège et d'hypothèque, contre le tiers-détenteur des biens. (2180, § 4, C. fr.)

**2302.** Les privilèges et les hypothèques s'éteignent enfin au moyen de l'accomplissement des formalités établies pour purger les propriétés en faveur des tiers-détenteurs. (Ibid. § 3.)

#### CHAP. X. — Du mode de purger les propriétés des privilèges et hypothèques.

**2303.** Si le tiers-détenteur d'un immeuble, en vertu d'un acte translatif de propriété, veut le purger des privilèges et hypothèques, il devra déposer son titre au bureau de la conservation des hypothèques de chaque arrondissement de la situation des biens, pour y être sommairement transcrit de la manière ci-après désignée (2181, C. fr.). — Extrait sommaire de la transcription sera inséré dans la gazette de la division, et, à défaut, dans celle de Turin. — La seule transcription et introduction de l'instance de purgation ne suspendront point le paiement du prix dans les termes et de la manière convenus, sauf ce qui est établi par l'art. 1660.

**2304.** Pour le dépôt du titre et pour la transcription, le nouveau possesseur devra présenter une copie authentique du titre dûment insinué, et s'il ne contient pas la désignation des biens, il devra en outre présenter une note désignant la nature et la situation de ces biens, avec les numéros du cadastre, ou toute autre indication suffisante pour les faire reconnaître. La copie du titre, ainsi que la note susdite, seront retenues au bureau.

**2305.** La transcription du titre de propriété ne transmet au nouveau possesseur que les droits qu'avait le précédent propriétaire sur l'immeuble acquis : le nouveau possesseur ne demeure soumis qu'aux charges pour lesquelles aucune inscription n'est nécessaire, et à celles qui ont été établies avant l'aliénation, et inscrites au plus tard dans les trente jours de la date de la transcription, ou dans les trois mois prescrits par les art. 2205, 2206, 2210, 2211 et 2215, pour les privilèges et hypothèques qui y sont énoncés. (2182, C. fr.)

**2306.** Après l'échéance des trois mois, à compter de l'insertion dans la gazette, de l'extrait de la transcription, si le nouveau propriétaire veut se garantir de l'effet des poursuites autorisées dans le chap. 8 du présent titre, il devra notifier, par le ministère d'un huissier ou d'un sergent nommé par le juge-mage, aux créanciers inscrits, au domicile qu'ils auront élu, ainsi qu'aux précédents pro-

priétaires : — 1° La date et la nature de son titre ; — 2° La nature et la situation des biens, avec les numéros du cadastre ou autres désignations énoncées dans l'acte ou dans la note qui s'y réfère et dont il est parlé à l'art. 2304 ; — 3° Le prix stipulé, ou la valeur déclarée, s'il s'agit d'immeubles donnés, ou si, pour tout autre motif, le prix demeure indéterminé ; — 4° Copie du certificat de la transcription du titre au bureau de la conservation des hypothèques ; — 5° Un tableau sur trois colonnes de toutes les inscriptions prises contre les précédents propriétaires et existantes sur lesdits biens, suivant le certificat qui aura été délivré par le conservateur des hypothèques, après l'échéance des trois mois à dater de la transcription. — Dans la première colonne on indiquera la date et la nature du privilège ou l'hypothèque ; — Dans la seconde, le nom du créancier ; — Dans la troisième, le montant des créances inscrites. (2183, C. fr.)

**2307.** Dans l'acte de notification, le nouveau propriétaire déclarera qu'il est prêt à acquitter sur-le-champ toutes les dettes jusqu'à concurrence du prix stipulé ou de la valeur déclarée, sans distinction des dettes exigibles ou non exigibles ; mais, quant à ces dernières, dans le cas où le tribunal l'ordonnera, et comme il sera prescrit. (2184, C. fr.) — Le nouveau propriétaire devra, dans le même acte de notification, élire domicile dans la ville où siège le tribunal dans le ressort duquel s'effectue le paiement de la plus grande partie de l'impôt foncier auquel sont soumis les biens que l'on veut purger. — Extrait sommaire de cette notification sera inséré dans la gazette de la division, et, à défaut, dans celle de Turin. Cette insertion tiendra lieu de notification quant aux créanciers non inscrits et ayant privilège exempt de l'inscription.

**2308.** Dans les quarante jours qui suivront la notification et l'insertion dans la gazette, ainsi qu'il est prescrit par l'article précédent, chaque créancier inscrit pourra demander que les biens soient mis aux enchères et adjugés au plus offrant, à la charge : — 1° Que cette réquisition sera signifiée, par le ministère d'un huissier ou sergent nommé par le juge-mage, au nouveau propriétaire, à son domicile réel ou à celui qu'il aura élu dans la notification dont il est parlé dans l'article 2307, ainsi qu'au précédent propriétaire ; — 2° Que la réquisition contiendra soumission du requérant, de porter ou faire porter le prix à un dixième en sus de celui qui aura été stipulé, ou de la valeur déclarée par le nouveau propriétaire ; — 3° Que l'original et les copies de cette réquisition seront signés par le requérant, ou par son fondé de procuration expresse, lequel, en ce cas, est tenu de donner copie de sa procuration ; — 4° Qu'il offrira caution jusqu'à concurrence du prix augmenté et de tous les frais, avec

indication du nom et de la demeure de celui qui se rend caution. — L'omission de l'une des conditions ci-dessus prescrites emporte la nullité de la réquisition. (2185, C. fr.)

**2309.** Le nouvel acquéreur pourra, même après que les créanciers auront commencé à diriger des poursuites contre lui, se prévaloir des dispositions des art. 2306 et 2307, à l'effet de purger les biens des privilèges et hypothèques dont ils sont grevés, pourvu que, dans le cas où il n'aurait pas encore fait transcrire son titre, ni fait insérer l'extrait de cette transcription dans la gazette, il remplisse cette formalité dans les vingt jours à compter de la première sommation à lui faite à la requête d'un des créanciers, conformément à l'art. 2286, et que, dans les trente jours à compter de l'échéance des trois mois dès l'insertion dans la gazette, il fasse procéder aux notifications prescrites par les articles 2306 et 2307.

**2310.** Si, à l'époque où l'un des créanciers s'est pourvu en conformité de l'art. 2286, la transcription du titre et l'insertion de l'extrait dans la gazette ont déjà eu lieu, et qu'en outre les trois mois dès cette insertion soient échus, le possesseur devra, dans les deux mois à compter de la première sommation faite à la requête de l'un des créanciers, conformément à l'art. 2286, faire faire les notifications prescrites par les art. 2306 et 2307.

**2311.** Si la première sommation à faire en conformité de l'art. 2286, a eu lieu dès l'insertion dans la gazette, mais avant l'échéance des trois mois, le possesseur pourra laisser écouler ce terme ; mais, dans le mois qui suivra, il devra avoir rempli les formalités prescrites par les art. 2306 et 2307.

**2312.** Comme 2186, C. fr. *Il est ajouté :* les termes susdits ne pourront jamais être prorogés.

**2313.** En cas de réquisition pour la vente aux enchères, on observera, tant pour les actes préparatoires que pour la vente elle-même, les formes prescrites par les lois sur la procédure. (2187, C. fr.)

**2314.** Comme 2188, C. fr.

**2315.** Dans le cas des enchères sus-énoncées ou d'expropriation forcée, l'adjudicataire n'est point tenu de faire transcrire l'acte d'adjudication, ni d'observer les autres formalités prescrites ci-dessus : les biens expropriés lui parviennent libres de tout privilège ou hypothèque, en payant le prix aux créanciers qui seront en ordre de recevoir, ou en le consigniant. — Du jour de l'adjudication, les créanciers des précédents propriétaires ne pourront plus prendre inscription sur l'immeuble exproprié : est cependant exceptée l'inscription du privilège dérivant de l'adjudication.

**2316-2317.** Comme 2190-2191, C. fr.

**2318.** Pour purger des privilèges et des hypothèques légales du fisc, les immeubles des comptables, fermiers et sous-fermiers,

qui ont cessé d'en être affectés, on devra faire la notification prescrite par les art. 2306 et 2307 à l'avocat fiscal, lequel, dans les trois mois à compter du jour de cette notification, sera tenu de déposer au greffe du tribunal, dans le ressort duquel les biens sont situés, un certificat établissant la situation du comptable. Si le certificat n'est pas déposé dans ce terme, ou s'il est attesté que le comptable n'est pas débiteur, le juge-mage ordonnera sans autre formalité la radiation de l'inscription prise sur l'immeuble que l'on veut purger.

**2319.** Comme 2192, C. fr.

CHAP. XI. — *De la publicité des registres et de la responsabilité des conservateurs.*

**2320.** Comme 2196, C. fr. *Il est ajouté :* Les parties pourront même demander à prendre simplement connaissance de ces registres, sans expédition de copies ou de certificats, pourvu qu'elles se présentent assistées d'un avocat, d'un procureur ou d'un notaire, aux heures que le conservateur aura fixées pour chaque jour ; et il ne sera permis à personne de prendre lui-même copie des inscriptions, dépôts, enregistrements ou autres notes.

**2321.** Comme 2197, C. fr. *Il est ajouté :* 3°. Des erreurs commises, soit dans les inscriptions, soit dans les certificats, lorsque les parties ont éprouvé quelque préjudice par suite de la différence qui en résulterait entre les inscriptions et certificats susdits, et les bordereaux et titres remis au bureau. Le simple examen que les parties font des registres, n'impose aucune responsabilité au conservateur.

**2322.** L'immeuble à l'égard duquel le conservateur aurait omis dans les certificats une ou plusieurs des charges inscrites, en demeure, sauf la responsabilité du conservateur, affranchi dans les mains du nouveau possesseur, pourvu que le certificat ait été expédié après l'échéance des trente jours qui suivent la date de la transcription du titre faite conformément à l'art. 2304, ou après l'expiration des trois mois fixés pour les inscriptions dont il est parlé à l'art. 2395 ; sans préjudice néanmoins du droit du créancier de se faire colloquer suivant l'ordre de sa créance, tant que le prix n'a pas été payé, ou tant que l'ordre fait entre les créanciers n'a pas été homologué définitivement. (2498, C. fr.)

**2323.** Les conservateurs ne peuvent,

dans aucun cas, pas même sous prétexte de défauts dans les bordereaux, refuser ou retarder de recevoir le dépôt des titres qui leur sont présentés, ni de faire les inscriptions ou enregistrements requis, ni même d'expédier les copies ou certificats demandés, sous peine de dommages-intérêts des parties ; à l'effet de quoi, tous procès-verbaux qu'elles seraient dans le cas de requérir seront, à la diligence de celles-ci, dressés sur-le-champ par un notaire ou un huissier, assisté de deux témoins. (2199, C. fr.)

**2324.** Le nombre des registres qui doivent exister dans chaque bureau de conservation des hypothèques, et le mode suivant lequel ils doivent être tenus, sont déterminés par les lois et les règlements qui les concernent. Il y aura cependant, indépendamment du registre des inscriptions et de celui des transcriptions, un registre général, c'est-à-dire d'ordre, où l'on annotera chaque jour, au moment de sa réception, tout titre qui sera remis, soit pour l'inscription, soit pour la transcription.

**2325.** Les deux registres des inscriptions et des transcriptions, et le registre général ou d'ordre mentionnés dans l'article précédent, seront sur papier timbré, et devront être paraphés sur chaque feuillet par le juge-mage ou par un assesseur du tribunal dans le ressort duquel est établi le bureau. On indiquera dans le procès-verbal le nombre des feuillets et le jour où ils auront été paraphés.

**2326.** Les registres sus-énoncés ne pourront être transportés hors du bureau des hypothèques, si ce n'est en vertu d'un décret d'une cour suprême, laquelle n'en permettra le déplacement que lorsqu'il sera reconnu indispensable, et moyennant les précautions qu'elle prescrira au besoin.

**2327.** Les conservateurs sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions du présent chapitre, ainsi qu'aux autres dispositions des lois et règlements qui les concernent, sous peine d'une amende qui pourra être portée jusqu'à deux mille livres, et même, s'il en est le cas, de suspension ou de destitution. — Ces condamnations auront lieu sans préjudice des dommages-intérêts qui seront toujours censés réservés aux parties, et dont le paiement se fera par préférence à l'amende, indépendamment des dispositions contenues dans les lois pénales. (2202, C. fr.)

**Loi sur les registres fonciers et hypothécaires, et le système hypothécaire du 6 novembre 1843.**

1900

20190

20002

TITRE I. — PRINCIPES GÉNÉRAUX.

*But du registre foncier et hypothécaire.*

**1.** Pour assurer les droits de propriété et les droits de créance sur les biens fonciers, les autorités judiciaires tiendront des registres fonciers et hypothécaires.

**2.** La propriété civile sur des biens fonds comme droit réel n'est acquise que par l'inscription sur les registres fonciers et hypothécaires.

La remise de la possession n'est pas nécessaire pour opérer la transmission de la propriété sur les biens-fonds.

**3.** On acquiert de la même manière des hypothèques et autres droits réels sur des biens-fonds appartenant à des tiers, par la seule inscription sur les registres fonciers et hypothécaires, d'après les dispositions des articles 15 et 16 ci-après.

**4.** Tant que cette inscription sur les registres fonciers et hypothécaires n'a pas été prise, il n'existe qu'un droit pour acquérir la propriété civile ou l'hypothèque, ou les autres droits réels.

**5.** On considère comme propriétaire d'un bien-fonds et comme porteur d'une créance hypothécaire celui qui est inscrit sur les registres fonciers et hypothécaires.

**6.** L'homologation judiciaire des contrats de vente sur des biens-fonds et dans les changements de possession des biens-fonds allodiaux, et l'investiture avec transfert préalable du fief ne seront plus nécessaires; cette formalité est remplacée avec les mêmes effets par l'inscription du nouveau propriétaire sur le livre foncier et hypothécaire du juge où se trouve situé le bien.

**7.** Il n'y aura plus lieu également, pour constituer des hypothèques et des créances hypothécaires, à une homologation judiciaire et à un consentement spécial du juge ou du président; l'inscription sur les registres fonciers et hypothécaires du juge où est situé le bien les remplace.

**8.** Les dispositions qui précèdent (art. 6 et 7) ne suppriment pas les privilèges relatifs à la perception de certains droits pour les changements de possession des biens-fonds ou dans les constitutions hypothécaires, tels que, notamment, les privilèges des deniers du fief ou certains droits de faveur, pour lesquels la coutume continue à avoir force de loi.

**9.** Dans les fidécimmis de famille des

biens-fonds, l'inscription sur les registres fonciers et hypothécaires remplacera l'homologation judiciaire et le consentement du juge.

**10.** L'inscription sur les registres fonciers et hypothécaires remplacera aussi l'homologation prescrite, pour les contrats de cession d'exploitation des mines de houille et des gisements souterrains, par l'ord. du 10 sept. 1822.

**11.** Il n'est rien changé par les dispositions précédentes (art. 6 et 7) relativement aux biens-fonds dont la propriété et la possession ne sont pas réunies dans la même main.

**12.** Lorsqu'il s'agit des fiefs, le cens dû par celui qui possède le fief et l'investiture postérieure auront lieu tels qu'ils sont établis par la loi sur les fiefs, outre l'inscription du nouveau possesseur sur les registres fonciers et hypothécaires.

**13.** Les biens-fonds affermés héréditairement ne pourront être ni aliénés ni donnés en gage, sans le consentement du bailleur.

*Du contenu des registres fonciers et hypothécaires.*

**14.** Les registres fonciers et hypothécaires ne sont destinés qu'aux biens-fonds et autres choses corporelles qui, d'après les lois, sont regardées comme des immeubles.

Néanmoins il peut être consacré une feuille du registre à l'inscription des droits réels qui ne sont pas des dépendances d'un bien-fonds et dont l'exercice ne dépend pas de lui, mais qui ne s'éteignent pas par la mort de l'ayant droit, et peuvent être aliénés ou donnés en gage comme des privilèges existants par eux-mêmes, à moins qu'ils n'aient été déjà constitués en fief comme un bien immeuble, avec le consentement de l'autorité supérieure.

S'il existe des privilèges d'industrie qui ne font pas partie d'un bien-fonds, mais qui ne sont pas liés à la personne de l'ayant droit, leur inscription peut être prise sur les registres.

Tout ce qui, dans la présente loi, est déterminé sur les biens-fonds s'applique également à ces droits.

**15.** Chaque folio sur les registres fonciers et hypothécaires doit contenir :

1° L'indication du bien-fonds auquel le folio est destiné ;

2° Sa nature ;

3° Tous les biens-fonds qui font partie de la propriété foncière principale, leurs dépen-

dances, etc. ; les privilèges réels avantageux qui se rattachent à un bien-fonds, comme le droit de boulangerie, d'aubergiste, de débit de liqueurs, de mouture, pourront être également inscrits à la demande du possesseur, sans que cependant l'autorité qui tient les registres fonciers hypothécaires soit garant de l'existence et de l'étendue de ces droits ;

4° Tous les changements qui auront lieu postérieurement, pour les parties ou dépendances du bien-fonds inscrit ;

5° Les charges qui grèvent le bien-fonds, notamment les rentes foncières de toute espèce, le droit laudemial, la dime, les rentes de rachat et les changements qui s'opèrent dans ces redevances et charges.

Sont cependant exceptées de l'inscription sur les registres fonciers et hypothécaires, les charges réelles qui reposent sur des titres de droits privés, telles que :

a. Les servitudes et corvées de toute nature, à moins qu'il ne s'agisse de nouveaux engagements, auquel cas elles seront inscrites ;

b. Les servitudes seigneuriales ;

c. Les obligations qui correspondent à une banalité ;

d. L'obligation des justiciables d'un tribunal de payer les frais de procédure.

Quant aux obstacles que présentent les terrains où se trouvent des mines et des forges, on observera les dispositions des lois spéciales.

Ainsi, lorsqu'il en existe, il faut en faire mention sur les registres fonciers et hypothécaires au folio du bien-fonds.

Il n'est pas nécessaire d'indiquer la valeur du bien-fonds ; cependant lorsqu'une estimation judiciaire du bien-fonds a eu lieu, on pourra l'inscrire, ainsi que le dernier prix d'achat connu (art. 16, n° 6).

**16.** Tous les folios sur les registres fonciers et hypothécaires doivent en outre contenir :

6° Le nom du possesseur du bien-fonds (propriétaire, feudataire, emphytéote) avec le titre de possession, en y joignant le prix d'achat, lorsque le titre de possession consiste dans un achat, et les changements qui s'opèrent dans la possession ;

7° Les restrictions qui ne dépendent pas du bien-fonds en lui-même (art. 15, n° 2), mais qui se rattachent non à la personne du possesseur, comme sa minorité, mais à ces droits en eux-mêmes, comme les droits de retrait, rachat, substitution, usufruit, toute défense d'aliéner, louer etc. ;

8° Les créances hypothécaires inscrites sur la terre et les changements survenus, aux termes des articles 176 et suivants.

**17.** On pourra en outre inscrire (art. 15 et 16) sur les registres fonciers et hypothécaires, les contributions publiques de toute nature.

*Conditions générales prescrites pour l'inscription sur les registres fonciers et hypothécaires.*

**18.** Toute inscription et radiation suppose la demande d'une partie intéressée, ou la réquisition d'une autorité civile.

**19.** Cependant,

a. La demande n'est pas nécessaire lorsque les autorités foncières et hypothécaires doivent, comme juges des tutelles, des successions, des faillites, etc., prendre inscription ou la faire rayer ;

b. Les mêmes autorités doivent prendre d'office les inscriptions nécessaires, d'après le Code, dans le cas de rachat, partage, communautés, pour les rentes foncières destinées à remplacer la redevance en nature ;

c. Elles doivent aussi rayer les hypothèques à la suite des ventes forcées, et inscrire les hypothèques du vendeur pour la partie du prix non encore payée.

**20.** Les autorités foncières et hypothécaires devront faire d'ailleurs tout ce qui sera nécessaire pour la validité des inscriptions et la conservation des droits de qui il appartiendra.

*De la publicité des registres fonciers et hypothécaires.*

**21.** Tout propriétaire, créancier inscrit ou autre intéressé peut prendre communication des registres, pour la partie qui le concerne, et s'en faire délivrer des extraits ; toute autre personne doit y être autorisée par le propriétaire. Les autorités publiques ont aussi le droit de prendre cette communication, dans l'intérêt qui ressort de leurs fonctions. (2196, C. fr., *diff.*)

**22.** Tout acte fait de bonne foi, par suite de l'existence des inscriptions, produit ses effets légaux. Nul ne peut prétexter l'ignorance de ce qui est inscrit sur le registre des hypothèques. Celui qui en éprouve un dommage n'a qu'une action personnelle en réparation contre celui qui y est obligé d'après la loi.

**23.** 1° Une aliénation inscrite sur le livre des biens-fonds ne peut être attaquée par un propriétaire antérieur non inscrit, ainsi que les hypothèques consenties et inscrites dans l'intervalle ;

2° L'aliénation ou l'hypothèque consenties et acquises de bonne foi, seront valables contre celui en faveur duquel il existe une restriction non inscrite du droit de disposer de la propriété ;

3° Mais une inscription ne pourra être prise sur le nouveau propriétaire inscrit, en vertu d'un titre émané du propriétaire précédent ;

4° Le débiteur ne peut opposer l'exception de paiement ou toute autre au cessionnaire d'une créance inscrite, si elle n'était pas rayée ou modifiée dans le sens de l'exception.

5° La cession d'une créance hypothécaire, si elle est inscrite, est préférée à la cession antérieure, mais non inscrite.

6° La radiation d'une créance hypothécaire faite à tort conserve cependant sa validité à l'égard de ceux qui, après la radiation, ont acquis de bonne foi la propriété du fonds ou l'hypothèque par l'inscription.

#### *Des protestations.*

**24.** Pour obvier à ces inconvénients, si l'hypothèque, la radiation ou le changement ne peuvent être inscrits immédiatement, par suite de l'existence d'un vice dans l'acte, une protestation pourra être faite ; mais pour être valable vis-à-vis les tiers, il faut qu'elle soit inscrite.

**25.** Cette protestation a pour effet, dès qu'elle est inscrite, d'assurer qu'aucun droit ne sera pris et exercé à son préjudice.

#### *Dispositions diverses.*

**26.** Il n'y a pas lieu à la réintégration dans l'ancien état contre l'omission de l'inscription ou contre une radiation sur les registres fonciers et hypothécaires, et contre les préjudices qui en sont résultés (art. 22, 23).

**27.** Les autorités foncières et hypothécaires sont tenues de donner avis de toute inscription ou radiation à faire sur les registres à celui qui y est intéressé passivement, à moins qu'il ne l'ait demandée lui-même.

**28.** Aucune prescription contre un droit inscrit sur un bien-fonds ne peut être acquise, tant que la radiation n'a pas eu lieu (2154, C. fr., *diff.*).

Cette disposition n'est pas applicable au cas où il s'agit d'intérêts ou de redevances. Il y est pourvu par les lois générales.

## TITRE II. — DU DROIT DES HYPOTHÈQUES.

### *Des biens susceptibles d'hypothèques.*

**29.** Sont seuls susceptibles d'hypothèques : les immeubles et autres choses corporelles assimilées aux immeubles, ainsi que les droits indiqués à l'art. 14, si une feuille leur a été consacré sur les registres fonciers et hypothécaires (2118, C. fr.).

**30.** Les hypothèques ne peuvent être consenties que par le propriétaire qui a la capacité d'aliéner (2124, C. fr.).

**31.** Pour constituer des hypothèques sur des biens payant un cens, le consentement du seigneur censier n'est pas nécessaire.

**32.** La réserve faite de la propriété pour sûreté de ce qui reste dû sur le prix d'un immeuble, est considéré comme une hypothèque, et ne donne droit qu'à une inscription (2103, n° 4, et 2108, C. fr.).

**33.** Le consentement de celui qui a le droit de retrait et de rachat n'est pas nécessaire pour constituer des hypothèques ; cependant l'hypothèque constituée sans son consentement, lorsqu'elle dépasse la somme fixée pour le retrait et le rachat, n'a aucun effet à son égard.

**34.** Le consentement de l'usufruitier, dont le droit est inscrit, n'est pas nécessaire pour constituer une hypothèque, cependant l'hypothèque consentie sans son consentement ne s'étend pas sur les fruits, tant que dure le droit d'usufruit.

**35 et 36.** Pour constituer des hypothèques sur des fiefs, il faut avoir le consentement du seigneur féodal, et dans les pays héréditaires celui des coliffés. Les créanciers, avec ce consentement inscrit, seront toujours préférés aux créanciers du possesseur du fief qui n'ont pas obtenu ce consentement. *Le reste contient des dispositions purement de droit féodal.*

### *Du titre hypothécaire.*

**37.** L'hypothèque ne peut exister qu'en vertu,

1° D'un titre émané de la loi ou de la volonté des parties (2117, C. fr.);

2° Et de l'inscription de la créance sur les registres fonciers et hypothécaires.

**38.** L'hypothèque légale existe de plein droit, indépendamment de la volonté du débiteur, en faveur :

1° De la femme légitime, sur les immeubles du mari, pour la fortune mobilière, évaluée en vue de l'inscription, qu'elle lui a apportée lors du contrat ou pendant le mariage.

2° Des mineurs et des autres individus placés sous une tutelle ou curatelle pour sûreté des biens soumis à l'administration des tuteurs ou curateurs ;

3° Des enfants sous puissance paternelle, pour les créances provenant de la gestion de leurs biens ;

4° Du trésor public, des églises, établissements, etc., pour sûreté des créances dues par suite d'administration.

Mais, ce droit pour ce qui concerne les personnes dénommées aux n°s 2, 3 et 4, devra être évalué à une somme fixe pour être inscrite.

Cette évaluation s'opérera selon les règles prescrites par la loi abrogative des hypothèques tacites du 4 juin 1829 (art. 41 et suiv.).

**39.** 5° Les légataires ou les donataires à cause de mort ont un droit hypothécaire sur les immeubles du testateur, pour les legs ou les donations qui leur ont été faits. Le juge de la succession est tenu de prendre d'office cette inscription.

**40.** Ont encore le droit de prendre une inscription sur les registres fonciers et hypothécaires :

6° Tous les créanciers sans distinction pour les créances reconnues par un jugement ou qui peuvent être requises par voie d'exécution judiciaire.

**41** En outre :

7° Celui en faveur duquel un droit est réservé lors de l'aliénation du bien-fonds qui doit

être grevé de cette réserve, ou en vertu d'un testament sur une propriété de la succession.

**42.** Aucune opposition contre l'inscription des hypothèques consenties au profit des créanciers désignés dans les art. 38, 39, 40, et contre l'inscription d'un droit (art. 41), n'est recevable; l'appel n'est pas même suspensif. Mais l'opposant peut toujours poursuivre sa demande en radiation.

**43.** Si l'inscription dans les cas ci-dessus a été prise, sans le consentement du propriétaire, sur plusieurs immeubles, la réduction peut en être obtenue, si la créance est suffisamment garantie par l'inscription sur un ou plusieurs immeubles déterminés (2162, C. fr.).

**44.** Comme 2124, C. fr.

**45.** Le créancier pourra aussi demander, outre les cas prévus par l'art. 39, l'inscription d'une créance en vertu d'un titre ou d'un testament, s'il y est expressément stipulé que l'hypothèque devra être prise sur un bien-fonds déterminé, le tout sans préjudice des dispositions de l'art. 41.

**46.** Une inscription prise sur les registres d'une créance légitime ne peut être contestée par des créanciers ou un tiers détenteur postérieurs, par le motif que l'hypothèque n'avait pas été consentie dans l'acte ou le testament comme garantie de la créance.

#### *De l'inscription.*

**47 et 48.** L'inscription sur les registres fonciers et hypothécaires ne pourra avoir lieu que sur des immeubles déterminés et en vertu de créances d'une valeur fixe (2182, C. fr.).

**49.** Cependant quand il s'agit d'une rente annuelle déterminée, de redevances en nature ou de servitudes, il n'est pas nécessaire d'en fixer la valeur en capital ou en argent.

**50.** L'hypothèque, comme droit réel, n'est acquise effectivement, sans distinction du titre légal, que par l'inscription de la créance sur les registres fonciers et hypothécaires au folio du bien-fonds qui en est grevé. (2135, C. fr. *diff.*)

**51.** Lorsque la créance résulte d'un acte authentique, si l'inscription ne peut être prise immédiatement par suite d'un vice qui n'entraîne pas cependant la nullité de l'acte, une prénotation pourra être prise; elle servira à assurer un rang à l'inscription définitive.

Mais si la faillite du débiteur est déclarée avant que la cause qui a empêché l'inscription soit levée, la prénotation ne produira aucun effet. (2146, C. fr.)

#### *De l'effet des hypothèques.*

**52.** L'hypothèque, comme droit réel, s'étend sur tout le bien-fonds, sur toutes ses parties, ses dépendances et accroissements, de même que sur les fruits naturels et civils, depuis le jour de la dépossession forcée du débiteur. (2114, C. fr.).

**53.** Il est interdit de constituer une hypothèque sur des dépendances déterminées d'un bien-fonds, ou sur une partie, et de prendre inscription dans ce cas sur les registres.

**54.** Cependant si le bien-fonds est indivis ou pourra acquérir une hypothèque et prendre inscription sur les parties indivises (*idéelles*), appartenant au propriétaire débiteur (*V. cependant art. 80.*); quand il s'agit d'un fief, le consentement des copossesseurs est nécessaire dans ce cas.

**55.** On ne pourra considérer comme dépendances d'un bien-fonds que les parties qui sont inscrites en cette qualité sur les registres.

**56.** La séparation d'un bien-fonds d'un autre, ou de ses dépendances, ou de plusieurs biens-fonds réunis, ne pourra avoir lieu qu'avec le consentement des créanciers inscrits.

**57.** Ce consentement n'a pas besoin d'être prouvé, mais il peut, à moins d'une opposition formelle, être suppléé par le juge s'il ne trouve pas que la créance soit compromise par la séparation à cause du peu d'importance des créances ou du bien-fonds. Mais si l'immeuble est soumis à une autorité hypothécaire inférieure, l'autorisation devra être donnée par le tribunal d'appel. Le consentement de celui qui s'est réservé un droit sur l'immeuble (art. 41) pourra être suppléé par le juge inférieur, malgré son opposition.

**58.** Le consentement déclaré sans réserve, ou suppléé par le juge d'après l'art. 57, est valable comme abandon des droits réels sur le bien-fonds qui est détaché.

Lorsque le consentement n'est donné qu'avec réserve de ces droits, les créances seront inscrites sur le folio du bien-fonds détaché, ou de ses dépendances distraites (art. 60.).

S'il s'agit d'un droit réservé, la nouvelle inscription ne donne qu'un droit subsidiaire contre le possesseur de la partie séparée.

**59.** Quant aux charges dont un bien-fonds est grevé et qui sont inscrites sur les registres fonciers et hypothécaires (art. 15, n° 5), le consentement des ayants droit pour la séparation des biens-fonds n'est pas exigé; mais ces charges doivent être réparties proportionnellement sur les parties des biens-fonds, qui ont été séparées avant leur radiation sur le bien principal dans les registres.

Mais le bien-fonds principal reste subsidiairement grevé des charges réelles qui affectent le bien-fonds détaché.

Quant aux rentes de rachat, en cas de séparation, il faut se conformer aux dispositions des art. 47 et 48 de la loi du 17 mars 1832.

**60.** Le possesseur ou le nouvel acquéreur d'un bien-fonds, qui n'est pas une dépendance d'un immeuble, peut le posséder comme un bien principal et le faire inscrire sur les registres hypothécaires sous un numéro et avec un folio particulier, ou le réunir à une de ses propriétés comme une dépendance.

**61.** Cependant, 1° Si le bien-fonds qu'il

vent réunir se trouve sous la juridiction d'une autre autorité foncière et hypothécaire, le consentement de cette autorité est exigé ;

2° Si le bien fonds principal est hypothéqué, la réunion ne pourra avoir lieu que si l'immeuble à annexer n'est pas grevé d'hypothèques, ou que si les créanciers hypothécaires consentent à n'être colloqués qu'après les créanciers inscrits sur le premier immeuble.

3° Un bien-fonds grevé du droit de retrait et de rachat ne peut être joint à un autre bien-fonds, qui n'est pas soumis au même droit de retrait ou de rachat que le premier fonds.

4° Un bien seigneurial, qui se compose de plusieurs terres, ne pourra être annexé comme dépendance ni à un autre bien seigneurial ni à tout autre bien-fonds.

5° Les terres réunies à un corps de biens où se trouve une habitation, ne pourront en être détachées pour faire partie d'un autre bien-fonds.

L'exception ne pourra être admise par l'autorité supérieure que dans des circonstances particulières.

**62.** La réunion d'un bien-fonds à un autre a pour effet d'étendre les hypothèques sur les deux immeubles réunis. Les hypothèques existantes sur le bien annexé seront inscrites sur le bien-fonds principal à son folio sur ce registre.

**63.** Les lois des 17 mars 1832 et 14 juin 1834 continueront à être exécutées lorsqu'il s'agit de partage de communautés, de rachat ou de réunion de biens-fonds ; seulement les inscriptions et radiations seront faites d'office par l'autorité foncière et hypothécaire.

**64 et 65.** Les dispositions des art. 56 et 57 sont applicables à l'aliénation des droits réels utiles joints aux biens-fonds. Quant aux rachats, à la suppression des droits de brasserie ou de mouture, et aux choses qui doivent être considérées comme dépendances d'un bien-fonds, on se conformera aux lois existantes.

**66.** Si des dépendances mobiles du bien-fonds ont été aliénées, les créanciers hypothécaires n'ont aucune action contre les tiers possesseurs de bonne foi.

**67 et 68.** L'hypothèque, outre la créance principale, s'étend aux intérêts arriérés et aux frais, comme créances accessoires ; mais seulement, quant aux intérêts, lorsque l'engagement de les payer et leur taux sont inscrits.

**69.** Quant aux intérêts arriérés ou promis, l'hypothèque, en cas de faillite ou lorsque le bien-fonds est insuffisant pour payer les créanciers inscrits, est restreinte aux intérêts des trois dernières années à compter de l'ouverture de la faillite ou de la saisie immobilière, ou des poursuites commencées auparavant, si elles ont été exercées sans interruption. Il

y a interruption dans le cas de discontinuation des poursuites pendant six mois. (2151, C. fr.)

**70.** L'article précédent s'applique au cas de la réserve du droit de propriété (art. 41) et aux rentes viagères.

**71.** En cas de faillite ou d'insuffisance de l'immeuble pour payer tous les créanciers, les frais sont restreints à 50 écus, lorsque la créance excède 50 thalers, et à 10 écus lorsque la créance est au-dessous de 50 thalers, à moins qu'une somme déterminée n'ait été fixée à ce sujet et inscrite.

**72.** Le débiteur conserve le droit de disposer des choses qu'il a engagées, tant que la garantie n'est pas diminuée.

**73.** Malgré l'inscription d'une créance sur les registres fonciers et hypothécaires, le débiteur peut aliéner le bien-fonds ou accorder une hypothèque à un autre créancier.

L'obligation prise par le débiteur, sans le consentement du créancier hypothécaire, ne produit d'autre effet, si elle a été inscrite, que d'obliger l'autorité foncière et hypothécaire à donner avis à ce créancier de l'aliénation du bien-fonds ou de l'inscription d'une autre créance.

**74.** Quant au droit du propriétaire d'aliéner les dépendances d'un bien-fonds grevées de dettes, il faut se conformer aux articles 56, 57, 58 et 64.

**75.** Le propriétaire ne pourra pas grever le bien-fonds, sans le consentement des créanciers inscrits, de charges réelles de nature à diminuer la valeur du bien-fonds et qui doivent être inscrites sur les registres fonciers et hypothécaires (art. 15, n° 5), à l'exception des rentes de rachat. Il en est de même lorsque, s'agissant de séparation de biens-fonds, les charges doivent être réparties sur les biens séparés (art. 59 et 57).

**76.** Le débiteur qui laisse prendre une inscription pour une créance sur les registres, ne perd pas à l'égard du créancier primitif le droit de faire valider les exceptions qu'il peut opposer contre la créance même (art. 22 à 25).

**77.** Mais lorsque la créance, consistant dans le prêt d'une somme d'argent, est inscrite sur les registres fonciers et hypothécaires avant le versement des fonds, le débiteur peut faire inscrire une protestation sur les registres dans le délai de trente jours après l'inscription. Cette protestation dans ce cas assure au débiteur le droit de former opposition entre les mains du tiers porteur de la créance, qui l'a acquise dans l'intervalle de ces trente jours.

**78.** Le tiers porteur ne peut réclamer les intérêts échus qui ont été payés ou autres payements qui se répètent à des époques fixes et qui ont été faits, quoique le paiement n'ait pas été inscrit sur les registres.

**79.** Le créancier hypothécaire peut, sans préjudicier à son droit réel, exercer l'action personnelle contre son débiteur. Il peut de

même exercer l'action réelle contre le tiers possesseur, sans préjudice de son action personnelle contre le débiteur.

**80.** Par suite de l'action réelle, le créancier hypothécaire a le droit d'exiger d'être payé sur le prix du bien-fonds soumis à son hypothèque.

A cet effet, il a le droit d'exiger la vente du bien-fonds en entier ou par partie, ou, s'il veut être payé sur les fruits, de demander le séquestre.

Le séquestre judiciaire a lieu pour le compte du créancier hypothécaire qui en a fait la demande. Les frais du séquestre seront ajoutés à la créance. Quant à ces frais, on se conformera aux dispositions des art. 68 et 71.

**81.** Les créanciers hypothécaires qui ne sont pas payés sur le prix de l'immeuble, conservent l'exercice de leurs droits, pour l'excédant de ce qui leur est encore dû, contre les garants personnels de la créance.

#### *De la cession.*

**82.** La cession d'une hypothèque inscrite ou à inscrire ne peut avoir lieu sans la cession simultanée de la créance elle-même en tout ou en partie.

**83.** La cession d'une créance inscrite sur les registres fonciers et hypothécaires comprend en même temps la transmission de l'hypothèque et de tous les droits qui s'y rattachent.

**84.** La cession d'une créance hypothécaire n'est valable, à l'égard des tiers et du débiteur, que par l'inscription (art. 5).

**85.** Une créance hypothécaire peut être donnée en gage par le créancier à un tiers sur les registres fonciers et hypothécaires.

**86.** Ce gage est considéré comme une cession éventuelle; les dispositions des articles 83 et 84 reçoivent leur application dans ce cas.

**87.** Le tiers détenteur d'un bien-fonds grevé de créances inscrites est tenu ou de les payer ou de faire procéder à la vente judiciaire (art. 80).

**88.** Quand il s'agit de créances inscrites provisoirement (art. 54), le bien-fonds y reste toujours affecté; mais le tiers détenteur n'est pas tenu de les rembourser, ou de délaïsser le bien (art. 80).

**89.** La garantie du tiers détenteur sérieux, pour le paiement des dettes, ne s'étend pas au-delà de la valeur de l'immeuble.

**90.** Cependant si le tiers détenteur s'est engagé à payer les créances inscrites comme prix d'achat, il peut être poursuivi personnellement; mais ce droit ne peut être exercé contre lui ou ses héritiers, qu'autant qu'ils restent propriétaires du bien-fonds, à moins qu'auparavant des poursuites judiciaires n'aient été exercées contre eux.

Mais ils sont responsables des intérêts arriérés non payés pendant leur possession.

**91.** Lorsqu'un droit de réserve (art. 41) affecte un bien-fonds, le propriétaire est toujours engagé personnellement envers l'ayant droit pour les redevances (servitudes) et droits échus pendant sa possession, mais pas au-delà.

**92 et 93.** La date de l'inscription sur le registre foncier et hypothécaire au folio du bien-fonds, fixe le rang entre les créanciers (2134, C. fr.).

Il n'y a d'exception que lorsque les hypothèques ont été constituées sur des terres de fiefs sans le consentement du seigneur (art. 35).

**94.** Un créancier hypothécaire peut céder la priorité de son inscription à un créancier postérieur, pourvu que les autres créanciers hypothécaires ne puissent en éprouver aucun préjudice.

**95.** Dans le cas où le créancier hypothécaire serait obligé d'accepter du débiteur le remboursement de la créance, un tiers aura le même droit du consentement du débiteur, avec l'effet indiqué à l'article 98.

**96.** Un créancier hypothécaire peut en arrêter l'effet, même sans le consentement du débiteur, en payant le créancier qui poursuit la vente judiciaire de l'immeuble.

**97.** Si plusieurs créanciers se présentent pour exercer le droit de rachat, le créancier inscrit postérieurement sera préféré pour exercer ce droit.

**98.** Dans les deux cas indiqués aux art. 95 et 96, celui qui, au lieu et place du débiteur, paye intégralement le créancier ou fait judiciairement le dépôt de la somme due, sur le refus de celui-ci de l'accepter sans motif valable, prend sur les registres hypothécaires la place du créancier désintéressé.

Ce droit ne pourra avoir lieu, dans le cas de l'art. 95, lorsque, dans l'inscription de la créance sur les registres, il aura été en même temps stipulé que le paiement sera fait successivement à certaines époques et que l'hypothèque devra être rayée pour le paiement effectué; dans ce cas, la radiation ne s'appliquera qu'à la partie de la créance éteinte par le paiement réalisé.

**99.** De la même manière, si le débiteur, qui ne possède pas le bien-fonds hypothéqué, a payé le créancier hypothécaire inscrit, il est subrogé à son droit et à son rang d'inscription.

#### *De l'extinction de l'hypothèque.*

- 100.** L'hypothèque s'éteint :
- 1° Par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée;
  - 2° Par la perte de la chose;
  - 3° Par la vente forcée judiciaire;
  - 4° Par l'événement d'une condition résolutoire;
  - 5° Par la renonciation du créancier;
  - 6° Par le paiement de la créance;

7° Par la déclaration que la créance n'est pas valable (2180, C. fr.).

**101.** Lorsqu'une hypothèque n'a été constituée et inscrite que pour un temps déterminé, elle s'éteint lorsque ce temps est expiré.

**102.** Par la perte entière de la chose, l'hypothèque s'éteint, mais elle renaît avec le rétablissement de la chose sous l'ancienne forme ou sous une forme nouvelle.

Quant à la reconstruction d'édifices brûlés, sur lesquels des créances sont inscrites, on appliquera les lois sur la compagnie d'assurance contre l'incendie.

**103.** La simple transformation de l'immeuble n'opère aucun changement sur les hypothèques qui y sont inscrites.

**104.** Par la vente judiciaire le bien-fonds passe entre les mains de l'acquéreur libre de toute hypothèque, si ce n'est celle qui subsiste pour assurer le paiement du prix. (717, C. de proc. civ. franç.)

**105.** L'hypothèque pour les capitaux de fer (*eisern*) (*probablement cheptels de fer*) (1821, C. fr.) ne s'éteint pas par la vente forcée du bien-fonds; l'acquéreur est tenu de s'en charger en prenant possession du fonds.

Les intérêts arriérés de ces sortes de capitaux d'une époque antérieure à la vente, ne sont pas à la charge de l'acquéreur.

**106.** Le droit réel de celui en faveur de qui existe un droit de réserve (art. 41) ou une rente viagère, ne s'éteint pas non plus par la vente forcée du bien-fonds qui en est grevé.

**107.** Cependant les créanciers dont l'hypothèque est antérieure à celle du capital de fer (art. 105), du droit de réserve ou de la rente viagère (art. 106), peuvent poursuivre la vente de l'immeuble par expropriation forcée.

Le juge devra donc, sur leur demande, faire procéder à la vente, en leur laissant le choix de vendre le fonds avec la charge du capital de fer ou du droit de réserve ou de la rente viagère, ou de vendre le fonds sans cette charge.

Si les créanciers hypothécaires antérieurs ne doivent éprouver aucun préjudice de la vente aux enchères, avec la charge du droit de réserve, du capital ou de la rente viagère, elle sera opérée sous ces conditions.

**108.** Ce qui, d'après l'art. 106, s'applique au droit de réserve et à la rente viagère, reçoit aussi son application, lorsqu'il s'agit de la vente par expropriation forcée d'un fonds sur lequel existent d'autres charges réelles inscrites (art. 15, n° 5).

**109.** L'autorité foncière et hypothécaire doit veiller au paiement des créanciers inscrits, selon leur rang hypothécaire (art. 92 et 93), après la vente par expropriation forcée.

**110 à 112.** A cet effet, elle avertira les créanciers inscrits pour qu'ils aient à faire connaître le montant de ce qui est dû. S'ils ne se présentent pas, l'autorité foncière et hypothécaire prendra, sur le prix de la vente, les

fonds auxquels ils ont droit avec le montant des intérêts des trois dernières années, et les gardera en dépôt judiciaire, sauf toutes réserves de droit de la part du débiteur pour faire valoir ses exceptions.

**113.** L'hypothèque constituée et inscrite sous une condition résolutoire s'éteint lorsque cette condition se réalise.

**114.** Le créancier hypothécaire peut renoncer à l'hypothèque; mais cette renonciation ne détruit pas l'action personnelle contre le débiteur.

**115.** Le consentement du créancier hypothécaire à l'aliénation du fonds engagé ne peut être considéré comme une renonciation à l'hypothèque: son adhésion à prendre un autre gage n'est pas regardé comme un abandon du privilège acquis par l'inscription. Mais il en est autrement lorsque le créancier consent à ce qu'une partie du bien hypothéqué soit détachée: cette partie est alors dégrevée de l'hypothèque, à moins de réserve expresse (art. 57 et 58).

**116.** Lorsque la créance est payée en tout ou en partie, l'hypothèque s'éteint dans la même proportion.

**117.** Si un créancier est payé par le possesseur du fonds, il ne peut se refuser à lui consentir la cession de sa créance, à moins que l'inscription ne porte que le remboursement aura lieu partiellement et que l'hypothèque s'éteindra à mesure des paiements, auquel cas l'hypothèque s'éteint en proportion des paiements effectués.

**118.** Cette cession autorise le possesseur du fonds à se faire inscrire à ce titre sur le registre et à céder de nouveau la créance.

**119.** Le propriétaire qui, par confusion, acquiert la créance hypothécaire, ou le créancier qui achète la propriété hypothéquée, a le droit de faire radier l'inscription ou de faire une cession de la créance, tant qu'elle n'est pas encore rayée.

**120.** Les créanciers chirographaires du possesseur du fonds tombé en faillite, qui a une créance inscrite sur l'immeuble, ne peuvent demander à être payés sur le montant de cette créance qu'après les créanciers hypothécaires inscrits sur cette créance. De même, quand il n'existe pas de faillite, le possesseur du fonds ne peut se faire payer une telle créance sur le prix de la vente judiciaire qu'après les créanciers inscrits.

**121.** Le droit de réserve (art. 41) n'est pas compris dans les dispositions des articles 117, 118 et 119.

**122 et 123.** Quant aux procédures à suivre pour faire déclarer non valables les créances inscrites dont les porteurs sont inconnus, on se conformera aux ordonnances des 13 novembre 1779 et 27 octobre 1834; cependant le délai fixé par l'ordonnance du 13 novembre 1779 sera réduit à 31 ans, 6 semaines, 3 jours, au lieu de 44 années.

*De la radiation des créances.*

**124.** Dans les cas indiqués à l'art. 100, 1°, 2°, 3°, l'hypothèque s'éteint de plein droit dès que la cause de l'extinction a eu lieu. Mais dans les cas mentionnés sous les numéros 4°, 5°, 6° et 7°, la radiation doit être inscrite sur les registres pour être valable à l'égard des tiers.

**125.** La radiation ou la réduction d'une hypothèque peut résulter d'un jugement.

**126.** Dans le cas de radiation d'une créance sur les registres fonciers et hypothécaires, les créanciers avancent d'un rang selon l'ordre de l'inscription de leurs créances.

**CHAP. III. — De la tenue des registres fonciers et hypothécaires, et de la procédure en matière hypothécaire.**

**127 et 128.** Les registres fonciers et hypothécaires sont tenus par les tribunaux dans l'étendue de la juridiction desquels les fonds sont situés.

**129.** Les expéditions relatives aux opérations foncières et hypothécaires sont délivrées au nom du tribunal, et dans la forme ordinaire des autres expéditions judiciaires.

**130.** L'attribution des autorités foncières et hypothécaires est limitée aux affaires non litigieuses; en cas de contestation, elles renverront devant les tribunaux compétents pour la décider, si leur tentative de conciliation n'a pas réussi; mais pour conserver les droits des parties, elles pourront prendre des mesures conservatoires sur les registres.

**131 et 132.** Nul ne pourra prendre connaissance des registres sans le consentement des autorités foncières et hypothécaires et si ce n'est sous leur surveillance. (2196, C. fr. diff.)

**133.** Les inscriptions sur les registres fonciers et hypothécaires pourront être prises valablement hors le district de la juridiction.

**134.** Toutes les créances présentées en même temps, doivent être inscrites au même rang (2147, C. fr.).

**135.** Cependant si la demande faite antérieurement pour inscrire ou radier une hypothèque, ne peut être réalisée immédiatement par suite d'une difficulté momentanée, la demande d'inscription faite postérieurement sur le même fonds ou à l'occasion de la même créance hypothécaire sans l'existence d'aucunes difficultés, ne pourra être différée, à moins que le premier créancier n'ait fait inscrire une protestation sur le registre (art. 24).

**136.** Dans le cas d'inscription ou de radiation, les autorités foncières et hypothécaires devront examiner la validité du titre (art. 144), et s'il se présente des difficultés, elles aideront le demandeur à les lever.

**137.** Si la mention provisoire d'une créance sur les registres fonciers et hypothécaires a

eu lieu (art. 51), le propriétaire et tout créancier hypothécaire peuvent sommer celui qui a pris l'inscription provisoire de régulariser l'inscription définitive dans un délai à déterminer par l'autorité foncière et hypothécaire, passé lequel la mention provisoire sera rayée. La prorogation de ce délai n'aura lieu que dans des cas rares et graves, dûment établis.

**138.** Les autorités foncières et hypothécaires sont responsables de l'accomplissement des obligations qui leur sont imposées (art. 131, 132 et 134 à 137), tant vis-à-vis des parties intéressées qu'envers l'autorité supérieure. Elles garantissent aux parties intéressées les dommages occasionnés par leur négligence.

**139.** Elles répondent notamment :

1° De l'inscription de tout ce qui leur est présenté susceptible d'être inscrit sans délai et au rang qui lui appartient, selon l'ordre de la présentation et de la manière prescrite ;

2° Du défaut d'avertissement à donner de toute inscription et radiation à la partie intéressée ;

3° De la conformité des extraits et des expéditions avec les registres fonciers et hypothécaires.

**140.** La responsabilité des autorités foncières et hypothécaires, pour négligence dans le service de leurs actes facultatifs, existe contre eux en leur qualité de fonctionnaires, mais non à l'égard des parties.

**141.** Toute demande faite en matière foncière et hypothécaire doit être présentée par écrit aux tribunaux d'appel de Dresde et de Budissin; devant les tribunaux inférieurs, elle peut être présentée verbalement, auquel cas il en sera dressé procès-verbal. L'heure de la présentation sera indiquée dans tous les cas.

**142.** Toute demande d'une inscription doit être accompagnée des preuves à l'appui qui établissent le droit.

**143.** Les actes en vertu desquels devront être faites les radiations ou les inscriptions, seront rédigés sous la forme authentique ou reconnus judiciairement.

**144.** Cette disposition s'applique spécialement aux procurations quand il s'agit de contracter une obligation, de limiter un droit, d'y renoncer ou de le transférer à un autre.

**145.** Lorsqu'il ne s'agit que d'acquérir ou de conserver un droit, toute forme de mandat, même supposé, suffit.

**146.** Ont le droit de prendre inscription, au nom d'un autre et sans mandat :

1° Les créanciers du débiteur auquel appartient un titre légal d'hypothèque, pour lequel il a négligé de prendre inscription lui-même ;

2° La caution du débiteur qui néglige de prendre l'inscription qui lui appartient.

**147.** Quand il s'agit d'une protestation pour sûreté d'un droit (art. 24) ou de la demande d'une mention provisoire de créance

(art. 51) sur les registres, il faut non-seulement justifier de son droit, mais encore établir l'urgence.

**148.** Lorsqu'il s'agit de protestations contre l'aliénation ou l'engagement d'un bien-fonds ou d'une créance inscrite sur les registres fonciers et hypothécaires (art. 85 et suiv.), pour garantie d'une créance qui n'est pas justifiée par un titre, ou de protestations de la part des créanciers d'une succession pour se garantir contre le partage, elles ne pourront être prises et inscrites sur les registres que lorsque la créance sera prouvée et que le danger de perte sera établi.

**149.** Quand, sur le refus par l'autorité foncière et hypothécaire d'admettre une demande en mention provisoire ou une protestation, l'affaire est portée en appel, mention doit en être faite sur les registres.

**150.** Dès l'ouverture de la faillite d'un propriétaire, le tribunal qui la prononcera, devra la dénoncer à l'autorité foncière et hypothécaire, en ordonnant l'inscription d'une défense d'aliéner les immeubles du failli. Cette défense a lieu de plein droit par la seule dénonciation de la déclaration de faillite.

*De la forme des registres fonciers et hypothécaires, et des inscriptions.*

**151.** Les registres fonciers et hypothécaires devront être tenus dans les formes qui seront prescrites.

**152.** Dans toute ville, bourg ou village, où il existe une juridiction qui s'étend sur les immeubles, il sera tenu un registre foncier et hypothécaire. Si les immeubles dépendant de cette juridiction sont trop peu étendus, les registres seront réunis à ceux de la juridiction voisine, sous l'autorité du même tribunal. Il y aura un ou plusieurs volumes, selon le nombre des immeubles.

**153.** Tout bien-fonds qui ne dépend pas d'une autre propriété aura un numéro distinct et une page spéciale sur le registre. Sont exceptés les biens domaniaux, ecclésiastiques et communaux, qui n'auront une page sur le registre que dans le cas d'existence d'hypothèques ou d'autres droits réels à inscrire sur le registre, conformément aux art. 15 et 16.

**154.** Le possesseur de plusieurs biens-fonds séparés, qui les a acquis ensemble en vertu du même titre et qui, dépendant de la juridiction de la même autorité foncière et hypothécaire, ne sont grevés d'aucune inscription, pourra les faire inscrire sur le même folio et les y laisser jusqu'à l'aliénation ou l'inscription partielle.

**155.** Les propriétés qui font partie d'un autre fonds ou qui entrent dans un corps de bien-fonds (qu'ils dépendent ou non de la même juridiction) seront indiquées au folio du fonds principal comme ses dépendances.

**156.** Si ces dépendances sont sous la juri-

diction d'un autre tribunal, elles seront inscrites sur le registre de cet autre tribunal.

**157.** Tant que ces rapports de dépendances existent entre deux propriétés situées sous deux juridictions différentes, aucune inscription ne pourra être ordonnée sur les dépendances par le tribunal compétent qu'autant que le tribunal du bien principal lui aura donné avis du changement à opérer.

**158.** C'est seulement lorsque la propriété principale n'est pas grevée d'hypothèques, dans le cas de l'article précédent, que la séparation pourra être ordonnée, sauf l'application des dispositions de l'art. 57. Lorsque la dépendance est située sous la même juridiction que le bien principal, la séparation ne peut avoir lieu hors le cas d'aliénation.

**159.** Ceux qui ont droit de juridiction sur les dépendances, continueront à prélever, à chaque changement de propriété ou constitution d'hypothèque, les droits qui leur sont accordés par la coutume ou la loi.

**160.** Les inscriptions et mentions provisoires sur les registres fonciers et hypothécaires devront être rédigées avec concision, mais d'une manière complète; elles seront placées dans les cases qui leur sont indiquées.

**161.** L'inscription spéciale doit contenir en premier lieu la date précise du jour où elle a été prise (art. 227 et 228).

**162.** A la fin de l'inscription, il faut indiquer la date du titre ou de l'exposé en vertu duquel l'inscription est opérée.

**163.** On doit en outre ajouter dans l'inscription le renvoi aux passages des actes qui ont donné lieu à l'inscription.

**164.** Les sommes d'argent seront exprimées en toutes lettres et non en chiffres.

**165.** Dans les registres fonciers et hypothécaires, il ne pourra rien être biffé ni graté, et aucune feuille ne sera intercalée sans une approbation marginale signée par le teneur des registres; on évitera les interlignes. Les changements opérés dans l'inscription ne pourront être faits que sous la forme d'une inscription distincte et séparée.

**166.** A chaque bien-fonds, il faudra laisser l'espace nécessaire d'une ou plusieurs pages suivantes pour y inscrire les changements ou additions à survenir. En cas d'insuffisance, on passera à un autre volume.

**167.** Les registres fonciers et hypothécaires, en y comprenant les feuilles aissées provisoirement en blanc pour des inscriptions postérieures, devront être cotées à chaque volume. Une table alphabétique des noms des propriétaires y sera annexée.

**168.** Les registres fonciers et hypothécaires contiennent les rubriques suivantes :

- I. La chose ;
- II. Le propriétaire ;
- III. Les dettes ;

Chacune des pages présente ces trois divisions, à l'exception des pages relatives à des

dépendances situées dans une juridiction autre que celle de la propriété principale, lesquelles n'ont qu'une seule rubrique, en rapport avec la première et la deuxième (art. 156).

**169.** La première division contiendra le numéro du registre (art. 153), le nom, s'il en a un, la nature et la qualité du bien-fonds, comme : bien noble, bien de paysan, maison, moulin, vignoble, etc. ; le numéro du cadastre de l'assurance contre l'incendie, les dépendances (art. 155), les charges, les restrictions du droit de propriété, les droits attachés à l'immeuble, leur valeur d'estimation approximative ou le dernier prix d'acquisition.

**170.** Les changements survenus devront être inscrits sur le registre à la même division. Ainsi, sous la première rubrique, on inscrira la disjonction ou la réunion des biens-fonds, la transformation de propriétés restreintes en propriétés indépendantes, le rachat ou la suppression des charges réelles, telles que les rentes de rachat.

**171.** La seconde division contient ce qui suit :

Les noms, prénoms, surnoms et toutes les mentions propres à distinguer les individus du même nom, etc. (art. 16).

**172.** Lorsqu'un fonds change de propriétaire par suite d'un testament, il n'est pas nécessaire d'inscrire les noms de tous les héritiers ; le nom seul de celui à qui l'immeuble est attribué suffit.

**173.** Il en est de même pour les fonds allodiaux que les héritiers transmettent à un nouvel acquéreur.

**174.** Mais, dans le cas de l'art. 172, si le propriétaire définitif n'est point inscrit dans l'année depuis l'ouverture de la succession, les héritiers devront alors se faire inscrire, sous peine d'une amende de 5 à 100 thalers.

**175.** Les héritiers, quoique non inscrits, ne sont pas moins tenus au paiement des droits de mutation (art. 172-173).

**176.** En cas d'aliénation d'un immeuble, les parties contractantes devront présenter à l'autorité foncière et hypothécaire le contrat, et faire inscrire sur le registre le nom du nouveau propriétaire dans le délai de deux mois, sous peine d'une amende du quart pour cent du prix de vente.

S'il s'agit d'un changement de propriété par une voie autre que celle d'acquisition, l'amende aura pour base le dernier prix d'achat connu.

Si la date du contrat ne peut être précisée, on se reportera à l'époque de la transmission ou de la mise en possession.

**177.** Dans la troisième division seront inscrites toutes les créances, y compris les droits réservés (art. 41).

**178.** Toute inscription d'une créance devra contenir :

Le montant ou l'objet de la créance,

Les nom et prénoms et, s'il est nécessaire,

pour établir la distinction entre des noms semblables, la profession, l'industrie et le domicile du créancier (2148, C. fr.),

Le titre légal selon les termes de l'art. 7, n° 1,

Les intérêts, si la créance en comporte, et les frais accessoires, s'ils ont été stipulés (art. 68).

**179.** Quand il s'agit des droits en nature (*Naturalauszügen*), les redevances ou prestations n'ont pas besoin d'être désignées spécialement : une mention générale suffit.

**180.** Si une même créance est inscrite sur plusieurs biens-fonds ayant chacun une page différente, il faudra indiquer en marge de l'inscription les autres propriétés sur lesquelles elle est aussi inscrite.

**181.** Si le débiteur s'est réservé le droit de consentir une hypothèque au même rang que celle qu'il a accordée, mention doit en être faite dans l'inscription.

**182.** Quand l'hypothèque est consentie sur des biens tenus à fief, le consentement du seigneur, s'il a été donné, doit y être exprimé (art. 35).

**183.** Les créances définitivement fixées ou énoncées provisoirement seront inscrites (art. 51 et 134) selon leur ordre de présentation, mais ces dernières avec la mention qu'elles ne sont que provisoires. La radiation de quelques-unes des créances n'interrompra pas l'ordre des numéros ; mais, dans les extraits délivrés, leur numéro sera indiqué avec la simple mention de leur radiation. On ne commencera une nouvelle série de numéros que lorsque toutes les créances inscrites seront rayées. (2134, C. fr.)

**184.** Quand plusieurs créances présentées en même temps doivent avoir le même rang, il doit en être fait mention dans l'inscription de chaque créance.

**185.** La cession par un créancier hypothécaire de son rang de priorité à un créancier postérieur (art. 94), doit être indiquée sur les registres aux deux inscriptions.

**186.** Les créances inscrites transmises à des tiers par succession, autrement que par une cession, ou cédées par tous les héritiers, n'ont pas besoin d'être inscrites sous le nom de ces derniers.

**187.** Il en est autrement lorsqu'une créance inscrite est échue à plusieurs ; chacun d'eux alors a le droit de demander l'inscription pour sa part, ainsi que l'expédition d'une lettre hypothécaire (*reconnaissance*) particulière (art. 191). L'inscription sous leur nom, dans ce cas, devra toujours précéder la cession partielle qu'ils feront de leurs droits.

**188.** L'objet de l'inscription déterminera la rubrique sous laquelle elle doit se faire.

Les protestations contre l'aliénation ou l'engagement d'un bien-fonds ou contre l'inscription d'une certaine restriction de disposer ap-

partiennent à la seconde rubrique ; les protestations contre la cession, l'engagement ou la radiation d'une créance hypothécaire appartiennent à la troisième.

**189.** Les radiations seront inscrites dans la division à laquelle appartient le droit à radier et seront opérées seulement sous la forme d'une inscription spéciale.

**190.** Les autorités foncières et hypothécaires recevront des instructions réglementaires particulières sur la forme et les expressions à employer dans les renvois d'une inscription à une autre.

*Des certificats de reconnaissance et lettres hypothécaires.*

**191.** Il sera délivré aux parties, pour chaque inscription ou radiation opérée sur le registre foncier hypothécaire, dans les cas d'inscription d'un nouveau possesseur, d'inscription et de radiation définitive de créances, ainsi que d'inscription de cession, un certificat de reconnaissance de l'inscription ou de la radiation, sans qu'il soit besoin de demande, à moins qu'il ne doive être formellement refusé. Dans les autres cas, la reconnaissance sera remise si elle est requise.

Le certificat de reconnaissance, donné au créancier pour attester l'inscription définitive d'une créance, s'appelle lettre hypothécaire.

**192.** Chaque reconnaissance devra indiquer en quoi consiste l'inscription, sa date, le bien-fonds hypothéqué, la page et le volume où se trouve l'inscription.

**193.** Les reconnaissances pourront être délivrées par extraits détachés, ou mentionnées à la suite du titre.

**194.** Dans ce dernier cas, lorsque les titres et documents, qui auront servi de base à l'inscription, devront être restitués aux parties, il en sera fait des copies authentiques qui resteront annexées aux procès-verbaux des autorités foncières et hypothécaires (art. 202).

**195.** La lettre hypothécaire (*ou reconnaissance*) devra désigner :

Le nom du créancier tel qu'il est inscrit sur le registre ;

Le nom du propriétaire du bien-fonds engagé ;

Le bien-fonds même sur lequel la créance est inscrite ;

Le titre de la créance ;

Le montant de la créance inscrite, des intérêts et des frais (art. 67-68-178) ;

Le numéro de l'inscription (art. 183).

**196.** Lorsque la lettre hypothécaire est inscrite à la suite du titre (art. 193), on pourra, pour l'indication du créancier, du débiteur et du titre, renvoyer au document ; mais les autres mentions devront être exprimées.

**197.** Dans ce cas, la mention de l'inscrip-

tion sur le titre doit être écrite de manière qu'elle ne puisse être détachée du corps de l'acte, sans l'endommager ou le détruire partiellement.

*De la tenue des registres fonciers et hypothécaires.*

**198.** Il y aura près de chaque autorité foncière et hypothécaire une personne chargée de la tenue des registres fonciers et hypothécaires.

**199.** Elle sera chargée de conserver les registres dans l'état prescrit et de faire les inscriptions.

**200.** A défaut par le président du tribunal de s'en charger, il sera remplacé à cet effet, d'une manière permanente, par un employé assermenté.

**201.** En cas d'empêchement du teneur habituel des registres, il sera remplacé par une autre personne assermentée, et il en sera fait mention expresse dans les actes de l'autorité foncière et hypothécaire.

**202.** Les actes relatifs aux opérations et les procès-verbaux des autorités foncières et hypothécaires seront réunis et conservés.

Ce recueil pourra avoir lieu séparément pour chaque bien-fonds ou collectivement pour tous par ordre chronologique.

Il pourra être dressé des actes spéciaux pour des corps de biens-fonds ou des immeubles considérables ; mais les actes relatifs aux autres propriétés seront réunis aux procès-verbaux généraux.

**203.** Ces procès-verbaux généraux ou spéciaux se composeront de toutes les demandes faites par écrit, des procès-verbaux dressés sur les demandes et les réponses faites oralement, des résolutions prises par l'autorité foncière et hypothécaire, des minutes des inscriptions sur les registres et des décisions rendues par écrit, des expéditions et dispositions de l'autorité foncière et hypothécaire, de même que des copies des documents rendus aux parties intéressées (art. 194).

Des instructions particulières seront données pour l'ordre à observer.

**204.** Outre ces procès-verbaux généraux ou spéciaux, les autorités foncières et hypothécaires devront tenir des actes généraux pour tout ce qui concerne le système foncier et hypothécaire en général.

**205.** Si les registres fonciers et hypothécaires sont perdus par suite d'un incendie ou de tout autre événement, le ministre de la justice prendra les mesures nécessaires pour les rétablir, en employant, s'il est nécessaire, la voie de l'assignation publique pour faire comparaître les parties en personne, sous peine de dommages-intérêts.

**206.** Les droits pour tout ce qui concerne les inscriptions sur les registres fonciers et

hypothécaires seront perçus selon le tarif annexé à la fin de la présente loi.

**207.** Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables à la propriété des mines, à leur aliénation et inféodation, ainsi qu'à leur engagement : il n'est rien innové à cet égard.

CHAP. IV. — *De la tenue des registres fonciers et hypothécaires.*

**208 à 240.** Ce chapitre est consacré aux règles relatives à la tenue matérielle des registres fonciers et hypothécaires.

## SAXE-WEIMAR.

### Loi du 6 mai 1839.

#### SECTION I. — NOTIONS ET CONDITIONS GÉNÉRALES DU DROIT DE GAGE (Pfandrecht).

##### I. *Notion et division du droit de gage.*

**1.** Le droit accordé à un créancier pour garantie de sa créance sur une chose appartenant à un tiers s'appelle *gage* ou *hypothèque*, selon que ce droit a ou n'a pas pour effet la possession.

**2.** Les choses corporelles immobilières ou les droits sur ces choses sont seuls susceptibles d'*hypothèque* (2118, C. fr.).

**3.** Le *gage* n'a lieu que pour les choses corporelles mobilières, y compris les titres de créances (2072, C. fr.).

**4.** L'*engagement des créances* est valable comme *cession éventuelle*, suivant les principes de la cession des droits de créance.

**5.** Le droit de gage ne peut être constitué sur toute la fortune ou sur une *quote part* de la fortune d'un tiers (hypothèque générale), pas plus que les hypothèques sur les biens mobiliers et les gages sur les immeubles.

##### II. *Conditions générales.*

###### 1° *Nature du droit de gage.*

**6.** Le droit de gage, quelle qu'en soit l'espèce, suppose nécessairement une créance constituant un droit, à la garantie de laquelle il doit servir.

Toutefois de la validité de cette créance, ne dépend pas toujours la validité du droit de gage constitué sur elle.

**7.** Le droit de gage peut être constitué par un tiers pour la dette d'un autre. (2077, C. fr.).

**8.** Un droit de gage peut être aussi constitué pour des créances à venir, lors même que leur réalisation dépendrait d'un événement futur incertain.

**9.** Il ne peut être constitué d'hypothèque

(art. 2) que pour des sommes *déterminées*; les gages (art. 3), au contraire, peuvent être établis pour des créances *indéterminées* (2132, C. fr.).

###### 2° *Objets soumis au droit de gage.*

**10.** Tout ce qui compose la fortune de l'espèce désignée aux articles 2 à 4, qui est dans le commerce et peut être aliéné, est de nature à être engagé (2118, C. fr.).

**11.** Ne sont pas susceptibles d'hypothèque séparée les parties et accessoires d'un immeuble qui ne peuvent être aliénés isolément, par exemple, les servitudes réelles et autres droits attachés au bien-fonds.

**12.** A l'égard des *biens clos*, l'engagement peut avoir lieu pour une partie déterminée relativement au tout, mais non pour des parties isolées.

**13.** Un immeuble appartenant en commun à plusieurs propriétaires, peut être engagé par l'un d'eux pour sa part.

###### 3° *Droit de celui qui constitue l'engagement.*

**14.** Les choses corporelles ne peuvent être engagées envers un tiers que par leur propriétaire, et les droits que par celui auquel ils appartiennent.

L'hypothèque ne peut être constituée sur des immeubles que par celui auquel ils sont attribués par le tribunal dans la juridiction duquel ils sont situés et inscrits sur le cadastre (*verrechten*).

Une constitution d'hypothèque sur un fonds de terre attribué à celui qui constitue l'hypothèque seulement sous la réserve des droits des tiers, n'est valable que sous cette réserve (2125, C. fr.).

**15.** La validité de l'engagement, dans les cas de l'article précédent, a lieu soit que le droit d'engager appartienne personnellement à celui qui a fait l'engagement, soit qu'il lui survienne comme héritier du débiteur.

**16 à 20.** Ces articles sont relatifs à des engagements de biens féodaux et à des fiefs.

**21.** Si les biens à hypothéquer sont soumis à l'usufruit légal d'un époux ou d'un ascendant, l'hypothèque ne peut avoir lieu que de son consentement.

**22.** L'hypothèque peut être constituée sur un immeuble dont l'usufruit ou la jouissance appartient à un autre, mais sans préjudice des droits de celui-ci, pourvu qu'ils soient inscrits sur les registres.

**23.** Toute propriété soumise à la révocation ou à la réserve de droits inscrits en faveur d'un tiers, ne peut être hypothéquée que sauf ces droits (2132, C. fr.).

**24.** Les autres charges réelles dont est grevée la propriété, n'empêchent pas de prendre l'hypothèque, mais elles continuent à exister si elles sont constituées valablement contre les tiers.

**25.** L'hypothèque déjà établie sur le même immeuble, n'empêche pas de constituer une hypothèque postérieure, sauf les dispositions relatives aux rapports des créanciers entre eux (art. 146 et suiv.).

**26.** Il n'y a pas lieu non plus à limiter la constitution d'hypothèque selon la valeur du bien, ni à réclamer auprès des autorités hypothécaires pour cause d'insuffisance de ce bien.

## SECTION II. — ORIGINE ET TRANSPORT DU DROIT DE GAGE.

### 1. Titre du droit de gage.

#### 1° En général.)

**27.** Il faut distinguer dans le droit de gage le titre et la constitution réelle de ce droit.

Ce droit résulte ou de la convention des parties, ou de la disposition de la loi.

**28.** En vertu de son titre, le créancier peut réclamer la constitution du droit auprès des autorités hypothécaires, mais en cas de contestation sur le fond du droit, l'affaire est renvoyée devant les tribunaux ordinaires.

La demande, en ce cas, doit être portée devant la juridiction personnelle du débiteur, ou s'il demeure à l'étranger, devant le tribunal de la situation de l'immeuble.

**29.** Si le créancier est en tutelle, le tuteur, et si celui-ci est lui-même intéressé, les autorités de surveillance devront prendre inscription dans son intérêt.

#### 2° Du droit de gage volontaire.

**30.** Le droit de gage volontaire est établi par contrat ou par acte de dernière volonté (2117, C. fr.).

**31.** Le droit de gage volontaire n'est valable, qu'autant que la créance et le bien à engager sont déterminés. (2129 et 2132, C. fr.).

#### 3° Du droit de gage légal.

**32.** Le droit de gage en vertu de la loi, appartient :

1° Aux femmes ;

2° Aux enfants ;

3° Aux créanciers d'une succession ;

4° Aux ayants droit au service forcé et aux ayants droit aux corvées ;

5° Aux créanciers qui ont obtenu un jugement de condamnation.

**33.** La femme a un droit de gage légal sur les biens de son mari pour son apport dotal et paraphernal ainsi que pour le douaire qui lui est constitué (2121, C. fr.).

**34.** Les descendants ont, pour leur fortune confiée à l'administration légale d'un ascendant et pour les droits qui en résultent, un droit de gage sur les biens de cet ascendant.

Ce droit s'étend aussi sur les biens du beau-père, si la mère qui administre la fortune de ses enfants s'est remariée (2121, C. fr.).

**35.** Dans le cas d'un droit de gage légal (art. 33, 34) non-seulement les ayants droit eux-mêmes, et, s'ils sont en tutelle, leurs tuteurs (art. 29), mais aussi les maris et parents sont fondés à faire valoir ce droit pour les intéressés (2136, C. fr.).

**36.** Outre le droit de priorité conféré par la loi aux créances sus-désignées sur les autres créanciers, elles donnent le droit d'obtenir la constitution d'une hypothèque sur les immeubles du débiteur (2135, C. fr.).

**37.** Cette hypothèque doit être limitée au montant de la fortune mobilière administrée.

**38.** Cependant, dans la somme à fixer (art. 37) ne seront pas compris :

1° Les meubles, le linge, les vêtements et les vivres ;

2° Les créances actives au nom de l'ayant droit, lesquelles ne peuvent être reçues ou aliénées sans sa coopération ou celle des autorités supérieures de la tutelle.

**39.** En outre, dans le même cas (art. 53, 54), le débiteur a la faculté de constituer d'autres hypothèques antérieures jusqu'à concurrence du quart de la valeur de l'immeuble.

**40.** Si la fortune immobilière du débiteur ne suffit pas (art. 51), ses créances actives peuvent être engagées pour satisfaire à la garantie nécessaire (art. 37 à 39).

**41.** A cet effet, les titres des créances actives engagées devront, à la requête d'un des ayants droit, être déposées entre les mains des autorités supérieures de la tutelle.

**42.** Les créanciers d'une succession ont le droit d'obtenir la constitution d'une hypothèque sur les immeubles de la succession (2111, C. fr.).

**43.** Doivent être considérés comme créanciers de la succession, les héritiers qui ont droit à un paiement en vertu du testament, les légataires, les frères et sœurs d'un vassal ou possesseur par fidéicommiss et leurs descen-

dants, à raison des droits qui leur sont accordés par la loi ou la coutume, tels qu'aliments et entretien, sur le fief ou sur le fidéicommiss.

Ce titre de droit de gage est limité toutefois à la part de succession immobilière, par rapport à la part de fief ou de fidéicommiss du débiteur, c'est-à-dire de celui qui doit faire le paiement ou délivrer le legs.

**44.** Les dispositions précédentes (art. 42, 43), relativement aux dettes existantes, reçoivent aussi leur application dans le cas de succession anticipée, et lorsque la totalité ou une partie de la fortune est aliénée entre vifs.

**45.** Le titre de droit de gage des créanciers d'une succession (art. 42, 44) s'éteint, lorsque la réclamation n'en a pas été faite aux autorités hypothécaires, dans le délai d'un an, à dater du décès du débiteur, et, dans le cas de l'art. 44, à partir des mesures prises à raison de la succession ou de l'aliénation (2111, C. fr.).

**46.** Cette prescription cependant n'a pas lieu quand il s'agit de paiements à faire et de legs à délivrer par l'héritier ou autres preneurs aux cohéritiers, frères, sœurs et tiers (art. 43, 44).

**47.** Il est réservé aux ayants droits au service forcé et aux corvées, dans le cas de l'extinction du service ou des corvées, un titre d'hypothèque sur les immeubles de celui qui doit le service ou la corvée, pour le capital représentatif de la chose éteinte.

**48.** Le créancier qui a obtenu un jugement de condamnation, a un droit de gage sur les meubles et les immeubles du débiteur indiqués par ce créancier comme objet d'exécution ou désignés comme tels par le juge.

**49.** Il en est de même lorsqu'il s'agit de l'obligation de fournir une caution, et que des poursuites ont été exercées à cet effet.

**50.** Il n'y a lieu à un titre de droit de gage légal que dans les cas précédents; ce droit ne sera point étendu à d'autres quoique semblables en apparence.

**51.** Il ne peut être exigé pour un titre d'hypothèque légale qu'un immeuble d'une valeur double du montant de la créance, sans y comprendre les intérêts et les frais, déduction faite des créances inscrites ou réservées.

Les biens incendiés doivent être estimés au prix du montant de l'assurance, en tant qu'il ne dépasse pas leur véritable valeur.

**52.** Le choix des objets à engager ultérieurement dépend des conventions des parties ou des autorités hypothécaires, conformément aux dispositions des art. 36 et suiv.

**53.** Les fiefs et les fidéicommiss ne sont soumis à l'hypothèque légale que de la manière dont ils peuvent être affectés à une constitution hypothécaire (art. 16 et 18).

**54.** Le débiteur a le droit d'éteindre les hypothèques légales en affectant d'autres immeubles ou des créances actives à lui appar-

tenant, qui présentent une garantie suffisante (art. 51) (2143, C. fr.).

**55.** On peut demander la restriction des hypothèques, si, par suite de la variation de la créance ou de la chose hypothéquée, la valeur inscrite est trop élevée, ou si l'objet affecté à l'hypothèque est trop considérable eu égard à l'importance de la créance.

Il n'y a lieu à l'exercice de ce droit de restriction que si la valeur de la chose hypothéquée excède du double le montant de la créance. (2161, C. fr.)

## II. Constitution du droit de gage.

### 1° En général.

**56.** Le titre seul, soit légal soit conventionnel, est insuffisant pour constituer le gage.

**57.** Il n'est réellement constitué que,  
1° Sur les objets mobiliers (*gage*, art. 3), par leur livraison au créancier ou à son représentant;

2° Sur les immeubles (*hypothèque*, art. 2), par l'inscription sur le registre des hypothèques faite par les autorités compétentes (2134, C. fr.).

### 2° Gage.

**58.** Un gage ne peut être constitué comme garantie qu'autant qu'on se trouve dans des dispositions telles que la chose peut être l'objet d'une acquisition par les tiers. — Quant au droit de la conserver, il doit être considéré comme celui d'une possession propre au créancier.

**59.** Un gage sur le même objet ne peut être constitué au profit de plusieurs créanciers que s'il est possédé en commun par eux, ou s'il est conservé judiciairement en leur faveur (2076, C. fr.).

**60.** On ne peut se réserver la propriété ou un droit de gage sur des objets mobiliers valablement vendus et livrés à des tiers.

La transmission de la propriété sur des objets mobiliers vendus et livrés, ne dépend pas non plus du paiement.

### 3° Hypothèque.

#### A. Inscription.

**61.** L'hypothèque ne peut être inscrite valablement sur le registre hypothécaire que par le tribunal dans la juridiction duquel sont situés les immeubles (2146, C. fr.).

**62.** Aucune hypothèque ne constitue un droit sans l'inscription prise par les autorités compétentes, lors même que le créancier aurait la possession et la jouissance du bien même établie judiciairement.

Au contraire, pour constituer le droit d'hy-

pothèque, il n'est besoin d'aucun autre acte particulier que l'inscription.

**63 et 64.** L'inscription d'une hypothèque est prise en vertu du consentement du débiteur ou d'une reconnaissance judiciaire ou d'un jugement (art. 48 et 49) ; l'inscription prise dans un de ces cas ne peut être attaquée comme ayant été faite sans titre.

**65.** Si la cause de la créance n'est point indiquée dans la promesse de constituer l'hypothèque, et si elle n'est pas reconnue par le débiteur, cette cause doit être prouvée en cas de contestation.

**66.** Si l'objet à engager n'est pas à la disposition de celui qui constitue le gage, le consentement des intéressés est requis pour la validité de l'inscription.

**67.** L'inscription sur le registre des hypothèques fixe l'époque de l'acquisition de l'hypothèque (2134, C. fr.).

#### B. Annotation préalable.

**68.** Le titre de droit de gage déclaré et certifié aux autorités de l'hypothèque (art. 61) doit être noté provisoirement si l'inscription ne peut en être faite encore, par exemple par suite de la difficulté élevée par le débiteur, à défaut de la détermination du montant de la créance ou pour d'autres motifs.

Cette annotation préalable doit toujours être faite pour des objets déterminés.

**69.** Si ultérieurement le droit est reconnu fondé ou si la difficulté est levée, l'hypothèque est définitivement inscrite et remonte à l'époque de l'annotation (art. 67).

Sinon elle est sans effet et sera rayée.

**70.** Lorsque le débiteur a déclaré judiciairement que ses biens sont insuffisants pour payer tous ses créanciers, ou qu'une enquête judiciaire se poursuit contre lui à ce sujet, ou qu'un créancier, se fondant sur cette insuffisance, a protesté contre toute vente ou hypothèque ultérieure, les autorités hypothécaires ne doivent accorder au créancier, qui se présente pour prendre hypothèque, qu'une annotation provisoire dont la validité, pour l'inscription définitive, dépend de la question de savoir si l'insuffisance existait ou non à l'époque de cette annotation.

**71.** Un titre de droit de gage, qui n'a été ni inscrit ni au moins annoté préalablement, est sans effet contre les tiers.

### III. De la cession du droit de gage.

**72.** Le titre de droit de gage et le droit de gage de quelque espèce qu'ils soient, peuvent être cédés en tout ou en partie par l'ayant droit ainsi que les droits y attachés, mais avec la transmission immédiate de la créance.

**73.** Cette transmission de droits s'opère

d'elle-même par l'effet de la cession de la créance.

**74 et 75.** Un créancier hypothécaire, tout en conservant ses droits, est subrogé aux droits du créancier qu'il désintéresse.

**76.** Cette subrogation n'a lieu contre la volonté du créancier à désintéresser, que lorsque le créancier qui veut le faire a poursuivi le débiteur pour avoir le paiement de sa créance ou l'a mis du moins en demeure de la payer, ou qu'il poursuit la vente du gage pour des arrérages d'intérêts.

**77.** Si le créancier n'accepte pas le paiement qui lui est dûment offert, la subrogation est opérée moyennant le dépôt qui en est fait aux autorités de l'hypothèque, aux risques du créancier.

**78.** Le débiteur a la faculté de céder à un nouveau créancier le rang d'une créance hypothécaire amortie par lui tant qu'elle n'est pas rayée sur le registre des hypothèques.

**79.** Le tiers détenteur qui a payé un créancier inscrit, est subrogé à ses droits. (1251, C. fr.)

**80.** Toute cession d'une créance inscrite ou assurée par un gage ne produit d'effet contre les tiers, sauf le recours personnel contre le cédant, que par la notification faite au débiteur et par l'inscription de la cession sur les registres pour les hypothèques, ou par la transmission de la possession pour les gages.

**81.** Le débiteur ne peut faire valoir contre le cessionnaire d'autres exceptions que celles qu'il pouvait opposer contre les cédants, si ce n'est celles propres au cessionnaire lui-même.

**82.** Tout acte en faveur d'un tiers ne peut porter atteinte aux droits prénotés sur le registre (art. 80).

Cette garantie ne peut nuire aux dispositions énoncées déjà sur le registre des hypothèques lors de l'annotation, ou qui pourraient être invoquées contre l'ayant droit lui-même personnellement, par exemple s'il était devenu héritier du débiteur, ou s'il a eu connaissance des dispositions faites par lui.

**83.** Le droit de gage, relativement à d'autres droits quelconques, n'est point altéré par la cession.

**84.** Les dispositions des art. 72, 73, 80 à 83 reçoivent aussi leur application quand il s'agit d'engager ou de saisir des créances hypothéquées ou assurées par un gage.

### SECTION III. — ÉTENDUE ET EFFET DU DROIT DE GAGE.

#### 1. Étendue du droit de gage.

**85.** Le droit de gage comprend :

1° La chose principale et ses accessoires (2114, C. fr.);

2° Les fruits naturels non encore détachés du sol lors de la livraison pour les gages, et lors de l'estimation judiciaire pour les immeubles, ou du jour de l'ouverture de la faillite, ainsi que ceux produits ultérieurement ;

3° Et tous les autres droits échus à ces époques.

**86.** Les hypothèques s'étendent sur tout le fonds dans les limites qui lui sont assignées sur les registres cadastraux (2114, C. fr.).

**87.** Les coupons d'intérêts ont toute la garantie attachée au droit de gage.

**88 et 89.** Le droit de gage ne s'exerce sur le produit de la chose hypothéquée (art. 85, n° 2, 3) que d'après la nature de cette chose et du droit en lui-même.

**90.** Tout droit de gage est limité à la créance pour laquelle il a été constitué.

S'il a été constitué pour un bail, par exemple, il ne s'étendra pas à sa prolongation, à moins de stipulation expresse et d'inscription sur les registres.

**91.** Le gage ne garantit pas seulement la créance, mais aussi toutes les créances accessoires, qu'elles soient nées avant ou après la constitution du gage, sans distinction.

**92.** L'hypothèque est limitée à la somme déterminée (2132, C. fr.).

**93.** Elle ne s'étend aux intérêts que lorsque le taux est stipulé et inscrit ; le créancier peut être colloqué pour deux années à dater de la demande en paiement ou de l'ouverture de la faillite (2151, C. fr.).

Si le taux est augmenté après l'inscription, il devra être déclaré aux autorités hypothécaires et inscrit. Dans ce cas, cette augmentation fait partie de la créance principale, sans préjudice des droits acquis antérieurement.

**94.** L'hypothèque comprend tous les frais de poursuites pour le paiement du capital et des intérêts.

**95.** Toute convention, d'après laquelle une hypothèque comprend des créances accessoires plus étendues, ne produit aucun effet, sauf le droit de constituer pour elles une hypothèque particulière (art. 68).

**96.** Comme 2114, 2° alinea C. fr.

## II. Effets du droit d'hypothèque.

### 1° En général.

**97.** Par la constitution de l'hypothèque, le créancier acquiert le droit d'exercer ses droits sur la chose hypothéquée pour obtenir son paiement.

**98.** Les créances ordinaires, même hors le cas de faillite, peuvent donner lieu à des poursuites d'exécution sur le gage ; mais ces créances, à moins qu'elles ne soient elles-mêmes privilégiées, comme les contributions ou charges publiques, ne viennent qu'après le paiement intégral des créanciers inscrits,

et l'adjudication ne peut avoir lieu, sans le consentement des créanciers hypothécaires antérieurs, que si le prix couvre le montant de leurs créances.

Le privilège qui, dans le cas de faillite, est déterminé par l'ouverture de la faillite, est réglé par l'époque de l'adjudication, quand il n'y a pas faillite.

**99.** Cependant, si un gage a été constitué pour sûreté d'une obligation conditionnelle, dont le montant est indéterminé, le droit établi par l'article précédent ne peut profiter aux autres créanciers.

**100.** Lorsque le créancier hypothécaire a le droit de réclamer son paiement, il peut faire vendre aux enchères publiques les objets engagés.

**101.** Le droit d'exiger une garantie sur le prix d'un objet engagé mis en vente (art. 98), appartient au créancier hypothécaire, même avant l'échéance de la créance.

Si le débiteur ou le tiers détenteur diminue par son incurie la valeur de la chose, le créancier peut exiger le paiement avant l'échéance ou demander le séquestre aux autorités de l'hypothèque (2131, C. fr.).

**102.** Quand il s'agit des droits hypothécaires imparfaits sur les fiefs et les fidéicommissis, le créancier hypothécaire n'a que le droit de poursuivre la vente judiciaire ou le séquestre du gage pendant la durée du droit de gage pour se faire payer sur le produit.

En cas de saisie du gage, le créancier a toutefois le droit de se faire payer sur l'excédant du prix de la vente.

**103.** Si des titres de créances au porteur forment l'objet du droit de gage, le créancier a en outre (art. 100) le droit d'en percevoir le montant lorsque ces créances sont échues, et de l'imputer sur la créance hypothécaire, ou si elle est encore à venir ou indéterminée de la retenir comme caution.

**104.** Le droit d'hypothèque n'assure un droit à la possession de la chose hypothéquée qu'au seul créancier hypothécaire.

**105.** Ni le gage ni l'hypothèque ne donnent au créancier le droit de procéder à la vente extrajudiciaire du gage (2078, C. fr.).

**106.** Est nulle la convention par laquelle il est stipulé qu'en cas de non paiement le gage appartiendra au créancier sans vente, ou à un prix moindre que sa valeur légale, ou que les titres de créance seront cédés au tiers détenteur au-dessous de leur cours (*ibid.*).

**107.** Outre la demande en paiement de la dette, le créancier a l'action qui résulte du droit de gage (art. 100-102).

**108.** A l'égard du gage, le créancier a le droit d'exercer des poursuites contre le débiteur, ses héritiers ou ayants droit, et à l'égard de l'hypothèque, contre tout détenteur du bien hypothéqué.

Pour fonder l'action en droit de gage, il faut non-seulement les conditions énoncées

dans les art. 100 et 101, mais encore qu'il y ait eu désignation précise du droit de gage et de son objet.

**109.** Toutes les exceptions peuvent être opposées autant contre la créance que contre la validité de la constitution du droit de gage, sa durée et son obligation à l'égard du défendeur.

**110.** Le droit de celui qui a engagé, sur le gage, n'est pas nécessaire pour fonder l'action. La constitution du gage produit par elle-même le droit sur une chose, de même qu'une exception contre l'action du droit de gage peut être fondée sur le droit propre du défendeur dans le cas d'un droit égal ou relativement plus fort.

**111.** Le débiteur peut, dans tous les cas, repousser la demande en réclamation du gage par le paiement de la créance.

**112.** Jusqu'au paiement du créancier, aucune de ces actions (art. 107) n'exclut les autres; au contraire, elles peuvent être jointes si elles ne concernent qu'une seule et même personne.

**113.** Le créancier hypothécaire peut exercer des poursuites contre le créancier personnellement ou sur la chose engagée, lors même qu'elle serait entre les mains d'un tiers détenteur ou constituée par un tiers.

**114.** Quand il s'agit d'engagement de titres au porteur, les actions qui en dépendent seront accordées au créancier gagiste; il jouira également, en cas de perte, des moyens de droit réservés aux parties intéressées.

**115.** Quant au recouvrement de la possession perdue d'un gage (art. 103), les actions personnelles possessoires et au pétitoire appartiennent au créancier hypothécaire d'après le droit existant.

**116.** La quotité de dommages-intérêts à laquelle est tenu le possesseur d'une chose engagée en cas de perte, est fixée par le droit existant (2080, C. fr.).

2° Par rapport à celui qui constitue le gage et à ses successeurs.

**117.** Le débiteur ne peut tirer de son droit sur la chose engagée une action ou des exceptions contre le créancier, à moins que ce droit n'ait été acquis depuis la convention.

**118.** La vente volontaire de la chose hypothéquée peut avoir lieu sans l'autorisation du créancier hypothécaire, qui conserve toujours ses droits sur le prix malgré la vente.

**119.** Il en est de même lorsqu'il s'agit de servitudes ou autres obligations constituées sur la chose hypothéquée (art. 130-140).

**120.** La stipulation de ne pas faire de semblables ventes (art. 118 et 119) est sans effet, mais une clause pénale peut y être attachée en cas de contravention.

**121.** Dans le cas de changement dans le mode de l'exploitation, de démolition ou de

reconstruction de bâtiments, etc., le créancier n'a d'action, pour s'y opposer, qu'autant que la valeur de la chose hypothéquée serait diminuée.

**122.** *Disposition relative aux fiefs.*

**123.** Si la chose est indivise, le partage ne peut avoir lieu que du consentement des créanciers qui ont hypothéqué sur la part de l'un des intéressés; en cas de refus, il y a lieu à la licitation judiciaire.

Dans ces différents cas, l'hypothèque passe sur la part séparée de l'objet ou la portion du prix qui est échue à celui qui a donné l'hypothèque.

**124.** La prescription acquise par celui qui a constitué l'hypothèque est continuée par la possession du créancier hypothécaire.

**125 et 126.** Le créancier qui a la possession de la chose engagée (*antichrèse*) n'a pas le droit d'en jouir, si ce droit ne lui a été expressément accordé (2089, C. fr.).

Ce contrat, ainsi que les autres stipulations en faveur du créancier, doivent être réglés d'après le droit existant.

3° Par rapport au tiers.

A. Gage.

**127.** La revendication par un tiers d'un objet engagé a lieu contre le créancier, dans les cas où elle peut être intentée contre un possesseur de bonne foi (art. 110).

**128.** Le droit de gage ne peut être exercé au préjudice de celui qui a acquis un droit sur la chose antérieurement à lui ou malgré lui.

**129.** Le droit acquis du débiteur par un tiers, lorsque la chose se trouvait en la possession du créancier, ne peut être exercé au préjudice du droit d'hypothèque.

B. Hypothèque:

**130.** Une hypothèque inscrite sur le registre des hypothèques ou prénotee, est assurée contre tous droits et demandes des tiers:

1° Pour cause de *propriété* (art. 135);

2° Pour cause de *réunion féodale* au *fidéicommissaire* (art. 136);

3° Pour *droit d'usufruit*;

4° Pour *droit d'hypothèque* (art. 139); lorsque ces droits n'ont pas été inscrits sur le registre ni prénoteés, ou lorsqu'ils sont éteints ultérieurement.

**131.** Il n'y a d'exception que dans les trois cas suivants:

1° Si le débiteur n'a point un droit absolu d'hypothéquer la chose, comme si l'hypothèque n'avait été constituée que sous la réserve des droits des tiers (art. 140);

2° Si l'inscription ou la prénotation en faveur d'un tiers avait été éteinte d'une manière insuffisante;

3° Si les droits d'usufruit légal des parents ou des époux sont affectés sur la propriété hypothéquée (art. 21).

**132.** Les droits des tiers inscrits sur le registre hypothécaire, ne peuvent souffrir de préjudice par la constitution ultérieure d'une hypothèque (art. 67 et 69.).

**133.** La propriété d'un immeuble inscrite sur le registre cadastral est à l'abri des droits et de l'action des tiers, pourvu que ces droits n'aient pas été inscrits ni prénotés antérieurement.

**134.** Celui à qui appartient un droit de l'espèce désignée à l'article 130, peut le garantir par la seule annotation préalable sur le registre des hypothèques.

**135 et 136.** L'annotation préalable est nécessaire pour garantir les droits de réserve d'un tiers ou de recours par suite de partage, ou de retour de la propriété au vendeur pour le cas de non paiement du prix, ou de limitation du droit de propriété par suite de fidéj-commis, etc.

Cette annotation n'est pas exigée quand il s'agit de l'exercice du droit de retrait fondé sur la loi ou la coutume, sauf la disposition de l'art. 142.

**137.** Les droits d'usufruit qui doivent être annotés comprennent le droit d'usage, d'habitation et le douaire, à l'exception de l'usufruit légal d'un ascendant ou d'un époux (art. 131, n° 3).

**138.** Le droit acquis pour sûreté de la vente d'une rente ou de capitaux morts est assimilé au droit d'hypothèque.

**139.** L'inscription n'est pas nécessaire pour la sûreté des autres droits réels sur les immeubles; mais s'ils ne sont pas fondés sur la loi, ils ne peuvent être acquis ou constitués contre les tiers que par une prescription spéciale établie par la loi ou par confirmation du tribunal dans le ressort duquel l'immeuble est situé.

**140.** On peut encore opposer à l'hypothèque (art. 110) le droit d'un tiers inscrit sur le registre hypothécaire (art. 130-134), ou non susceptible d'inscription (art. 137-139).

**141.** Mais si, pour cause du défaut d'inscription d'un droit de propriété ou d'un autre droit soumis à l'inscription (art. 130), l'immeuble n'appartenait plus au débiteur, le droit à l'hypothèque ne continuera pas moins d'exister.

**142.** Le droit de retrait peut être exercé, sans préjudice des droits d'hypothèque constitués avant que l'intention de l'ayant droit d'exercer ce retrait ait été déclarée et préalablement annotée sur le registre.

**143.** Si le créancier hypothécaire a connu le droit du tiers sur la chose, quoique non garanti par l'inscription, mais valablement acquis, il est soumis à l'exercice de ce droit. Il peut être aussi exercé contre l'acquéreur qui en a eu connaissance avant l'adjudication judiciaire.

**144 et 145.** Les tribunaux apprécient, d'après le droit commun et les circonstances

du fait, dans le cas de l'article précédent, la validité d'une hypothèque ou de la transmission d'une propriété contre les tiers.

4° Par rapport aux autres créanciers hypothécaires.

**146 à 149.** L'inscription sur le registre fixe le rang entre les créanciers, à moins que des droits aient été réservés dans l'inscription en faveur d'une hypothèque postérieure, ou qu'il y ait eu renonciation au droit de priorité.

**150 et 151.** Si plusieurs hypothèques ont été inscrites le même jour, leur priorité respective est déterminée d'après l'ordre des inscriptions sur le registre, à moins que la concurrence entre elles n'ait été expressément réservée (2147, C. fr.).

**152.** Si la date de l'inscription n'a pas été mentionnée ou complètement énoncée, l'inscription sera primée par les autres hypothèques, à moins qu'il ne soit prouvé qu'elles ont été inscrites plus tard ou en même temps.

**153.** Une hypothèque sur un seul et même immeuble peut s'appliquer à plusieurs créances (art. 59); dans ce cas elles sont colloquées sur le même rang.

Mais si une créance hypothécaire a été engagée à différentes époques en faveur de plusieurs créanciers, la date de l'inscription de ces derniers fixe leur rang.

**154.** Un créancier postérieur ne peut être payé qu'après que les créanciers qui le précèdent ont été entièrement désintéressés.

**155 et 156.** Tout créancier hypothécaire quelque soit son rang a le droit de provoquer la vente ou le séquestre de l'immeuble, lorsqu'il n'est pas payé.

L'exception ou l'intervention contre l'action hypothécaire ne peut avoir lieu que dans les limites des articles 98 et 99.

#### SECTION IV. — EXTINCTION ET RENOUVELLEMENT DU DROIT DE GAGE.

##### *Extinction.*

**157.** Le droit de gage s'éteint :

1° Par le paiement ou la satisfaction de l'obligation (art. 158 et 159);

2° Par la confusion (art. 160);

3° Par la renonciation du créancier au droit de gage (art. 161-163);

4° Par le paiement du prix de la vente aux enchères de la chose engagée (art. 164-167);

5° Par la perte de cette chose (art. 168-175);

6° Par l'expropriation pour cause d'utilité publique (art. 176 et 177);

7° Par l'extinction du droit du débiteur sur la chose engagée (178-181);

8° Par la prescription de cinquante ans ou d'un temps plus court pour lequel le droit de gage a été constitué, et par la négligence à l'invoquer (art. 182-188);

9° Par la perte de la possession du gage (art. 189). (2180, C. fr.)

**158.** 1° L'extinction de l'obligation entraîne celle du droit d'hypothèque (art. 96 et 9).

L'extinction de l'obligation par novation entraîne également l'extinction du droit d'hypothèque, à moins de réserve de ce droit.

**159 et 160.** 2° Le droit d'hypothèque s'éteint encore par la prescription de l'obligation, sous cette restriction que si le créancier est en possession du fonds hypothéqué depuis un temps suffisant pour en prescrire la propriété, il peut opposer cette exception.

L'annotation préalable est une cause d'interruption de prescription de la créance.

**161.** 3° L'extinction du droit d'hypothèque par renonciation peut avoir lieu tacitement ou expressément.

**162.** Cependant la renonciation tacite ne peut résulter ni du consentement du créancier à la vente ou à une inscription ultérieure, ni de la cession d'un droit de priorité, ni enfin de l'acceptation d'un autre gage ou d'une autre garantie.

**163.** Si le débiteur a le droit de constituer son hypothèque sur un autre immeuble (art. 54), ou de la limiter relativement au droit hypothécaire ou à l'obligation (art. 55), il y a lieu nécessairement à la renonciation du créancier à l'hypothèque antérieure.

**164 et 165.** 4° La vente par justice (art. 123), lorsque le prix a été dûment payé au tribunal ou conformément à une alliguation judiciaire, éteint toutes les hypothèques inscrites.

**166.** Tout paiement fait directement par l'acquéreur au vendeur, ne peut être opposé à l'action d'un créancier hypothécaire que si le paiement lui a profité ou a servi à désintéresser un autre créancier d'un rang égal ou antérieur.

**167.** Les droits de propriété et les autres droits réels, qu'on ne peut opposer à une hypothèque existante sur la chose, ne peuvent être exercés ni contre celui qui a obtenu l'adjudication de la chose hypothéquée, ni contre ses ayants droit, si ces droits n'ont pas été expressément réservés lors de la vente.

Cette réserve n'a lieu toutefois que du consentement des créanciers hypothécaires antérieurs, et si elle ne leur est pas préjudiciable.

**168.** 5° Le droit de gage s'éteint par la ruine ou la perte complète de l'objet engagé, mais non par un simple changement de destination ou de forme.

**169.** Si un bâtiment ou un autre ouvrage fixé au sol est détruit, l'hypothèque constituée continue à exister et comprend au même rang les nouveaux ouvrages qui y sont édifiés (art. 85).

**170.** Si un bâtiment hypothéqué est détruit ou endommagé par un incendie ou à

l'occasion d'un incendie, l'hypothèque s'étend à l'indemnité due pour le sinistre.

**171.** Le créancier hypothécaire a en outre le droit de poursuivre la vente légale des immeubles incendiés avec le droit au prix de l'indemnité, si cette somme n'a déjà été payée valablement à la partie lésée ou à un tiers subrogé à son droit.

Ce droit appartient au créancier hypothécaire même avant l'échéance de sa créance, mais seulement comme garantie de sa créance (art. 101).

**172.** Si l'indemnité due pour le sinistre est employée à la construction d'un bâtiment sur un autre terrain, les hypothèques sont transportées avec leur rang sur ce nouvel immeuble, sauf les droits des créanciers spéciaux sur le terrain (art. 169).

**173.** Si le propriétaire est déchu de ses droits à l'indemnité, soit parce que cette indemnité n'a pas servi à reconstruire l'édifice incendié dans le délai prescrit, soit parce qu'il était l'auteur de l'incendie, les créanciers inscrits ont le droit de poursuivre le paiement de leurs créances sur la moitié du montant de l'indemnité, suivant les règlements de la police.

**174.** Si un objet hypothéqué est enlevé au débiteur par accession ou autrement (art. 168), le droit d'indemnité dû au propriétaire remplace l'objet hypothéqué, conformément aux principes sur l'engagement des créances (art. 4).

**175.** L'hypothèque s'étend sur le bien-fonds jusqu'aux nouvelles limites qui peuvent être légalement fixées ultérieurement (art. 86).

Si un paiement anticipé a lieu de la part d'un possesseur, le droit d'hypothèque s'étend également à ce paiement, qui ne peut être fait valablement qu'aux autorités de l'hypothèque ou sur l'avertissement donné par elles au créancier hypothécaire; dans ce cas les dispositions de l'art. 166 reçoivent leur application.

**176.** 6° L'hypothèque sur un objet ou sur une de ses parties employé dans un but d'utilité publique, s'éteint dès que l'indemnité a été payée aux autorités de l'hypothèque.

**177.** Si après un incendie, par suite d'un nouveau plan prescrit par les autorités compétentes, un emplacement nouveau est prescrit et désigné, les créanciers doivent y transporter leurs droits et donner mainlevée de leurs inscriptions sur le terrain de l'incendie passé en d'autres mains (art. 175 et 176).

**178 à 180.** 7° Si le droit du débiteur sur l'objet engagé est éteint en vertu d'une réserve ou de la convention, l'hypothèque est éteinte également. (2126, C. fr.)

**181.** Mais si le droit du débiteur n'est éteint que pour une cause postérieure à l'acquisition de la propriété et à la constitution de l'hypothèque, cette extinction ne peut nuire aux droits du créancier.

**182.** 8° Si un droit d'hypothèque a été constitué restrictivement pour un temps déterminé, il s'éteint à l'expiration de ce délai.

**183.** Cette restriction de l'hypothèque a aussi pour effet de donner au créancier le droit d'exercer son action en garantie sans égard à l'échéance de la créance, trente jours avant l'expiration du délai (art. 100).

**184.** Il en est de même si (art. 182, 183) le consentement d'un tiers est nécessaire à l'obligation (art. 16 *et suiv.*) et s'il a été limité à un temps déterminé. Cependant le droit d'hypothèque ne s'éteint, dans ce cas, qu'autant que sa validité dépend de ce consentement.

**185.** Il y a extinction du droit d'hypothèque, si le délai fixé à ce sujet est expiré avant que des poursuites aient été exercées personnellement contre le débiteur, même en cas de faillite, ou avant qu'une reconnaissance judiciaire ait été obtenue.

**186.** Enfin l'inscription ou la prénotation d'un droit d'hypothèque sont prescrites par l'expiration de cinquante ans, à partir du jour où l'inscription ou la prénotation a été prise ou renouvelée (art. 190).

**187.** Cette disposition (art. 186) trouve aussi son application quand il s'agit de la constitution de garantie des droits de propriété (art. 130, 135).

**188.** Il n'existe pas d'autre prescription de l'action ou du droit hypothécaire (art. 159), lors même que la propriété de la chose hypothéquée appartiendrait à un tiers.

**189.** 9° Le gage devient inefficace à l'égard des tiers par la perte de la possession de l'objet engagé, tant que l'engagiste n'est pas remis en sa possession légitime (art. 114 et 115).

## II. Renouvellement.

**190.** Si l'inscription ou la prénotation est renouvelée avant la prescription de cinquante ans, ce renouvellement étend son effet jusqu'à cinquante autres années (art. 195, 186).

**191.** Il en est de même lorsqu'il s'agit des droits de propriété notés sur le registre des hypothèques (art. 187).

**192.** Ce renouvellement reçoit son effet encore dans le cas de prorogation ou lorsque des poursuites sont exercées avant l'expiration du délai fixé (art. 182, 184).

**193.** La prorogation des hypothèques et la suspension de la prescription motivée par des poursuites judiciaires, devront être prénotées sur les registres avant que la prescription soit acquise. Cette prénotation produit l'effet d'un renouvellement (art. 190).

**194.** Si la prescription est encourue, il y a lieu de prendre une nouvelle inscription, qui ne conserve pas alors le rang de la précédente.

## III. Conséquences de l'extinction.

**195.** Le débiteur ou tout tiers détenteur peut faire annoter sur les registres hypothécaires l'extinction du droit d'hypothèque survenue par un des moyens ci-dessus.

**196.** Dans ce cas le créancier hypothécaire est tenu de remplir les formalités exigées par la loi pour l'extinction de l'hypothèque; si sa créance est entièrement payée, il doit rendre même les titres qui lui ont été remis, ou les remplacer, s'il atteste sous serment les avoir perdus, par une quittance des propriétaires originaires de la créance ou de leurs héritiers ou successeurs et confirmée devant le tribunal (art. 325).

**197.** Tous les droits quelconques inscrits ou prénotés, doivent continuer à produire leurs effets jusqu'à l'extinction.

**198.** La radiation dûment opérée selon le mode prescrit dans la 5<sup>e</sup> section, met à l'abri du droit éteint le créancier inscrit postérieurement.

**199.** Après l'extinction complète du droit d'hypothèque, le créancier est tenu de rendre à celui qui a constitué l'hypothèque, les objets dont la possession lui a été remise, à la réserve des dispositions des art. 116, 126.

## SECTION V. — DE LA TENUE DES REGISTRES DES HYPOTHÈQUES, ET DU MODE DE PROCÉDER.

**200.** Toute autorité des hypothèques (art. 61) doit tenir un ou plusieurs livres d'hypothèques. Les justices inférieures tiendront un livre spécial d'hypothèques dans chaque localité soumise à leur juridiction.

**201.** Les inscriptions sur le registre des hypothèques se font, soit sous le nom de celui qui hypothèque (art. 14) et du débiteur (*livres d'hypothèques personnelles*), soit sous le nom de l'immeuble (*registres d'hypothèques réelles*).

**202.** Il sera déterminé suivant les circonstances, si ces livres seront établis sur tous les immeubles d'un district, ou si l'inscription ne devra s'opérer qu'à mesure des changements de propriété, des constitutions d'hypothèque ou autres inscriptions sur un immeuble.

**203.** Il ne sera pris d'inscription sur le livre d'hypothèques personnelles que quand il s'agira d'une hypothèque ou d'un droit à garantir ou à prénoter (art. 130).

**204.** Outre les registres des hypothèques, chaque tribunal des hypothèques doit tenir des actes spéciaux pour chaque localité (*actes d'hypothèques*) et en particulier pour chaque fief et fidéicommiss (*actes de consentement*), dans lesquels doivent être réunis tous les documents, procès-verbaux, et décisions ayant trait à leur changement et à leur extinction, ainsi que les minutes des pièces et autres expéditions.

**205.** Quand il s'agit de mutation de propriété, la même réunion de documents doit être faite.

**206.** Il est déterminé par les articles 14, 86, 228 et 238, jusqu'à quel point les registres des biens-fonds et les cadastres (*Flurkarten*) sont en rapport avec le règlement hypothécaire.

**207 à 209.** Le registre des hypothèques est public pour tous les intéressés. Ils doivent être communiqués sans déplacement, aux créanciers inscrits, à tous ceux qui justifient d'un intérêt ou à ceux qui y sont autorisés par les intéressés.

Des extraits leur en seront délivrés sur leur requisition. (2196, C. fr.)

**210.** Toute disposition relative aux inscriptions hypothécaires doit être faite au nom du tribunal et selon les formes usitées.

**211.** Toute inscription, prénotation ou extinction doit être faite sur le registre des hypothèques par le directeur de la juridiction des hypothèques et dans les collèges provinciaux.

**212.** La préparation et l'exécution des décisions en matière d'hypothèque peuvent être confiées à un secrétaire ou greffier de la juridiction des hypothèques.

**213.** Toute inscription sur le registre devra être signée, pour être valable, par le directeur ou celui qui le remplace.

**214.** L'inscription doit porter l'indication de la date et du jour où elle est prise.

**215.** Les offres (*Antrage*) en matière d'hypothèque peuvent être faites par écrit et verbalement. Dans la règle ces actes sont verbaux.

**216.** Les déclarations, par suite desquelles une obligation est prise ou un droit cédé, doivent être faites ou reconnues judiciairement, sauf les dispositions de l'article 324.

Lorsque les déclarations sont faites à l'étranger, les actes notariés tiennent lieu de reconnaissance judiciaire.

Les déclarations des femmes qui s'engagent comme caution de leurs maris, doivent être revêtues des formalités nécessaires pour former un engagement de cette nature.

**217.** Si l'état de capacité de celui qui fait la déclaration n'est pas connu du juge de l'hypothèque, il sera supercédé à l'inscription.

**218.** Les tuteurs ou autres administrateurs, pour accorder ou céder un droit, doivent produire l'approbation des juges supérieurs de la tutelle ou d'une autre autorité compétente.

**219.** Les inscriptions sur le registre des hypothèques par lesquelles une partie cède des droits ou prend des obligations, sont prises sur sa demande seule.

**220.** Les annotations préliminaires (*pränotations*) (art. 68 et 130) peuvent être prises à la requête du créancier, ainsi que le renouvellement des droits inscrits exigé conformé-

ment aux art. 186, 187, 190 et 191, sans le consentement du débiteur.

**221.** Les inscriptions relatives à l'acquisition d'un droit ou à l'affranchissement d'obligations, ne doivent être prises qu'en vertu d'une reconnaissance judiciaire ou d'un jugement définitif (art. 63).

**222.** Si une demande n'est motivée que d'une manière insuffisante, les juges doivent indiquer au requérant les pièces qu'il lui reste encore à produire.

**223.** Les juges de l'hypothèque, en leur qualité, ne peuvent lever les doutes et régler les contestations entre les ayants droit que lorsqu'une décision judiciaire ne doit pas intervenir.

**224.** A cet effet les juges des hypothèques ont le droit de citer et de faire comparaître devant eux les requérants et ceux qui figurent dans les inscriptions, pour fournir leurs moyens verbalement ou par écrit, sous peine d'amende s'ils ne se présentent pas.

**225.** Si la contestation ne peut être terminée, le juge, après avoir essayé de concilier les parties, les renverra devant les tribunaux pour obtenir une décision judiciaire.

**226.** L'hypothèque peut être constituée à la requête du débiteur ou du créancier ou de son représentant (art. 29, 36).

**227.** Le requérant doit indiquer :

1° Le montant (art. 9) et la cause (art. 65) de la créance ;

2° Le titre de la créance (art. 25), si la demande n'émane pas du débiteur (art. 64).

3° La chose hypothéquée si la demande est fondée sur un titre d'hypothèque conventionnelle (art. 31).

**228.** S'il s'agit d'un titre d'hypothèque conventionnelle, il sera produit un extrait du registre des biens-fonds délivré par le directeur du cadastre (art. 14), contenant la description de l'immeuble et l'indication du nom du propriétaire. (2148, C. fr. *diff.*)

**229.** Les titres d'une hypothèque judiciaire doivent être remis au propriétaire, ou la recherche doit en être faite dans les actes mentionnés aux articles 204 et 205.

**230.** Si la demande concerne une hypothèque légale, le créancier et le débiteur laisseront le choix de l'immeuble à hypothéquer aux juges de l'hypothèque (art. 52).

**231.** Dans l'un et l'autre cas (art. 228, 230) les juges de l'hypothèque doivent examiner, avant de constituer l'hypothèque :

1° Si la créance et le titre de droit d'hypothèque sur le fonds à hypothéquer sont reconnus (art. 232 à 244) ;

2° Si celui qui constitue l'hypothèque en a le droit (art. 245) ;

3° S'il n'existe aucun empêchement légal à cette constitution ou s'il se trouve d'autres droits inscrits réservés (art. 246 à 252).

**232.** Si le mode de procéder entre les parties est réglé par la convention, il sera suivi.

**233 et 234.** En cas de contestation de la part de l'une ou l'autre des parties, si la tentative de conciliation ne réussit pas, les tribunaux statueront.

**235.** Dans ce cas et lorsque la contestation n'est que partielle, l'hypothèque ne sera constituée à la requête du créancier que si l'obligation est reconnue.

**236.** Si l'opposant, sans reconnaître la créance, consent à la constitution d'hypothèque, l'inscription sera prise; mais il devra être fait mention de cette contestation sur le registre et sur les titres, et les poursuites de leurs droits seront réservées aux deux parties (art. 63 et 64).

**237.** Si l'inscription résulte d'une hypothèque conventionnelle, la contestation qui s'éleverait à l'occasion du fonds à hypothéquer, sera décidée conformément aux dispositions de l'article 235.

**238.** S'il s'agit d'une hypothèque légale, le choix de l'immeuble appartient aux juges de l'hypothèque (art. 52, 236).

Les juges se font délivrer des extraits du cadastre et choisissent l'étendue des biens nécessaires pour constituer la garantie; ils doivent prendre en considération les offres du débiteur (art. 51, 54, 55), sans nuire aux droits du créancier.

**239.** Si le titre de créance n'est limité qu'à une masse de biens ou à des biens isolés, le droit de choisir attribué aux juges de l'hypothèque ne peut recevoir une plus grande extension.

**240.** Si le débiteur, par suite d'une demande en constitution d'hypothèque, ne répond pas à la première sommation qui lui est faite, il sera cité et prévenu que, faute par lui de comparaître dans le délai de 30 jours, il sera procédé contre lui selon la loi. (Art. 241.)

**241.** S'il ne comparait pas sur cette sommation, une prénotation sera prise (art. 68); mais il ne sera pris contre lui d'inscription définitive que si l'hypothèque est légale et le montant déterminé, ou si elle est conventionnelle qu'autant qu'elle est rendue exécutoire par un jugement ou un acte notarié (art. 216 et 31).

**242.** Si la demande de l'inscription ou de l'extinction de la restriction est fondée sur un jugement définitif émané des juges, il n'est pas nécessaire que le débiteur soit entendu (Art. 236, 63).

**243.** Il en est de même lorsqu'il s'agit de l'hypothèque légale (art. 48) dont l'exercice peut être poursuivie par tout créancier, jusqu'à ce que l'exécution ait été obtenue.

Le tribunal, qu'il soit ou non compétent de l'hypothèque, doit, à la requête du demandeur, constituer une hypothèque sur les immeubles ou sur les créances hypothécaires désignées comme objet de l'exécution, ou requérir à cet effet les officiers ministériels.

**244.** Dans tous les cas, il doit être immé-

diatement donné connaissance de l'inscription (Art. 241, 242) au propriétaire de l'immeuble hypothéqué.

**245.** Avant l'inscription, les juges de l'hypothèque doivent s'assurer de la capacité de celui qui constitue l'hypothèque. (Art. 14).

Si le gage hypothécaire est remis à celui qui l'a constitué (*Verpfänder*), il sera fait mention sur le titre constitutif et sur le registre des droits qui le priment.

**246.** Si une protestation contre la vente ou l'hypothèque a été déposée entre les mains des juges de l'hypothèque, ils doivent suspendre l'inscription, jusqu'à ce qu'une décision judiciaire soit intervenue.

**247.** Si, avant la constitution d'une hypothèque ou avant la confirmation d'une vente, d'autres titres ou d'autres aliénations concernant le même objet sont déclarés aux officiers publics, les intéressés en seront informés.

Si aucune protestation n'a lieu de leur part dans un délai déterminé, les juges de l'hypothèque accorderont la confirmation requise, sans égard aux déclarations ultérieures.

**248.** Toute déclaration ayant pour objet de constater l'excédant du passif du débiteur (Art. 70) doit être prise en considération.

**249.** Les juges de l'hypothèque doivent décider sur l'extrait du cadastre et de son rapport avec les titres d'acquisition, si le bien n'est pas une partie inaliénable d'un tout (art. 11, 12); dans ce cas ils doivent refuser l'inscription (Art. 68).

**250 et 251.** Ces articles concernent les fiefs.

**252.** Si l'immeuble est déjà grevé d'autres inscriptions ou prénotations, les juges de l'hypothèque en feront la réserve sur l'inscription et en informeront le créancier. (Art. 262).

**253.** S'il n'existe aucune opposition à l'inscription, les juges doivent, sauf les réserves et restrictions, accorder la confirmation du titre et l'inscription.

S'il est dressé un acte (*certificat d'hypothèque*) (art. 260), cette décision y sera mentionnée; elle sera en outre énoncée en marge sur les autres pièces.

**254.** La confirmation d'une hypothèque peut être accordée expressément ou tacitement par le jugement qui ordonne l'inscription, lequel doit être également contenu tacitement dans l'établissement de l'hypothèque.

**255.** Cette confirmation doit être immédiatement inscrite sur le livre des hypothèques. Cette inscription doit contenir :

1° Les nom et prénoms, condition, profession et domicile du débiteur;

2° Une description courte mais suffisante du bien à hypothéquer;

3° Le montant de la créance, le taux et le mode de paiement des intérêts;

4° Le nom, la condition et le domicile du créancier hypothécaire;

5° L'an, le mois et le jour de l'inscription ;

6° Les mentions à insérer dans les actes hypothécaires.

**256.** Si celui qui hypothèque n'est pas le principal débiteur, celui-ci sera également inscrit.

Il sera fait mention des adhésions données par tous les ayants droit, tels que mari, ascendants, usufruitiers légaux, etc.

**257.** Si des biens appartenant à différents propriétaires (par exemple, au mari et à la femme) sont hypothéqués pour une seule créance, l'inscription sera prise sur les registres des hypothèques personnelles au nom de chacun d'eux.

**258.** L'inscription sera prise sur le registre des hypothèques réelles pour chaque bien spécialement désigné sur le livre des hypothèques, ou par renvoi à la première inscription complète. (2146, C. fr.)

**259.** Si les biens sont situés dans divers districts, l'hypothèque doit être inscrite sur le registre hypothécaire de chaque localité avec renvoi de l'un à l'autre. Si les dépendances de biens clos sont situés dans divers districts et soumis à la juridiction du tribunal du bien principal, ils ne seront inscrits que sur le registre du district d'où dépend ce bien principal.

**260.** Lorsqu'une hypothèque est inscrite sur le livre des hypothèques, les juges doivent, à la requête de l'ayant droit, dresser un acte (*certificat d'hypothèque*) à la date de l'inscription. Ce certificat contiendra les rapports existants entre la créance et le gage hypothécaire en prenant pour base les titres et le registre.

**261.** Tout certificat d'hypothèque doit être revêtu de la signature et du sceau des juges de l'hypothèque et remis à celui sur la demande duquel l'inscription a été prise.

**262.** Si des hypothèques plus anciennes étaient éteintes en même temps que la créance (art. 252), les titres devront être remis au créancier nouveau, moyennant le dépôt du capital, et le paiement des anciens créanciers sera effectué sur le dépôt, ou l'huissier des autorités hypothécaires sera commis pour, au moyen de la remise des nouveaux titres et de la quittance du débiteur, recevoir le capital et rembourser les anciens créanciers, moyennant la remise de la dette acquittée ou d'une quittance judiciaire.

Les juges ont la faculté de changer, selon les circonstances, le mode de garantie, par exemple, par une caution.

Mais dans tous les cas, ils doivent s'assurer, avant la remise des nouveaux titres d'hypothèque, si le capital emprunté suffit pour éteindre les créances antérieures en capital, intérêts et frais.

*Mode de procéder à l'égard de la valeur.*

**263.** Dans la règle, l'évaluation de l'im-

meuble à hypothéquer n'est pas nécessaire pour constituer l'hypothèque.

**264.** Si cependant l'estimation est requise par une partie, ou si elle est nécessaire, par exemple pour faciliter le choix en matière d'hypothèque légale (art. 238), elle doit être faite au moins par deux experts nommés par les juges de l'hypothèque.

**265.** Les juges de l'hypothèque doivent, avant la constitution de l'hypothèque, résoudre les difficultés élevées sur l'exactitude de l'estimation.

**266.** Pour fixer l'estimation des bâtiments, on prend la valeur inscrite sur le cadastre de l'incendie en déterminant la partie du bâtiment qui est assurée.

**267.** Les fonds de terre doivent être estimés d'après les prix courants des localités où ils sont situés ; il faut y comprendre les contributions et les autres charges.

**268.** Les droits immobiliers (art. 2) doivent être estimés d'après le montant des revenus, déduction des frais qui y sont attachés.

**269.** S'il s'agit de l'engagement de biens entièrement clos, l'estimation peut en être faite également suivant les bases de l'art. 268, si les livres de l'exploitation ne présentent aucun doute sur la régularité de la recette et de la dépense.

**270.** *Cet article concerne les fiefs.*

*Mode de procéder à l'égard de la subrogation des hypothèques.*

**271.** L'inscription de la subrogation de l'hypothèque ou de la saisie d'un droit d'hypothèque et d'une créance hypothécaire (art. 80, 84), doit être demandée par un intéressé ou requise par une autorité publique.

**272.** L'inscription de cette subrogation ne peut avoir lieu que du consentement du créancier hypothécaire inscrit, et, s'il s'agit de succession, que lorsque le droit est ouvert. Ce consentement n'est pas nécessaire, dans le cas de saisie ou de reconnaissance judiciaire.

**273.** Cette inscription n'a pas lieu non plus lorsque la créance est éteinte ou prescrite.

Le créancier au profit duquel une subrogation est consentie doit être averti, avant l'inscription, des changements préjudiciables à l'hypothèque qui ont été mentionnés sur le registre.

**274.** Si toutes les conditions exigées sont remplies et s'il ne se présente aucun empêchement, les juges de l'hypothèque doivent prendre l'inscription.

**275.** Avant l'inscription, le propriétaire ou le débiteur principal doivent être prévenus de la subrogation, afin de pouvoir présenter leurs observations sur la continuation de la créance et la reconnaissance du créancier subrogé.

**276.** Après cette formalité, on inscrira sur le livre des hypothèques :

1°. La désignation de l'acquéreur du droit sur l'hypothèque ;

2°. L'indication de ce droit ;

3°. La date de l'inscription ;

4°. Les parties de l'acte hypothécaire à inscrire.

**277.** Lorsque l'inscription est prise, elle doit être mentionnée sur un titre principal, ou lorsque ce titre n'a pas été remis sur un titre spécial qui comprend l'obligation et la constitution d'hypothèque, ce titre doit exprimer les changements opérés par cette obligation depuis l'inscription sur ce registre.

#### *Du mode de procéder à l'égard des prénotations.*

**278.** Toute prénotation pour assurer un droit d'hypothèque (art. 68) ou d'autres droits (art. 130), ne peut être établie que sur des biens justifiés appartenir au débiteur, d'après l'enquête préalable des juges de l'hypothèque.

**279.** Si la chose subrogée n'est pas encore attribuée au nouveau créancier, la prénotation ne pourra être prise qu'en même temps qu'on procédera à son attribution.

**280.** La prénotation d'une hypothèque ne peut avoir lieu qu'en vertu d'un titre ou d'un jugement, ou d'une disposition de la loi, ou d'un jugement par défaut (art. 240).

**281.** Dans de telles conditions (art. 278 et 280), la prénotation doit avoir lieu à la requête du créancier si des difficultés existent, comme en cas de contestation sur le montant de la créance. Il en est de même si ce qui constitue l'hypothèque légale est indéterminé, ou si, s'agissant d'une réserve d'hypothèque, le bien n'a pas encore été définitivement attribué.

**282.** Si toutes les formalités sont remplies, la prénotation sera inscrite ; on y comprendra tout ce que doit contenir l'inscription, et sa date y sera mentionnée (art. 255).

**283.** Il y a encore lieu à prénotation, lorsqu'un transport hypothécaire a été reconnu et déclaré par le tribunal, et qu'il existe un empêchement à son inscription (art. 272).

**284 à 294.** *Des fiefs, des fideicommiss et des fondations.*

#### *De la revendication.*

**295.** La revendication d'immeubles reconnue par leur possesseur légitime (art. 14) devant les juges de l'hypothèque, ou attestée par des titres publics, doit être prénotée.

**296.** Si ce droit est constitué devant les juges de l'hypothèque, la prénotation doit en être faite officiellement ; autrement elle n'a lieu que sur appel.

**297.** Dans le premier cas, la prénotation sera immédiatement certifiée sur le titre prin-

cipal, et dans le second cas il sera dressé un titre particulier.

**298.** Tout propriétaire doit être averti immédiatement de la prénotation.

**299.** En cas de contestation de sa part ou de tout autre ayant droit, le propriétaire fera citer le créancier dans le délai de trente jours devant les juges de l'hypothèque, afin de faire statuer, en le prévenant que faute par lui de comparaître, sa prénotation sera nulle et sans effet.

**300.** Les juges de l'hypothèque, à la requête de l'ayant-droit ou d'office, fixeront au créancier qui a fait noter préalablement un droit d'hypothèque, un délai pendant lequel il devra faire statuer sur les causes de sa prénotation, sous les peines de droit ; ce délai sera de 30 jours si c'est le débiteur qui est chargé de faire la sommation.

**301.** Avant toute transmission de propriété par suite de vente, les juges doivent rechercher s'il existe encore des inscriptions.

**302.** La vente volontaire d'un bien sur lequel des hypothèques sont inscrites ou prénotées, ne doit être autorisée que si les hypothèques sont purgées, ou sur la réserve qu'elles le seront. Les créanciers seront avertis dès que l'autorisation de vendre aura été accordée.

**303.** En cas de vente forcée, les juges de l'hypothèque doivent en donner avis aux créanciers hypothécaires avant le terme de l'enchère, et, si leur consentement est requis, faire dépendre l'adjudication de ce consentement (art. 98 et 155).

**304.** Si l'adjudication d'un fonds hypothéqué doit avoir lieu, le paiement d'une créance ne pourra être fait que quand le propriétaire en sera prévenu. Dans le cas où le fonds aurait été adjugé judiciairement à un tiers, le propriétaire en sera averti par écrit, afin que dans le délai de 30 jours il puisse présenter ses exceptions.

**305.** Le nouvel acquéreur doit être également informé, avant l'adjudication, de tous les droits d'hypothèque et de tous les droits inscrits ou prénotés, s'ils n'ont pas été éteints lors de la vente (art. 314) ou par la vente (art. 164 et suiv.)

**306.** En cas de partage naturel d'un bien commun hypothéqué partiellement, les créanciers hypothécaires seront entendus sur le mode de partage qui ne peut être autorisé qu'après leur consentement.

**307.** Les inscriptions ou prénotations, si elles n'ont pas été éteintes, doivent être portées sur les livres d'hypothèque au nom du nouveau propriétaire. Il en sera fait mention à la première inscription sur le registre et sur le titre, en cas de réquisition.

**308.** Si le fonds vendu est inscrit sur un livre d'hypothèques réelles, le nom seul de l'acquéreur doit y être mentionné.

**309.** Les dispositions des art. 302, 307 et

308, sont également applicables dans le cas d'un transport par voie de succession.

**310.** Si un immeuble était revendiqué et que la propriété en fût adjugée à un tiers par un jugement définitif, le tribunal doit en donner immédiatement connaissance aux juges de l'hypothèque, s'il n'en remplit pas lui-même les fonctions, pour l'inscrire sur les livres fonciers.

**311.** *Cet article est relatif au changement de possession quand il s'agit de fiefs et de fidéicommiss.*

**312.** Toute vente de fonds hypothéqués ne peut être confirmée (art. 119, 122 et 139), qu'après le consentement des créanciers inscrits ou sous la réserve de leurs droits.

**313.** En cas de confirmation ou de reconnaissance judiciaire, il en sera fait mention sur le dernier titre d'acquisition (art. 205).

**314.** Si le fonds hypothéqué est vendu, le prix devra servir à payer les créanciers inscrits. A cet effet, les juges de l'hypothèque doivent sommer l'acheteur de payer les créanciers, ou s'il s'élève des difficultés, de déposer le prix entre les mains des juges de l'hypothèque, et en cas d'un ordre, entre les mains du tribunal.

**315.** Les juges de l'hypothèque ou le tribunal fixent le mode de paiement des créanciers.

Si tous les créanciers ne peuvent être payés, et si un ordre n'a pas lieu, un projet de partage sera soumis à l'approbation des créanciers.

**316.** S'ils s'élèvent aucune contestation, le paiement sera effectué, conformément au projet; s'ils ne l'adoptent pas, il sera statué par voie judiciaire.

**317.** Lors de l'ouverture d'un ordre, les créanciers inscrits ou prénotés seront cités au domicile élu dans leur inscription. Mais cette citation n'est valable qu'autant que leur domicile réel ou élu est connu exactement et qu'ils ne sont pas absents des Etats de la confédération Germanique.

**318.** On suit les dispositions des art. 314 à 316 dans le cas de restitution d'hypothèque, de fixation de limites et d'expropriation.

**319.** Dans le cas d'incendie, il sera procédé, pour l'indemnité, contre la compagnie nationale d'assurance de la manière suivante.

**320.** Si le créancier hypothécaire poursuit la vente des objets incendiés outre l'indemnité (art. 171), et qu'il allègue le consentement de la partie intéressée ou qu'il établisse qu'une action est intentée, les juges de l'hypothèque devront saisir-arrêter ce qui reste encore dû de l'indemnité.

Cette indemnité peut, en outre, être payée à la partie lésée, à la charge par lui d'observer les dispositions de la loi à cet égard.

**321.** Le paiement, pour la construction d'un bâtiment sur un autre terrain, ne peut

être fait, sans le consentement des créanciers hypothécaires, que dans les cas suivants :

1° Si le titre du droit d'hypothèque sur le nouveau bâtiment (art. 172) est en même temps noté préalablement ;

2° Si le nouvel emplacement est concédé et adjugé au débiteur libre d'hypothèques et d'autres charges.

**322.** Le mode de paiement de l'indemnité aux créanciers est déterminé par des règlements particuliers (art. 173).

**323.** Si les juges de l'hypothèque ne sont pas chargés du paiement de l'indemnité, il sera délivré des extraits du livre des hypothèques, et avis du paiement en sera donné.

#### *Mode de procéder lors de l'extinction des inscriptions.*

**324.** L'extinction des inscriptions s'opère :

1° Par le consentement des ayants droit ;

2° Par la remise du titre au cessionnaire et la quittance du créancier ;

3° En vertu d'un jugement définitif rendu contre l'intéressé, qui ordonne l'extinction ou déclare nul le droit résultant du titre.

Il suffit, pour l'extinction de l'hypothèque, d'un jugement qui déclare la nullité ou l'extinction de la créance à hypothéquer.

4° Par le paiement du prix des ventes forcées, ou par les indemnités accordées par suite d'extinction, de rectification de limite ou d'expropriation (art. 122, 164, 174, 177, 314 et 317) ;

5° Par la prescription de l'inscription faute de renouvellement dans les délais (art. 182 et 187) ;

Par le défaut de preuves de la prénotation (art. 299 et 300).

**325.** La présentation des titres d'annulation n'est pas nécessaire dans les cas de l'art. 324, n° 1, 3, 4 et 5 ; mais alors il faut que le motif de cette annulation soit publié quinze jours d'avance dans les feuilles publiques. Dans le cas du n° 4 il suffit que l'extinction et le paiement soient publiés de la même manière.

**326.** Si l'extinction est demandée par un intéressé et que la preuve en soit faite par la remise de l'acte ou de la quittance, et qu'une des conditions requises par l'art. 324 pour l'extinction ne soit pas entièrement remplie, les juges de l'hypothèque citeront devant eux l'ayant droit pour faire sa déclaration dans le délai de trente jours sur l'extinction demandée, si non il sera passé outre.

En cas d'opposition, le débiteur sera renvoyé devant le tribunal.

**327.** Si le créancier refuse de recevoir le prix, ou si sa personne ou son domicile est inconnu, ce prix sera déposé entre les mains des juges de l'hypothèque, qui alors doivent faire sommation au créancier d'accepter le

prix ou d'intenter une action en justice: la non-comparution sera considérée comme un consentement exprès à l'extinction de l'hypothèque, et le prix en sera déposé comme appartenant au créancier à ses risques et périls.

**328.** Toute extinction ordonnée par les juges de l'hypothèque doit être immédiatement notée sur le livre des hypothèques, en y ajoutant la date et les passages des actes à insérer.

*Mode de procéder pour le renouvellement des inscriptions.*

**329.** Le renouvellement d'une inscription non encore éteinte (art. 190) s'opère à la demande d'un créancier et de tout tiers qui peut requérir l'inscription pour lui (art. 35), ou de celui qui a un droit annoté sur le livre des hypothèques.

**330.** Les inscriptions et prénotations doivent être renouvelées d'office à chaque changement de propriétaire (art. 307).

**331.** Si le renouvellement de l'hypothèque est requis dans le temps pour lequel elle a été constituée ou consentie par un tiers (art. 182 à 184), on produira le consentement de ce tiers ou la preuve authentique que cette réquisition a été faite à temps (art. 192).

**332.** Tout renouvellement doit être confirmé par un appendice sur le titre principal ou par une attestation spéciale à la date du renouvellement.

**333 et 334.** L'appel des décisions des juges de l'hypothèque formant un tribunal inférieur, sera porté devant le collège provincial supérieur et en outre devant le tribunal d'appel supérieur.

**335.** L'appel n'est assujéti à aucun délai, cependant il ne produit aucun effet préjudiciable vis-à-vis les tiers, avant d'avoir été interjeté; mais dès qu'il aura été formé, une prénotation sera inscrite pour assurer les droits de l'appelant.

**336.** Il sera procédé en appel extra-judiciaire selon les formalités prescrites par la loi.

**337.** La nullité d'une décision des juges de l'hypothèque, quoique confirmée en appel, peut être demandée par la partie lésée par voie de droit.

**338.** Les choses seront remises dans leur état précédent, sauf les droits des tiers acquis de bonne foi dans l'intervalle.

*Des frais en matière d'hypothèque.*

**339.** En matière d'hypothèque, les frais fixés d'après la taxe des droits et frais doivent être payés par celui qui acquiert l'inscription (*Extrahent*).

**340.** Le débiteur doit rembourser au créancier les frais d'inscription, de prénota-

tion et de renouvellement, à moins qu'il ne s'agisse de frais occasionnés par la perte d'un titre d'hypothèque acquitté (art. 196).

**341.** *Cet article est relatif aux fidéjussés.*

**342.** A l'égard des frais occasionnés en appel, les principes généraux recevront leur application.

*Responsabilité des juges de l'hypothèque.*

**343.** Les juges de l'hypothèque sont responsables de l'inobservation des formalités prescrites par la loi.

**344.** En cas de négligence intentionnelle ou non, le juge sera tenu d'indemniser pour le préjudice occasionné.

**345.** Cette responsabilité s'étend sur la personne du directeur, quant à la légalité des décisions dans les collèges provinciaux, sur la personne du rapporteur pour l'exactitude de son rapport, et sur le secrétaire ou le greffier même sur le sergent qui en a été chargé, pour ce qui concerne la préparation ou l'exécution de ces décisions.

Dans les tribunaux patrimoniaux, le juge est solidairement responsable de la direction de l'hypothèque ainsi que le greffier.

**346.** Le rapporteur, contre l'avis duquel il est pris une décision, ne peut se soustraire à la responsabilité qu'en produisant son opinion contraire par écrit. Mais les autres juges encourrent la responsabilité.

**347.** Ceux qui sont chargés de la tenue des registres sont responsables de l'accomplissement des formalités prescrites et des omissions sur les extraits qu'ils ont délivrés. (2197, C. fr.)

**348.** Si le livre cadastral ne peut plus servir, ou s'il contient des erreurs et des contradictions, les juges ou ceux qui le tiennent doivent, sous leur responsabilité, en prévenir le collège de justice.

**349.** Les experts sont tenus de réparer le dommage provenant de l'inexactitude de leur estimation.

**350.** L'action en dommages-intérêts contre les juges de l'hypothèque sera jugée dans les termes de droit, en observant les dispositions ci-après.

**351.** Cette action n'est ouverte que,

1° Lorsque le préjudice est réellement prouvé;

2° Si des poursuites ont été dirigées contre ceux qui sont soumis à l'exécution de l'obligation ou au paiement des dommages-intérêts, sans que le préjudice ait été évité ou réparé.

**352.** Le moyen qui consiste à alléguer que le préjudice n'a pas été causé par un jugement définitif, ou qu'une notification des débats n'a pas été faite, ou qu'elle n'a pas eu lieu à temps, ce moyen n'exclut l'action que si un

tiers capable et tenu de donner caution s'est déchargé de cette obligation.

En outre, il ne peut être opposé d'exception à la demande que si un moyen de défense, ayant évidemment existé pour la partie lésée, celle-ci n'en a pas fait usage.

Mais si la contestation a été signifiée à temps au défendeur, ce moyen n'a d'effet que si le demandeur a sciemment négligé les moyens de défense qu'il avait à sa disposition.

**353.** N'est point admis le moyen consistant à alléguer que l'inspection des livres d'hypothèques, des livres de commerce, des titres qui s'y rapportent, des livres des baillis et des cadastres n'a pas été accordée à la partie intéressée.

**354.** Si le dommage est imputable à plusieurs, il y a solidarité sans qu'il y ait lieu à discussion préalable.

Celui qui a fait précédemment un paiement pour cet objet, peut exercer son recours envers ses coobligés.

**355.** L'autorité judiciaire est responsable des dommages causés par les teneurs des livres hypothécaires et du préjudice occasionné par suite de leur tenue vicieuse. Le fisc répond des dommages-intérêts prescrits par l'art. 351.

**356.** Toutefois, après que la partie lésée a été désintéressée, l'action contre ceux auxquels la faute est imputable, peut avoir lieu

sans que l'identité de leurs personnes soit nécessaire à celui qui fait le paiement.

**357.** Dans le cas où la loi a été violée par la faute d'un fonctionnaire public, la partie lésée doit, avant d'intenter l'action, en donner avis au collège de justice provincial, en motivant sa demande.

Si se manifeste, dans le courant de la procédure, un dommage résultant de la faute d'un fonctionnaire public, les intéressés doivent être assignés préalablement dans les termes de l'art. 351, ou, suivant les circonstances, demander à l'autorité supérieure le paiement d'avance de la partie lésée sur la caisse de l'État.

Si cette demande obtient l'approbation du gouvernement, tous les droits et toutes les actions de la partie qui a été payée passent de plein droit au fisc qui est tenu d'en faire le recouvrement.

Les frais ainsi occasionnés ne doivent être portés en compte que si la demande était faite malicieusement (*muthwillig*).

## SECTION VI.

**358 à 369.** Ces articles ne contiennent que des dispositions transitoires, et relatives à l'abrogation des lois antérieures.

## SOLEURE (CANTON DE).

### Code civil de 1838 (extrait du).

#### TITRE V. — DU DROIT DE GAGE.

##### SECTION I. — Des hypothèques.

**846.** Le droit d'hypothèque sur un immeuble s'acquiert par l'inscription sur le registre des biens-fonds et hypothèques.

**847.** L'hypothèque répond, sans égard pour la personne du propriétaire, de la valeur de la créance inscrite. Elle constitue un droit réel.

**848.** Tout propriétaire peut hypothéquer ses immeubles dans l'étendue de ses droits.

Le consentement d'un copropriétaire ou d'un usufruitier n'est pas nécessaire. Cependant les immeubles dépendant d'une succession qui restent indivis, conformément à l'art. 626, ne peuvent être hypothéqués que pour les dettes de la succession.

**849.** Le mari peut hypothéquer les immeubles de sa femme pour les dettes qu'elle avait antérieurement au mariage et pour les

siennes propres, sans son consentement (art. 190).

**850.** Le droit d'hypothèque s'étend sur toute la chose telle qu'elle a été inscrite sur le registre des biens-fonds et hypothèques, à ses fruits et à ses accessoires. (2114, C. fr.)

**851.** Si la chose hypothéquée périt en tout ou en partie et qu'elle soit ensuite rétablie, le droit du créancier s'étend sur cette chose, pourvu que la radiation n'ait pas été faite sur le registre des biens-fonds et hypothèques.

**852.** L'indemnité payée par la compagnie d'assurance du Canton remplace les bâtiments détruits ou endommagés par l'incendie.

Il est par conséquent statué à cet égard que :

1° Le montant de l'indemnité de l'incendie ne doit pas être délivré au propriétaire avant d'avoir donné caution qu'il en emploiera le montant à la reconstruction du bâtiment, ou au paiement des dettes hypothécaires, s'il ne veut pas faire reconstruire.

2° Quoique le propriétaire de l'immeuble

ait causé l'incendie par sa propre faute, la créance hypothécaire n'en sera pas moins payée au créancier et à ses cautions, s'ils ont perdu dans la faillite du débiteur jusqu'à concurrence de la somme assurée.

3° Un immeuble sur lequel il existe des inscriptions ne peut être évalué au-dessous de sa valeur sans le consentement du créancier.

**853.** Plusieurs immeubles ne peuvent être hypothéqués collectivement pour une même créance (art. 868).

**854.** Le droit d'hypothèque peut être acquis pour les créances existantes antérieurement ou créées par l'acte qui le constitue.

**855.** Une hypothèque peut encore être donnée pour des créances à venir. Il doit être exprimé dans le bulletin d'hypothèque, qu'aucune créance n'existait à l'époque où il a été délivré.

La date et le montant de la créance ultérieurement contractée, doivent être inscrits de la propre main du débiteur sur le bulletin d'hypothèque.

Le paiement doit être inscrit sur le bulletin d'hypothèque; de nouvelles inscriptions peuvent ensuite être prises pour de nouvelles créances.

**856.** Le propriétaire ne peut constituer d'hypothèque que pour ses propres dettes et celles de son conjoint (art. 849).

**857.** Une hypothèque ne peut être consentie que pour une somme déterminée. (2132, C. fr.)

L'immeuble hypothéqué répond non-seulement du capital inscrit, mais encore des intérêts échus pendant les trois dernières années et des frais des dernières poursuites. (2151, C. fr.)

**858.** Il doit être délivré pour chaque hypothèque, entre les mains du créancier, un bulletin d'hypothèque aux frais du débiteur.

Si, avant l'obligation hypothécaire, le créancier a dans ses mains un titre valable, le bulletin d'hypothèque sera ajouté à ce titre ou écrit sur une feuille scellée (*angesiegeltes*).

**859.** Le bulletin d'hypothèque doit indiquer :

1° Le nom, la demeure et le lieu de naissance du créancier et du débiteur;

2° La somme, l'époque de son échéance et la condition du remboursement (*Aufkündigung*);

Si la somme porte intérêt, le taux et le jour de l'échéance de l'intérêt seront mentionnés.

Si l'hypothèque est constituée pour une créance à venir, l'article 855 recevra son application.

3° La désignation détaillée de l'immeuble hypothéqué, telle qu'elle a été inscrite sur le registre des biens-fonds et hypothèques, sans l'indication des limites;

4° Les servitudes existantes sur l'immeuble hypothéqué et inscrites sur le registre;

5° Le titre et le prix d'acquisition de l'im-

meuble par le débiteur, et s'il y a lieu, l'estimation (art. 947);

6° Les sommes pour lesquelles l'immeuble est hypothéqué;

7° La date de l'inscription;

8° La page du livre-journal (2448, C. fr.).

**860.** Le bulletin d'hypothèque est rédigé par le greffier municipal dans l'arrondissement duquel l'immeuble est situé (art. 970).

Si des hypothèques se trouvent dans plusieurs districts, le bulletin doit être dressé par le greffier municipal requis à cet effet.

**861.** Si un bulletin d'hypothèque est égaré, il n'en sera fait un nouveau que si le premier a été déclaré nul (art. 1487—1491).

**862.** Le droit d'hypothèque ne peut être exercé que si l'immeuble hypothéqué est vendu; le créancier est payé sur le prix s'il est suffisant.

**863.** Les poursuites judiciaires en remboursement d'une créance hypothécaire ne doivent avoir lieu qu'au jour de l'échéance et être précédées d'un avis donné trois mois auparavant. Cet avis peut cependant être intimé trois mois avant l'échéance. La renonciation à ce que cet avis soit donné est nulle.

**864.** Cependant cet avis n'est pas exigé quand il s'agit du prix d'un immeuble, soit qu'il appartienne au vendeur ou aux créanciers colloqués, pourvu que la créance soit établie dans le délai d'un an à dater de la vente, à moins de convention contraire.

**865.** Le remboursement d'une créance peut être réclamé sans égard au jour de l'échéance et sans avis préalable :

1° Si l'immeuble hypothéqué a péri en partie, ou si par des changements il a perdu essentiellement de sa valeur (2131, C. fr.);

2° Si, lors d'une mutation d'hypothèque, le créancier n'a pas été averti ou s'il refuse de recevoir l'avertissement (art. 872, 873, 876, 877).

**866.** Dans le cas où le créancier pour être remboursé doit donner avis, le débiteur est tenu, quand il veut effectuer son paiement, de prévenir aussi trois mois d'avance.

Si cependant l'avis a été donné par le créancier, le paiement peut s'effectuer en tout temps après l'échéance.

**867.** Si le créancier hypothécaire requiert son paiement, une subrogation peut avoir lieu du consentement du débiteur, si le créancier est payé par un tiers qui devra se faire inscrire immédiatement en son lieu et place (1250, C. fr.).

**868.** Si des parties déterminées d'une seule et même créance sont hypothéquées sur plusieurs immeubles (art. 853), la créance existera toujours toute entière sur le débiteur, qui ne peut faire des paiements partiels.

**869.** Le rang entre les créanciers sur un immeuble s'établit d'après l'ordre des inscriptions, s'il n'a rien été convenu de contraire.

**870.** Le débiteur conserve la libre disposition des immeubles hypothéqués. Il peut les hypothéquer de nouveau et les vendre en tout ou en partie.

**871.** Si la propriété hypothéquée est vendue et que le prix soit suffisant pour payer le montant de la créance, le créancier sera tenu d'accepter la délégation sur l'acquéreur.

**872.** Si la vente de l'immeuble ne produit pas un prix suffisant pour désintéresser le créancier, ou si la propriété a passé en d'autres mains, sans que le tiers détenteur n'ait aucun paiement à faire, comme par suite d'échange, le débiteur peut déléguer ce tiers-détenteur au créancier, qui n'est pas tenu de l'accepter.

Dans tous les cas, l'hypothèque continue de répondre de toute la créance.

**873.** Si la propriété n'est vendue qu'en partie, ou si elle est transmise par voie de morcellement à plusieurs acquéreurs, le débiteur peut déléguer ces acquéreurs au créancier, qui a le droit de refuser la délégation.

**874.** Si, dans le cas de l'article 873, la délégation est acceptée, les différentes parties de l'immeuble ne répondent que pour la somme hypothéquée sur l'acquéreur.

Si le débiteur conserve lui-même une partie, cette partie répond de tout ce qui n'a pas été délégué.

**875.** Si, dans le cas de l'art. 873, le créancier n'a pas reçu de délégation ou s'il la refuse, toutes les parties répondent de la créance entière pendant deux années, à dater du jour de la délégation.

**876.** Si plusieurs immeubles ont été hypothéqués pour des parties déterminées d'une créance (art. 868), et qu'ils passent tous entre les mains d'un seul propriétaire, les dispositions des art. 871 et 872 recevront leur application.

Chaque immeuble répond, en outre, des sommes hypothéquées antérieurement à la vente (2114, C. fr.).

**877.** Si les immeubles (art. 876) sont acquis par plusieurs propriétaires, les dispositions de l'art. 873 reçoivent leur application à l'égard du créancier et du débiteur.

**878.** Si, dans le cas de l'art. 877, le créancier reçoit et accepte une délégation, chaque immeuble répond de la somme déléguée sur le tiers détenteur.

Si la délégation est refusée ou s'il n'en a pas été fait, tous les immeubles restent hypothéqués à la vente comme antérieurement.

**879.** L'ordre entre les créanciers hypothécaires ne peut être interverti par la délégation.

**880.** Dans le cas où, par suite de l'acceptation d'une délégation, le créancier renonce à une partie de l'ancienne hypothèque, ou si une plus grande partie de sa créance est affectée sur un immeuble, l'obligation des cautions engagées en vertu de l'ancien titre, cesse.

**881.** Si le créancier n'a pas reçu ou accepté de délégation, il en sera fait mention sur le titre du vendeur.

L'acquéreur ne peut être tenu au paiement qu'autant que l'hypothèque est éteinte, ou que caution a été donnée pour tous les recours éventuels.

**882.** Dans le cas des art. 871 et 876, le greffier municipal doit rédiger les délégations, quoiqu'il n'en ait pas été requis par les parties.

**883.** Dans tous les cas, le greffier municipal doit transmettre sans délai les délégations au créancier.

Si la propriété passe en d'autres mains, sans qu'il soit fait de délégation, le greffier municipal est tenu d'en donner connaissance au créancier.

Il doit faire certifier par le créancier qu'il a reçu les délégations ou l'avertissement.

**884.** Les dispositions des art. 1464 à 1472, reçoivent leur application quand il s'agit de délégations hypothécaires.

**885.** Il n'y a point lieu d'appliquer les dispositions des art. 871 à 884 pour la vente des biens immeubles aux enchères ou dans le cas de concours. On suivra à cet égard les dispositions du titre VI, section II.

**886.** Le tiers détenteur ne peut être actionné pour les créances non déléguées qu'autant que le créancier aura éprouvé des pertes dans la faillite du débiteur.

Mais si le débiteur, quoique n'étant pas en faillite, réside hors du Canton, le tiers détenteur peut être actionné.

**887.** Si le tiers détenteur tombe en faillite, ou si l'immeuble est vendu aux enchères, le créancier doit être payé à son rang, quoique le débiteur soit *in bonis*.

**888.** Il est loisible au tiers détenteur ou de payer la créance hypothéquée avec les intérêts des trois dernières années et les frais des dernières poursuites (art. 857), ou de céder au créancier l'hypothèque, libre d'engagements ou de charges particulières.

L'hypothèque doit être cédée dans l'état où elle se trouve à l'époque où le créancier établit sa créance, ou, s'il y a du retard de la part du créancier, à l'époque où le propriétaire offre la cession.

**889.** Si le tiers détenteur est obligé de payer une dette qui ne lui a pas été déléguée ou de céder l'hypothèque, le débiteur est tenu de l'indemniser.

Dans le cas de l'art. 887, le tiers détenteur ou la masse de sa faillite prend, à l'égard du débiteur, la place du créancier payé.

**890.** Le droit d'hypothèque cesse par sa radiation sur le registre des biens-fonds et hypothèques.

Les conditions de l'extinction sont indiquées aux art. 973 à 979.

**891.** Lorsqu'une hypothèque est éteinte, les créanciers subséquents sont colloqués dans

l'ordre de leur inscription, s'il n'y a pas lieu à l'application de l'art. 867.

SECTION II. — *Des gages.*

**892.** Un objet mobilier cédé au créancier pour garantie de sa créance, s'appelle gage. (2072, C. fr.)

**893.** Si la créance ne s'élève qu'à trente francs, le droit de gage s'établit par la simple remise de la chose engagée.

Mais si la créance excède cette somme, il doit être rédigé un acte écrit, contenant le montant de la créance et la désignation des objets donnés en gage (2074, C. fr.).

**894.** S'il s'agit d'engager une créance du débiteur, le titre doit être remis entre les mains du créancier gagiste.

Mais si la créance est seulement inscrite sur un livre domestique ou, s'il n'existe aucun titre écrit, il doit être délivré au créancier une attestation dans laquelle le nom et le domicile du premier débiteur sont indiqués ainsi que le montant de la créance.

Tant que l'engagement n'a pas été déclaré au premier débiteur, il peut valablement payer son créancier.

**895.** Les aubergistes, restaurateurs, hôteliers ou tous autres, ainsi que les propriétaires fonciers ont un droit de gage tacite sur les effets du débiteur pour leurs créances d'une année résultant de frais de nourriture et logement, tant que ces effets sont encore dans les maisons des aubergistes, restaurateurs ou propriétaires, ou sur les biens féodaux (2102 C. fr.).

**896.** S'il est vraisemblable que les débiteurs mentionnés en l'article précédent peuvent dérober leurs effets mobiliers, le créancier pourra exiger la remise d'un dépôt suffisant pour garantie de la créance.

Le juge de paix décide si la vraisemblance de la soustraction existe, il choisit et évalue les objets remis en gage.

**897.** Le gage peut encore être conservé en dépôt par un tiers à la place du créancier (2076 C. fr.).

**898.** Plusieurs objets peuvent répondre de la même créance.

**899.** Le même objet peut être donné en gage à plusieurs personnes pour différentes créances.

Le rang entre plusieurs créanciers se règle sur l'époque de l'engagement.

Dans le doute, le possesseur de l'objet a le premier rang.

**900.** Comme 2077, C. fr.

**901.** Si le créancier n'est pas payé après l'échéance de son titre, il peut poursuivre la vente des objets engagés et se faire payer sur leur prix.

**902.** Si une créance a été donnée en gage, le créancier peut poursuivre sa délégation sur le premier débiteur.

**903.** Comme 2078 2<sup>e</sup> alinéa C. fr.

**904.** Le droit de gage sur une chose s'éteint quand cette chose n'est plus entre les mains du créancier ou de son représentant, ou, dans le cas de l'art. 895, lorsqu'elle est enlevée du domicile de l'aubergiste, du restaurateur ou du propriétaire.

SECTION III. — *De l'engagement d'une succession non partagée.*

**905.** Le copropriétaire d'une succession qui n'est point partagée suivant les dispositions de l'art. 626, peut engager sa part à un ou plusieurs de ses créanciers pour garantie de leurs créances.

**906.** L'engagement doit être fait au greffe municipal du lieu où l'inventaire de la succession a été dressé, et être inscrit sur l'inventaire.

L'avertissement doit en être donné par le greffier municipal au détenteur des biens de la succession.

**907.** La créance échoit le jour où expire le droit d'usufruit, dont l'existence a empêché la succession d'être partagée.

**908.** Si le partage doit avoir lieu, le greffier municipal est tenu d'en indiquer le jour au créancier.

**909.** Par la délégation le créancier acquiert le droit, si la succession est partagée ou pendant les 30 jours suivants, de faire inscrire, par voie d'hypothèque sur les immeubles attribués au débiteur, sa créance en capital et intérêts des trois dernières années, ainsi que les frais des poursuites.

**910.** Si le créancier ne peut obtenir d'hypothèque ou s'il n'en obtient que d'insuffisantes, il a le droit d'exiger, à titre de gage, la remise d'une quantité d'effets mobiliers ou de créances de l'héritier, dont le prix d'estimation égale le montant de sa créance.

**911.** Si le créancier a pris les mesures indiquées par les art. 909 et 910, les cautions produites par le débiteur répondent pendant deux ans, à dater du jour du partage.

**912.** Les dettes reconnues du défunt (art. 967) ainsi que celles résultant du partage même, passent avant le créancier délégataire.

**913.** Si la succession est déléguée à plusieurs créanciers, ils prennent rang dans l'ordre de leur inscription sur l'inventaire.

TITRE VI. — DES REGISTRES DES BIENS-FONDS ET HYPOTHÈQUES.

SECTION I. — *Dispositions générales.*

**914.** Il existe pour chaque commune un registre des biens-fonds et hypothèques (2146 C. fr.).

**915.** Doivent être inscrits sur ce registre:  
1° Tous les immeubles qui se trouvent dans la commune;

2° Les propriétaires de ces immeubles;

3° Les servitudes et les bénéfiques, conformément aux dispositions des art. 781 et 794 ;

4° Les hypothèques.

**916.** Tout immeuble porte sur ce registre un numéro d'ordre spécial.

**917.** Chaque numéro a deux divisions :

La première doit contenir la description de l'immeuble et l'indication des servitudes dont il est grevé, à l'exception des droits d'usufruit.

La seconde division comprend des subdivisions contenant la mention des noms des propriétaires, des hypothèques et des divers changements survenus.

**918.** A chaque inscription, la date sera ajoutée dans la seconde division.

Il sera en outre indiqué la page du journal (art. 921) sur laquelle l'inscription a été faite.

**919.** Si les deux pages affectées à l'immeuble sont remplies, une nouvelle feuille sera consacrée à ce fonds, toutefois en conservant le numéro originaire.

**920.** Chaque registre contient une table comprenant les noms des propriétaires par ordre alphabétique et les numéros de leurs propriétés.

En cas de mutation d'un immeuble, le numéro affecté à l'ancien propriétaire sera effacé et transmis au nouveau.

**921.** Il est tenu un journal particulier des inscriptions sur les registres des biens-fonds et hypothèques.

Ce journal doit contenir sous des numéros courants :

1° Le jour auquel l'inscription est prise, en outre le jour de la demande de l'inscription ou celui auquel elle doit être faite d'office, sans que les parties en aient fait la demande, et le jour de l'acte ;

2° Les noms des parties contractantes ;

3° Le titre en vertu duquel l'inscription est prise et un extrait de l'acte ;

4° Les motifs du refus de l'inscription.

**922.** Les inscriptions sur le registre des biens-fonds et hypothèques sont valables, quoiqu'elles ne soient pas portées sur le journal. Mais si le greffier municipal était tenu de prouver l'exactitude d'une inscription ou d'une délégation, il peut s'en référer aux actes existants et au journal, mais jamais au seul registre des biens-fonds et hypothèques.

**923.** Le propriétaire de l'immeuble, le créancier hypothécaire et tous ceux qui y ont un intérêt, peuvent prendre communication des passages du registre des biens-fonds et hypothèques qui le concernent, et s'en faire délivrer des extraits légalisés.

La communication est interdite à toute autre personne, sans le consentement du propriétaire de l'immeuble (2196 C. fr., *diff.*).

**924.** Les inscriptions sur le registre des biens-fonds et hypothèques sont, relativement aux tiers, considérées comme exactes.

Mais aucun changement survenu dans un immeuble ou dans un droit inscrit ne peut

avoir d'effet contre un tiers, s'il n'a été inscrit.

**925.** Il ne doit être faite aucune rature sur le registre des biens-fonds et hypothèques.

Il y a extinction par l'effet de l'inscription sur les livres de l'annulation ou de la modification du droit.

**926.** Quiconque prétend avoir le droit de prendre sur le registre une inscription qui lui est refusée, ou s'oppose lui-même à des inscriptions prises au profit d'autres créanciers, peut réserver son droit au moyen d'une annotation spéciale (*Vormerkung*).

**927.** L'inscription de cette annotation doit être autorisée par le président du tribunal municipal (*Amtsgericht*).

**928.** L'autorisation n'est accordée que si le demandeur établit que, sans cette inscription, son droit de propriété, d'usufruit ou d'habitation, ou d'hypothèque sur l'immeuble, ou un droit déterminé sur une créance inscrite, est mis en péril pour lui.

**929.** Cette autorisation doit être accordée à la femme dont le mari a été condamné, conformément à l'art. 195, à garantir sa dot, à l'effet d'empêcher que ses immeubles ne puissent être vendus, ni hypothéqués avant la garantie prononcée contre son mari pour d'autres dettes que celles qu'elle avait avant le mariage.

**930.** Les formalités exigées pour une annotation préalable, sont celles prescrites par les art. 320 à 325 du Code de procédure.

Il n'y a pas lieu dans ce cas à la comparution devant le juge de paix.

**931.** Une annotation préalable a pour effet légal d'empêcher qu'aucun préjudice ne puisse être occasionné à celui qui en a fait l'insertion sur le registre à dater du jour de cette insertion.

**932.** La légalisation définitive de l'objet sur lequel une réserve a été enregistrée, a, dans tous les cas, un effet rétroactif sur l'époque de l'enregistrement.

**933.** Il ne peut être fait sur le registre des biens-fonds et hypothèques aucune contre-réserve sur une observation préalable.

**934.** Ce registre et le journal sont tenus par le greffier municipal.

**935.** Les greffiers municipaux sont responsables de la tenue exacte et de la bonne administration des registres ; ceux qui éprouvent un préjudice par suite d'actes en opposition avec leurs devoirs ou par l'effet de leur négligence, peuvent en exiger des dommages-intérêts (2198, C. fr.).

**936.** Les greffiers municipaux sont tenus :

1° De conserver les registres des biens-fonds et hypothèques de manière qu'ils n'éprouvent ni dommages ni altérations ; ils ne peuvent les communiquer à des étrangers non autorisés (2196, C. fr. *diff.*) ;

2° De ne procéder à aucune inscription

avant d'avoir fait l'examen et reconnu l'exactitude de l'acte soumis à l'inscription ;

3° De faire les insertions sans délai et dans l'ordre prescrit ;

4° De s'assurer, dans les cas où la présence des parties est nécessaire, de l'identité des personnes et de leur capacité de contracter ;

5° De refuser l'inscription s'ils découvrent des vices dans un acte, et en même temps d'indiquer les conditions à remplir avant l'inscription.

**937.** Toutes les inscriptions doivent être signées par le greffier municipal.

**938.** Pour ce qui concerne les registres des biens-fonds et hypothèques, ainsi que les registres accessoires (art. 935), les greffiers sont placés sous la surveillance immédiate des présidents des tribunaux municipaux.

Ceux-ci doivent vérifier tous les ans les registres et les actes qui s'y rapportent, et en rendre compte au tribunal supérieur.

S'ils relèvent des irrégularités, ils doivent faire les observations nécessaires et les consigner dans le compte qu'ils rendent au tribunal supérieur.

Le tribunal supérieur examinera leurs observations et celles qui pourraient lui parvenir par d'autres voies et prendra ses décisions.

SECTION II. — De l'inscription des immeubles, des servitudes et des propriétaires.

**939.** L'inscription des immeubles doit contenir l'énonciation des noms de ces immeubles, de ceux limitrophes et de leur étendue approximative.

**940.** Si un immeuble est situé sur plusieurs districts communaux, il sera inscrit dans chacun d'eux.

A chaque numéro on mentionnera le district dans lequel l'immeuble a déjà été enregistré, et où la plus grande partie est située.

Si un terrain est situé en partie sur le territoire du Canton, et en partie hors du Canton, il n'y a que la partie comprise sur le territoire qui sera inscrite, avec la mention de la partie existante hors du Canton.

**941.** Si un immeuble inscrit sous un seul numéro vient à être morcelé entre plusieurs propriétaires, il sera assigné une nouvelle feuille pour chaque partie isolée, avec l'indication du numéro sous lequel le tout avait été originairement inscrit.

L'ancien numéro indiquera les nouveaux numéros des parties isolées.

**942.** Si plusieurs fonds sont réunis entre les mains d'un seul propriétaire, que ces fonds soient ou ne soient pas hypothéqués, un seul numéro leur sera consacré, en ayant soin d'indiquer cette mention à l'inscription des parties isolées.

**943.** A l'égard des montagnes, on inscrira

leur étendue, le nombre de bestiaux qui peuvent y être nourris pendant l'été et même pendant l'hiver.

L'étendue des bois qui se trouvent sur les montagnes doit être énoncée.

**944.** Les bâtiments doivent être enregistrés comme accessoires du fonds sur lequel ils se trouvent, ainsi que l'indication du prix d'estimation admis par la compagnie d'assurances contre l'incendie.

**945.** Si un immeuble n'a point été enregistré à la requête du demandeur d'une inscription, sommation sera faite à tous les intéressés de se présenter par l'intermédiaire du président du tribunal municipal.

La sommation aura lieu conformément à l'art. 412.

Si personne ne se présente, le tribunal municipal doit accorder l'inscription à celui qui la requiert.

**946.** Chaque immeuble doit contenir l'énonciation du prix d'estimation.

**947.** Si la valeur d'un immeuble était notablement modifiée par suite d'un fait quelconque, ou si le prix d'estimation n'avait point été inscrit, les parties peuvent faire procéder à l'estimation par le maire et par deux experts nommés selon les dispositions de l'article 473.

**948.** Si l'immeuble est grevé de droits d'usufruit ou d'habitation, ou si, conformément aux art. 564 et 567, le propriétaire ne peut disposer de la chose, il y a lieu d'inscrire toutes ces restrictions.

Si elles résultent d'un inventaire, d'un partage de succession ou d'une vente, le greffier municipal doit faire l'insertion d'office.

**949.** Si l'inscription d'autres servitudes est requise (art. 794), la nature de la servitude, tel que le droit de passage, et l'acte qui comprend ce droit, doivent seuls être indiqués.

Les contre-lettres (*reverse*) peuvent aussi être inscrites de la même manière (art. 704).

**950.** A chaque mutation d'un immeuble, le nouveau propriétaire doit être inscrit sur le registre des biens-fonds et hypothèques, avec l'énonciation du titre et du montant de prix.

**951.** Le nouveau propriétaire ne doit pas être inscrit avant que tous ses prédécesseurs n'aient été inscrits eux-mêmes, depuis la dernière mutation notée sur le registre des biens-fonds et hypothèques.

**952.** Le greffier municipal est tenu d'inscrire d'office tous les changements de possession qui ont lieu par son intervention, ou qui lui ont été indiqués par d'autres greffiers municipaux (art. 953).

**953.** Si le greffier municipal dresse un acte, en vertu duquel le changement de possession d'un immeuble situé dans un autre district est opéré, il est tenu d'en donner avis au greffier municipal que cette inscription concerne.

**954.** Si les parties n'ont point indiqué le prix moyennant lequel l'abandon doit être effectué, comme par suite d'échange ou de donation, ou si le prix de plusieurs immeubles est compris dans une seule et même somme, dans le premier cas, chaque immeuble doit être estimé conformément à l'art. 947, et dans le second cas, la somme doit être répartie proportionnellement par l'Amman sur les diverses immeubles.

**955.** L'inscription d'un nouveau propriétaire ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une vente publique, de l'acceptation d'une succession, d'un legs, d'une vente et d'une sentence judiciaire (2149 C. fr.).

**956.** Après l'acceptation d'une succession, s'il n'a pas été dressé d'inventaire public, le greffier municipal fera connaître par la feuille officielle et par affiches l'acceptation de la succession.

L'inscription des héritiers n'a lieu que 30 jours après la publication.

**957.** S'il existe plusieurs ayants droit à la succession, et que le partage n'ait point lieu suivant les dispositions de l'art. 626, les héritiers ne sont pas inscrits sur le registre des biens-fonds et hypothèques, mais il est seulement fait mention du décès du testateur.

Les héritiers investis de la propriété ne sont inscrits qu'après le partage.

**958.** Le légataire auquel un bien-fonds du testateur doit être remis, peut requérir l'inscription, aussitôt que le legs est reconnu par les héritiers.

**959.** A la suite d'une séparation de biens, les immeubles de la communauté (art. 229) sont inscrits au nom de celui des époux qui les a acceptés.

**960.** L'inscription d'un propriétaire par suite d'un jugement définitif doit avoir lieu dès sa production.

**961.** Les conventions consenties devant le juge de paix, le président d'un tribunal municipal ou devant un tribunal, les arrêtés du conseil du gouvernement par lesquels l'étendue et les limites d'un fonds à céder sont fixées (art. 709), et enfin les décisions des tribunaux (*Scheidgerichte*) sont assimilés aux sentences judiciaires.

#### SECTION III. — De l'inscription des hypothèques.

**962.** L'inscription d'une hypothèque doit s'effectuer, si le créancier y est immédiatement autorisé par la loi (art. 967) ou en vertu d'un contrat (art. 970).

Elle doit énoncer le nom du créancier, le montant de la créance et le titre.

**963.** Si l'immeuble hypothéqué s'étend sur le territoire de plusieurs communes, l'inscription est faite dans celle où se trouve la plus grande partie (art. 940).

**964.** Si, lors de l'aliénation de la totalité de l'hypothèque, le créancier est renvoyé pour sa créance au nouveau propriétaire, la délégation ne doit pas être inscrite ni la première inscription de l'hypothèque annulée si le changement de possession n'a point été effectué par suite de vente aux enchères ou de faillite.

**965.** Si, lors d'un changement de possession, la délégation est soumise à l'inscription, de quelque manière que la mutation ait lieu, le capital délégué en tout ou en partie doit seul être inscrit.

L'inscription des intérêts ne peut être faite que si un créancier actuel ou ultérieur n'a aucun droit hypothécaire à exercer sur le même immeuble.

**966.** Si une délégation n'est pas acceptée par le créancier elle doit être annulée, et à sa demande le déléguant sera inscrit comme créancier.

**967.** En vertu de la loi, le créancier acquiert, dans les cas suivants, le droit de faire inscrire ses créances (*hypothèque légale*) sur des biens déterminés :

1° Le vendeur d'un immeuble pour le prix de vente, soit qu'il lui appartienne ou qu'il ait transmis les dettes à l'acheteur, sur le fonds vendu, à l'égard de l'inscription duquel les dispositions des art. 964, 965 doivent être observées ;

2° Les créanciers qui, lors d'une vente aux enchères ou par suite d'une faillite, ont été renvoyés à se pourvoir sur le prix de la vente des immeubles ;

3° La femme, si le mari a été condamné à lui fournir caution de ses biens, conformément à l'art. 195, pour les deux tiers de ces biens, sur les immeubles du mari ;

4° Les enfants pour leurs biens mobiliers et pour les créances que les parents ont entre leurs mains, en vertu de la puissance paternelle ou d'usufruit, sur les immeubles des père et mère ;

5° Celui qui cède ses biens au moyen d'un partage effectué de son vivant, pour les obligations réservées, sur les immeubles de l'hérédité ;

6° Les cohéritiers et les légataires pour les créances qu'ils ont à répéter envers un héritier en vertu de testament, de partage ou de vente, sur les immeubles de la succession échus au créancier ;

7° Celui qui, en vertu d'une clôture de comptes, a une créance à répéter envers une personne qui a été son conseil, sur les immeubles de ce conseil (*Beistande*) ;

8° Le créancier auquel un immeuble est assigné, sur les immeubles de la succession échus au débiteur ;

9° En cas de séparation de biens, l'un des époux pour ses créances envers l'autre époux, sur les immeubles de celui-ci ;

40° Les créanciers d'un défunt, dont la succession est acceptée à la suite d'un inventaire public, sur les immeubles du défunt ;

41° Pendant 30 jours après la publication de l'acceptation d'une succession, les créanciers du défunt qui n'ont pas encore pris d'hypothèque peuvent demander au greffier municipal que leurs créances soient inscrites sur les immeubles du défunt.

Le greffier municipal fera mention alors de la requête sur l'inventaire, mais l'inscription ne sera effectuée qu'après le délai des 30 jours indiqués, et cela dans l'ordre prescrit dans l'ordonnance sur les faillites.

968. Dans tous les cas où, en vertu de la loi, le créancier peut réclamer un droit hypothécaire, il est limité sur les immeubles fixés par la loi (art. 967).

Il ne peut non plus exiger plus d'hypothèques que sur les immeubles dont le prix d'acquisition excède de vingt pour cent le capital à assurer.

969. Le greffier municipal doit, dans les cas prévus par l'art. 967, n° 1, 2 et 10, inscrire d'office les hypothèques, s'il n'y a point eu renonciation expresse.

970. Le contrat qui entraîne l'hypothèque doit être dressé par le greffier municipal dans le district duquel se trouvent les immeubles à hypothéquer.

Si par suite de ce contrat, plusieurs immeubles situés dans divers arrondissements doivent être hypothéqués, le contrat est reçu dans l'arrondissement où se trouve la plus grande partie.

971. L'époque de l'échéance d'une créance entraînant une hypothèque conventionnelle, ne doit pas être fixée à moins de 6 ans et au-delà de 12 ans.

Toute clause contraire est nulle.

Cependant l'hypothèque dure, même après l'échéance sans renouvellement, jusqu'à son extinction.

972. La radiation d'une hypothèque doit être faite à la requête des intéressés, dès que le droit hypothécaire est éteint.

973. Le droit hypothécaire cesse :

1° Par l'extinction de la créance ;

2° Par confusion, si le créancier devient propriétaire de l'hypothèque ;

3° Par la renonciation du créancier ;

4° Par la vente de l'hypothèque aux enchères ou par suite d'une faillite (art. 977) ;

5° Par l'expiration des délais mentionnés à l'art. 875 ;

6° Par sentence judiciaire.

974. En cas d'extinction de la créance en tout ou en partie, le droit hypothécaire s'éteint dans la même proportion.

Hors les cas prévus par les art. 977, 978 et 979, l'extinction ne doit être inscrite sur le registre des biens-fonds et hypothèques, que lorsque l'extinction de la dette a été consignée sur la quittance d'hypothèque ou que si cette quittance a été anéantie.

975. Le propriétaire ne peut avoir aucun droit d'hypothèque sur sa propre chose.

Si cependant l'hypothèque est cédée à un créancier, conformément aux dispositions de l'art. 888, et que celui-ci la cède à son tour à un créancier postérieur, le premier conserve ses droits hypothécaires, s'il n'y a point eu d'extinction.

976. La renonciation à une hypothèque a lieu par déclaration écrite et, dans les cas des art. 874 et 878, par l'acceptation d'une délégation.

977. Si un gage hypothécaire est vendu aux enchères ou par suite d'une faillite, il passe libre de toutes les hypothèques, qui n'ont pas été indiquées comme continuant d'exister pour le nouveau propriétaire, en la possession de celui-ci.

978. Lors de l'expiration du délai exprimé à l'art. 875, le propriétaire du fonds peut demander l'extinction des hypothèques qui n'ont pas été déléguées, ou dont les délégations n'ont pas été acceptées.

979. Il y a encore extinction du droit d'hypothèque par sentence judiciaire, lorsque la quittance de l'hypothèque est déclarée nulle et qu'il n'en a point été fait de nouvelle (art. 864).

980. A chaque nouvelle hypothèque et à tout changement de possession, les greffiers municipaux sont tenus de s'informer auprès des parties des droits hypothécaires éteints et d'en effectuer la radiation.

Dans les ventes aux enchères et les faillites, la radiation est opérée d'office.

981. A la requête des intéressés, les cessions de créances hypothécaires ainsi que leur remise à titre de gage, doivent être inscrites sur le registre des biens-fonds et hypothèques.

## S U È D E.

## Loi concernant les inscriptions sur les immeubles,

du 13 juillet 1818 (1).

**1.** Un créancier, pour prendre inscription sur les immeubles de son débiteur, doit en adresser la demande au tribunal du lieu de leur situation et joindre à sa requête la reconnaissance de la dette, ou tout autre acte qui établisse sa créance. — Cette demande sera lue publiquement et inscrite sur un procès-verbal dressé par le tribunal.

**2.** On ne peut demander une inscription sur une propriété rurale qu'à une audience publique du tribunal (1).

**3.** Lorsque le débiteur aura consenti l'inscription sur un acte portant reconnaissance de la dette ou sur tout autre document, le tribunal la prononcera sans attendre le débiteur, pourvu que la reconnaissance ou le document soit confirmé par témoins.

**4.** S'il n'existe pas de document signé du débiteur, ni aucuns témoins pour le confirmer, le débiteur sera entendu. S'il est absent, le tribunal lui assignera un jour pour se défendre. Cet ajournement lui sera signifié dans les délais fixés pour les assignations ordinaires.

**5.** Si le débiteur est éloigné de son domicile, mais non absent du royaume, le créancier fera afficher la sentence d'ajournement à la porte de sa maison en présence de deux témoins; mais si son domicile est inconnu, ou s'il est hors du royaume, le créancier en référera au tribunal et fera insérer le jugement à trois reprises dans les journaux; la première fois dix mois avant le jour fixé pour entendre le débiteur.

**6.** Si le créancier a négligé de donner l'assignation, conformément aux dispositions des articles 4 et 5, à défaut d'empêchement légitime, la requête sera périmée, à moins que le débiteur ne paraisse au jour indiqué pour y répondre.

**7.** Si le débiteur ne comparait pas au jour fixé, l'inscription sera accordée, pourvu que le créancier établisse que l'assignation a été donnée.

**8.** Si le débiteur prouve le paiement de la dette, son annulation ou la nullité du titre, l'inscription sera refusée.

**9.** S'il y a lieu à contestation, le tribunal ordonnera la réassignation du débiteur pour plaider. Dans le cas où trois mois se seraient

écoulés, sans que cette réassignation fût réalisée, la demande sera prescrite. Il en est de même, lorsque l'inscription n'a pas été prise dans ce délai après le jugement qui l'a accordée.

**10.** Si un créancier veut faire inscrire une créance, qui ne repose pas sur un document de la nature de ceux mentionnés en l'art. 3, le débiteur pourra se libérer incontinent, quoique le terme de paiement ne soit pas encore échu.

**11.** La créance ne sera inscrite que lorsqu'elle sera déterminée en argent ou en marchandises (2133, C. fr.).

Les dispositions relatives aux inscriptions de parts de succession, attribuées aux mineurs ou aux absents, sont rapportées au deuxième livre des successions.

**12.** Une maison construite sur un fonds, qui n'appartient pas au constructeur, n'est pas susceptible d'inscription. — Aucune inscription ne peut être prise, à moins que le débiteur qui l'a consentie n'ait acquis le bien en vertu d'un titre légal et qu'il en ait la jouissance. S'il est propriétaire de l'immeuble par suite d'un titre qui a besoin d'être confirmé en justice, l'inscription ne pourra avoir lieu qu'après les sommations légales.

**13.** Si celui qui a acquis la propriété par une transmission, qui doit être proclamée en justice, néglige de remplir cette formalité, dans les villes trois mois après la vente, et dans les campagnes à la première audience publique six mois après l'acte de transmission ou de cession, l'inscription ne peut être refusée aux créanciers du vendeur qui se présenteraient, avant la proclamation de la vente, porteurs de titres ou de documents emportant hypothèque; l'acquéreur dans ce cas n'aura son recours à exercer que sur le vendeur.

**14.** Si l'inscription est demandée et que le propriétaire meure ou vende sa propriété, le tribunal jugera si l'inscription doit être accordée, après avoir entendu l'héritier ou l'acquéreur. Si le débiteur fait la cession de ses biens à ses créanciers et qu'une inscription ait été demandée mais non proclamée avant la cession, le tribunal examinera la nature et le mérite de l'inscription demandée.

**15.** Lorsque l'inscription sera accordée, le tribunal rendra son ordonnance au bas du document qui l'aura motivée.

(1) C'est un tribunal des campagnes qui ne se réunit que deux ou trois fois par an, selon les localités.

(1) Cette loi est destinée à servir de complément au Code de 1734. (V. *Concordance des Codes civils*, partie 2, page 11.)

**16.** L'inscription prend rang au profit du créancier qui l'a obtenue, conformément au chapitre 17 du code du commerce intitulé, *de l'ordre entre les créanciers*, du jour où la demande en a été faite au juge compétent.

Les intérêts courus pendant trois ans sont compris au même titre avec le capital. La loi sur les faillites règle la manière dont les intérêts doivent être payés en cas de cession de biens. (2151, C. fr.)

**17.** Aucun acquéreur n'est tenu au-delà du prix de son acquisition, à moins de convention contraire. (2184, C. fr.)

**18.** S'il existe sur les biens d'un débiteur des hypothèques générales et spéciales, le créancier qui a obtenu l'inscription générale ne peut se désister de son droit sur un des immeubles grevés, sans le consentement de tous les créanciers inscrits sur toutes les propriétés frappées de l'hypothèque générale, quelle que soit la date de leurs inscriptions. S'il y contrevient ou s'il laisse périmer son inscription sur un seul immeuble, il ne prend rang sur les autres propriétés du débiteur qu'après tous les autres créanciers.

**19.** Lorsqu'un immeuble est grevé tout à la fois d'une hypothèque générale et d'hypothèques spéciales, le créancier ne peut se faire payer sur le prix qu'après la discussion des autres immeubles du débiteur commun (1).

**20.** Si l'immeuble grevé est vendu sur la poursuite de l'un des créanciers, les autres créanciers inscrits seront payés selon leur rang, nonobstant la non-exigibilité de leurs créances.

**21.** Toute inscription, pour conserver son rang, doit être renouvelée tous les dix ans (2154, C. fr.). Cependant ce renouvellement n'est pas nécessaire, lorsque la cession de biens a précédé l'expiration de ce délai.

**22.** A la campagne, si une inscription, à cause de l'expiration des dix années, doit être renouvelée entre deux sessions, le créancier est tenu de se présenter devant le juge qui tiendra une session extraordinaire, pour la conservation de ses droits, et de se pourvoir ensuite devant le juge de la session ordinaire, pour la faire régulariser.

**23.** L'acte de renouvellement doit être annoté par le juge sur l'original de l'inscription; si le créancier est domicilié dans un arrondissement autre que celui de la situation de l'immeuble grevé, il pourra provisoirement faire procéder au renouvellement par le juge de son domicile, qui l'inscrira sur le procès-verbal des inscriptions, et qui l'annotera sur le titre ou document de la créance.

(1) On ne saurait trop apprécier la sagesse de ces deux dispositions, qui empêchent des créanciers de se trouver à la merci d'un créancier, maître intéressé des gages du débiteur commun.

Ces règles devraient recevoir leur exécution en France, où elles manquent.

Le créancier en donnera communication au juge du lieu où est situé le bien, dans le délai fixé par l'art. 21. Cet acte produira le même effet que s'il avait été fait devant lui.

**24.** Si le débiteur présente plus tard le titre de sa dette à l'audience publique, et s'il prouve qu'il s'est libéré, l'inscription sera rayée et mention en sera faite sur le document et sur le procès-verbal.

**25.** Malgré l'inscription, le débiteur peut contester la validité de la dette, à moins qu'il ne l'ait reconnue lui-même devant le juge lors de l'inscription, ou à moins qu'il n'y ait eu à son égard déjà une décision judiciaire.

**26.** On peut appeler des décisions du tribunal dans cette matière devant une des cours supérieures (1), dans le temps fixé au chapitre 16, art. 1.

**27.** Les inscriptions, les proclamations, les actes de procédure, les contrats de mariage, et tout ce qui est relatif à la nomination des tuteurs, sont inscrits séparément sur des procès-verbaux distincts. Ils sont ensuite reliés en un seul volume. En marge de chaque procès-verbal (*protokolnet*), on inscrit le nom du créancier et de l'immeuble inscrit ou proclamé.

**28.** Le tribunal d'arrondissement (*haradshælding*) transmet à la cour supérieure, un mois après la tenue de chaque session, les procès-verbaux énoncés en l'art. 27, sous peine d'une amende de trois *dalers*, par chaque jour de retard, lors même qu'un seul procès-verbal aurait été omis.

Les tribunaux dans les villes doivent faire de leur côté un envoi semblable, tous les mois, dans les 15 premiers jours du mois suivant. On transmet dans le même délai un certificat négatif, si aucune inscription n'a été demandée ou accordée; le tout sous les mêmes peines.

**29.** Il existe des dispositions spéciales, relatives aux inscriptions des contrats de fermages ruraux.

#### ADDITION A LA LOI DU 13 JUILLET 1818.

*Manifeste royal du 18 décembre 1823.*

En cas de vente par adjudication publique par suite d'expropriation forcée ou de déconfiture, si le prix de la vente ne couvre pas toutes les créances inscrites, l'acquéreur le fera constater par le poursuivant. Sur le vu de cet acte, le juge de la situation de l'immeuble fera afficher à la porte du tribunal et insérer à la diligence de l'acquéreur, trois fois dans les feuilles publiques, une sommation aux créanciers sur lesquels les fonds manquent de se présenter de-

(1) Il y a trois cours supérieures en Suède, qui divisent le royaume en trois grandes juridictions. Elles forment ordinairement le troisième degré; mais en matière d'hypothèque, on franchit le deuxième degré.

Les trois cours supérieures sont : *Svea* à Stockholm, *Gothie* à Jonköping, *Scanie et Bleking* à Christianstadt.

vant le tribunal dans le mois, pour faire valoir leurs droits. Le tribunal statuera sur toutes les exceptions qui pourront être présentées.

## TÉSIN (CANTON DE).

### Code civil de 1837 (extrait du).

#### TITRE

##### CHAP. II. — Du gage.

**1131.** Comme 2074, C. fr.

**1132.** Comme 2073, C. fr.

**1133.** Ce privilège ne peut être exercé qu'autant qu'il existe un acte signé par un notaire et deux témoins, contenant la déclaration de la chose due et de la chose donnée en gage, avec leurs qualités, poids et mesure.

§ 1. Si la créance, qui est cautionnée par le gage, n'excède pas la valeur de 50 fr., on peut se dispenser de la rédiger par écrit. (2074, C. fr.)

**1134 et 1135.** Comme 2076 et 2077, C. fr.

**1136.** Le créancier ne peut, à défaut de paiement, disposer du gage : pour en avoir le droit, il faut qu'il signifie au débiteur que, faute par lui de payer sa dette dans dix jours, il sera procédé à la vente du gage. (2078, C. fr. *diff.*)

Ce gage pourra être vendu, si la valeur n'est que de 50 fr. ; la vente sera faite aux enchères, si elle excède cette somme.

**1137.** Le créancier est responsable de la perte ou de la détérioration du gage, qui serait survenue par sa négligence.

Le débiteur doit de son côté tenir compte des dépenses nécessaires et utiles, que le créancier a faites pour la conservation du gage. (2080, C. fr.)

**1138.** Si la créance donnée en gage porte intérêts, le créancier doit imputer les intérêts qu'il a perçus sur ceux qui peuvent lui être dûs, et s'ils ne lui sont pas dûs, sur le capital de la dette. (2081, § 1, C. fr.)

**1139.** Comme 2082, § 1<sup>er</sup>, C. fr. ; — le 2<sup>e</sup> § n'est pas reproduit.

**1140.** Comme 2083, C. fr.

**1141.** Le créancier ne peut ni user de la chose qu'il a reçue lui-même à ce titre, ni la donner en gage, sans le consentement exprès du propriétaire. (2079, C. fr.)

#### LIVRE III.

##### CHAP. III. — De l'hypothèque.

**1142 à 1145.** Comme 2114 à 2118, C. fr.

Deuxième partie.

**1146.** Les meubles n'ont pas de suite par hypothèque ; ils peuvent seulement être donnés en gage. (2119, C. fr.)

**1147.** L'hypothèque légale, judiciaire ou conventionnelle n'entraîne le droit de préférence que du jour où elle est inscrite (*acquistà*). (2134, C. fr.)

**1148.** L'hypothèque légale ou judiciaire est considérée dans ses effets comme une hypothèque conventionnelle par acte public.

**1149.** La loi accorde ou une hypothèque générale sur tous les immeubles tant présents qu'à venir, ou une hypothèque spéciale sur certains immeubles.

**1150.** L'hypothèque générale est accordée par la loi :

Aux femmes mariées sur les biens de leurs maris, pour la dot, la contredot et l'exécution des conventions matrimoniales ;

Aux mineurs, sur les biens de leurs tuteurs, pour les obligations attachées à leur administration, et *vice versa*.

A l'État, aux communes, aux corporations, sur les biens des employés et administrateurs obligés à rendre compte, pour les dettes qui résultent de l'exercice de leurs fonctions. (2121, C. fr.)

**1151.** L'hypothèque légale sur les biens du mari commence du jour où il a accepté la dot constituée, quoique le paiement en soit postérieur.

**1152.** La loi accorde une hypothèque spéciale :

Aux créanciers du défunt et aux légataires, sur les biens de la succession ;

Aux cohéritiers et copartageants, sur les immeubles de la succession ;

Au vendeur, sur l'immeuble vendu ;

A ceux qui ont fourni de l'argent pour l'acquisition de l'immeuble ;

Aux architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers, sur l'immeuble bâti, reconstruit ou réparé par les ordres du propriétaire.

**1153.** L'hypothèque judiciaire résulte de sentences ou d'arbitrages devenus exécutoires en faveur de celui qui les a obtenus.

Quant aux arbitrages ou sentences prononcées à l'étranger, ils n'emporteront hypothèque que du jour où les juges du Canton les auront déclarés exécutoires. (2123, C. fr.)

**1154.** L'hypothèque conventionnelle peut être ou générale sur tous les biens tant présents que futurs, ou particulière sur tous les biens présents indiqués nominativement, ou sur un ou plusieurs immeubles déterminés.

**1155.** Comme 2131, C. fr. ; *il est ajouté in fine* : ou se créer d'autres garanties.

**1156.** Le créancier quoique garanti par un gage ou une hypothèque spéciale, peut toujours exercer ses droits sur tous les biens du débiteur. (2092, C. fr.)

**1157.** L'hypothèque produit son effet du jour où elle a été constituée, lors même qu'elle se rapporterait à une obligation future indéfinie, pourvu que l'objet en soit déterminé.

**1158.** Personne ne peut aliéner, ni conférer un privilège ou une hypothèque sur ses biens dans les deux mois qui précèdent l'ouverture du concours (*de l'ordre*).

#### CHAP. IV. — *Du registre des hypothèques.*

**1159.** Pour mieux assurer les droits de créance, il est créé dans le Canton un registre hypothécaire pour chaque district.

**1160.** L'hypothèque produit son effet du jour de la présentation du titre de créance ; elle résulte du certificat inscrit par le conservateur au bas du double du bordereau que conserve le créancier.

L'autre double sera transcrit par le conservateur sur le registre public des hypothèques (2148, C. fr.)

**1161.** Le bordereau doit contenir :

Les noms, prénoms et domiciles du créancier et du débiteur ;

La date et la nature du titre ;

Le montant de la dette ;

La description des biens si l'hypothèque est spéciale, ou l'avertissement (*avertenza*) si elle est générale.

Dans les bordereaux d'hypothèques légales, on n'est pas obligé de déclarer la quantité, mais le simple droit éventuel. (2148, C. fr.)

**1162.** L'inscription hypothécaire doit être faite dans le district où sont situés les biens.

Si les biens sont situés dans plusieurs districts, l'inscription doit être prise dans tous les districts. (2146, C. fr.)

**1163.** L'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale est toujours prise par les soins de la partie intéressée.

Quant à l'hypothèque légale, le tribunal ou la municipalité sont tenus d'en rédiger le bordereau, s'il s'agit de personnes soumises à la tutelle, sous peine de responsabilité et de dommages-intérêts. (2137, C. fr.)

**1164.** Lorsque les inscriptions sont prises le même jour, celle qui a le numéro antérieur est préférée. (2147, C. fr. *diff.*)

**1165.** Dans l'ordre entre les créanciers,

en cas de liquidation, sont colloquées après les créanciers privilégiés, dans l'ordre suivant :

§ 1. Toutes les créances inscrites sur le registre hypothécaire, à la date de leur inscription ;

§ 2. Les créances non inscrites, parmi lesquelles, s'il existe des titres de même nature, on préfère celles qui sont antérieures.

Si elles sont de nature différente, on donnera toujours la préférence à l'acte authentique (*instrumento*), en suite au billet (*polizza*) signé par deux témoins et un notaire, et enfin au billet revêtu de la seule signature du débiteur.

**1166.** L'hypothèque n'existe pas pour les créances non liquidées ni reconnues par la signature du débiteur.

**1167.** Si la somme inscrite est plus élevée que celle réellement due, l'inscription ne sera valable que pour la créance réelle.

**1168.** L'inscription d'un capital qui porte intérêts, entraîne également l'hypothèque pour les intérêts de trois ans. (2151, C. fr.)

Les inscriptions sont annulées ou du consentement des parties intéressées, ou en vertu d'une sentence définitive.

**1170.** L'antériorité accordée par ce Code, aux créances inscrites sur le registre hypothécaire, ne peut s'appliquer aux créances antérieures à sa promulgation ; celles-ci, quoique non inscrites sur le registre hypothécaire, conservent leur effet pendant quatre années à dater du jour de la promulgation de ce Code, et en cas de liquidation, elles seront placées dans le rang qui leur est assigné par les lois préexistantes.

§ 1. Après le laps de quatre ans, pour conserver l'antériorité de l'hypothèque, les créances devront être inscrites sur le registre hypothécaire dans l'année suivante.

#### CHAP. V. — *Des privilèges.*

**1171.** Indépendamment de l'hypothèque, la loi accorde un privilège pour certaines créances spéciales.

**1172 à 1174.** Comme 2095 à 2097, C. fr.

**1175.** Les privilèges sont établis sur les biens meubles ou immeubles, ou sur les uns et sur les autres en même temps. (2099, C. fr.)

**1176.** Les privilèges sur les meubles sont ou généraux ou particuliers.

Les premiers comprennent tous les biens meubles du débiteur, les seconds quelques meubles seulement.

**1177.** Les créances privilégiées sur la généralité des biens, sont payées d'abord sur la masse des biens non hypothéqués.

Si ces biens ne suffisent pas, ou s'il n'en existe pas, les créances privilégiées se payent

par contribution sur les biens grevés d'hypothèque.

**1178.** Les créances privilégiées sur la généralité des meubles sont :

Les frais de justice ; les frais funéraires ; les frais de la dernière maladie ; les salaires des gens de service pour l'année échue et ce qui est dû sur l'année courante ; les fournitures d'aliments. (2101, C. fr.)

**1179.** Les frais de justice sont ceux qui se rapportent au gage, au séquestre, à la garde et à la vente, et autres frais semblables faits dans l'intérêt commun des créanciers.

Ceux faits par tout créancier pour sa propre créance, sont considérés comme un accessoire de la créance elle-même.

**1180.** Les frais funéraires sont ceux qui, selon l'usage et dans les limites de la décence, sont faits pour le transport et la sépulture du cadavre, et pour célébrer les offices divins.

**1181.** Les dépenses de la dernière maladie sont celles qui ont rapport au médecin ou chirurgien, au pharmacien, et au service qu'exigeait la personne du malade. S'il s'agit d'une maladie chronique, on doit considérer seulement comme privilégiés les frais de l'année qui ont précédé la mort.

**1182.** La fourniture d'aliments ne comprend que ceux de première nécessité qui ont servi à nourrir le débiteur et sa famille, à compter du mois antérieur à l'ouverture de la demande des créanciers.

**1183.** Les privilèges particuliers passent avant les privilèges généraux sur les objets qui en sont grevés.

**1184.** Les créances privilégiées sur des meubles déterminés sont :

1° Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, pour tout ce qui est échu et à échoir dans l'année.

Le même privilège a lieu pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail.

Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme, lors même qu'ils y auraient été introduits sans son consentement, et il conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il ait fait la revendication, à savoir : lorsqu'il s'agit du mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de 30 jours, si ce mobilier lui a été remis, et dans celui de 15 jours, s'il s'agit des meubles garnissant une maison.

2° Les avances faites et les secours accordés au fermier par le propriétaire dans les deux dernières années, sur la part revenant au fermier dans la récolte de la dernière année, soit que ces avances aient rapport à la culture du fonds ou à l'entretien du fermier et de sa famille ;

3° La créance sur le gage dont le créancier se trouve possesseur ;

4° Les dépenses faites pour la conservation de la chose ;

5° Les fournitures de l'aubergiste sur les effets du voyageur qui ont été transportés dans son auberge ;

6° Les frais de voiture et les dépenses accessoires sur la chose voiturée. (2102, C. fr.)

**1185.** Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ;

Ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt que la somme était destinée à cet emploi, et par la quittance du vendeur attestant que ce paiement a été fait des deniers empruntés ;

Les cohéritiers, sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faits entre eux et des soultes ou retour de lots ;

Les créanciers du défunt, sur le prix des biens qu'il a laissés, conjointement avec les créanciers de la succession ;

Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour l'élévation, la reconstruction ou la réparation des bâtiments, pourvu que ces dépenses aient été faites par l'ordre du propriétaire.

Dans ces cas, les créanciers sont payés conformément aux dispositions de l'art. 1174. (2103, C. fr.)

#### CHAP. VI. — *De la manière dont s'éteignent les privilèges et hypothèques.*

**1186.** Les privilèges et hypothèques s'éteignent :

1° Par l'extinction de l'obligation principale ;

2° Par la renonciation expresse du créancier à l'hypothèque ou au privilège ;

3° Par l'accomplissement des formalités et conditions prescrites aux tiers-détenteurs pour purger les biens par eux acquis ;

4° Par la prescription et l'adjudication publique. (2180, C. fr.)

## THURGOVIE (CANTON DE).

Décret du 26 juin 1832 (extrait du) (1).

*De l'inscription des créances et du renouvellement.*

**56.** Les extraits (*Schuldcopien*) des actes destinés à prendre l'inscription des créances hypothécaires, doivent contenir l'indication du montant de la créance, celle des immeubles à engager, de leurs charges, de leurs tenants et aboutissants, ainsi que l'origine du droit du débiteur. Les extraits garantis doivent comprendre en outre le prix et les frais d'estimation.

**57.** Les extraits contenant l'estimation garantie du conseil communal, doivent être signés par l'*Ammann* de la commune et deux membres du conseil communal; cette évaluation, lors même que le créancier ne l'exigerait pas, doit être néanmoins faite et signée chaque fois par le président de la commune. Tous les extraits, indistinctement, doivent être également signés par le débiteur.

**58.** A l'égard des extraits d'actes, même non garantis, faits d'office, le fonctionnaire signataire est responsable de l'exactitude de l'indication de la valeur approximative des immeubles et de la déclaration attestant que le débiteur est réellement propriétaire de la chose engagée.

**59.** Tous les extraits doivent être déposés par le débiteur entre les mains du greffier de l'arrondissement, qui mentionnera sur ces extraits, et plus tard sur le titre lui-même, les créances destinées à être éteintes avec les fonds du nouvel emprunt, et qui énoncera que la chancellerie n'est responsable de cette extinction et radiation d'hypothèques que si les fonds lui ont été réellement remis par le nouveau créancier à cet effet.

Le greffier de l'arrondissement doit en outre vérifier si la description des immeubles est bien exacte, quant à leur valeur et leur étendue, et si les charges dont ils sont grevés sont exactement indiquées, lors même que le créancier s'en rapporterait à la déclaration du débiteur sur sa situation hypothécaire.

**60.** Lorsque l'extrait de l'acte est accepté et signé par un créancier, le débiteur le remet au juge de paix avec un double qui est légalisé par ce fonctionnaire. Si le double n'est pas joint à la pièce, le juge de paix en fait rédiger un aux frais de la partie.

**61.** Le débiteur doit comparaître en personne, les cas de maladie exceptés, devant les

autorités (*Fertigungsbehörde*) qui délivrent l'extrait, et au besoin se faire assister d'un curateur ou conseil.

**62.** Il doit en outre être invité à déclarer que les immeubles à inscrire sont vraiment sa propriété et n'ont été engagés d'aucune autre manière; mais s'ils avaient été engagés antérieurement, il doit en faire la déclaration sous serment.

**63.** Si les fonctionnaires reconnaissent l'exactitude des signatures, de la désignation des immeubles et du montant de l'estimation, et qu'il ne s'élève d'ailleurs aucune difficulté, ils doivent comprendre l'extrait dans le registre; le juge de paix et le greffier de l'arrondissement sont tenus d'énoncer sur cet extrait la mention de sa présentation et la signer.

**64.** Le greffier de l'arrondissement portera ensuite cet extrait sur le registre des créances intégralement, en observant l'ordre chronologique.

**65.** Il est tenu dans chaque arrondissement un registre spécial de créances, qui doit être pourvu d'une table alphabétique des personnes.

**66.** Les titres doivent être expédiés dans la forme du modèle D.

**67.** Il ne doit y être stipulé, tant pour le prêt que pour le remboursement du capital, aucune autre garantie que celle déterminée par la loi pour ce Canton, en espèces (*grogen*) d'or et d'argent.

**68.** Le titre de créance ne peut être fait pour un terme moindre de trois ans.

**69.** Si les biens à engager sont situés dans différents arrondissements, il sera procédé comme pour les contrats de vente.

**70.** Si, à l'expiration d'une garantie d'estimation, le créancier en demande le renouvellement par les voies de droit et que le conseil communal consente à le lui accorder, il devra remettre l'attestation, délivrée à cet effet par ledit conseil, au greffier d'arrondissement, qui, dans le cas où l'état des hypothèques, n'a point changé, fera mention de ce renouvellement sur le registre des hypothèques, suivant l'ordre des dates et des numéros courants, de la manière suivante:

« N. N. de N. a produit l'estimation de ses  
» immeubles engagés, en vertu d'un titre...  
» (registre, volume..., page..., n°...), à N.  
» N. à N. pour une créance totale de florins...,  
» estimation faite par les conseils communaux

(1) Les dispositions de cet extrait, dont le système est indiqué dans l'ouvrage de M. Odier, page 57, font partie du décret sur l'organisation du notariat. Elles déterminent les principes relatifs aux créances hypothécaires, telles qu'elles résultent des conventions, tout en traçant les obligations et les devoirs des notaires.

» de N. et N., à l'effet de la faire renouveler ;  
 » et pour qu'elle soit fixée de nouveau, con-  
 » formément à l'attestation dd..., à florins...,  
 » et garantie pour les trois années suivantes  
 » à dater de ce jour. »

**71.** Ensuite il délivrera au créancier un acte qui devra être scellé par le préfet de l'arrondissement.

**72.** Les renouvellements devront être faits, enregistrés et expédiés absolument de la même manière que les titres de créance.

**73.** Si les renouvellements ne sont point accompagnés d'une estimation, l'extrait de l'acte de renouvellement devra, en cas d'addition de nouveaux objets, être signé par le créancier et le débiteur.

**74.** Si, antérieurement au renouvellement du titre principal, quelqu'un des immeubles inscrits avait été omis dans l'engagement, mention devra en être faite sur l'acte de renouvellement. Plus tard cette omission ne pourra plus avoir lieu sans le consentement de celui à qui appartient le droit du renouvellement et l'adhésion du créancier principal.

**75.** Il ne peut être fait de renouvellement, sans qu'il ait été préalablement recherché si le titre de créance est encore valable, ce qui devra être expressément énoncé dans la première inscription.

**76.** Si, dans les contrats de vente, d'échange et autres relatifs à des immeubles, le droit hypothécaire doit être réservé jusqu'au paiement du prix, il n'est plus exigé à cet effet d'expédition d'un titre spécial de créance et d'hypothèque ; il faudra seulement observer les dispositions ci-après :

1° La réserve du droit hypothécaire devra être exprimée dans l'acte de vente et dans les autres contrats semblables.

2° Les contrats dans lesquels cette réserve aura été faite, doivent être aussitôt inscrits sur le registre dans l'ordre chronologique, suivant leur rédaction ou expédition. Le greffier d'arrondissement doit en outre noter sur le contrat ou sur l'acte de vente même le numéro et la feuille où il a été inscrit sur le registre.

Dans le cas où le contrat serait déjà inscrit sur un registre de la chancellerie, le greffier d'arrondissement percevra la somme de 16 kreuzers (*un peu plus de 50 cent.*) par page, pour l'inscription, et le certificat, attestant qu'elle a eu lieu, sera énoncé sur le contrat. Dans le cas contraire, il percevra 8 kreuzers par page, et le préfet de l'arrondissement re-

cevra la même somme pour le sceau et la signature.

L'acte de vente ainsi dressé servira au vendeur de titre hypothécaire, et il n'en sera délivré qu'un extrait à l'acheteur pour son usage ; ce qui, lors de l'expédition, sera noté sur le registre et sur la copie.

Avec ces réserves, le droit hypothécaire prend naissance à dater de l'expédition de la vente.

Du reste, lors de l'expédition des ventes accompagnées de ces réserves du droit hypothécaire, il ne devra être perçu que les simples honoraires de l'expédition de l'acte de vente.

**77.** Quand il y a lieu à des réserves de biens dans les contrats de mariage, la déclaration doit en être spécifiée de telle sorte que les biens réservés, même ceux à venir, doivent être déclarés en détail aux autorités expéditionnaires par ordre de date (*Seiner Zeit nachtraglich*) : la prénotation en sera faite sur le registre des contrats et sur l'acte.

**78.** La rédaction des inscriptions de créances de toute espèce et des contrats de mariage n'a pas lieu publiquement.

**79.** Si un titre de créance est transmis par cession, le nouveau possesseur peut demander l'inscription sur le registre des créances.

**80.** Le greffier d'arrondissement est tenu non-seulement de prénoter dans un bref délai la nullité des titres devenus sans valeur, sur le registre hypothécaire, mais en outre de tenir une liste spéciale de tous les cas dans lesquels la nullité des actes de garantie des créances doit être effectuée, et de ceux dans lesquels elle a déjà eu lieu, soit par suite de la création de nouveaux titres de créance à la place des anciennes inscriptions, ou de radiation de la dette, soit par suite de faillite. Il doit aussi inscrire sur cette liste la date de la nullité et indiquer le lieu où se trouvent les titres annulés.

Le greffier de l'arrondissement apposera enfin sa signature sur tous les titres inscrits ; si l'annulation a été opérée par la commission des faillites, d'après les dispositions de l'ordonnance de concours, il en fera mention.

**81.** Les titres de créance annulés devront être lacérés d'une manière visible, et contenir la mention de l'annulation qui en a été faite.

**82.** Les titres de créance éteints par les débiteurs eux-mêmes, pourront leur être restitués ; tous les autres resteront déposés à la chancellerie de l'arrondissement.

## T O S C A N E.

Motu proprio du 2 mai 1836,

exécutoire le 1<sup>er</sup> juillet 1836.

## DES HYPOTHÈQUES.

*Dispositions générales.*

**1.** Tous les biens immobiliers et mobiliers du débiteur garantissent l'exécution de ses obligations (2092, C. fr.).

**2.** Comme 2093, C. fr.

**3.** La préférence est due aux créanciers en faveur desquels il existe ou un privilège, ou un gage, ou le bénéfice de la séparation des patrimoines, ou une hypothèque. (2094, C. fr.)

**4.** Sont considérés comme biens immobiliers dans le sens de la loi :

1° Les biens fonciers et leurs produits tant qu'ils ne sont pas séparés du sol, les fabriques et les bâtiments, les dépendances, et les meubles et effets mobiliers devenus immeubles par destination tant qu'ils conservent ce caractère ;

2° L'usufruit ;

3° La propriété directe et l'intérêt des rentes et des loyers à long terme.

**5.** Tous les autres biens et revenus sont et doivent être regardés comme biens mobiliers.

A l'égard des bâtiments et des navires, il est procédé d'après les règles du Code de commerce (2120, C. fr.).

**6.** N'appartiennent pas à la présente loi ni le droit de retrait, ni celui de revendication, qui continueront à être régis selon les dispositions des lois communes et du Code de commerce.

CHAP. I. — *Des privilèges.*

**7.** Le privilège est un droit qui, par la qualité de la créance, donne à un créancier le droit d'être préféré à toute autre créance, sans égard au temps ou aux hypothèques. (2095, C. fr.)

**8.** Le privilège comprend ou généralement tous les biens immobiliers et mobiliers du débiteur, ou seulement ceux-ci et non les premiers, ou spécialement quelques parties d'immeubles ou de meubles.

## § 1. Des privilèges généraux sur les immeubles et les meubles.

**9.** Le privilège général sur les biens immobiliers et mobiliers s'exerce en faveur des créances résultant :

1° Des frais de justice ;  
2° Des frais funéraires ;  
3° Des frais de dernière maladie ;  
4° Des salaires des gens de services à gages ;

5° Des fournitures d'aliments ;

6° Des impositions royales et communales (2101, C. fr.).

**10.** Sont comprises sous la dénomination de frais de justice, ceux qui sont faits dans l'intérêt commun des créanciers, pour l'aposition et la levée des scellés, pour l'inventaire légal, les gages, les séquestres, la garde, l'administration et la vente des objets appartenant au débiteur commun, et pour la distribution du prix.

**11.** On entend par frais funéraires, tous ceux qui, aux termes des lois et dans les limites des convenances, sont exigées pour la translation du cadavre (*cadavere*), pour l'inhumation et les offices religieux.

**12.** Sont considérées comme frais de dernière maladie, tous ceux faits pour les aliments et les soins donnés au malade, pour le médecin, le chirurgien et les médicaments, pendant les six derniers mois de la dernière maladie.

**13.** Le privilège pour le salaire de gens de service à gages est limité aux derniers six mois.

**14.** Le privilège pour les fournitures d'aliments ne s'étend qu'à la nourriture et aux vêtements du débiteur et de ceux qu'il doit entretenir, pour les derniers six mois qui précèdent sa mort ou sa faillite.

**15.** Dans la classe des impositions, sont comprises les contributions foncières, personnelles et toutes celles ordonnées par l'autorité légitime ; mais le privilège ne s'étend qu'aux impositions de l'année courante et aux échéances des deux années précédentes.

**16.** Les créanciers ci-dessus désignés ne peuvent exercer leur privilège sur les biens immobiliers qu'après la vente des biens mobiliers.

## § 2. Des privilèges spéciaux sur les immeubles.

**17.** Obtiennent un privilège spécial sur un ou plusieurs immeubles :

1° L'administration du registre, pour droits de mutation de contrat des biens immobiliers et pour les amendes encourues sur les immeubles qui sont l'objet de la mutation ou du contrat.

2° La fourniture des fonds et des matériaux

pour restaurer, achever ou améliorer les immeubles, ou pour payer les ouvriers employés à ces travaux, pourvu qu'il résulte de l'acte d'entreprise que la fourniture a été faite pour cet objet, que les formes prescrites au n° 3 ci-dessous ont été observées, et qu'il soit établi que les travaux ont été exécutés et les ouvriers payés avec les matériaux ou les fonds fournis ;

3° Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés aux travaux ci-dessus ou aux biens fonciers, ou dans les fabriques aux ouvrages de manufacture qui s'y exécutent, pourvu que, avant de commencer les travaux, il ait été procédé à la reconnaissance du précédent état du fonds par un expert nommé par le tribunal, et que l'exécution et le règlement desdits travaux aient été successivement vérifiés au moyen d'une seconde expertise, qui doit s'effectuer de la même manière que la première, dans le délai de deux mois après l'achèvement des travaux.

Pour les ouvrages et les frais de réparation, d'achèvement et d'amélioration indiqués aux n°s 2 et 3, le privilège des créanciers est accordé en proportion de la plus value du fonds obtenue par suite desdits ouvrages et dépenses, et quant aux réparations nécessaires à la conservation du fonds, pour la valeur totale de la créance.

Dans quelque cas que ce soit, la créance ne participe du privilège que pour la somme effectivement exigée et résultant de la seconde expertise.

4° Le défenseur, pour les honoraires et les frais avancés à l'occasion du jugement obtenu pour conserver ou recouvrer l'immeuble ou son prix, sur l'immeuble ou sur son prix ;

5° Le vendeur, sur le fonds aliéné pour le paiement du prix, quoiqu'il ne se soit pas réservé la propriété dans le contrat. Et si cette réserve est stipulée, quelle que soit la formule de la stipulation, elle n'opère pas des effets plus grands ou différents du présent privilège, dans des cas éventuels et faute de paiement de la part de l'acheteur ;

6° Celui qui a fourni les fonds pour l'acquisition d'un immeuble, pourvu qu'il résulte de l'acte d'emprunt que la somme était destinée à cet emploi, et que le versement soit suffisamment justifié dans le même acte ;

7° Le propriétaire direct sur la propriété de la rente des biens soumis à l'emphytéose, et le bailleur sur les biens donnés à long terme pour la rente, ainsi que pour les intérêts de l'année courante et des deux années qui la précédent (2103 C. fr.).

### § 3. Des privilèges sur la totalité des biens mobiliers.

**18.** Outre les créances indiquées à l'art. 9, la dot de la femme légalement établie, jouit d'un privilège sur les biens mobiliers.

### § 4. Des privilèges particuliers sur les biens mobiliers.

**19.** Ont privilège sur quelques biens mobiliers seulement :

1° Le créancier des frais faits pour l'ensemencement et les récoltes, sur le produit des récoltes ;

2° Le propriétaire du fonds pour les redevances et les loyers échus ou à échoir, sur les fruits de l'année et les marchandises conservées, s'il s'agit d'un magasin ou d'un cabaret, et sur tout ce qui sert à exploiter et à meubler le fonds loué, quand la location résulte d'un acte public ou sous signature privée ayant une date certaine.

Si elle résulte d'un acte privé sans date certaine, ou si la location est purement verbale, le privilège ne peut être exercé que pour les redevances et les loyers de l'année courante.

Est comprise dans le même privilège l'indemnité due au bailleur pour les réparations négligées par le locataire, et pour toute autre clause du contrat.

Ce privilège peut également être exercé par le bailleur contre le sous-locataire, mais seulement dans la mesure du prix ou du loyer stipulé par ce dernier, sans tenir compte des avances payées.

3° Les propriétaires et les laboureurs, sur la partie affermée ou domaniale pour les créances qui dépendent de la ferme. (2102, C. fr.)

*Les chapitres II et III contiennent sur le bénéfice de la séparation des patrimoines (art. 20 à 28) et sur le gage (art. 29 à 31) des principes qui sont les mêmes que ceux du Code français, et qu'on n'a pas cru devoir reproduire.*

### CHAP. IV. — De l'inscription des privilèges et du bénéfice de la séparation des patrimoines.

**32.** Les privilèges, ainsi que le bénéfice de la séparation des patrimoines, à l'égard des immeubles, ne produisent leurs effets légaux que s'ils sont inscrits sur les registres des conservateurs des hypothèques de la manière, dans les termes et sauf les exceptions ci-après. (2106, C. fr.)

**33.** L'inscription des privilèges et du bénéfice de patrimoine s'opère ainsi qu'il est prescrit aux articles 82 et 83.

**34.** Lorsqu'il s'agit de privilèges, la cause doit en être exprimée dans une note ; la présentation de l'acte même sous signature privée suffit aux conservateurs pour en admettre l'inscription.

**35.** Quant au bénéfice de la séparation des patrimoines, le créancier doit déclarer son intention de la demander.

Si le bénéfice a été demandé, l'acte de demande sera présenté au conservateur, qui devra en faire mention sur la note.

**36.** Les inscriptions des privilèges sont prises de la même manière que les inscriptions des hypothèques.

**37.** Il est accordé, pour l'inscription des privilèges, un délai de trente jours qui se compte comme ci-après :

Au vendeur et au bailleur de fonds pour l'acquisition, à dater du jour de l'acte public, ou de la date matérielle du jour de l'acte privé de vente ;

Aux créanciers de frals de justice, à dater du jour où l'affaire a été terminée par sentence, transaction ou désistement ;

Aux bailleurs de fonds ou des matériaux employés à la restauration, à l'amélioration ou à l'achèvement des immeubles, à dater du jour de l'acte public ou de la date matérielle de l'acte privé de l'entreprise.

**38.** L'inscription est requise pour les architectes, entrepreneurs ou autres mentionnés à l'article 17, n° 3 :

1° Pour le rapport de l'expert qui a reconnu l'état précédent du fonds, remis avant le commencement des travaux ;

2° Pour le rapport de l'expert qui a reconnu l'exécution des travaux.

Inscription distincte doit être prise des deux rapports dans le délai de 30 jours à dater de leur dépôt.

**39.** Pendant le délai accordé au créancier pour inscrire le privilège, les autres inscriptions ne peuvent lui préjudicier.

**40.** Si les créanciers nantis des privilèges qui exigent l'inscription, ne font pas diligence pour l'obtenir dans les termes et de la manière ci-dessus énoncés, ils en perdent le bénéfice et restent avec l'hypothèque légale qui est attribuée ci-après à leurs créances, à dater du jour de l'inscription à l'égard des tiers.

**41.** Par l'inscription du bénéfice de la séparation des patrimoines le terme entier des cinq ans est accordé, mais avec cette différence :

Que si l'inscription est prise dans le semestre qui suit immédiatement le jour de l'ouverture de la succession, le créancier n'éprouve aucun préjudice de l'inscription des tiers dans le courant de ce semestre ;

Et si l'inscription du bénéfice est prise dans le semestre, même dans les cinq ans, l'inscription des tiers sur les biens de la succession pour des obligations contractées par l'héritier, est valable et existe au préjudice du créancier du défunt, qui ne profite dans ce cas de l'inscription du bénéfice qu'à dater du jour où elle est prise.

**42.** L'inscription du bénéfice de la séparation des patrimoines appartenant aux femmes exclues et à ceux désignés à l'article 20, sans déroger à la faculté qu'ils ont eux, ou leurs tuteurs et curateurs de se la procurer, doit être prise dans leur intérêt, dans le délai des premiers six mois des cinq ans à dater du jour de l'ouverture de la succession, par les colla-

téraux et les autres mâles qui les excluent ; si ceux-ci manquent à cette obligation et laissent expirer ce délai sans prendre l'inscription, il y a lieu de plein droit à indemnité, sans qu'il soit besoin d'autre assignation, au profit des femmes sur les biens et revenus tant héréditaires que propres de l'héritier.

**43.** Les héritiers du mâle excluant, qui a négligé dans le cours du semestre de prendre l'inscription dans l'intérêt de la femme exclue, succèdent à son obligation, et doivent la remplir dans l'espace de temps qui, depuis sa mort, reste à courir pour accomplir le semestre ; autrement l'indemnité sera exclusivement à leur charge.

#### CHAP. V. — *Des privilèges exempts de l'inscription.*

**44.** Sont exempts de l'inscription les privilèges indiqués à l'article 9 et aux n° 1 et 7 de l'article 17.

**45.** Pour les contributions royales et communales restées à la charge du trésorier (*Camarlingo*) l'exemption cesse, et il y a lieu à l'inscription des arrérages dans les six mois à dater du jour de la cessation de ses fonctions.

#### CHAP. VI. — *De l'ordre dans lequel se classent les privilèges et les autres titres de préférence.*

**46.** Les créanciers concourent entre eux pour les privilèges de l'art. 9, et exercent leurs privilèges soit sur les immeubles, soit sur les objets mobiliers, ou sur l'un et l'autre, et sont payés conformément au rang dans lequel ils sont placés.

**47.** En cas de concurrence avec les créanciers indiqués aux articles 17 et 19, ils sont préférés à tous les autres.

**48.** Si les créanciers indiqués à l'art. 17, concourent entre eux, ils exercent leur privilège dans le rang fixé dans cet article, si ce n'est dans le cas où le créancier du n° 3 concourt avec celui du n° 7, lequel doit lui être préféré.

**49.** L'ordre dans lequel ils sont placés détermine la préférence des créanciers désignés à l'art. 19, s'ils concourent entre eux.

**50.** Les mêmes créanciers concourant avec le privilège de la dot indiquée à l'article 17, doivent être préférés, si l'ordre tracé par l'article précédent est observé entre eux.

**51.** Si les créanciers concourent au même titre, ils sont colloqués par contribution.

**52.** Mais dans le cas où plusieurs ventes successives du fonds auraient eu lieu, sans que le paiement ait été effectué en tout ou partie, le premier vendeur doit être préféré au second, le second au troisième, et ainsi de suite.

**53.** Le cessionnaire de la créance privilé-

giée est substitué de plein droit au privilège du cédant.

**54.** Le gage n'admet point la concurrence avec les privilèges ; le créancier se paye avec le gage préférablement à tout autre, sans préjudice de la disposition relative au gage des biens mobiliers héréditaires.

**55.** Ceux auxquels appartient le bénéfice de la séparation des patrimoines sur les biens de la succession, à l'exception de l'administration du domaine, doivent être préférés à tous les créanciers propres de l'héritier.

#### CHAP. VII. — Des hypothèques et de leur division.

**56.** L'hypothèque est un droit réel constitué sur l'immeuble ou sur les immeubles du débiteur, destiné à assurer la préférence de la créance sur les autres créanciers qui n'en ont pas, ou qui en ont une postérieure. (2114, C. fr.)

**57.** L'hypothèque est ou légale et tacite, ou judiciaire, ou conventionnelle. (2116, C. fr.)

**58.** Quelle qu'elle soit, pour qu'elle obtienne ses effets légaux, son inscription sur les registres des conservateurs des hypothèques est en outre requise, de la manière et comme il sera dit ; sans cette inscription l'hypothèque ne produit aucun effet légal, et le créancier reste dans la même condition que les créanciers chirographaires.

**59.** L'hypothèque est indivisible de sa nature, et subsiste sur la totalité des biens engagés sur chacun et sur chaque partie desdits biens ; elle est inhérente aux biens et les accompagne dans quelques mains qu'ils passent. (2114, C. fr.)

**60.** Toutes les augmentations naturelles et industrielles survenues dans les fonds engagés sont comprises dans l'hypothèque.

**61.** Il n'y a pas d'autre hypothèque légale ou conventionnelle que celle exprimée par le présent *motu proprio*, ou résultant de la convention. Il est interdit de l'induire par arguments et présomptions. L'hypothèque judiciaire résulte du jugement de condamnation.

**62.** Comme 2125, C. fr. ; *il est ajouté* : Mais elles (les hypothèques) ne se résolvent ni ne s'annulent, et continuent à exister, lorsque la résolution ou l'annulation du droit de l'acquéreur ou du possesseur est un effet de l'action rescisoire pour cause de lésion énorme, ou de l'action révocatoire pour une cause quelconque dans les donations, ou de la non-exécution de la clause relative au prix d'achat et de vente, ou de l'acte de la revente ; sauf dans ces cas à la partie à laquelle retournent les biens et l'exercice de leurs droits, pour se faire allouer une indemnité contre la personne qui a hypothéqué ces biens.

#### § 1. De l'hypothèque légale.

**63.** L'hypothèque légale est ou générale, et s'étend aux biens présents et à venir du débiteur, ou spéciale c'est-à-dire limitée à quelques-uns desdits biens. (2116, C. fr.)

**64.** L'hypothèque générale est accordée ;

1° A la femme pour la dot constituée et pour les conventions matrimoniales stipulées avant la remise de l'anneau, sur les biens du mari ou de ses ascendants obligés à la restitution de la dot ou au maintien des conventions matrimoniales, elle est accordée à dater du jour de la constitution de la dot et de la stipulation contractuelle.

En aucun cas, l'exercice du droit de la femme ne peut lui profiter pour empêcher, en cas de concours des autres créanciers, la vente des immeubles et la distribution du prix dans les termes de droit.

2° Aux mineurs et aux interdits sur les biens des tuteurs et des curateurs, à dater du jour de l'acceptation de la tutelle et de la curatelle pour les créances résultant de la gestion desdits tuteurs et curateurs.

Elle est accordée aux mineurs sur les biens de leurs beaux-pères à dater du jour de leur mariage avec leur mère tutrice, quand il a été contracté avant que ladite tutrice ait rendu compte de son administration, payé la dette qui en résulte, et avant d'avoir fait les diligences pour pourvoir les mineurs d'un autre tuteur.

3° Aux établissements pieux (*alla causa pia*) sur les biens des administrateurs et des bénéficiaires pour les réparations négligées, et pour tous les dommages exercés à son préjudice à dater du jour du commencement de l'administration et de la mise en possession.

4° Au gouvernement, aux communes et à toute agence (*asienda*) et administration publiques, sur les biens de ceux de ses employés qui sont responsables de l'administration péuniaire, à dater de leur entrée en fonctions.

5° Au fisc, sur les biens de ses débiteurs à dater du jour où le droit est né.

**65.** L'hypothèque spéciale est accordée à chacun des créanciers qui jouissent de privilège sur les immeubles dans l'ordre du chap. I. § II, et sur les biens mêmes soumis au privilège.

**66.** Nonobstant les dites dispositions il est facultatif aux parties, ayant capacité légale, de modifier et restreindre à leur gré lesdites hypothèques légales. (2143, C. fr.)

#### § 2. Des hypothèques judiciaires.

**67.** Comme 2123, C. fr.

**68.** L'hypothèque judiciaire ne s'étend que sur les biens possédés par le débiteur au jour de la condamnation, de l'homologation des sentences arbitrales, ou de l'exécution

déclarée des jugements des tribunaux étrangers.

§ 3. De l'hypothèque conventionnelle.

**69.** L'hypothèque conventionnelle ne peut être constituée que par acte public ou sous signature privée. (2127, C. fr. *diff.*)

L'écrit privé devra à cet effet être fait en présence de trois témoins qui le signeront avec son auteur, et devra en outre être accompagné d'une reconnaissance notariée exprimant :

Que le notaire a d'abord fait lecture de l'écrit à l'auteur et aux témoins ;

Que l'auteur en a ratifié le contenu ;

Que les témoins ont déclaré sous la foi du serment avoir apposé leurs signatures en toutes lettres et de leur propre écriture ;

Que l'accomplissement de toutes ces formalités est attestée par le notaire en sa qualité de fonctionnaire public.

**70.** Cette hypothèque peut être consentie dans l'acte constitutif de l'obligation et dans un autre acte postérieur.

**71.** *Comme* 2128, C. fr. *Il est ajouté* : Dans ce cas, l'hypothèque ne sera pas inscrite tant que l'acte étranger n'aura pas été enregistré, ainsi qu'il est prescrit par les ordonnances (*ricevuta l'archiviazione*).

**72.** Les biens à venir ne peuvent être hypothéqués de quelque manière que ce soit (2129, C. fr.).

**73.** *Comme* 2130 C. fr. *Il est ajouté* : Sauf l'application des dispositions de l'art. 85 ci-après.

**74.** Mais si, par une cause non imputable au débiteur, les immeubles soumis à l'hypothèque spéciale périssent ou se détériorent, de manière à ne plus fournir au créancier une garantie suffisante, il pourra obtenir, au choix du débiteur, ou un supplément d'hypothèque ou le remboursement de la créance même non échue. Mais si la perte totale ou partielle provient du fait du débiteur, le créancier aura le droit d'exiger la restitution immédiate de sa créance. (2131, C. fr. *diff.*)

**75.** L'hypothèque ne peut être constituée valablement, et une fois constituée elle ne peut être changée que par les personnes capables de contracter et d'aliéner, et par les tuteurs et autres administrateurs légaux pour les personnes incapables et leurs représentants, de la manière et dans les formes légales.

**76.** L'hypothèque consentie par le cohéritier ou par le copropriétaire sur des fonds indivis, ne s'étend que sur la partie qui lui appartient. Mais si, par suite du partage, le fonds hypothéqué est attribué à un autre héritier, l'inscription tombe, sauf l'exercice du droit hypothécaire sur les autres immeubles du débiteur.

**77.** *Comme* 2139, § 1, C. fr.

CHAP. VIII. — *Des inscriptions.*

**78.** L'inscription des hypothèques conventionnelles ne peut être faite que sur les fonds indiqués et décrits dans le contrat de l'hypothèque. Si les bureaux de conservation dans l'étendue desquels ces biens sont situés ne sont pas les mêmes, le créancier doit faire inscrire dans chacun d'eux.

**79.** *Comme* 2132, C. fr.

**80.** Les hypothèques légales doivent être inscrites sur les fonds affectés, et quand elles sont générales sur tous les biens présents et à venir du débiteur, comme il sera dit ci-après.

Si les hypothèques générales sont réduites par convention à un ou plusieurs fonds du débiteur, l'inscription doit être limitée, en ayant soin de les indiquer spécialement.

**81.** L'inscription de l'hypothèque judiciaire s'opère sur chacun des immeubles de la partie condamnée du jour de la condamnation. (2134, C. fr. *diff.*)

Elle peut être opérée dès le jugement rendu ou la sentence arbitrale déclarée exécutoire, même avant leur notification.

Dans le cas d'infirmité du jugement ou de la sentence arbitrale par suite d'appel, cette inscription sera rayée ou réduite conformément à l'arrêt dès qu'il aura acquis l'autorité de la chose jugée.

Les dispositions de l'art. 79 doivent être observées pour l'inscription de cette hypothèque.

**82.** Pour obtenir l'inscription sur les registres du conservateur, le créancier doit présenter ou faire présenter au conservateur l'original ou la copie authentique de l'acte ou du jugement qui constitue son titre, avec deux notes signées par celui qui inscrit ou par son fondé de pouvoirs, contenant :

1° Le nom et les prénoms du créancier et l'élection de son domicile dans le district du bureau ;

2° Les nom, prénoms, profession et domicile du débiteur, et le nom de son père ;

3° La nature du titre et la date de l'acte ;

4° Le montant de la créance et l'époque où elle est exigible ;

Si la créance est conditionnelle ou indéterminée, la nature de la condition ou la valeur approximative, conformément aux articles 79 et 81.

5° L'indication de la nature et de la situation des biens affectés à l'inscription (2148, C. fr.).

**83.** La disposition du n° 5 ne s'applique point aux hypothèques générales ni au bénéfice de la séparation des patrimoines. Pour les premières, l'indication de la généralité de l'hypothèque, et pour la seconde, l'indication du titre suffit pour affecter tous les immeubles du débiteur ou du défunt situés dans le district du bureau. (*Ibid.*)

**84.** Les inscriptions doivent être admises

non-seulement si l'original ou la copie du titre authentique est présenté, mais aussi l'acte sous signature privée s'il est rédigé dans les formes prescrites par l'art. 69, lors même que le délai fixé pour l'enregistrement de ces actes serait expiré, sous la réserve cependant de tous droits quelconques.

**85.** Le créancier qui a acquis le droit d'affecter les biens à venir du débiteur, ainsi qu'il est dit à l'art. 73, devra faire pratiquer sur ses biens une inscription, qui ne produira son effet toute fois, si l'acquisition est réalisée, que du jour de l'inscription.

**86.** L'omission ou l'erreur de quelqu'une des formalités indiquées à l'art. 82 entraîne la nullité de l'inscription pour le cas seulement où la personne du débiteur, le fonds et le montant de la créance sont incertains.

**87.** L'inscription conserve l'hypothèque pour le montant de la créance énoncée dans la note hypothécaire, pourvu que la somme due soit plus élevée que celle exprimée.

**88.** Toute notification relative aux inscriptions dans lesquelles le créancier a omis de faire élection de domicile, s'exécute légalement si elle est affichée à la porte du bureau du conservateur.

**89.** Dans les dix jours qui précèdent la faillite, aucun gage ni hypothèque ne peuvent être acquis sur les biens du commerçant; ces inscriptions seraient nulles, ainsi que celles des privilégiés et hypothèques prises depuis le jour de l'ouverture de la faillite déclarée par le tribunal. (2146 C. fr.—448 C. de comm. fr.)

**90.** Les inscriptions sur les biens du défunt peuvent être prises pourvu que ces biens lui fussent acquis par titre au jour de son décès. (2149 C. fr.)

Elles seront faites au nom du défunt si l'héritier n'a pas fait le transport des biens pour son propre compte, dans ce cas elles devront être prises au nom de l'héritier; les obligations de l'héritier antérieures au transport des biens ne préjudicient point aux créanciers du défunt.

Mais les inscriptions prises par les créanciers du défunt sur les biens héréditaires, deux mois après le décès du débiteur sont nulles et sans effet dans tous les cas, si la succession est acceptée sous bénéfice d'inventaire (2146, § 2, C. fr.).

**91.** Comme 2150 C. fr.

**92.** Comme 2152 C. fr.

**93.** Les contestations que le débiteur pourrait élever contre les créanciers relativement aux inscriptions, devront être portées devant les tribunaux compétents avec citation à personne ou au dernier domicile indiqué, lors même qu'elle serait décédée.

**94 et 95.** Comme 2155 C. fr.

**96.** Nous nous réservons de déclarer notre volonté sur la durée des inscriptions, qui continueront provisoirement à subsister sans li-

mitation de temps, sauf les effets de la prescription, et les dispositions transitoires ci-après. (2154, C. fr. diff.)

CHAP. IX. — *Dispositions (prouvedimenti) relatives à quelques inscriptions.*

**97.** Les maris et leurs ascendants sont tenus de faire inscrire l'hypothèque légale des femmes, prescrite par l'art. 64, n° 1. (2135, C. fr.)

**98.** Les tuteurs sont tenus de prendre inscription pour l'hypothèque légale des mineurs et des interdits. La même obligation est imposée aux beaux-pères, aux curateurs, aux tuteurs pupillaires (*prouveditore*) et à leur défaut aux juges chargés des tutelles. (*Ibid.*)

**99.** Ont encore le droit de prendre inscription les femmes elles-mêmes, les mineurs, les interdits et leurs père et mère. (2139, C. fr.)

**100.** Un mois est accordé pour prendre utilement les inscriptions des hypothèques légales (97 et 98), elles produisent leur effet à dater du jour où le droit est acquis, et prennent les inscriptions prises par les tiers dans l'intervalle de ce mois.

**101.** En cas de décès du mari ou du tuteur dans le courant du mois, les héritiers doivent prendre inscription; aucune prorogation de délai ne leur est accordée.

**102.** Les inscriptions des hypothèques légales prises après ce délai ne produisent leur effet qu'à dater du jour où elles ont été inscrites (2135 C. fr.).

**103.** Les dommages et intérêts dus aux mineurs et interdits par leurs tuteurs ou curateurs, pour défaut d'inscription des hypothèques légales, sont ordonnés par un arrêt, lorsque l'insolvabilité dépend d'une obligation contractée après la tutelle ou la curatelle.

**104.** Les inscriptions des hypothèques attribuées aux administrations publiques et aux établissements pieux sur les patrimoines de leurs comptables, doivent être prises par les administrateurs et les directeurs dans le délai du mois à dater de leur nomination sous peine de la censure du gouvernement.

**105.** Si, dans les cas où l'hypothèque légale doit être prise, une hypothèque conventionnelle en fait partie et doit être prise également, l'inscription de l'hypothèque légale n'en doit pas moins avoir lieu, à moins que l'hypothèque conventionnelle n'ait été inscrite.

CHAP. X. — *Du rang des hypothèques.*

**106.** L'ordre et le rang des hypothèques, à l'exception des cas expressément mentionnés, sont déterminés par la date de l'inscription sur les registres du conservateur du

district où les biens sont situés. (2134 et 2146, C. fr.)

**107.** Comme 2147, C. fr.

**108.** L'inscription d'un capital produisant intérêt comprend, sans qu'il soit besoin d'autre déclaration, les intérêts de trois années, et ceux de l'année courante; elle profite au créancier pour le capital et les intérêts. (2151, C. fr.)

**109.** Les intérêts excédants doivent être inscrits séparément, mais l'inscription ne date que du jour où elle est prise.

**110.** Les parties ont la faculté d'étendre l'hypothèque du capital à un cumul d'intérêts supérieur à celui de trois ans, pourvu qu'ils en fassent l'objet d'une clause conventionnelle et qu'ils prennent inscription de cette convention.

**111.** Les mêmes règles s'appliquent également aux créances privilégiées sur les biens immobiliers.

**112.** Si le taux de l'intérêt n'est pas énoncé dans l'inscription, il est évalué à cinq pour cent; s'il est supérieur il est réduit à ce taux; mais s'il est stipulé à un taux moins élevé, il n'y est rien changé.

**113.** L'inscription pour le capital comprend également les frais de l'acte de l'inscription et ceux du jugement de collocation. (2155, C. fr.)

CHAP. XI. — *Des inscriptions par suite d'aliénation et de leurs effets contre les tiers.*

**114.** Les créanciers qui ont un privilège ou une hypothèque sur une propriété aliénée par le débiteur, ont, à compter du jour de l'aliénation, un délai de trente jours pour en faire l'inscription.

**115.** Ce délai sera augmenté, si l'hypothèque pour laquelle l'inscription est prise jouit par sa nature d'un délai plus long (art. 90 et 102); mais il sera de 30 jours dans tous les cas, si le délai accordé pour prendre l'inscription à l'égard de certaines hypothèques est moindre.

**116.** Sinon, et lesdits délais passés, les inscriptions prises seront sans effet et ne pourront préjudicier au nouvel acquéreur.

**117.** Ce nouveau propriétaire ne peut s'opposer, sauf les réserves de droit, aux privilèges ou hypothèques prises par les créanciers du vendeur, lors mêmes qu'elles procéderaient de créances postérieures à l'aliénation.

**118.** Quand les art. 116 et 117 s'appliquent aux mineurs, aux interdits et à tout autre privilégié, il y a lieu à la réserve de leurs droits contre les tuteurs, curateurs ou administrateurs.

**119.** La mutation en ce qui concerne l'hypothèque, est censée opérée du jour où le nouveau possesseur est inscrit sur les registres communaux.

**120.** Les créanciers inscrits dans les termes de droit et ceux dispensés de l'in-

scription n'éprouvent aucun préjudice de la vente des biens soumis à leur hypothèque.

Ils conservent le droit de se faire payer sur l'immeuble, en quelques mains qu'il ait passé, selon l'ordre de leurs inscriptions pour le montant intégral de leurs créances, sans égard au prix de vente et aux clauses du contrat (2143, C. fr.).

**121.** En cas de refus de payer tous les créanciers, le tiers détenteur peut délaisser l'immeuble ou faire procéder à la purge des hypothèques, sinon tout créancier inscrit peut poursuivre la vente de l'immeuble (2168 et 2183, C. fr.).

**122 et 123.** Comme 2169 et 2170, C. fr.

**124.** Comme 2172, C. fr.

**125.** Le délaissement doit avoir lieu après l'expiration des trente jours accordés par l'art. 122.

**126 et 127.** Comme 2173 et 2174, C. fr.

**128.** Comme 2175, C. fr.

**129.** Comme 2176, C. fr., *seulement la péremption de l'instance est d'une année au lieu de trois ans.*

**130.** Le tiers détenteur n'a pas le droit de retenir l'immeuble pour se rembourser les améliorations faites sur le fonds, un privilège seulement appartient à celui qui a fait les améliorations, lorsqu'il a pris inscription dans le mois de la remise des travaux.

Mais leur liquidation n'est pas soumise aux formalités prescrites par l'art. 17, n° 3.

**131.** Comme 2177, § 1, C. fr.

**132.** Comme 2178, C. fr.

CHAP. XII. — *De la manière dont les biens sont affranchis des charges inscrites et de celles non inscrites.*

**133.** Les hypothèques soumises à l'inscription et celles qui en sont exemptes, ainsi que les titres dont elles émanent, s'éteignent :

Par la réduction des inscriptions; 100

Par leur radiation; 100

Par la purge; 100

Par la prescription.

L'effet de cette extinction est d'affranchir les biens, comme si l'inscription n'avait jamais été prise (2180, C. fr.).

§ 1. De la réduction des inscriptions.

**134.** Quand l'inscription est excessive, le débiteur peut en requérir la réduction. (2164, C. fr.)

**135.** L'inscription est réputée excessive, lorsque l'immeuble est d'un prix qui excède le capital de la créance, augmenté de quatre années de revenus et des frais, et d'un tiers en sus de leur valeur net de toute charge et hypothèque. La réduction s'opère sur l'excédant. (2162, C. fr.)

**136.** Son effet est de restreindre le droit réel du créancier sur un immeuble à une

partie qui peut en être facilement séparée ; ou s'il y a plusieurs immeubles à quelques-uns d'eux seulement, pour une somme suffisante pour assurer le paiement de la créance.

**137.** La réduction s'opère ou par le consentement de la partie qui y a intérêt et peut l'accorder, ou en vertu d'un jugement définitif.

**138.** Aucune demande en réduction ne peut être admise par le conservateur, si elle n'est fondée sur un acte public, ou sur un acte privé revêtu des formalités indiquées à l'art. 69, ou sur un jugement.

**139.** Les débiteurs peuvent exercer l'action en réduction des hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales comme excessives ; mais cet excès sera déterminé dans des cas spéciaux, en observant les règles prescrites ci-dessus, d'après la fixation du juge.

**140.** Quand il s'agit d'hypothèques conventionnelles, la réduction n'est point admise, si elle n'est consentie par les parties intéressées ou s'il n'est pas prouvé que la moitié de la créance, au moins, est éteinte depuis l'inscription (2161, § 2, C. fr. *diff.*).

Dans ce cas, la réduction des hypothèques pourra être requise par le débiteur, si l'immeuble hypothéqué est d'une valeur supérieure de plus du double à ce qui reste de la créance.

**141.** La réduction des hypothèques conventionnelles peut encore avoir lieu, dans les proportions indiquées à l'art. 135, si la valeur de la dette indéterminée est estimée par le créancier, et, comme il est dit à l'art. 79, si cette valeur est excessive (2161, C. fr.).

**142.** Si, après la réduction, il est reconnu que la créance s'élève à une somme plus forte que celle restreinte, le créancier peut prendre une nouvelle inscription qui n'a d'effet cependant qu'à compter de sa date.

**143.** Les frais de la réduction doivent être supportés par celui qui l'a requise, sauf le cas où le créancier, par suite de son opposition, aurait été condamné.

#### § 2. De la radiation des inscriptions.

**144.** La radiation des hypothèques peut être requise par celui qui y a intérêt, toutes les fois que le titre inscrit est éteint ou annulé.

**145.** Elle peut avoir lieu ou du consentement de l'inscrivant, ou en vertu d'un jugement, ainsi qu'il a été prescrit pour la réduction.

**146.** Les femmes majeures, les tuteurs et les curateurs peuvent consentir utilement la radiation, même sans l'autorisation du juge, quand la créance a cessé d'exister avant la demande en radiation ; dans tout autre cas, les formalités de justice devront être observées.

**147.** La radiation des inscriptions au profit du trésor ou des établissements pieux est ac-

cordée par les administrateurs, à la charge d'observer les règlements particuliers aux dites administrations.

**148.** Les hypothèques générales sont rayées en vertu d'un jugement devenu définitif.

**149.** Lorsque cinq années se sont écoulées depuis la cessation de la minorité ou de l'interdiction, l'inscription de l'hypothèque légale ne produit plus d'effet et peut être rayée.

**150.** Lorsque le titre d'une créance est éteint ou par l'annulation du paiement ou pour tout autre cause antérieure, l'inscription continuera à exister si elle n'a pas été rayée ; mais si la radiation a été opérée, l'inscription nouvelle ne datera que du jour où elle aura été prise.

#### § 3. De la purge.

**151.** La purge est le moyen accordé au propriétaire de l'immeuble, à moins qu'il ne soit personnellement engagé, pour le rendre libre des charges et des hypothèques qui l'affectent, et en obtenir la pleine et entière disposition.

**152.** L'acheteur, le donateur, celui qui a fait un échange, ou tout autre tiers détenteur qui veut faire purger devra, après le délai de deux mois, à dater du jour de la mutation, déposer au greffe du tribunal compétent et notifier en même temps à tous les créanciers inscrits une déclaration signée de lui ou de son fondé de pouvoirs, par laquelle il annoncera qu'il est prêt à acquitter sur-le-champ les dettes et charges hypothécaires jusqu'à concurrence du prix, et sommant les créanciers de se présenter, dans le délai d'un mois, à la chancellerie pour recevoir le paiement de leurs créances (2184, C. fr.).

**153.** La notification prescrite par l'article précédent devra être faite au domicile élu des créanciers, et à défaut de domicile élu, l'affiche à la porte du tribunal suffira.

**154.** La déclaration prescrite par l'art. 152 devra être accompagnée :

1° De l'extrait du titre contenant la date de l'acte, sa nature, le nom et la désignation précise du vendeur, du donateur, de l'échangiste, la qualité des immeubles vendus, les arrondissements dans lesquels ils sont situés, le prix stipulé et les charges qui en font partie ; et si, à cause de la nature de l'acte, le prix stipulé ne peut être exprimé, il y sera suppléé par une expertise judiciaire ;

2° De la preuve de la transcription (*la fede della seguita voltura*) ;

3° Le tableau de toutes les inscriptions existantes sur les biens (2183, C. fr.).

**155.** Le nouvel acquéreur devra en outre veiller à ce que, par l'intermédiaire du tribunal compétent, il soit affiché à la porte dudit tribunal et à celle du conservateur des hypothèques, un avis contenant :

1° L'offre faite par lui d'acquitter les dettes et les charges résultant des inscriptions ;

2° La désignation de ces biens ;

3° Celle de l'acte de l'acquisition ;

4° Leur prix et les charges qui en font parties ;

5° La désignation du tribunal devant lequel il devra être procédé à la collocation des créanciers.

**156.** Le même avis devra en même temps être inséré dans la gazette ou dans le journal judiciaire, s'il en existe.

**157.** Cet avis aura les mêmes effets que la notification à personne ou à domicile pour les créanciers qui sont dispensés de prendre inscription et pour ceux qui n'en sont pas exempts.

**158.** Le dépôt et la déclaration dont il est mention à l'art. 152 pourront être faits en tout temps par le tiers-détenteur, s'il n'a pas été exercé de poursuites contre lui, et dans le terme de trente jours à dater des poursuites s'il en a été fait par des créanciers.

**159** Comme 2185, C. fr. ; *seulement au 2°, in fine, au lieu de : ou déclaré par le nouveau propriétaire, il est dit : ou déclaré par l'expertise.*

**160** et **161.** Comme 2186 et 2187, C. fr.

**162.** Comme 2188, C. fr. *Il est ajouté :* et de payer les améliorations faites par l'acheteur sur le fonds, de la manière indiquée par l'art. 130.

**163.** Comme 2190, C. fr. *Il est ajouté :* et du nouveau propriétaire.

**164.** Comme 2189, C. fr.

**165.** Si l'adjudication n'est pas faite au nouveau propriétaire, il ne sera tenu de remettre l'immeuble à l'adjudication qu'à l'expiration du terme du loyer des immeubles ruraux ou de ville. Jusqu'à cette époque il peut percevoir les revenus de toute espèce, et ne devra pas comprendre les fruits dans le prix de son acquisition.

**166.** Comme 2191, C. fr. *Il est ajouté :* et pour toute autre indemnité aux termes de droit.

**167** et **168.** Comme 2192, C. fr. *On n'a pas reproduit la fin dudit article français, depuis ces mots : Sauf le recours du nouveau propriétaire, etc.*

**169.** Les formes prescrites dans le présent § 3, pour obtenir la purge des immeubles, ne s'appliquent pas aux adjudicataires des immeubles par expropriation forcée et par voie d'exécution immobilière ; dans ce cas, les biens sont acquis à l'adjudicataire purgés et libres de tous privilèges et hypothèques, et du bénéfice de la séparation des patrimoines, pourvu qu'il dépose le prix ou paye les créanciers, ainsi qu'il est prescrit par l'art. 160. (717, C. de procéd. civ. fr.)

§ 4. De la prescription.

**170.** La prescription résultant d'un certain

laps de temps sous les conditions ci-après indiquées, libère le débiteur de ses obligations envers le créancier et détruit les droits du créancier ; elle rend les biens libres des hypothèques et privilèges en faveur des tiers détenteurs, et devient pour le possesseur un mode légitime d'acquérir la propriété, et pour le propriétaire un moyen de le perdre. (2219, C. fr.)

**171.** Comme 2220, C. fr.

**172.** Elle peut être alléguée ou opposée par quiconque y a intérêt.

**173.** Les termes dans lesquels s'opère la prescription, sont de trente, de vingt, de dix, de cinq et de deux ans.

**174.** Lorsque trente ans se sont écoulés, sans que la dette ait été reconnue ou confirmée par le débiteur, et sans que le créancier ait judiciairement allégué son droit, les créances, les privilèges et les hypothèques, s'il en existe pour garantie des créances, se prescrivent en faveur du débiteur, et les biens engagés en demeurent libres et déchargés. (2262, C. fr.)

**175.** Le terme de cette prescription ne commence à courir que du jour où le créancier a pu intenter son action contre le débiteur et les biens hypothéqués.

Quand il s'agit de créances conditionnelles et éventuelles, elle ne court que du jour où la condition ou l'événement est vérifié, et pour les créances à jour fixe, seulement à compter de ce jour. (2257, C. fr.)

**176.** La sommation judiciaire contre le débiteur principal a pour but d'arrêter le cours de la prescription et de l'interrompre contre la caution ou tout autre coobligé, ou garant de l'éviction.

**177.** Le laps de trente ans, écoulé depuis l'ouverture de la succession, opère également la prescription du droit de demander la séparation des patrimoines, conformément aux dispositions du chapitre II.

**178.** Si les biens affectés sont entre les mains d'un tiers détenteur, la prescription des privilèges et hypothèques, ainsi que celle des actions qui en dépendent, s'opère par le laps de dix ans, si le créancier est présent, et par vingt ans, s'il est absent du Grand-Duché. Elle ne court que du jour de la transcription, sauf ce qui est prescrit par l'art. 125.

**179.** La prescription de dix et de vingt ans exige de la part du tiers possesseur la bonne foi et un juste titre. (2265, C. fr.)

La bonne foi est toujours présumée, à moins que le contraire ne soit prouvé ; il suffit que son existence soit démontrée au moment de l'acquisition.

**180.** La bonne foi et le juste titre ne sont pas requis pour la prescription de trente ans. (2262, C. fr.)

**181.** A l'expiration des délais fixés par les articles précédents, à dater du jour de la transcription, la propriété est prescrite en faveur du tiers détenteur si le propriétaire n'a pas

fait valoir judiciairement ses droits, ou si le débiteur n'a pas reconnu son titre.

Les prescriptions de la propriété par dix et de vingt ans sont subordonnées aux conditions de l'art. 179.

Celle de trente ans a lieu en faveur du tiers détenteur et contre le propriétaire, ainsi qu'il est dit à l'art. 130.

**182.** Les inscriptions prises par le créancier ne sont point interruptives de la prescription.

**183.** Sont prescrits par deux ans les frais judiciaires, funéraires et de dernière maladie, les salaires des gens à gage, les fournitures alimentaires, les honoraires des défenseurs qui ont conservé ou revendiqué l'immeuble, et les créances des artisans, des ouvriers, ou de ceux qui ont fourni les fonds pour les payer ou les matériaux pour leur travail. (2271, C. fr.)

**184.** Se prescrit par cinq ans la créance des contributions publiques et communales, celle du locataire du fonds rural ou de ville, la créance du propriétaire direct et du locataire pour les redevances, et enfin la créance des architectes et entrepreneurs pour les améliorations ou l'achèvement de la fabrique ou du bâtiment.

**185.** La prescription court contre toute personne et corps moral, quoique privilégié. Cependant, les personnes privilégiées conservent leurs recours contre leurs administrateurs à raison de la prescription encourue.

Les prescriptions de dix, de vingt et de trente ans ne courent pas contre le mineur et les interdits, ni entre époux, ni au préjudice des femmes à l'égard du fonds constitué selon le régime dotal vendu à des tiers, pendant la minorité, l'interdiction et le mariage. (2252-2253 et 2255 C. fr.)

#### CHAP. XIII. — De la subrogation légale.

**186.** La subrogation légale aux droits et hypothèques du créancier appartient : 1° Au détenteur de l'immeuble qui a éteint l'hypothèque inscrite, ou qui a été exproprié, ou qui a délaissé le fonds hypothéqué pour obtenir son recours sur les biens du principal débiteur; — 2° A celui qui a éteint la dette dont il était tenu avec d'autres et pour d'autres; — 3° A l'héritier bénéficiaire qui a payé de ses propres revenus les dettes de la succession; — 4° Au créancier hypothécaire qui a payé un autre créancier antérieur ou privilégié. (1251, C. fr.)

**187.** Le créancier ayant une hypothèque spéciale, qui a été écarté par les créanciers antérieurs ayant une hypothèque générale sur les biens du débiteur, est subrogé par l'effet de la loi aux droits et hypothèques des créanciers qui l'ont évincé sur les autres immeubles du débiteur, et sont préférés aux créanciers inscrits sur ces immeubles à une date qui leur est postérieure.

Le même droit appartient, sur les autres

fonds du débiteur aux créanciers spéciaux remplacés par le créancier spécial dont il a été parlé ci-dessus.

**188.** Les droits acquis ainsi ne peuvent être contestés que lors de l'ordre entre les créanciers auxquels ces droits appartenaient originairement.

**189.** Hors les cas ci-dessus exprimés, la subrogation doit être stipulée entre les parties:

#### CHAP. XIV. — De la publicité des registres et des obligations des conservateurs.

**190 et 191.** Comme 2196 et 2197, C. fr.

**192.** Comme 2198, C. fr. *Seulement*, il faut que le nouveau possesseur ait requis le certificat d'inscription deux mois après la transcription, au lieu de: depuis la transcription (sans délai exprimé).

**193.** Dans aucun cas, les conservateurs ne peuvent refuser ou différer les inscriptions, ou la délivrance des certificats requis, sous peine de dommages-intérêts.

Leur refus ou leur retard peut être certifié par un acte dressé par un notaire assisté de deux témoins.

Ils devront également, à la requête des intéressés, noter les changements et cessions d'hypothèques sous peine encore de dommages-intérêts. (2199, C. fr.)

**194.** Les conservateurs ne peuvent comprendre dans les certificats que les inscriptions existantes et celles renouvelées.

**195 et 196.** Comme 2200 et 2201, C. fr.

**197.** Comme 2203, C. fr.

**198.** Les registres des hypothèques sont rendus publics par les certificats que délivre le conservateur; les registres et les tables des hypothèques doivent être communiqués à tous ceux qui le demandent, sans déplacement, en présence du conservateur ou de son délégué. (2196, C. fr.)

**199.** Si les conservateurs découvrent des irrégularités dans la transcription des notes qui leur ont été fournies par les parties, ils peuvent les rectifier d'office en faisant une nouvelle inscription, mais sous la condition de la rapporter à la date courante et de déclarer qu'elle est rectificative de la première.

**200.** Comme 2202, C. fr.

**201.** L'action en dommages et intérêts contre les conservateurs des hypothèques n'est plus recevable dix ans après la cessation de leurs fonctions; passé ce délai, sans qu'aucune instance ait été formée contre eux, l'inscription doit être rayée.

L'instance doit être portée devant le tribunal du bureau où l'erreur ou l'omission auront été commis.

**202.** Avant d'entrer en fonction, les conservateurs doivent fournir une caution en immeubles dans une proportion déterminée par les tribunaux compétents.

Ils doivent encore prouver que leur signature originale, munie du sceau et de la marque du bureau dont ils prennent la gestion, a été déposée dans tous les tribunaux civils du Grand-Duché.

*Le chapitre XV (art. 203 à 218), est relatif à des dispositions transitoires.*

**219.** La contrainte par corps a lieu en ma-

tière civile pour le stellionat. — Il y a stellionat, lorsqu'on vend ou qu'on hypothèque un immeuble dont on sait n'être pas propriétaire, lorsqu'on présente comme libres des biens hypothéqués, ou que l'on déclare des hypothèques moindres que celles dont ces biens sont chargés. (2059, C. fr.)

## TURQUIE.

### Extrait du recueil de Monradja d'Hosson de 1798.

*Code civil (3<sup>e</sup> vol. in-fol., page 201).*

#### LIVRE VIII. — DIVERSES LOIS RELATIVES AUX PERSONNES ET A LA PROPRIÉTÉ.

##### CHAP. XV. — Des gages et des hypothèques. (Réhinn.)

**1.** Les gages et les hypothèques sont des sûretés remises par le débiteur entre les mains de son créancier. (2114, C. fr.)

*Commentaire.* Ces actes sont autorisés par l'exemple même du prophète. Il lui arriva plus d'une fois d'acheter à crédit des comestibles d'un marchand juif, en lui donnant en gage tantôt sa cotte de mailles et tantôt l'une de ses robes.

**2.** Pour qu'un nantissement soit valable, il faut que le débiteur ait la propriété absolue de la chose qui en est l'objet, et qu'il en puisse disposer. (2124, C. fr.)

*Comm.* Personne ne saurait donner en gage un arbre, sans le fruit qui penderait à ses branches, ni le fruit sans l'arbre qui le porte, ni des grains en épis sans le terrain, ni une maison appartenant à plusieurs maîtres, ni un objet qui lui est confié en dépôt.

**3.** Aucun des articles proscrits par l'islamisme ne peut servir de gage entre les fidèles.

*Comm.* Tels que les vins et les cochons, qui ne sont des objets appréciables que pour les non-mahométains. Ceux-ci ont en conséquence le droit de les donner en gage et d'en réclamer la valeur, s'ils viennent à périr entre les mains du créancier, quand même il serait mahométan.

**4.** Le débiteur qui offre un gage est maître de s'en dédire avant de l'avoir livré.

*Comm.* Mais après la tradition du gage, il ne peut plus le réclamer qu'il n'ait satisfait à ses engagements.

**5.** Le gage doit équivaloir à peu près au montant de la dette, et s'il péricule par la faute du créancier, la perte en est pour lui, jusqu'à concurrence de sa créance.

*Comm.* Or, si la créance est supérieure à la valeur du gage, il est en droit d'en répéter le

surplus; mais dans le cas contraire, il n'est tenu d'aucune indemnité, parce que l'excédant du gage est considéré comme un dépôt entre ses mains, à moins que la perte n'en soit provenue de sa faute. Au reste, dans tous ces cas, l'estimation du gage doit se régler sur sa valeur réelle au jour de sa tradition.

**6.** Les frais nécessaires à la garde ou à la conservation d'un gage ou d'une hypothèque, sont à la charge du créancier. Mais s'il s'agit d'esclaves ou de bestiaux, le débiteur est tenu de leur entretien.

*Comm.* Sont compris ici les vêtements des esclaves de l'un et de l'autre sexe et le traitement des nourrices, de leurs enfants, le salaire des bergers qui soignent les troupeaux, et les frais funéraires pour les esclaves décédés pendant qu'ils servaient de garantie au créancier.

**7.** S'il s'agit d'un terrain cultivé, soit jardins, vergers, potagers ou vignobles, leur entretien doit être également aux frais du débiteur.

*Comm.* Attendu que les produits en sont pour son compte.

**8.** Mais, dans tous les cas où il serait question de frais extraordinaires, ils doivent être partagés entre le débiteur et le créancier, ce qui exige d'avance le concours et le consentement des deux parties.

*Comm.* Tels sont les médicaments nécessaires aux esclaves, les procédures judiciaires en cas d'évasion ou de délit de leur part, et les dégâts causés par les bestiaux. Ici la part qui est à la charge du débiteur, résulte de son droit de propriété, et celle qui concerne le créancier dérive de son obligation à conserver soigneusement tous les objets qu'il reçoit en nantissement.

**9.** Un créancier hypothécaire, qui n'est pas payé au terme convenu, peut poursuivre en justice son débiteur, et même exiger son emprisonnement. Il a le droit de garder la totalité du gage jusqu'à l'entier paiement de sa créance, quand même il aurait reçu des à-compte.

*Comm.* Mais il ne doit ni en faire usage, ni en tirer profit, moins encore en disposer en faveur d'un tiers ou le vendre, sans le consentement formel du propriétaire.

**10.** De son côté, le débiteur actionné peut requérir l'exhibition du gage, pour s'assurer pleinement qu'il existe entre les mains de son créancier.

*Comm.* A moins que le gage n'ait été confié à un tiers.

**11.** Un débiteur peut donner à deux de ses créanciers un gage équivalent à leurs créances; et deux débiteurs peuvent engager à un créancier commun un bien également commun.

*Comm.* Dans le premier cas, le débiteur, qui aurait déjà payé l'un de ses créanciers, ne saurait rien réclamer de son gage qu'il n'ait aussi pleinement satisfait l'autre; le créancier commun de deux débiteurs a pareillement le droit de garder le gage commun jusqu'à ce qu'il soit entièrement payé de l'un et de l'autre.

**12.** Un nantissement ne peut être confié à un tiers qu'avec le consentement exprès des parties.

*Comm.* Le créancier toujours réputé hypothécaire est seul responsable des accidents.

**13.** Il faut aussi le consentement mutuel des parties pour procéder à la vente du nantissement, quoiqu'elle ait lieu par le moyen du

créancier, du débiteur, du dépositaire ou d'un fondé de pouvoirs; dans ce cas, les droits du créancier sur le produit de la vente sont aussi impérieux que ceux qu'il exerce sur l'objet même.

*Comm.* Ces droits sont tellement sacrés que si le nantissement consiste dans un esclave, et que le débiteur, son patron, lui accorde un affranchissement quelconque, cet acte de bienfaisance ne saurait porter préjudice au créancier. L'affranchissement est-il absolu? l'esclave recouvre aussitôt son entière liberté; mais si le patron n'est pas en état de l'acquitter, ou de donner un autre gage, l'affranchi est tenu de se rédimmer lui-même, en payant, à son choix, ou la somme due, ou sa valeur personnelle, sauf son recours contre son patron. L'affranchissement est-il non absolu? L'esclave n'en est pas moins obligé de payer la dette de son patron, mais sans pouvoir exercer de recours contre lui, attendu l'existence de sa servitude; les droits de propriété d'un patron sur un affranchi non absolu ne s'éteignant qu'à sa mort.

**14.** Enfin la créance hypothécaire doit être considérée comme privilégiée en cas de mort ou de faillite du débiteur.

*Comm.* A moins que celui-ci, abusant de la confiance de son créancier, n'ait trouvé le moyen de disposer réellement de l'objet par vente ou par donation.

## VAUD (CANTON DE).

### Code civil de 1819 (extrait du),

exécutoire le 1<sup>er</sup> juillet 1821.

#### PARTIE II.

##### TITRE XVI. — DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

###### CHAP. I. — Dispositions générales.

**1568 et 1569.** Comme 2092 et 2093, C. fr.

**1570.** Les causes légitimes de préférence sont les privilèges et hypothèques, et la priorité de date pour les titres authentiques. (2094, C. fr. diff.)

###### CHAP. II. — Des privilèges.

**1571 à 1573.** Comme 2095 à 2097, C. fr.

**1574.** Les privilèges sont, ou généraux  
*Deuxième partie.*

sur la totalité des biens, ou spéciaux sur certains meubles, ou sur certains immeubles.

###### SECTION I. — Des privilèges généraux.

**1575.** 1° à 5°. Comme 2101, C. fr. Il est ajouté: 6° Les ouvrages et menues fournitures des tailleurs et des cordonniers pendant la dernière année; — 7° Les impôts dus à l'État pour les deux dernières années et pour l'année courante, autres que ceux dont il est fait mention à l'art. 1583.

**1576.** Les créances privilégiées sur la généralité des biens se prélèvent sur la masse des biens non hypothéqués.

S'il n'existe pas de biens, ou s'ils sont insuffisants, elles se prélèvent par contribution sur les biens hypothéqués.

SECTION II. — *Des privilèges spéciaux.*

**1577.** Les privilèges spéciaux sont classés avant les privilèges généraux sur les objets spécialement affectés.

## § 1. Des privilèges sur certains meubles.

**1578.** Les créances privilégiées sur certains meubles, sont : 1° Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme ; savoir, pour tous les arrérages et pour tout ce qui est à échoir de l'année courante du bail. Le même privilège a lieu pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail. Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il ait fait la revendication ; savoir, lorsqu'il s'agit du mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de quarante jours ; et dans celui de quinzaine, s'il s'agit de meubles garnissant une maison. — 2° Les avances faites par le propriétaire au colon partiaire pendant les deux dernières années, sur la part de ce colon à la récolte de la dernière année, soit que ces avances aient eu pour objet la culture des fonds, soit qu'elles aient eu pour objet l'entretien du colon et de sa famille. — 3° La créance sur le gage dont le créancier est saisi. — 4° Les frais faits pour la conservation de la chose. — 5° Les fournitures d'un aubergiste, sur les effets du voyageur qui ont été transportés dans son auberge. — 6° Les frais de voiture et les dépenses accessoires sur la chose voiturée. (2102, C. fr.)

## § 2. Des privilèges sur certains immeubles.

**1579.** Le copropriétaire du mur mitoyen a un privilège spécial sur le bâtiment du voisin que ce mur mitoyen soutient, à raison des frais qu'il a été dans le cas de faire pour la reconstruction ou la réparation de ce mur.

**1580.** Le copropriétaire de la maison commune a un privilège spécial sur cette maison à raison des réparations qu'il a été dans le cas d'y faire.

**1581.** Le propriétaire d'une partie distincte d'une maison, qui a dû faire des réparations dans une autre partie de cette maison, pour empêcher la ruine de la sienne, a un privilège spécial sur la partie qu'il a réparée.

**1582.** La police a un privilège spécial sur les immeubles pour les réparations qu'elle est appelée à y faire dans des vues de sûreté publique en vertu de la loi.

**1583.** L'État a un privilège spécial pour les droits de mutation échus dans l'année, et pour l'impôt foncier des deux dernières an-

nées et celui de l'année courante, sur les immeubles pour lesquels ces droits ou cet impôt sont dus. (L. fr. 22 frimaire, an 7.)

CHAP. III. — *Des hypothèques.*SECTION I. — *Dispositions générales.*

**1584.** Comme 2114, C. fr.

**1585.** Comme 2115, C. fr. *Il est ajouté :* Une loi particulière déterminera les conventions dans lesquelles une hypothèque peut être constituée.

**1586.** Comme 2118, 1°, C. fr. ; 2° *supprimé.*

**1587.** Comme 2124, C. fr.

**1588.** Les biens des mineurs, des interdits et ceux des absents, tant que la possession n'en est déléguée que provisoirement, ne peuvent être hypothéqués que pour les causes et dans les formes établies par la loi. (2126, C. fr.) (1).

(1) 224. Toute tutelle, hormis celle des père et mère, cesse par rapport au tuteur au bout de trois ans, à moins qu'il ne soit nommé ou confirmé de nouveau par la justice de paix ; néanmoins ce tuteur devra remplir les fonctions de la tutelle jusqu'à ce qu'il y ait été pourvu.

SECTION III. — *De l'inspection générale sur les tutelles.*

280. Le conseil d'État exerce par ses lieutenants une inspection générale sur les tutelles.

281. Lorsque le lieutenant du Conseil d'État apprendra qu'une justice de paix a négligé de nommer à un de ses justiciables un tuteur, curateur ou conseil judiciaire, il en avertira cette justice et veillera à ce qu'elle y pourvoie.

282. Lorsque le lieutenant du conseil d'État aura découvert quelque erreur, négligence ou désordre qui aurait eu lieu dans l'administration d'une tutelle, il en fera l'observation à la justice de paix ; et si celle-ci n'opère pas le redressement exigé, ou ne donne pas une explication suffisante, il dénoncera l'affaire au conseil d'État qui statuera sur le cas.

## PARTIE II. — TITRE III.

*Du contrat de mariage et des droits respectifs des époux, relativement à leurs biens.*

CHAP. IV. — *De la sûreté du bien de la femme.*

1090. Le mari est tenu d'assurer la restitution de tous les biens mobiliers qu'il reçoit de sa femme à l'époque du mariage et durant le mariage, tels que créances, argent comptant ou autres valeurs.

1091. Cette assurance sera faite ou par un assignat emportant hypothèque sur un ou plusieurs immeubles, ou, si le mari ne possède pas d'immeubles, par une reconnaissance.

Cette reconnaissance équivaut à un acte notarié.

1092. L'assignat ou la reconnaissance seront faits au plus tard dans les trois mois, dès le moment où le mari aura reçu de sa femme des valeurs pécuniaires, ou lors qu'il aura dénaturé le mobilier ou les créances qui appartenaient à sa femme, sauf les cas prévus par les articles 1093 et 1097.

1093. Si les époux sont domiciliés en pays étranger, le mari devra, dans les trois mois après son retour au

**1589.** Les contrats passés en pays étranger ne peuvent donner d'hypothèques sur les biens situés dans le Canton.

**1590.** Il n'y a d'hypothèque valable que celle dont l'acte déclare spécialement la nature et la situation de chacun des immeubles, actuellement appartenant au débiteur, sur lesquels il consent l'hypothèque de la créance. Chacun de tous ses biens présents peut être nominativement soumis à l'hypothèque.

Les biens à venir ne peuvent pas être hypothéqués (2129, C. fr.).

**1591.** Comme 2131, C. fr.

**1592.** Comme 2133, C. fr.

SECTION II. — *Du rang que les hypothèques ont entre elles.*

**1593.** Entre les créanciers, l'hypothèque aura rang du jour de la passation de l'acte, si l'inscription a été faite, dans le délai fixé par la loi, sur les registres publics destinés à cet usage; sinon, elle aura rang du jour de la date de l'inscription. (2134, C. fr., *diff.*)

CHAP. IV. — *De l'inscription et de la radiation des hypothèques.*

**1594.** Une loi particulière prescrira le mode de l'inscription et de la radiation des

Canton, assigner ou reconnaître les sommes qu'il aura reçues de sa femme en pays étranger.

Ces assignats ou reconnaissances ne seront admis qu'autant que la femme aura prouvé, par acte authentique, la délivrance effective des sommes qui doivent être assignées ou reconnues.

1095. Les assignats et reconnaissances seront faits devant la justice de paix de laquelle ressortit le mari, et en la présence des plus proches parents de la femme, ou eux dûment appelés.

Le mari justifiera de la cause ou de l'origine des valeurs qu'il déclare avoir reçues, et affirmera par serment qu'il les a effectivement reçues depuis trois mois au plus.

Il sera tenu de représenter en nature les créances qui n'auront pas été dénaturées, ainsi que l'inventaire des effets mobiliers qu'il déclare avoir reçus de sa femme, et pour lesquels il passe assignat ou reconnaissance.

1096. Les parents de la femme qui, par suite de constitution de dot ou de succession, seront détenteurs de ses biens ou ses débiteurs, ne pourront ni délivrer ces biens, ni acquitter leur dette, qu'en prenant les mesures nécessaires pour que les valeurs pécuniaires, créances ou effets mobiliers, qu'ils remettront à l'un ou l'autre titre, soit à la femme, soit au mari, soient dûment assignés ou reconnus par ce dernier, sous peine d'être responsables de la perte que la femme éprouverait de l'observation de cette formalité.

1096. De même, les parents qui autoriseront la femme à vendre ou à hypothéquer ses biens, devront, sous la responsabilité imposée par l'article précédent, veiller à ce que le mari ne dispose pas du produit de ces ventes, non plus que des sommes empruntées sous l'hypothèque des biens de la femme, avant qu'il ait assigné ou reconnu ce produit ou ces sommes.

1097. Si le mari, après avoir fait une reconnaissance à sa femme, vient dans la suite à acquérir des immeubles, il pourra convertir cette reconnaissance en assignat, par une constitution d'hypothèque, quel que soit le temps qui s'est écoulé depuis la réception des sommes apportées par la femme.

hypothèques, et déterminera les obligations et la responsabilité de l'officier public chargé de la tenue des registres.

**1595.** Le créancier inscrit pour un capital produisant intérêt, a droit d'être colloqué pour trois années seulement, et de plus, pour l'année courante, au même rang d'hypothèque que pour son capital. (2151, C. fr.)

CHAP. V. — *De l'effet des privilèges et hypothèques entre les créanciers hypothécaires.*

**1596.** Si le créancier de date antérieure a obtenu la *revestiture* de son hypothèque, le créancier de date postérieure peut la revendiquer, en remboursant au premier sa créance hypothécaire, en capital, intérêts et frais.

**1597.** Si le créancier de date antérieure a donné au créancier de date postérieure, communication juridique du jugement qui a prononcé la *revestiture* en sa faveur, le droit de revendiquer, accordé par l'article précédent au créancier de date postérieure, sera prescrit par un an, à compter de l'expiration du délai de *réemption* accordé par la loi au débiteur.

**1598.** Si le créancier de date antérieure n'avait signifié au créancier de date postérieure le jugement portant *revestiture* en sa

1098. Tout assignat ou reconnaissance qui n'aura pas été fait en présence de la justice de paix et des parents de la femme, ou eux dûment appelés, seront nuls.

Il en sera de même de tout assignat ou reconnaissance, même faits en justice, pour des sommes que le mari aurait reconnu avoir reçues depuis plus de trois mois, ou pour des créances ou effets mobiliers qu'il aurait reconnu avoir reçus sans les avoir représentés à la justice.

Néanmoins, ces nullités ne pourront être opposées par les époux, ni par leurs héritiers.

1099. Le droit résultant de la reconnaissance en faveur de la femme datera du jour où cette reconnaissance aura été faite devant la justice de paix.

1100. S'il y a assignat, l'hypothèque qui en résulte sera, de plus, inscrite sur le registre des hypothèques dans le ressort où chacun des immeubles est situé.

1101. Lorsque le mari n'a aucune propriété, qui puisse assurer suffisamment la reprise des biens mobiliers échus à la femme, et si les parents de celle-ci ou la municipalité ont de justes raisons de craindre que ces biens ne viennent à être dissipés, le mari sera tenu, ou d'acquérir des immeubles des deniers provenant desdits biens et de constituer en faveur de sa femme un assignat sur les immeubles acquis, ou de fournir une caution suffisante.

Si le mari ne veut ou ne peut satisfaire à l'une ou à l'autre de ces obligations, la justice de paix devra mettre les biens en régie entre les mains des parents, ou même d'un tiers, et le mari en percevra seulement les revenus.

CHAP. V. — *De l'aliénation des immeubles de la femme.*

1102. Les immeubles de la femme ne peuvent être aliénés ou hypothéqués que conformément aux règles établies à l'article 119 et suivants, sous peine de nullité.

1103. Les deniers provenant de cette aliénation et les valeurs empruntées sur ces hypothèques seront assurés à la femme dans la forme prescrite aux articles 1090 et suivants.

faveur, qu'après l'expiration du délai de réemption accordé au débiteur, la prescription d'une année, établie par l'article précédent, ne courra contre le créancier de date postérieure que depuis la date de la signification.

**1599.** Si le créancier de date antérieure n'a pas signifié au créancier de date postérieure le jugement portant *revestiture* en sa faveur, l'action qui est accordée au créancier de date postérieure par l'art. 1596, est prescrite par dix ans, à compter de la date du jugement portant *revestiture*.

**1600.** Si le créancier hypothécaire de date postérieure a obtenu la *revestiture* du fonds hypothéqué, le créancier de date antérieure n'en conserve pas moins le droit d'hypothèque qu'il avait sur le même fonds. — Ce droit ne s'éteint que par le paiement fait par le créancier de date postérieure du montant de la créance antérieure, en capital, intérêts et accessoires, ou par l'extinction de la créance antérieure, de quelque manière que cette créance soit éteinte.

CHAP. VI. — *De l'effet des privilèges et hypothèques contre les tiers-détenteurs.*

**1601.** Comme 2166, C. fr.

**1602.** Comme 2168, C. fr.

**1603.** Comme 2175, C. fr.

**1604.** Les fruits de l'immeuble hypothéqué ne sont dus par le tiers-détenteur qu'à compter du jour de la sommation de payer ou de délaisser. (2176, première partie, C. fr.)

**1605.** Comme 2177, § 1<sup>er</sup>, C. fr.

**1606.** Le tiers-détenteur qui a payé la dette hypothécaire, ou délaissé au saisissant l'immeuble hypothéqué, ou subi l'expropriation de cet immeuble, est subrogé aux droits du créancier tant contre le débiteur de la dette que sur les autres hypothèques de la créance. (2178, C. fr.)

**1607.** S'il n'y a pas d'autres hypothèques, ou si ces hypothèques sont entre les mains du débiteur, le tiers-détenteur exerce son recours contre ce débiteur pour le remboursement de la créance en capital et accessoires; et, de plus, s'il a été dépossédé, pour les dommages qu'il a soufferts indépendamment de ce remboursement. — Néanmoins, la répétition du dommage ne sera admise que dans le cas où le tiers-détenteur aurait dénoncé la saisie au débiteur et n'en aurait pas été garanti.

**1608.** S'il y a d'autres hypothèques, et si elles sont en mains d'autres tiers-détenteurs, celui qui, ayant été dans l'un des cas prévus par l'art. 1606, a été subrogé à la créance, peut, à son choix, exercer son recours contre le débiteur principal ou contre les tiers-détenteurs; toutefois, s'il exerce son recours contre ceux-ci, il ne pourra le faire que jus-

qu'à concurrence de la part que chacun d'eux doit prendre à la dette, en égard à la valeur des biens hypothéqués dont ils sont détenteurs.

**1609.** Ceux qui, d'après l'article précédent, auraient contribué au paiement de la créance et des dommages, ont leur recours en remboursement contre le débiteur.

CHAP. VII. — *De l'extinction des privilèges et hypothèques.*

**1610.** Les privilèges et hypothèques s'éteignent : 1° par l'extinction de l'obligation principale; 2° par la renonciation du créancier à l'hypothèque; 3° par l'aliénation en discussion; 4° par la prescription. — La prescription est acquise au débiteur, quant aux biens qui sont dans ses mains, par le temps fixé pour la prescription des actions qui donnent l'hypothèque ou le privilège. Quant aux biens qui sont dans la main d'un tiers-détenteur, elle lui est acquise dès que la dette principale est éteinte par la prescription, et, dans tous les cas, par le laps de temps fixé pour la prescription générale des actions réelles. (2180, C. fr.)

PARTIE III.

TITRE XVIII. — DE LA DISCUSSION DES BIENS.

**1622.** Les créanciers sont classés d'après la nature de leurs créances respectives, dans l'ordre suivant :

1° Les privilèges spéciaux sur les biens qui y sont affectés, conformément aux articles 1578 à 1583 ;

2° Les privilèges généraux sur toute la masse des biens, conformément à l'art. 1575 ;

3° Les créances hypothécaires sur les biens qui y sont affectés ;

4° Les créances par acte authentique.

On range dans la même classe :

a. Les billets sous signature privée, lorsque leur date est certaine (art. 985) ;

b. Les créanciers du mineur contre son tuteur ;

c. Les frais de procédure criminelle ou correctionnelle ;

5° Les créances par acte sous signature privée dont la date n'a pas été rendue certaine, et celle par simple compte ou par l'effet de prétentions liquidées ou à liquider.

Ces créances concourent entre elles au marc la livre ;

6° Les amendes et confiscations qui concourent entre elles, d'après la date du jugement.

**1623.** Les diverses créances comprises dans la quatrième classe concourent d'après la priorité de leur date.

La date du billet compte du jour où elle a été rendue certaine.

La créance du mineur contre son tuteur pour le solde dû au premier pour le compte rendu, prend date du jour de ce compte.

La créance du mineur contre son tuteur, pour les capitaux que celui-ci aurait reçus depuis le dernier compte rendu, prend date du jour de la réception de ces sommes.

La date des frais de procédure compte du jour du premier acte d'instruction.

### Loi du 28 mai 1824.

Vu les articles 1585, § 1<sup>er</sup>, et 1590 du Code civil, portant :

Le premier : « L'hypothèque n'a lieu que dans les formes autorisées par la loi. »

Le second : « Il n'y a d'hypothèque valable que celle dont l'acte déclare spécialement la nature et la situation de chacun des immeubles. »

Vu le § 2 de l'article 1585, s'exprimant ainsi :

« Une loi particulière déterminera les conventions dans lesquelles une hypothèque peut être constituée. »

Vu aussi les articles 1579 à 1582 inclusivement, sur les privilèges spéciaux ;

#### DÉCRÈTE :

#### CHAP. I. — Des conventions dans lesquelles une hypothèque peut être constituée.

##### SECTION I. — Dispositions générales.

**1.** Les actes dans lesquels une hypothèque peut être constituée, sont :

- 1° Les assignats ;
- 2° Les lettres de rente ;
- 3° Les contrats de rente viagère ;
- 4° Les actes de revers ;
- 5° Les actes de gardance de dams. (45, *L. hyp. de Fribourg.*)

**2.** Toute constitution d'hypothèque faite dans un contrat non spécifié en l'article précédent, est de nul effet.

**3.** L'hypothèque est constituée en premier rang, ou en mieux value.

Si elle est constituée en mieux value, toutes les charges antérieures doivent être spécifiées dans l'acte.

##### SECTION II. — Des assignats.

**4.** Comme 46, *L. hyp. de Fribourg.*

**5.** Les règles concernant les assignats sont établies aux articles 1090 à 1101 inclusivement du Code civil.

##### SECTION III. — Des lettres de rente.

**6.** Comme 56, *L. hyp. de Fribourg.*

**7 et 8.** Comme 57 et 60, *ibid.*

**9.** Les autres règles concernant les lettres de rente sont établies aux articles 1394 à 1397 du Code civil.

##### SECTION IV. — Des contrats de rente viagère.

**10.** Comme 64, *L. hyp. de Fribourg.*

**11.** Les règles concernant les contrats de rente viagère sont établies aux articles 1451 à 1459 inclusivement du Code civil (1968 à 1976, *C. fr.*).

##### SECTION V. — Des actes de revers.

**12.** Comme 47, *L. hyp. de Fribourg.*

**13.** Un acte de revers peut être passé, 1° Pour prix de l'acquisition pure et simple d'un immeuble ;

2° Pour retour d'échange, en cas de plus value de l'un des immeubles échangés ;

3° Pour prix de la cession d'une portion quelconque d'un immeuble, passée par un indivis à son ou ses indivis ;

4° Pour retour en cas de plus value d'un lot, lors de partage d'immeubles entre indivis ;

5° Pour le rachat, soit pour l'affranchissement des droits de parcours, de bocherage, de glandage et autres servitudes.

**14 à 16.** Comme 48 à 50, *ibid.*

##### SECTION VI. — Des gardances de dams.

**17 à 20.** Comme 66 à 69, *L. hyp. de Fribourg.*

#### CHAP. II. — Des privilèges spéciaux sur des immeubles.

**21.** L'acte assurant des privilèges spéciaux sur des immeubles, est celui par lequel un propriétaire règle avec le propriétaire voisin, ou avec l'autorité de police, le coût des réparations auxquelles ils ont été tenus, l'un pour empêcher la ruine de sa propriété, l'autre en vue de sûreté publique, afin qu'ils puissent se prévaloir du privilège spécial qui leur est garanti par la loi sur les immeubles mêmes qui ont donné lieu aux réparations.

**22.** Les cas qui donnent lieu au privilège spécial sont déterminés par les articles 1579 à 1582 du Code civil.

**23.** Dans tous les cas, l'urgence des réparations qui donnent lieu à des privilèges spéciaux, sera préalablement constatée par des experts nommés et assermentés à cet effet.

Le coût de ces réparations devra être réglé de même par experts, dans le mois, à compter de l'achèvement des travaux.

**24.** S'il y a contestation sur le coût de ces réparations, le créancier peut se pourvoir en droit.

Le jugement qui intervient équivaut à un acte notarié.

**25.** Le privilège spécial réservé à l'Etat, pour les droits de mutation et l'impôt foncier (C. civ., art. 1583), n'exige ni acte volontaire de la part du débiteur, ni acte judiciaire.

CHAP. III. — *De la forme dans laquelle les hypothèques doivent être constituées.*

**26.** L'hypothèque n'a lieu que dans les formes autorisées par la loi (C. civ., art. 1585, § 1<sup>er</sup>).

**27.** Il n'y a d'hypothèque valable que celle dont l'acte déclare spécialement la nature et la situation de chacun des immeubles (C. civ., art. 1590).

**28.** Toute personne qui voudra constituer une hypothèque, devra présenter au notaire une copie littérale et dûment certifiée, de l'article ou des articles du cadastre concernant l'immeuble ou les immeubles compris dans la constitution d'hypothèque.

**29.** Le notaire se conformera exactement à cette copie dans la désignation des immeubles, tant sur les points mentionnés à l'art. 27 que pour les noms locaux, les contenances, les folios des plans et les numéros sous lesquels les immeubles y sont figurés.

L'acte indiquera de plus les quatre limites principales; cette indication doit se faire par la personne même qui constitue les hypothèques.

**30.** Dans les communes où il n'existe pas de plans territoriaux levés depuis 1803, le notaire se conformera de même exactement à cette copie, quant à la désignation des immeubles, sur tous les points exprimés en l'article précédent qui n'ont pas rapport aux plans territoriaux. Dès que les plans territoriaux seront levés, il suivra en tous points, à l'égard de ces communes, les règles établies en l'article précité.

**31.** Les dispositions du présent chapitre sont en tous points applicables aux assignats qui se passent par devant les justices de paix.

**32.** Elles sont pareillement applicables aux actes notariés et aux jugements qui en tiennent lieu (art. 24), assurant des privilèges spéciaux.

CHAP. IV. — *De l'inscription des hypothèques sur les contrôles hypothécaires.*

**33.** Une loi particulière prescrira le mode de l'inscription et de la radiation des hypothèques; jusqu'à la promulgation de cette loi, l'inscription des hypothèques et celle des privilèges spéciaux mentionnés à l'art. 22, aura lieu sur les contrôles actuels.

**Loi du 24 décembre 1840.**

*Sur le contrôle des charges immobilières.*

Le Grand Conseil du Canton de Vaud,  
Vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat;

Vu l'art. 1594 du Code civil, portant :  
« Une loi particulière prescrira le mode de » l'inscription et de la radiation des hypothèques, et déterminera les obligations et la » responsabilité de l'officier public chargé de » la tenue des registres. »

Vu la nécessité d'étendre à d'autres charges immobilières l'obligation de l'inscription;

DÉCRÈTE :

CHAP. I. — *Dispositions générales.*

**1.** Il sera établi, au chef-lieu de chaque district, un bureau de contrôle des charges immobilières, où seront inscrits les actes grevant les immeubles du district d'une des charges énoncées à l'art. 3.

**2.** Dans chaque district, un officier public sera chargé de la tenue du bureau de contrôle, sous le titre de *Conservateur des charges immobilières*.

**3.** Sont assujettis à l'inscription :

a. Les constitutions d'hypothèques (2134, C. fr.);

b. Les donations d'immeubles entre vifs (939, C. fr.);

c. Les usufruits portant sur des immeubles;

d. Les substitutions immobilières;

e. Les saisies immobilières, opérées en vertu d'actes n'emportant pas hypothèque sur les immeubles saisis (678, C. de proc. fr.).

**4.** A cet effet, il sera ouvert dans chaque bureau de contrôle :

a. Pour tout le district, un registre de *présentation*, où seront inscrits les présentations et les dépôts de tous les actes destinés à l'inscription, au fur et à mesure qu'ils seront présentés, et dans l'ordre de leur présentation.

b. Pour chaque commune du district, un registre intitulé *contrôle des charges*, destiné à recevoir l'inscription des actes grevant les immeubles situés dans la commune d'une des charges énoncées aux §§ a, b, c et d de l'art. 3.

c. Pour tout le district, un registre intitulé *contrôle des saisies*, où seront inscrites les saisies immobilières énoncées au § e de l'article 3.

**5.** Il sera établi, en même temps, pour le contrôle des charges de chaque commune :

a. Un répertoire contenant, par ordre alphabétique, les noms des propriétaires des immeubles grevés;

b. Un répertoire cadastral, contenant au-

tant de divisions que le cadastre de la commune a d'articles. Ces divisions porteront en tête les mêmes numéros que les articles du cadastre et se suivront dans l'ordre de ces numéros.

Les répertoires des communes qui ont un cadastre et une série de numéros d'articles distincts pour les bâtiments, auront une série de divisions spécialement affectée aux bâtiments.

Sous chacune des divisions du répertoire cadastral, le conservateur écrira, en chiffres et par ordre de chiffres, les numéros et les folios du contrôle des charges où sont inscrits les actes grevant les immeubles auxquels appartient le numéro de cette division.

Le répertoire de chaque commune se terminera par une division portant en tête: *Immeubles qui ne sont pas au cadastre*, et qui contiendra les numéros et les folios du contrôle des charges, où seront inscrits les actes grevant d'une charge les immeubles qui ne sont pas inscrits sur le cadastre.

6. Le contrôle des saisies aura un répertoire où seront inscrits, par ordre alphabétique, les noms du créancier saisissant et du débiteur saisi.

7. Les registres et les répertoires seront fournis par l'Etat et uniformément établis. Avant leur remise au conservateur, ils seront paginés, cotés par première et dernière, et paraphés par le préfet du district.

8. Les registres seront tenus sans blanc ni interligne. Les corrections qui y seront faites seront approuvées, datées et signées.

9. Toute correction faite au répertoire cadastral sera approuvée, datée et signée en marge par le conservateur. Il en dressera, de plus, procès-verbal motivé, daté et signé, dans le contrôle des charges, en rappelant dans l'approuvé au répertoire le numéro et le folio du contrôle où sera dressé le procès-verbal.

10. Lorsqu'un délai fixé par la présente loi expirera un dimanche ou un jour de fête légal, l'opération sera faite au premier jour utile qui suivra.

#### CHAP. II. — De la présentation des actes emportant hypothèque, donation, substitution ou usufruit.

11 et 12. Tout acte emportant hypothèque, donation d'immeubles entre vifs, substitution immobilière, ou usufruit sur des immeubles, devra être présenté, dans les dix jours, au conservateur du district dans lequel sont situés les immeubles grevés, et déposé en ses mains, pour être inscrit au contrôle des charges.

13 et 14. En cas d'usufruit légal, l'usufruitier devra présenter l'acte de décès de l'époux prédécédé, ou le titre en vertu duquel l'usufruit est constitué, ainsi que l'acte de naissance de l'enfant et l'état des immeubles

grevés, consenti par l'enfant, s'il est majeur, ou, s'il est mineur, par son tuteur ou curateur *ad hoc*. Ce consentement sera donné dans un acte authentique, ou, à ce défaut, il y sera suppléé par jugement définitif.

15. Si un acte comprend des immeubles situés dans plusieurs districts, la présentation et le dépôt devront en être faits au conservateur de chacun de ces districts.

16. Lorsqu'un usufruit, même éventuel, ou une substitution porte sur des biens déterminés, mais énoncés sans aucune spécification des immeubles, le délai prescrit à l'art. 11 sera de trente jours.

17. Lorsqu'un usufruit quelconque ou une substitution portera sur des biens éventuels qui ne seront déterminés que par un événement futur, la présentation et le dépôt de l'acte qui le constitue ne devront avoir lieu qu'après l'arrivée de cet événement.

18. Tout acte présenté au conservateur pour être déposé en ses mains et inscrit au contrôle des charges, doit nécessairement énoncer dans la désignation des immeubles :

1° La commune dans laquelle ils sont situés;

2° Pour chaque immeuble :

a. S'il existe des plans postérieurs à 1803, l'article du cadastre le plus récent, le folio et le numéro du dernier plan, le nom local, la nature du sol et sa contenance;

b. Si les plans sont antérieurs à l'année 1803, ou qu'il n'y ait pas de plans, le numéro d'article au cadastre, le nom local, la nature du sol, les limites et la contenance;

c. Si l'immeuble n'est pas au cadastre, le nom local, la nature du sol, les limites et la contenance.

Si la charge ne greve qu'une portion d'immeuble, cette portion sera indiquée par sa contenance et sa situation dans la totalité de l'immeuble.

19. Si l'acte ne renferme pas les énonciations voulues par l'art. 18, il pourra y être suppléé par un acte *recognitif*, passé entre les parties intéressées devant notaire, en brevet, sur l'acte primitif ou sur une allonge. A ce défaut, il pourra être procédé comme il est dit à l'art. 27.

20. La présentation et le dépôt auront lieu à la diligence des parties intéressées.

La remise du titre entre les mains d'un tiers vaut procuration pour le présenter, le déposer, le faire inscrire et le retirer après l'inscription.

21. Toutefois, la présentation et le dépôt auront lieu à la diligence et sous la responsabilité d'une personne nommée *ad hoc* par la justice de paix après l'acte ou son homologation.

22. Les notaires et les greffiers tiendront, dans les cinq jours, à la disposition des parties intéressées à l'inscription, les expéditions des

actes emportant une des charges énoncées à l'art. 11.

**23.** Le conservateur auquel un acte sera présenté et qui le recevra en dépôt, devra immédiatement l'inscrire sur le registre des présentations, au fur et à mesure que les actes seront présentés et dans l'ordre de leur présentation. Cette inscription aura lieu en présence du requérant, si celui-ci le demande. (2199, C. fr.)

**24.** L'inscription devra énoncer :

a. En marge, le numéro d'ordre de la présentation ;

b. Les noms et prénoms de celui qui fait la présentation et le dépôt, et la qualité en laquelle il agit ;

c. La nature de l'acte, sa date et la nature de la charge ;

d. Le nom du notaire qui a instrumenté l'acte, ou la désignation de l'autorité de laquelle il émane, ou le nom de celui qui l'a signé ;

e. Le jour et l'heure de la présentation. (2148, C. fr.)

**25.** Le registre des présentations sera tenu en forme de journal. Il contiendra une série non interrompue de numéros. Chaque présentation qui y sera inscrite prendra le numéro que lui assigne l'ordre de présentation de l'acte.

**26.** La sortie de l'acte présenté et déposé sera inscrite en marge de chaque présentation. L'inscription datée de cette sortie sera signée par la personne qui retire l'acte.

#### CHAP. III. — Des présentations provisoires.

**27.** Lorsqu'un des actes énoncés à l'art. 11 ne désignera pas les immeubles grevés comme le prescrit l'art. 18, et qu'il n'y aura pas été suppléé par un acte reconnaissant, la partie intéressée à l'inscription pourra, pour la conservation de ses droits, requérir une *inscription provisoire* par une *présentation provisoire*.

**28.** A cet effet, elle dressera et signera ou fera dresser par le notaire, un *état provisoire* des immeubles à grever, en les désignant comme il est dit à l'art. 18. Cet état pourra être dressé en brevet.

**29.** L'acte et l'état provisoire devront être présentés au conservateur dans le délai prescrit, pour être inscrits au contrôle des charges.

L'inscription sur le registre des présentations portera en tête ces mots : *Présentation provisoire*.

**30.** Les art. 11 à 24 sont applicables aux présentations provisoires.

**31.** La présentation provisoire devra être notifiée au propriétaire des immeubles qui y sont énoncés, avec une copie de l'état provisoire.

Cette notification sera faite et la copie de l'exploit présentée au conservateur, dans les

huit jours qui suivront celui de la présentation provisoire.

Si la personne à qui l'exploit est adressé n'a pas de domicile connu dans le Canton, ou si elle a un domicile connu dans un des Cantons de la Suisse, le délai pour la notification de l'exploit et la présentation de la copie sera d'un mois.

Si l'exploit n'a pas été présenté au conservateur dans les délais ci-dessus fixés, le conservateur ne devra pas le recevoir s'il lui est ensuite présenté. — La présentation et l'inscription provisoires seront comme non avenues et ne pourront déployer aucun effet, sauf la faculté réservée au porteur de l'acte d'en faire une nouvelle.

**32.** L'exploit présenté sera inscrit sur le registre des présentations et au contrôle des charges, et rappelé en marge de la présentation et de l'inscription provisoires.

**33.** Celui qui aura fait une présentation provisoire devra intenter une action devant le tribunal compétent au propriétaire des immeubles, pour faire juger du mérite de l'état provisoire.

La comparution devant le tribunal devra avoir lieu dans les trois mois.

**34.** Il sera procédé en la forme sommaire.

**35.** Si l'action n'a pas été intentée, dans le délai fixé par l'art. 33, par celui qui a fait la présentation provisoire, ou par le propriétaire des immeubles, ou si la cause a été désertée par celui qui a fait la présentation provisoire, les intéressés pourront obtenir la radiation de l'inscription.

**36.** Lorsqu'un *état définitif* des immeubles grevés sera arrêté par un acte reconnaissant, ou par un jugement définitif, il y aura lieu à la *présentation définitive*, dans le délai déterminé par l'art. 11, et dans la forme prescrite au chap. II.

Le délai courra dès la date de l'état définitif.

#### CHAP. IV. — Des inscriptions sur le contrôle des charges.

**37.** Les actes énoncés à l'art. 11, présentés, même provisoirement, au conservateur et reçus par lui en dépôt, devront être inscrits sur le contrôle des charges de la commune où les immeubles sont situés, dans les quatre jours de la présentation.

Si la présentation a été provisoire, l'inscription sur le contrôle des charges sera provisoire.

**38.** L'inscription devra énoncer :

a. La nature de l'acte, et en marge, le numéro de l'inscription sur le registre des présentations ;

b. La date de l'acte et celle de l'acte reconnaissant, de l'état provisoire ou de l'état définitif ;

c. Le nom du notaire qui a instrumenté l'acte, ou celui de la personne qui l'a signé, ou la désignation de l'autorité judiciaire de laquelle il émane;

d. La transcription littérale de la partie de l'acte qui désigne les immeubles situés dans la commune.

e. La date de l'homologation;

f. La date de la présentation et celle de l'inscription au contrôle des charges;

g. L'indication des districts et des communes où sont situés d'autres immeubles grevés de la même charge par le même acte.

**39.** Outre les énonciations prescrites par l'art. 38, l'inscription sur le contrôle des charges doit contenir :

1° S'il s'agit d'une constitution d'hypothèque :

a. Les noms et prénoms des parties, tels qu'ils sont énoncés dans l'acte;

b. La somme ou l'objet pour lequel l'hypothèque est constituée;

c. La transcription de la partie de l'acte qui indique des hypothèques antérieures.

2° S'il s'agit d'une donation ou d'une substitution :

a. Les noms et prénoms du donateur, ou de l'héritier institué, ou du légataire et des substitués, tels qu'ils sont indiqués dans l'acte;

b. La transcription de la partie de l'acte qui indique les dettes et les charges dont la donation ou la substitution peut être grevée.

3° S'il s'agit d'un usufruit, les noms et prénoms de la personne qui a constitué l'usufruit, ceux de l'usufruitier et du propriétaire des immeubles, tels qu'ils sont énoncés dans l'acte;

4° S'il s'agit d'une inscription provisoire, elle portera en tête ces mots : *inscription provisoire.*

**40.** L'inscription définitive remplacera l'inscription provisoire et en fera mention, en rappelant le numéro d'ordre et le folio du contrôle où elle a été faite. Il sera aussi fait mention, en marge de l'inscription provisoire, du numéro et du folio du contrôle où se trouve l'inscription définitive.

**41.** Dans tous les cas, le Conservateur attestera sur l'acte même la date de la présentation, le numéro et le folio du contrôle où l'acte a été inscrit. Il datera et signera cette attestation. (2130, C. 3.)

#### CHAP. V. — De la présentation et de l'inscription des saisies.

**42.** Toute saisie immobilière, opérée en vertu d'un acte n'emportant pas hypothèque sur l'immeuble saisi, devra, à la diligence du créancier ou du procureur-juré qui l'a dirigée, être présentée au Conservateur et déposée en ses mains, pour être inscrite sur le registre des présentations, dans les deux jours qui suivront celui de la notification de la saisie.

**43** et **44.** Les articles 15, 18, 23 et 41 sont applicables aux saisies.

**45.** Le conservateur devra inscrire la saisie sur le contrôle des saisies, dans le délai de quatre jours, à dater de la présentation.

#### CHAP. VI. — Du renouvellement du contrôle des charges et du répertoire cadastral.

**46.** Chaque fois que le plan d'une commune sera levé et son cadastre renouvelé, il sera ouvert, pour cette commune, un nouveau contrôle des charges et un nouveau répertoire cadastral, établis et tenus dans la forme prescrite par la présente loi. Les anciens seront clos.

**47.** Le Conseil d'Etat fixera le jour où auront lieu simultanément cette clôture et cette ouverture. Sa décision sera insérée trois fois dans la feuille des avis officiels, quinze jours au moins avant l'ouverture du nouveau contrôle.

**48.** La clôture de l'ancien registre des charges et du répertoire cadastral sera constatée par une inscription faite, datée et signée par le préfet, le jour même de la clôture, sur le registre des présentations.

**49.** Les actes assujettis à l'inscription, grevant des immeubles situés dans la commune dont le plan est renouvelé, et qui sont postérieurs à l'ouverture du nouveau contrôle des charges, ou qui, lui étant antérieurs, n'ont pas encore été présentés et déposés, seront présentés et inscrits au nouveau contrôle des charges, ou au contrôle des saisies, suivant la nature du titre (chap. II à V).

**50.** Les actes assujettis à l'inscription, grevant des immeubles situés dans la commune dont le plan est renouvelé, et qui, lors de l'ouverture du nouveau contrôle, auront déjà été inscrits au contrôle des charges ou des saisies, ou présentés et déposés pour y être inscrits, devront être de rechef présentés et déposés pour être inscrits au nouveau contrôle des charges ou au contrôle des saisies, tels qu'ils sont désignés aux nouveaux plans et cadastres.

Ils seront, quant à la présentation à l'inscription, régis par les dispositions des chapitres II, III, IV et V de la présente loi, sous les modifications suivantes :

a. Le délai, pour leur présentation et leur dépôt, sera de cent vingt jours, à dater de l'ouverture du nouveau contrôle;

b. Le délai, pour l'inscription au contrôle des charges ou des saisies, sera de quinze jours, à dater de celui de la présentation;

c. Le numéro d'ordre, le jour et l'heure de l'ancienne présentation seront rappelés;

d. Il en sera de même du numéro et du folio du contrôle de l'ancienne inscription.

#### CHAP. VII. — De la rectification des inscriptions.

**51.** Toute erreur dans une inscription quel-

conque peut être rectifiée à la diligence des intéressés.

**52.** L'erreur dans l'acte présenté et inscrit pourra être rectifiée aux contrôles par la présentation et l'inscription d'une nouvelle expédition de l'acte légalement rectifié.

**53.** L'erreur dans l'inscription pourra être rectifiée :

*a.* Par une seconde présentation et une seconde inscription de l'acte, si l'erreur consiste dans l'inscription inexacte des énoncés de cet acte ;

*b.* Par le Conservateur, si l'erreur consiste dans la différence entre le registre des présentations et le contrôle des charges ou celui des saisies. Le registre des présentations fait foi.

**54.** Les inscriptions provisoires qui n'auront pas été remplacées par des inscriptions définitives, pourront être rectifiées, en suivant les formes prescrites par le chapitre III de la présente loi.

**55.** Hors les cas énoncés aux art. 52, 53 et 54, l'erreur dans le registre des présentations et dans les contrôles des charges et des saisies, ne pourra être rectifiée que par la présentation et l'inscription d'un jugement définitif qui l'ordonne.

**56.** En cas de contestation, si la partie qui s'oppose à la rectification passe expédient avant le jugement, le tribunal de district ordonnera la rectification.

**57.** L'erreur dans l'attestation ordonnée par l'art. 41, pourra être rectifiée par le Conservateur, sur l'acte, mais sans préjudice de sa responsabilité.

**58.** L'erreur dans les indications des répertoires sera rectifiée par le Conservateur, en se conformant, pour ce qui concerne le répertoire cadastral, à ce qui est prescrit par l'art. 9.

**59.** Les articles 18, 22, 23, 24 et 37, § 1, sont applicables aux actes présentés et déposés pour opérer une rectification aux registres des présentations, au contrôle des charges ou au contrôle des saisies.

**60.** Toute inscription de rectification portera en tête le mot *rectification*.

**61.** Dans tous les cas, l'inscription de la rectification et l'inscription rectifiée se rappelleront l'une l'autre. En marge de l'inscription rectifiée, on inscrira le mot *rectifiée*.

#### CHAP. VIII. — Des effets de la présentation, de l'inscription et de la rectification.

**62.** La présentation, l'inscription et la rectification n'exerceront, ni entre les parties, ni à l'égard des tiers, aucune influence sur la validité ou sur la nullité des actes présentés, inscrits ou rectifiés.

Ces opérations serviront seulement à déterminer l'époque dès laquelle ces actes pourront déployer à l'égard des tiers, quant aux charges immobilières qui y sont énoncées et sur les

immeubles inscrits, les effets que la loi leur attribue, s'ils sont valables.

**63.** Lorsque la présentation et le dépôt des actes qui constituent les charges immobilières (art. 3), auront été effectués dans le délai prescrit, ces actes produiront leur effet, à l'égard des tiers, dès leur date.

Mais après le délai prescrit, à l'égard des tiers, cet effet n'aura lieu que du jour de la date de leur présentation.

**64.** S'il y a lieu à la présentation et à l'inscription dans plusieurs districts, chacune de ces présentations produira les effets déterminés à l'art. 63, pour les immeubles situés dans les districts où elle a été faite.

**65.** La présentation provisoire produira les effets déterminés aux art. 63 et 64, jusqu'au jour où elle sera remplacée par une présentation définitive (art. 36).

**66.** La présentation définitive (art. 36), dans le délai prescrit, produira les effets suivants :

*a.* En ce qui touche les immeubles énoncés dans l'état provisoire et maintenus dans l'état définitif, l'acte conservera, à l'égard des tiers, les effets que lui assurait la présentation provisoire ;

*b.* En ce qui touche les immeubles énoncés dans l'état définitif et qui ne figurent pas dans l'état provisoire, l'acte n'aura ses effets à l'égard des tiers que dès la date de l'état définitif ;

*c.* En ce qui touche les immeubles énoncés dans l'état provisoire et non maintenus dans l'état définitif, la présentation provisoire est comme non avenue, et ne pourra déployer aucun effet.

**67.** Si la présentation n'a eu lieu qu'après le délai prescrit, l'acte ne produira ses effets, à l'égard des tiers, qu'à dater du jour de la présentation.

**68.** Les effets des présentations, même provisoires, opérées lors du renouvellement du contrôle des charges ordonné au chapitre VI, seront réglés de la manière suivante :

1° La présentation des actes énoncés à l'article 49 produira les effets déterminés par les art. 63 à 67 inclusivement.

2° La présentation des actes énoncés à l'article 50 produira les effets suivants :

*a.* Si la présentation a eu lieu dans le délai prescrit à l'art. 50, § *a*, l'acte conservera, à l'égard des tiers, les effets que lui assurait l'ancienne présentation ;

*b.* Si la nouvelle présentation n'a eu lieu qu'après le délai prescrit à l'art. 50, § *a*, l'acte ne conservera, à l'égard des tiers, les effets que lui assurait l'ancienne présentation qu'en ce qui touche les droits acquis envers les tiers avant la clôture de l'ancien contrôle.

Depuis cette clôture, l'acte n'aura d'effet à l'égard des tiers qu'à dater de la nouvelle présentation.

3° La présentation de l'état définitif, meu-

tionné à l'art 36, produira les effets énoncés à l'art. 66.

**69.** La rectification d'une inscription, opérée par la présentation d'un acte après les délais, n'aura d'effet, à l'égard des tiers, qu'à dater du jour de cette présentation.

**70.** Dans tous les cas, l'acte présenté ne produira, à l'égard des tiers, les effets déterminés par le présent chapitre, que pour les immeubles et les charges inscrits au contrôle des charges ou des saisies.

CHAP. IX. — *De la radiation partielle ou totale des inscriptions aux contrôles des charges et des saisies.*

**71.** La radiation partielle ou totale d'une inscription au contrôle des charges ou au contrôle des saisies, pourra être demandée par quiconque y a intérêt.

**72.** La radiation partielle est celle qui ne porte que sur une partie des immeubles grevés, ou sur une partie de la charge qui les greve.

**73.** La radiation totale ou partielle d'une inscription s'opère, dans tous les cas, sur la présentation d'un jugement définitif qui prononce la nullité de l'acte en vertu duquel l'inscription a été faite, ou la libération de la totalité des immeubles (2460, C. fr.).

De plus :

1° S'il s'agit d'une hypothèque, sur la présentation :

*a.* Ou de l'acte inscrit, quittancé, ou d'un acte authentique constatant l'extinction de la dette;

*b.* Ou d'un acte authentique constatant la libération de tous les immeubles (2458, C. fr.).

2° S'il s'agit d'un usufruit, sur la présentation :

*a.* Ou de l'acte de décès de l'usufruitier, dûment légalisé;

*b.* Ou d'un acte authentique constatant la cessation de l'usufruit.

3° S'il s'agit d'une donation ou d'une substitution, sur la présentation :

*a.* Ou de l'acte de décès du donateur ou du substitué, dûment légalisé;

*b.* Ou d'un acte authentique constatant que la donation est révoquée ou que la substitution est éteinte.

4° S'il s'agit d'une saisie, sur la présentation d'un jugement définitif qui l'annule, ou d'un acte authentique constatant l'abandon de la saisie par le créancier, ou de la copie de l'exploit de saisie portant quittance.

5° S'il s'agit d'une inscription provisoire :

*a.* Dans le cas prévu au dernier membre de l'art. 31, sur la présentation d'une demande du propriétaire des immeubles, écrite, datée et signée par lui, ou attestée par un notaire.

Le Conservateur attestera, dans la radiation, que l'exploit mentionné à l'art. 31 ne lui a pas

été présenté dans le délai prescrit par cet article.

*b.* Dans le cas prévu par l'art. 35, sur la présentation de l'attestation du tribunal de district, mentionnée à cet article.

**74.** Celui qui, voulant faire radier en totalité une inscription, n'aura pas les titres exigés, pourra s'adresser au président du tribunal du district, par requête motivée et signée, pour demander une enquête.

**75.** Cette enquête consistera essentiellement dans l'audition du requérant, de celui en faveur de qui la charge a été constituée, et de quiconque sera reconnu avoir intérêt au maintien de l'inscription.

**76.** Sur le vu de la requête et de l'enquête, s'il en résulte la preuve de l'extinction de la charge, le tribunal ordonnera qu'elle soit radiée. Il pourra préalablement faire compléter l'enquête.

**77 et 78.** Si cette preuve n'est pas acquise, le tribunal renverra le requérant à donner citation, en général, à tout prétendant avoir droit à la charge inscrite, avec avis que si personne ne se présente, le tribunal ordonnera la radiation (2459, C. fr.).

Cette citation sera insérée trois fois, à quinze jours d'intervalle, dans la feuille des avis officiels, et affichée au pilier public du district.

**79.** Si personne ne se présente au jour de la citation, ou si la personne qui se présente consent à la radiation, le tribunal l'ordonnera.

**80.** Si la personne qui comparait s'oppose à la radiation, le tribunal renverra les parties à se pourvoir devant le tribunal compétent, suivant les règles de la procédure sommaire,

**81.** Le conservateur opérera la radiation par l'inscription sur le registre de présentation et sur le registre des charges ou des saisies, dans la forme ordinaire.

**82.** Toute radiation sera datée et signée par le conservateur.

Elle énoncera :

*a.* En tête, les mots : *radiation, ou radiation partielle* ;

*b.* Le nom de la personne qui l'a requise et la qualité en laquelle elle agit ;

*c.* La date et la nature de l'acte en vertu duquel elle est opérée ;

*d.* Le nom du notaire qui l'a rédigé, celui de la personne qui l'a signé, ou la désignation de l'autorité judiciaire de laquelle il émane ;

*e.* La transcription littérale de la partie de l'acte d'où résulte la radiation ;

*f.* Le numéro et le folio du contrôle où est l'inscription radiée et son numéro d'ordre ;

*g.* La transcription des noms de la personne décédée, s'il s'agit d'acte de décès.

CHAP. X. — *Des déclarations de franchise ou de charges.*

**83.** Personne n'a le droit de compulser les

registres et les répertoires. Celui qui voudra s'assurer de la franchise d'un ou de plusieurs immeubles, ou connaître les charges qui les grèvent, devra requérir du conservateur une déclaration verbale ou écrite de l'état des registres en ce qui touche ces immeubles (2196, C. fr.).

**84.** Cette déclaration portera tant sur le contrôle des charges et des saisies, que sur le contenu des actes présentés mais non encore inscrits.

**85.** Celui qui requerra une déclaration écrite, devra remettre au conservateur des charges un état des immeubles sur lesquels elle doit porter.

**86.** La déclaration sera écrite au pied de l'état des immeubles ou sur une allonge.

**87.** L'inscription définitive sera transcrite dans la déclaration.

**88.** Si les immeubles ne sont grevés d'aucune charge, la déclaration portera qu'ils sont francs de toute charge inscrite ou présentée.

**89.** Durant le délai de cent vingt jours, prescrit par l'art. 50, § a, le conservateur, s'il en est requis, devra délivrer des certificats d'après les contrôles anciens et nouveaux.

A cet effet, le requérant dressera et présentera deux états des immeubles, l'un d'après l'ancien cadastre, l'autre d'après le nouveau cadastre.

Durant le même délai de cent vingt jours, les receveurs seront tenus de délivrer aux requérants des extraits de l'ancien cadastre.

Le conservateur donnera, sur chacun de ces états, la déclaration qui le concerne.

**90.** Tout certificat doit être écrit et signé par le conservateur.

#### CHAP. XI. — Du conservateur des charges, de ses obligations et de sa responsabilité.

**91.** Les conservateurs des charges immobilières sont nommés par le conseil d'Etat, qui peut les révoquer.

**92.** Le conservateur fournira, en cette qualité, un cautionnement solidaire de dix mille francs, réduit à six mille francs pour les districts de La Vallée et du Pays d'Enhaut.

**93.** Le cautionnement sera donné en forme authentique par deux personnes solvables domiciliées dans le canton.

**94.** Le département de justice et police décidera si le cautionnement est admissible.

**95.** Ce cautionnement vaudra pour toute la durée des fonctions du conservateur.

Les cautions ne seront remplacées que du jour de l'admission d'un nouveau cautionnement.

**96.** Le cautionnement sert de garantie au paiement des réparations civiles et des amendes dont peut être tenu le conservateur, pour tout ce qui dépend de ses fonctions pendant la durée du cautionnement.

Les réparations civiles sont payées de préférence aux amendes.

**97.** Les cautions pourront encore être recherchées, pendant dix années à dater de la cessation de leur cautionnement, pour les actes antérieurs à cette cessation, même lorsque, avant l'expiration de ces dix ans, le conservateur aurait fait faillite ou cession de biens, ou que sa succession aurait été acceptée sous bénéfice d'inventaire.

**98 à 102.** Le conservateur devra fournir de nouvelles cautions :

a. Si une de ses cautions fait faillite ou cession de biens, si elle est interdite, si elle meurt, ou si elle établit son domicile hors du Canton ;

b. Si le cautionnement est absorbé ou diminué par le paiement d'amendes ou de réparations civiles.

**103.** Lorsqu'un acte présenté au conservateur pour être inscrit désignera les immeubles, comme le prescrit l'art. 48, il devra le recevoir et l'inscrire.

Si cette désignation n'est pas conforme à l'art. 48, il devra le refuser, et s'il en est requis, donner ses raisons de refus par écrit. A ce défaut, le refus pourra être constaté par un notaire, par le juge de paix, par un assesseur de paix, ou par un municipal, dans une déclaration écrite, datée et signée (2199, C. fr. *diff.*).

**104.** Lorsque le conservateur sera requis de donner une déclaration écrite, il devra la refuser, si l'état des immeubles ne lui est pas fourni. Ce refus sera constaté comme il est dit à l'art. 103.

Si la demande est régulière, il devra, dans le plus bref délai, consulter les registres ainsi que les actes présentés et non inscrits, et délivrer la déclaration.

**105.** Le conservateur sera tenu de tous les dommages-intérêts qui pourront résulter de ses fautes et de ses négligences, et de celles des personnes qu'il emploie (2197, C. fr.).

Toutefois, les déclarations verbales de franchise ou de charges n'emportent aucune responsabilité.

**106.** L'action en dommages-intérêts doit être intentée, sous peine de prescription, dans l'année, à dater du jour où la personne qui éprouve le dommage en a eu connaissance.

**107.** Indépendamment des obligations qui lui sont imposées par la présente loi, le conservateur se conformera aux directions du conseil d'Etat sur tout ce qui concerne l'exécution de la loi.

**108.** Les émoluments du conservateur, seront réglés par un décret.

#### CHAP. XII. — De la surveillance et de l'inspection de la tenue des registres.

**109.** Le conseil d'Etat a la surveillance générale des bureaux de contrôle des charges immobilières.

**110.** Le préfet de chaque district fera, une

fois par année, l'inspection du bureau de contrôle de son district.

**111.** Le conseil d'Etat pourra, quand il le jugera nécessaire, ordonner une inspection spéciale par des experts qu'il désignera à cet effet.

Les experts seront indemnisés par l'Etat.

**112.** A chaque inspection annuelle ou ordonnée par le conseil d'Etat, il en sera dressé procès-verbal qui sera envoyé au conseil d'Etat.

#### CHAP. XIII. — *Des peines et des poursuites.*

**113 à 117.** Le conservateur, le greffier ou le notaire qui contreviendront aux règles prescrites par la présente loi, pourront être condamnés à une amende qui n'excédera pas 40 francs pour la première contravention, et 80 francs en cas de récidive.

**118 à 122.** Les amendes encourues en vertu des art. 113, 114 et 115, sont prononcées par le conseil d'Etat.

#### CHAP. XIV. — *Dispositions transitoires.*

##### SECTION I. — *Des titres antérieurs à la mise en activité de la loi.*

**123.** Un acte est antérieur à la mise en activité de la loi, quand le jour duquel part le

délai fixé pour sa présentation, d'après les dispositions précédentes, est antérieur au jour de cette mise en activité.

**124.** Les actes énoncés à l'article 11, antérieurs à la mise en activité de la présente loi, sont assujettis à l'inscription au contrôle des charges du district où les immeubles sont situés.

**125.** Les art. 11 à 20 et 23 à 41 ci-dessus sont applicables aux actes antérieurs à la mise en activité de la présente loi, sous les modifications suivantes :

**126.** Les actes antérieurs à la mise en activité de la présente loi doivent être présentés au conservateur et déposés en ses mains pour être inscrits au contrôle des charges, dès le 1<sup>er</sup> janvier 1842 au 30 septembre 1843.

**127.** Le délai prescrit par l'art. 37 sera de quarante-deux jours.

**128.** Les actes antérieurs à la mise en activité de la présente loi, qui seront présentés au conservateur après les délais fixés à l'article 125, devront être inscrits au contrôle des charges dans le délai de quatre jours dès leur présentation,

**129.** Les inscriptions au registre des présentations et au contrôle des charges, des actes antérieurs à la mise en activité de la loi, seront régis par les dispositions des chapitres VII, VIII, IX et X, toutefois sans dérogation aux mutations survenues avant la mise en activité de la présente loi.

## W I S M A R.

### Ordonnance municipale du 15 mai 1838.

**1.** A l'avenir tous les droits réels sur les biens fonds situés dans la ville de Wismar ou son territoire, n'existeront que par l'inscription sur le registre municipal ; sont seules exceptées de cette règle les servitudes réelles.

Les feuilles destinées sur le registre municipal à chaque bien fonds sont divisées en trois rubriques : la première est consacrée à la propriété ; la seconde aux restrictions et aux charges de la propriété, à l'exception des servitudes personnelles ; et la troisième aux servitudes et aux hypothèques (*art. 6, 7 et 18 de la loi de 1829 de Mecklenbourg*).

#### *De la première rubrique.*

**2.** Ce n'est que par l'inscription sur le registre de la ville et par elle seule, sans exiger d'envoi en possession, que la propriété des biens-fonds est transmise et acquise légalement

(*art. 3 et 4 loi de Mecklenbourg de 1829*).

**3.** Lorsqu'il s'agit d'héritiers universels légitimes ayant justifié de leurs droits, l'envoi en possession s'opère par la demande d'un seul d'entre eux ; mais dans le cas de succession ou donation entre-vifs, l'envoi en possession n'a lieu que sur la déclaration formelle de tous les héritiers intéressés ou du cédant, attestant qu'ils transmettent la propriété au nouvel acquéreur, et sur la déclaration de ce dernier qu'il l'accepte (*art. 9 ibid.*). Celui qui est inscrit comme propriétaire, sur les registres municipaux, a seul le droit de faire cette transmission.

La transmission de la propriété, en faveur des créanciers d'une faillite ou de la généralité des héritiers, s'opère d'elle-même.

Dans tous les cas de succession acceptée purement et simplement ou sous bénéfice d'inventaire, la cession des droits successifs, ne peut avoir lieu sans le consentement de tous les créanciers de la succession.

Celui qui achète des domaines dans la ville devra jouir de la capacité légale pour contracter (2124 C. fr.).

**4.** La transmission n'a lieu qu'après l'indication des immeubles vendus et la désignation des noms des vendeurs ou cédants, six semaines d'avance, sur un placard affiché sur le tableau de l'hôtel-de-Ville, le premier mercredi de chaque mois, et inséré en outre dans les gazettes de Wismar (art. 11, *L. de Mecklenbourg de 1829*).

Dans les autres transmissions, l'assentiment du propriétaire est exigé pour faire la publication.

**5.** Tout nouveau propriétaire et l'héritier universel sont tenus de demander la transmission, dans l'intervalle d'une année après la vente ou après l'ouverture de la succession, sinon, il sera condamné à payer les droits de cession à titre d'amende.

Le délai commence lors de la liquidation ou du partage de la succession ou de la dissolution de la communauté. Ce délai, selon les circonstances, est prorogé par l'autorité qui tient les registres municipaux.

Aucune des inscriptions de la 2<sup>e</sup> ou de la 3<sup>e</sup> rubrique ne peut être prise sur la demande du nouveau propriétaire ou de l'héritier, avant la transmission.

**6.** Dès que la transmission est opérée, le vendeur doit être inscrit en 1<sup>re</sup> ligne dans la 3<sup>e</sup> classe, pour ce qui lui reste encore dû ; il en est de même pour les charges qui grèvent un bien de la succession par suite d'un testament ou d'une liquidation de succession.

**7.** Le consentement des créanciers de la 3<sup>e</sup> rubrique est nécessaire pour séparer ou réunir les biens fonds ; le créancier de la 2<sup>e</sup> rubrique peut exercer ses droits sur tous les immeubles.

#### *De la seconde rubrique.*

**8.** Dans la seconde rubrique sont compris :

*a.* Les restrictions de la propriété, tels que les fidejussimis, l'inaliénabilité du fonds, la défense d'être grevé de dettes, le droit de retrait sur l'immeuble, lorsque ces restrictions ne sont pas interdites ;

*b.* Les dîmes, les canons, les droits fonciers et autres charges privées, ainsi que les servitudes personnelles, avant la date de la présente loi.

*c.* L'inscription des servitudes réelles n'a pas lieu sur la simple demande du propriétaire du bien fonds, mais elle peut être prise dans une autre forme. On n'inscrit pas les charges régulières communales et paroissiales. (art. 16, *L. de Mecklenbourg de 1829*.)

**9.** Les restrictions de la propriété prennent rang avec les créanciers de la troisième rubrique, selon la date de leur inscription.

Le créancier antérieur de la troisième rubrique a le droit de provoquer la vente forcée du bien fonds, lorsqu'il se présente une res-

triction ou une charge postérieure à son droit, à moins de subrogation.

Dans ce cas, l'extinction a lieu sur la déclaration faite devant l'autorité, ou par suite de l'assentiment donné en faveur de celui qui exerce le droit de la restriction ou la charge de la propriété.

#### *De la troisième rubrique.*

**10.** Sont inscrites dans la troisième rubrique toutes les charges de la propriété, qui ne se trouvent pas dans la seconde rubrique notamment :

*a.* Toutes les dettes ou redevances pour lesquelles une hypothèque doit être prise ;

*b.* Les droits de séparation, les adjudications et les réserves de propriété ;

*c.* Toutes les redevances en argent ou en nature, et les charges personnelles permanentes dont le bien fonds est grevé ;

*d.* Toutes les servitudes personnelles.

**11.** Le droit acquis par l'inscription ne se rattache qu'au bien-fonds sur lequel elle a été prise ; cependant la créance peut être inscrite sur les feuilles de plusieurs biens-fonds engagés spécialement et en commun. Le débiteur peut réunir plusieurs biens-fonds pour ne les affecter qu'à une seule créance. L'inscription n'aura lieu alors que sur une feuille, et une prénotation sur les autres ; mais il ne faut pas que les biens soient séparément grevés d'aucune charge.

**12.** Tous ceux qui ont un titre, dont la date est antérieure à cette ordonnance, ont droit à une inscription, sans qu'il y ait eu constitution d'hypothèque.

**13.** L'inscription doit contenir :

*a.* La créance pour laquelle on demande une garantie hypothécaire ;

*b.* Le nom du créancier ;

*c.* Le taux des intérêts, lorsqu'il s'agit d'une créance qui porte intérêt ;

*d.* La date de l'inscription.

Les créances qui appartiennent à la troisième rubrique doivent être inscrites en capital, si ce n'est pour les redevances, les charges et les servitudes personnelles.

**14.** Toute inscription est constatée par un certificat d'hypothèque revêtu du sceau municipal et de la signature d'un membre de l'autorité municipale et du secrétaire (art. 24, *L. de Mecklenbourg de 1829*).

**15.** On ne peut inscrire des intérêts au-delà de cinq pour cent. Si les capitaux sont inscrits à des intérêts moins élevés et si les créances sont inscrites sans intérêts, le débiteur peut faire inscrire un intérêt de cinq pour cent, sans qu'il soit besoin de l'assentiment des créanciers (art. 25, *ibid.*).

**16.** Tout transport de créances sur le registre municipal, soit qu'il ait lieu par suite d'une cession, soit que ce changement ait été fait à cause de la personne du créancier, ne pourra être opéré que :

a. Sur la production des originaux ou de leur annulation effectuée ;

b. Sur la reconnaissance verbale du débiteur devant l'autorité, ou suffisamment prouvée par acte authentique, selon les dispositions de l'art. 48 (1).

Le débiteur donnera cette autorisation, s'il n'a pas à présenter des oppositions fondées en droit.

Avant la production de cette reconnaissance, le cessionnaire ou tout autre porteur de la créance peut faire prénoter ses droits sur le registre, en présentant les originaux et les pièces à l'appui.

**17.** L'inscription, par suite de cession, exige en outre le consentement verbal du cédant devant l'officier chargé de la tenue des livres, ou un titre établissant la cession, aux termes de l'art. 48. Le porteur d'un titre hypothécaire est tenu, sur la demande du débiteur, de céder son droit sans garantie, moyennant remboursement par un tiers, si le capital est échu, si les intérêts et les frais ont été payés, et si la cession ou le droit du créancier n'est pas limité par une obligation spéciale.

Le cédant ne peut empêcher l'inscription qu'en faisant prénoter ses droits sur le registre municipal ; mais il doit faire statuer sur leur mérite dans l'espace de trente jours, sinon, il sera déchu.

**18.** Mention de l'inscription est écrite au pied du titre, à la requête ou sur l'assentiment des parties intéressées ; un nouveau titre hypothécaire est expédié, en y annexant le titre et les anciennes cessions et reconnaissances. Lorsque les capitaux inscrits sur le registre sont divisés, l'autorité échange l'ancien titre contre de nouveaux pour chaque fraction de capital.

**19.** L'extinction d'une créance inscrite a lieu :

a. De l'assentiment verbal du créancier devant l'autorité ;

b. Sur son consentement donné selon les formes voulues, ou sur sa quittance signée par lui ;

c. Par l'annulation du droit inscrit ;

d. Dans le cas de confusion du droit inscrit et de la propriété, le certificat d'hypothèque et celui de transcription doivent être produits, ou à défaut, la preuve de leur annulation sera établie.

**20.** Le débiteur qui établit sous la foi du serment qu'il a pris des informations sans résultat pour trouver le créancier inscrit, est admis à en faire énoncer la mention sur le registre.

Il a le droit de requérir la main-levée de l'inscription, en faisant citer le débiteur de-

vant les tribunaux, lorsque dix années seront écoulées depuis sa demande, et trente années depuis l'inscription de la créance (2154, C. fr. diff.)

**21.** Les demandes en nullité seront en outre admises :

1° Lorsque le titre est entre les mains du débiteur, sans qu'il puisse satisfaire aux prescriptions de l'art. 19, ou lorsque, pouvant les accomplir, le titre n'est pas en sa possession ;

2° Lorsque le créancier est inscrit sur le registre, on peut établir la transmission du droit inscrit en sa faveur, malgré la perte du titre ou du document qui prouve sa créance.

**22.** Quand les poursuites ont lieu en vertu du certificat d'hypothèque, la procédure est sommaire. Si la demande est suffisamment établie, il sera décerné un mandat de paiement conditionnel, qui devra être reconnu quatre semaines après. En cas de non-paiement, on délivrera l'ordre de payer ; seulement il sera accordé un délai d'avertissement de quinze jours.

**23.** Les oppositions non liquides doivent être renvoyées à la procédure spéciale. La procédure n'est pas arrêtée par le jugement. Le débiteur est tenu de déposer le montant de la créance.

Une demande reconventionnelle ne doit pas être jointe à la demande principale, mais être jugée séparément.

**24.** Lorsque la somme est liquide et que les poursuites sont commencées, ne sont pas admises les oppositions suivantes :

1° Celle de ne pas avoir reçu les deniers. Le débiteur n'est admis à prouver le non-paiement que dans les trente jours qui suivent l'inscription, après l'avoir fait notifier au créancier ;

2° L'opposition fondée sur l'état de minorité ;

3° L'opposition que le capital est formé d'intérêts cumulés ;

4° Enfin, tout ce qui se rattache au sénatus-consulte *Velléien* et à l'*Authentica : si qua mulier*, est exclu.

**25.** Les poursuites ne sont suspendues par la mort du propriétaire et lorsque la succession n'est pas encore réglée, que jusqu'à la nomination du curateur à la succession vacante.

**26.** Le propriétaire ne peut s'opposer aux poursuites antérieures à son droit de propriété ; elles peuvent être continuées et dirigées contre lui ; mais les frais ne seront à sa charge que depuis qu'il est en possession.

**27.** Hors le cas de faillite, il n'y a que les intérêts et les redevances en nature arriérés de l'année pendant laquelle la propriété a été transférée, et les deux autres années antérieures, qui jouissent d'un droit réel sur la propriété. (2151, C. fr.)

**28.** Les dommages-intérêts ne grèvent pas l'immeuble concurremment avec le capital et ne constituent pas un droit réel ; une stipulation contraire ne peut avoir lieu que lors-

(1) Cet article est ainsi conçu :

« Lorsque l'authenticité des signatures à reconnaître, n'est pas suffisamment connue de l'autorité, il faut » faire certifier ou par une autorité compétente ou par » un notaire et deux témoins, avec déclaration qu'ils » connaissent personnellement la signature. »

que les dommages éventuels sont fixés par une somme déterminée, comme clause pénale.

**29.** Ont seulement un droit de priorité sur les sommes inscrites :

Les frais de faillite, en tant qu'ils se rapportent à la masse séparée (*Separatmasse*).

Tous les droits et contributions dus à la ville et à la paroisse, les primes d'assurances contre l'incendie, l'impôt foncier, les redevances et autres charges de la propriété, les intérêts de l'année courante à dater de la saisie ou de l'ouverture de la faillite, et celles des deux années précédentes. (art. 38, *L. de Mecklenbourg de 1829.*) (2151, C. fr.)

**30.** La date de l'inscription fixe le rang de l'hypothèque, à moins qu'il n'existe des causes de préférence (art. 39, *ibid.*) (2134, C. fr.)

**31.** Les intérêts arriérés des sommes inscrites sont privilégiés sur le capital pour l'année courante du jour de la saisie ou de la faillite, ainsi que les deux années précédentes, en y comprenant ceux qui courent pendant la faillite.

Le privilège des contributions et redevances, mentionné sous la 3<sup>e</sup> rubrique, est soumis à la même prescription.

**32.** Après les sommes inscrites et les intérêts, viennent les impôts et les charges de la propriété, les intérêts excédant les trois années, ainsi que les frais de poursuites qui ont précédé la faillite.

Le rang hypothécaire de ces sommes entre elles a lieu selon l'ordre de leur inscription dans la 2<sup>e</sup> et la 3<sup>e</sup> rubriques, après le capital auquel elles appartiennent dans la 3<sup>e</sup> rubrique.

**33.** Les créanciers doivent être colloqués spécialement sur le bien fonds affecté à leurs créances.

La masse générale, qui a payé les privilèges, prend la place de ces privilèges sur le bien fonds préalablement grevé par elles. L'excédant du prix d'un immeuble et les hypothèques payées profitent à la masse.

**34.** Lorsque le tribunal fait connaître à

l'autorité municipale l'ouverture d'une faillite, la clôture des feuilles des biens-fonds est opérée. On ne les ouvre de nouveau qu'après la transmission pour de nouvelles inscriptions.

Les titres hypothécaires annexés aux registres seront annulés par les tribunaux dès qu'on n'en aura plus besoin.

#### *Dispositions générales.*

**35.** Les inscriptions sur le registre municipal sont prises, conformément à l'art. 6, à la requête du propriétaire dont le titre résulte du registre ou par son fondé de pouvoirs.

Les délimitations ou restrictions éventuelles de la propriété doivent être observées dans ce cas. Le droit du mari sur les biens de la communauté est maintenu. S'il résulte du registre que l'immeuble appartient à plusieurs propriétaires, il faut l'assentiment de tous pour opérer l'inscription. (art. 46, *L. de Mecklenbourg de 1829.*)

**36.** Lorsqu'un bien-fonds est divisé en nu-propriété et en usufruit, la feuille sur le registre est consacrée spécialement à l'usufruitier, et les droits du nu-propriétaire sont inscrites sous 2<sup>e</sup> ou la 3<sup>e</sup> rubrique.

**37.** L'ordre dans lequel doivent être inscrites les sommes spéciales est déterminé par le propriétaire. (art. 43, *L. de Mecklenbourg de 1829.*)

Lorsque l'inscription a lieu en vertu d'un jugement, le tribunal fixe cet ordre.

**38.** Le contenu au registre municipal et l'extrait certifié constituent une preuve suffisante; à moins de fraude, les certificats doivent être admis dans les procès et font foi en justice.

L'inscription assure les droits des propriétaires, au profit desquels elle est prise, contre les tiers, et couvre tous les moyens de nullité précédents qui auraient pu exister, même ceux provenant de la négligence des autorités municipales

**39 à 59.** Ces articles contiennent des détails sur la tenue des registres, inutiles à reproduire.

## WURTEMBERG.

### Loi sur les hypothèques du 15 avril 1825 (1).

#### INTRODUCTION.

**1.** Le droit de gage et d'hypothèque (*Pfand*) est un droit affecté à un objet qui appartient à un tiers (*droit réel*) et accordé à un créancier, pour servir de sûreté à sa créance. Il est ou immobilier (*hypothèque*), ou mobilier.

#### TITRE I. — DES HYPOTHÈQUES.

##### CHAP. I. — *Dispositions générales.*

**2.** Une hypothèque ne peut être légalement constituée qu'avec l'autorisation du magistrat et par une inscription judiciaire sur le livre des hypothèques.

(1) Cette loi et celle de Bavière du 1<sup>er</sup> juin 1822, qui avaient été un peu analysées dans la *Concordance des Codes civils*, ont été revisées et sont reproduites presque textuellement.

**3.** Sont susceptibles d'engagement hypothécaire les immeubles et les droits équivalents à des immeubles (2148 C. fr.).

**4.** Les créances, qu'elles soient ou non garanties par un nantissement, ne peuvent servir que de gage mobilier ; sous la réserve cependant des dispositions particulières de la présente loi, qui ont pour objet la sûreté du commerce avec des valeurs hypothécaires (art. 64.).

On peut donner en nantissement l'obligation contractée par un tiers de fournir une chose mobilière ou un immeuble. On observera à cet effet les dispositions des art. 6 et 60. (art. 89, L. 21 mai 1828.)

**5.** La propriété à hypothéquer doit être aliénable et appartenir à celui qui veut l'engager.

**6.** Si le débiteur n'est pas le maître de la chose à donner en gage, il faut l'assentiment du propriétaire. Un engagement effectué sans cet assentiment préalable est nul, et ne peut jamais devenir valide, lors même que le débiteur deviendrait ultérieurement propriétaire, ou que le propriétaire serait l'héritier du débiteur. Mais un bien peut être hypothéqué par celui dont le droit de propriété a été reconnu dans un contrat, même avant l'exécution de ce contrat (art. 60.).

**7.** On décidera, d'après les lois actuellement en vigueur, sous quelles conditions on peut acquérir le droit d'hypothèque sur des propriétés limitées ou subordonnées, tels que fiefs, fidéicommis, etc. La nue-propriété peut être hypothéquée, mais le créancier hypothécaire, pendant la durée de l'usufruit, ne peut pas prétendre aux fruits.

**8.** On peut hypothéquer une propriété soumise à une action résolutoire ; mais dans le cas de résolution, les droits du créancier hypothécaire et ceux du propriétaire expirent simultanément (2125 C. fr.).

**9.** Une propriété indivise peut être engagée par un des cointéressés pour sa part et portion. En cas de partage, le droit du créancier non payé se borne exclusivement à la part échue à son débiteur. Mais si elle était d'une valeur moindre que celle engagée avant le partage, il peut recourir à la masse pour compléter ce qui lui manque. — Ce principe n'est cependant pas applicable à l'échange.

**10.** L'hypothèque ne peut être consentie que sur des objets positivement et spécialement désignés. Jamais la fortune présente et future d'un débiteur (*hypothèque générale*) ne peut être engagée ; mais séparément on peut hypothéquer tous les immeubles et les droits immobiliers qui, lors de la constitution hypothécaire, composent la fortune du débiteur. (2129, C. fr.).

**11.** La somme pour laquelle l'hypothèque est établie doit être déterminée, lors même que le montant de la créance dépendrait d'un événement incertain. (2132, C. fr.).

**12.** Le magistrat a ordinairement mission

d'estimer la valeur de la propriété. Mais les parties peuvent y renoncer et la fixer elles-mêmes. — Le mode d'évaluation doit cependant être indiqué sur les registres publics.

**13.** A défaut de convention des parties sur la désignation du gage hypothécaire et sur la proportion de sa valeur à celle de la créance, lorsque l'obligation de constituer une hypothèque est générale, le créancier peut exiger que le prix de l'immeuble, selon l'estimation, surpasse de moitié le montant de sa créance.

Le titre hypothécaire de la femme et des enfants ne leur donne droit de garantie que pour le montant de leurs réclamations.

**14.** L'hypothèque peut ne pas résulter d'une convention par écrit. Il est déterminé à l'art. 191, sous quelles conditions l'autorité devra délivrer un certificat d'hypothèque (*Pfandschein*), après l'inscription sur le registre hypothécaire, soit qu'il soit accompagné du titre constitutif de la créance, ou qu'il ne soit qu'un simple extrait du registre. Cependant la délivrance de ce certificat n'est pas nécessaire pour constater la validité de l'hypothèque.

## CHAP. II. — Du droit de constitution et de l'étendue de l'hypothèque.

### § 1. Titre hypothécaire.

**15.** Le droit de demander un gage hypothécaire peut être fondé : 1° sur la volonté des parties ; 2° sur la disposition de la loi.

**16.** La volonté des parties se manifeste : 1° par testament ; 2° par contrat.

#### a. Du titre hypothécaire résultant d'un testament.

**17.** Le titre d'hypothèque résultant d'un testament ayant pour but de garantir la dette du testateur ou celle d'un tiers, dépend uniquement de la validité du testament.

#### b. Du titre résultant d'un contrat.

**18.** Pour qu'un titre hypothécaire résultant d'un contrat soit valide, il faut que celui qui l'accorde puisse disposer de sa fortune ; s'il agit en qualité d'administrateur de la fortune d'un tiers, il doit avoir pouvoir de contracter des dettes et d'engager les biens pour le compte du mandant. (2124, C. fr.)

**19.** Le débiteur, lors même qu'il aurait la disposition de sa fortune, ne peut engager ses biens par hypothèque, s'il a fait connaître à la municipalité ou à la cour de justice son état de déconfiture, ou si le conseil municipal a ordonné l'examen de sa fortune, ou enfin si l'autorité lui avait antérieurement refusé l'autorisation d'hypothéquer ses biens. — Ces circonstances doivent être inscrites sur les registres publics. Tant qu'elles existeront, le débiteur sera incapable de consentir aucune

hypothèque; celles qui auraient été inscrites dans ces conditions seront nulles.

**20.** Les dispositions du précédent article recevront leur application devant les cours de justice.

**21.** Une femme, assistée de son tuteur, ne peut garantir la dette d'un tiers en hypothéquant ses propriétés, qu'après avoir été prévenue en plein conseil de la chambre hypothécaire de l'effet légal de son engagement, et qu'après avoir renoncé (sans qu'il soit besoin de serment) à tous les bénéfices de la loi.

Cette formalité n'est pas nécessaire aux femmes marchandes publiques pour les affaires commerciales. (L. 21 mai 1828.)

**22.** Les mêmes règles s'appliquent aux femmes mariées; seulement, si elles veulent garantir la dette de leur époux, elles seront assistées d'un subrogé-tuteur, et s'il s'agit de la garantie d'un tiers, l'assentiment du mari comme tuteur légal suffit. (*Ibid.*)

**23.** Ces formalités sont surtout exigées, lorsque le mariage est contracté sans communauté de biens. — Il en sera de même si, s'agissant d'une dette commune, la propriété de la femme doit être engagée pour la part du mari. Mais si la propriété du mari est engagée pour la dette commune, le gage hypothécaire répond de la dette entière, et cela même sans déclaration expresse du mari.

**24.** Si, dans l'intérêt d'une communauté de biens présents et à venir entre époux, une dette est contractée, le mari peut engager tout ou partie des biens communs sans l'assentiment de sa femme.

**25.** Il en sera de même dans le cas de la communauté générale de biens, à l'égard de la dot de la femme, pourvu que l'administration du mari ne soit pas limitée.

**26.** Dans le cas de doute sur l'existence de la communauté de biens, le tribunal doit se faire représenter le contrat de mariage.

#### § 2. Du titre légal des hypothèques.

**27.** Sont autorisés par la loi à demander une hypothèque, sous les conditions ci-après détaillées : — 1° Les femmes mariées; — 2° Les enfants; — 3° Les pupilles et les institutions pieuses; — 4° Les légataires et créanciers d'une succession; — 5° Les créanciers pour construction de bâtiments; — 6° Les créanciers assignés sur le prix d'un bien vendu par expropriation; — 7° Les créanciers judiciaires.

**28.** La femme a un titre hypothécaire sur les immeubles du mari, tant pour sa dot que pour tout ce qu'elle a acquis durant le mariage, soit à raison du prix de ses immeubles dotaux ou postérieurement acquis ou aliénés pendant le mariage, soit pour son douaire ou pour les donations contractuelles. (2121, C. fr.)

**29.** L'autorité chargée de la rédaction de l'inventaire, des dots et apports matrimoniaux peut faire valoir d'office le droit de la femme de demander une hypothèque lors de la célébration du mariage. La femme, son père ou son tuteur, sont toujours autorisés à l'invoquer.

**30.** Les biens immeubles d'une femme, provenant de sa dot ou d'acquêts, doivent être inscrits sur les livres publics.

**31.** Si la fortune du mari est insuffisante pour garantir les droits de la femme, l'argent comptant, provenant de sa dot ou de la vente de son apport, pourra être employé à payer les créanciers hypothécaires inscrits et à se faire subroger à leurs droits.

**32.** Si le mari ne possède pas d'immeubles, une prénotation générale peut être prise sur le registre des hypothèques pour grever les biens qu'il pourrait acquérir (art. 28). — Cette prénotation rend l'autorité hypothécaire responsable de toute inscription prise à son préjudice, à moins d'un examen préalable.

**33.** Les enfants peuvent demander un titre d'hypothèque sur les immeubles de leurs père et mère, administrateurs de leur fortune, tant pour leurs biens meubles que pour le prix de la vente de leurs immeubles. (2121, C. fr.)

**34.** Ils ont surtout ce même droit si un héritage leur est échu en commun avec l'ascendant usufruitier, pour garantie de la partie de la succession qui ne consiste pas en immeubles. — La garantie de l'héritage échu aux enfants dans ce cas, ne doit consister que dans la valeur qui leur revient, déduction des créances inscrites qui le grèvent.

**35.** Si les parents ne possèdent pas d'objets susceptibles de servir de garantie, il y aura lieu en faveur des enfants à la prénotation générale du titre d'hypothèque, selon l'art. 32.

**36.** Si la mère survivante se remarie, les enfants, pour garantir leur fortune, peuvent demander au second mari, dans leur intérêt, une hypothèque, à raison des apports de leur mère (art. 28).

**37.** Les mineurs et tous ceux qui sont sous tutelle, ainsi que les institutions pieuses, ont droit à une hypothèque sur les biens de leurs tuteurs ou administrateurs, si le compte qu'ils ont rendu de leur gestion donne lieu à des réclamations dont la décision est suspendue.

**38.** Lorsque, dans une succession, des legs ne peuvent pas être immédiatement réalisés, les légataires ont le droit d'exiger une hypothèque sur les biens légués pour garantir leur payement.

**39.** Les créanciers de la succession ont un titre légal d'hypothèque sur la masse. A moins d'accord avec les héritiers ou les débiteurs, l'autorité chargée du partage doit leur fournir une garantie hypothécaire ou réaliser une annotation préalable du montant de leurs créances.

**40.** En cas d'inexécution de l'article précédent, le créancier aura, pendant trois ans à compter de l'acceptation, le droit de demander la séparation des patrimoines, si les biens sont encore en la possession de l'héritier ou n'ont pas été hypothéqués par lui (art. 89).

**41.** Les dispositions précédentes s'appliquent également au cas d'une transmission de biens de la part des parents, ou lorsque les dettes ont été déferées à l'époux survivant, s'il jouit de la totalité de la fortune.

**42.** Les architectes, les entrepreneurs d'une construction et généralement tous ceux qui ont des réclamations à exercer, tant pour travaux exécutés que pour des matériaux employés à la construction, au rétablissement ou à la réparation de bâtiments, peuvent demander une garantie hypothécaire sur ce bâtiment ou cette construction. (2103. 4°, C. fr.)

**43.** Si le bien d'un débiteur est vendu par voie d'exécution sans que le prix en ait été payé comptant, les créanciers acquièrent, pour leurs créances, un titre d'hypothèque sur l'immeuble vendu.

**44.** Dans toutes les ventes par voie d'exécution, l'autorité est obligée d'office et sous la plus grave responsabilité, de faire inscrire immédiatement ce titre d'hypothèque (*réservation hypothécaire*) sur l'objet vendu (*privilege du vendeur*).

**45.** Dans tous les cas, qu'il s'agisse de vente judiciaire ou à l'amiable, le titre hypothécaire n'acquiert un titre légal que par son inscription sur les registres publics. Mais cette inscription constitue un droit de propriété sur l'objet vendu, pour le cas où il serait stipulé que le défaut de paiement du prix de la part de l'acheteur entraînerait la dissolution du contrat.

**46.** Si, en vertu d'un jugement, une partie est autorisée à exiger des sûretés par voie hypothécaire, elle a un droit d'hypothèque sur les immeubles de son débiteur.

**47.** Une hypothèque s'acquiert par une inscription sur les registres, après que l'autorité en a reconnu le droit (*Voir titre II*). — Sans cette inscription, le gage ne serait pas valide, lors même que l'autorité aurait délivré un certificat (art. 150, 187, 192).

**48.** L'inscription sur les registres suffit pour constater la parfaite légalité de l'engagement et les droits de l'hypothèque (art. 192 et 193). — Aucun acte ne peut atténuer son effet.

#### Etendue de l'hypothèque.

**49.** Le droit d'hypothèque comprend : — 1° L'objet principal avec ses dépendances (art. 3 et 51) ; — 2° L'accroissement de l'objet principal, en partant du terme de l'engagement ; — 3° Les fruits naturels qui, lors de la plainte ou de la saisie, n'étaient pas détachés du sol,

et ceux recueillis plus tard ; — et 4° les fruits civils, durant cet espace de temps.

**50.** Un fermier qui, conformément à son bail, a payé son prix de fermage d'avance, ne peut pas être privé des fruits de l'année courante. Mais si la saisie de la terre affermée a lieu avant la récolte, le fermier a droit à un dédommagement sur le prix de vente.

**51.** Lorsque les dépendances mobilières sont hypothéquées avec l'immeuble (art. 3), tous les meubles existants, lors de la demande en inscription, sont soumis au droit de l'hypothèque, fussent-ils même acquis ultérieurement.

**52.** *Comme* 2131, C. fr. *Il est ajouté* : — Si la créance ne porte pas intérêts, il en sera fait déduction (art. 53.).

**53.** La garantie de la créance inscrite sur les registres se borne ordinairement au montant de la somme principale. Si l'on veut garantir par l'hypothèque les intérêts accumulés avant l'instance, il faut qu'il soit exprimé sur le registre que la créance porte intérêts. (art. 40 et 113).

**54.** Quand même ce rapport d'intérêts serait noté sur les registres le droit du créancier ne s'étend qu'aux intérêts de l'année courante et à l'arriéré de deux ans. (2151, C. fr.)

On ne peut stipuler en faveur des intérêts un temps plus long. Les arrérages déjà accumulés au moment de l'inscription se règlent à l'amiable, et peuvent être inscrits. Quant aux intérêts déjà échus, ils peuvent être capitalisés et inscrits d'après les conventions des parties. (art. 10-11.)

#### CHAP. III. — Des registres d'hypothèques et de la publicité des actes de l'administration.

**56.** Le livre des biens immeubles est la base du livre des hypothèques.

**57.** Par rapport aux engagements, est regardé comme propriétaire d'un bien immeuble celui qui est inscrit en cette qualité sur le livre des immeubles ; aucun engagement n'aura lieu tant que l'exactitude de cette inscription ne sera pas complète.

**58.** Si, dans un lieu, il n'y a pas de livres d'inscription pour les biens-fonds, il faut, avant l'inscription d'un gage ou d'un titre hypothécaire, recourir au livre d'achat et aux autres documents relatifs à l'acquisition du bien, et constater ainsi sur le registre d'hypothèques le droit de propriété de celui qui consent l'engagement. Cette règle est surtout applicable aux biens exempts, tels que fiefs, etc. (art. 137).

**59.** Dans le cas où les changements survenus dans les propriétés ne pourront pas être inscrits de suite sur le livre des biens-fonds, il faut, quand il s'agit d'un engagement hypothécaire, comparer avec le livre des biens-fonds les livres d'achat, et respectivement les inventaires et les actes de partage de la date la plus récente.

**60.** Aucun engagement ne peut être contracté sous le nom du nouvel acquéreur d'un bien dont le titre n'est pas encore inscrit, avant l'approbation par l'autorité de l'acte d'acquisition, ou, si cette approbation est inutile, avant le dépôt au conseil hypothécaire du certificat d'acquisition en original ou en copie légalisée. Un engagement contraire à cette prescription ne peut porter aucun préjudice aux droits de l'ancien propriétaire.

Publicité de l'administration hypothécaire.

**61.** Le registre d'hypothèque est public à l'égard de tous ceux dont il garantit les droits et les intérêts; il leur est permis de le consulter, en présence d'un membre du conseil ou du greffier, toutes les fois que l'on justifie de l'opportunité et de l'intérêt de ses recherches. (2196, C. fr. *diff.*)

**62.** On peut de la même manière prendre connaissance de tous les livres qui lui servent de base, notamment du livre des biens-fonds et de celui des contrats.

**63.** On peut demander des extraits légalisés de ces livres, en établissant son intérêt. (*Ibid.*)

**64.** La sécurité de celui qui obtient une garantie hypothécaire et la sûreté du commerce garantie par des valeurs hypothécaires, reposent sur la publicité des hypothèques.

**65.** Le créancier hypothécaire est en général à l'abri de l'exercice de tous les droits et réclamations qui lui sont inconnus, et dont ne font mention ni le registre hypothécaire ni le livre des biens-fonds, à l'époque de la constitution de l'hypothèque.

**66.** L'autorité hypothécaire répond de sa négligence envers l'ayant droit, en inscrivant sur les registres une créance au préjudice des inscriptions déjà existantes. Sa responsabilité est également engagée, si le consentement du propriétaire n'est pas légalement accordé.

**67.** Dans les cas prévus par les art. 58 et 59, lorsque les livres des biens-fonds sont remplacés par d'autres documents à la disposition de l'autorité hypothécaire, le possesseur de droits, dont l'enregistrement n'est pas exclusivement réservé sur le registre d'hypothèques (art. 160), ne courra aucun danger si, lors de l'inscription d'un engagement hypothécaire, on n'a pas fait attention à ces droits, quoiqu'on eût pu en trouver la mention sur ces registres.

**68.** L'acquéreur d'un bien qui ne peut en effectuer immédiatement l'inscription sur le livre des biens-fonds (art. 59), ne courra aucun risque, si cette acquisition a été faite avec l'approbation judiciaire, ou si l'acte authentique a été déposé au bureau hypothécaire (art. 60). — Il en sera de même, si on avait confondu ce bien avec celui d'un tiers.

**69.** Le véritable propriétaire n'est point évincé de sa propriété, quoique son nom ait

été retranché par confusion ou erreur sur les registres.

**70.** La radiation erronée d'une hypothèque ne peut pas compromettre les droits d'un créancier antérieur (art. 222).

**71.** Toutes les exceptions ci-dessus à l'article 65 ne peuvent être étendues d'un cas à un autre. L'autorité chargée de la tenue du livre des biens-fonds, répond des pertes éprouvées par suite de sa négligence. (233)

**72.** Celui qui, par suite d'une subrogation, est entré en possession d'une créance hypothécaire, peut en faire valoir tous les droits. Celui qui, par l'effet de l'inscription sur le registre d'hypothèques, acquiert une dette active, soit comme propriétaire, soit à titre d'hypothèque (art. 4), est à l'abri des exceptions et actions non inscrites du débiteur principal et de celles des tiers que le prédécesseur avait reconnues (art. 81, 82, 85, 89, 97, 111), à la réserve des dispositions particulières contenues à l'art. 86 et relatives aux exceptions de cette nature.

*Loi du 21 mai 1828, art. 44.* L'acquéreur est subrogé de plein droit aux créanciers inscrits qu'il a payés. Le débiteur ne peut réclamer du tiers détenteur de bonne foi une chose qui lui a été irrégulièrement vendue par voie d'exécution, qu'après lui avoir remboursé ce qu'il a payé pour lui sur assignation judiciaire; sinon, aucune revendication ne pourra avoir lieu (art. 45).

**73.** La prescription ne peut frapper aucun droit hypothécaire à moins de radiation de l'inscription ou de réserves inscrites, et au mépris de l'obligation de donner avis au créancier de l'extinction de la créance (art. 19, *L. 21 mai 1828*). Mais les intérêts arriérés de la créance sont soumis aux règles générales de la prescription.

Droits garantis par leur inscription sur les livres publics.

**74.** Un tiers muni sur un objet hypothéqué d'un droit, qu'il n'a pas fait valoir avant l'inscription, ne peut plus l'opposer au créancier inscrit.

**75.** Celui qui a un droit à exercer sur une propriété, doit le faire prénoter sur les livres publics, pour éviter l'effet d'une inscription hypothécaire (art. 160).

**76.** Une décision judiciaire peut seule détruire l'effet de cette prénotation, qui rend conditionnels les engagements du propriétaire envers les tiers.

**77-78.** Les inscriptions prises depuis la prénotation sont nulles, si le droit de celui qui a fait prénoter est reconnu judiciairement (art. 8). Mais elles sont valables, si sa demande est rejetée.

**79.** La même règle que celle prescrite dans les articles précédents est observée pour le cas de contestation d'un titre hypothécaire

ou de formalités à remplir, s'il y a inscription par prénotation.

**80.** Pour produire son effet, l'annotation doit être prise sur une partie distinctement désignée de la fortune. — Ainsi, l'annotation générale d'un titre hypothécaire sur les biens à venir (qui sont réservés par les art. 32 et 35 aux femmes et aux mineurs), ne nuit pas aux créanciers inscrits postérieurement, si elle ne devait pas leur profiter en définitive.

**81.** Le titre hypothécaire qui n'est pas prénoté ne peut porter aucun préjudice aux créanciers hypothécaires et au nouvel acquéreur inscrits; l'exception portée à l'article 89 n'est pas applicable dans ce cas.

**82.** Tout créancier, en vertu d'un privilège spécial, doit le faire prénoter ou inscrire, pour le mettre à l'abri de l'action de futurs cessionnaires ou de créanciers hypothécaires (art. 74 à 79-97 et 104).

**83.** Les formalités à observer pour inscrire le droit de subrogation à la place d'un créancier désintéressé, sont prescrites par les art. 105 et 111.

**84.** Le cessionnaire d'une action hypothécaire ou celui qui accepte ce titre pour gage (art. 4) doit, à l'effet de garantir ses droits, faire inscrire la cession ou l'engagement sur les registres d'hypothèques. — En cas de retard pour prendre l'inscription (art. 202), il y aura lieu à la prénotation (art. 77 et 78).

**85.** Les cessionnaires ou créanciers sur gage mobilier qui n'ont pas fait inscrire leurs droits, sont obligés de se soumettre aux dispositions du créancier originaire, à l'égard de l'action principale et du gage, sauf leurs droits à une indemnité en cas de fraude soit du débiteur, soit d'un tiers intéressé. Ils ne pourront pas notamment attaquer un paiement fait de bonne foi au créancier originaire.

**86.** Le débiteur ne peut jamais perdre son droit envers le créancier ou ses héritiers pour élever des exceptions contre la créance hypothécaire, lors même que ces exceptions n'auraient pas été inscrites, si ce n'est dans le cas de l'art. 87.

**87.** Le débiteur qui a accordé une hypothèque, dont le titre consiste dans le prêt d'une somme, peut, même après l'inscription, opposer l'exception qu'il n'a pas reçu le montant de l'obligation. Cependant, s'il ne fait pas prénoter son exception ou s'il n'intente pas son action dans les trente jours, c'est à lui qu'incombera la preuve que le paiement n'a pas été réalisé, lors même que cette preuve eût dû être faite par les créanciers.

**88.** Les exceptions élevées par le débiteur contre la validité de la dette, ne sont admissibles contre le tiers acquéreur de l'hypothèque de bonne foi et à titre onéreux, que quand elles ont été prénotées au moment de l'inscription de l'acquisition ou immédiatement après l'avertissement de l'existence de cette inscription.

**89.** Le préjudice qu'éprouve le débiteur par suite du défaut de prénotation de sa part, ne peut plus être réparé, à moins que le créancier n'ait eu connaissance du droit qui aurait dû être prénoté, ou à moins qu'il ne puisse être payé indépendamment de la réparation du préjudice.

#### CHAP. IV. — *Des rapports de droit entre le créancier et le débiteur hypothécaire.*

**90.** L'hypothèque donne au créancier sur l'objet engagé un droit réel pour se faire payer. Sans porter préjudice à son droit hypothécaire, il peut exercer l'action personnelle contre le débiteur, soit séparément de l'action réelle, soit comme complément, soit cumulativement (art. 86 à 88).

**91.** Sont nulles les conditions par lesquelles le créancier s'interdirait le droit de vendre l'objet engagé, ou par lesquelles, en cas de non-paiement, le créancier devrait devenir propriétaire sans adjudication, ou enfin celles par lesquelles le débiteur ou le propriétaire contracterait l'obligation de ne pas engager ce même objet.

**92.** Le droit de prendre l'hypothèque passe de plein droit avec la subrogation dans l'action hypothécaire (art. 84-85).

**93.** Le propriétaire est autorisé à disposer de l'objet hypothéqué, pourvu qu'il ne nuise pas au créancier.

**94.** En cas de vente à l'amiable de l'objet engagé, le créancier sera payé sur le prix. Mais si sa créance n'est pas couverte, il a le droit de le faire vendre aux enchères publiques (art. 204). Les droits seigneuriaux attachés au bien grevé, ne peuvent en être distraits que du consentement du créancier, ou qu'autant que le capital serait consacré au paiement de la dette.

**95.** Celui à qui appartient le gage peut réclamer l'excédant du prix, lorsque l'action hypothécaire est éteinte. — Mais si le propriétaire est le débiteur, le créancier, à moins de concours, doit être payé sur le prix de tous les intérêts arriérés et de ses frais, quoique non inscrits (art. 54-55).

#### CHAP. V. — *Des rapports des créanciers hypothécaires entre eux.*

**96.** La date de l'inscription ou de la prénotation légalisée, fixe l'ordre dans lequel, en cas de concours, chaque créancier doit être payé sur le prix (2134, C. fr.)

**97.** Les créanciers qui ont pris leurs inscriptions sur le même immeuble, à la même audience, ont entre eux les mêmes droits. Le prix s'en distribuera alors par contribution, à moins de convention contraire (art. 74 à 82). (2147, C. fr.)

**98.** Si plusieurs parties d'un bien sont affectées à la garantie d'une même créance, on n'affectera à son paiement que la partie suffisante pour le remboursement et la moins nuisible à l'intérêt de tous.

**99.** Si plusieurs biens sont affectés à la garantie d'une même créance, appartenant à un ou plusieurs créanciers, et que l'un ou quelques-uns de ces biens aient servi à d'autres gages ultérieurement, il sera fait masse des prix, et le partage en sera fait selon l'ordre chronologique de leurs inscriptions, mais en ayant le soin d'attribuer à chaque créancier le paiement sous le produit de son gage respectif, sauf la réserve des dispositions de l'art. 103.

**100.** Les créanciers postérieurs ne peuvent demander, au préjudice des créanciers antérieurs, la répartition des créances de ces derniers proportionnellement à la valeur des biens hypothéqués. — De même le créancier hypothécaire plus ancien ne peut être limité par des engagements postérieurs dans le choix qui lui a été concédé sur plusieurs gages.

**101.** Si dans le cas de l'art. 99, le prix est insuffisant pour payer un créancier, l'exclusion du concours (*ordre*) sera prononcée contre lui en tout ou en partie; si d'autres biens sont encore hypothéqués solidairement pour une ou plusieurs créances affectées à ce bien, un compte en sera fait pour établir l'excédant, de manière à ce que le montant des créances soit déduite du prix de vente.

**102.** Lorsque le prix d'un des biens hypothéqués excède la valeur des créances inscrites, l'excédant profite à la masse dans le cas de concours. — Si d'autres créances sont inscrites solidairement sur d'autres biens-fonds, cet excédant ne sera fixé que déduction du montant de ces créances.

**103.** Les créanciers plus anciens doivent toujours profiter des meilleurs modes de paiement, dans le cas de stipulation.

**104.** On peut céder son droit de priorité, sans perdre son droit hypothécaire, et en prenant la place du créancier permutant (art. 82).

**105.** Un créancier, en désintéressant un créancier antérieur, prend sa place ainsi que ses droits hypothécaires. Mais pour valider cette mutation, il faut ou l'adhésion du débiteur ou une sentence qui l'autorise.

**106.** Le créancier est désintéressé par le paiement intégral de sa créance. S'il refuse de le recevoir, le dépôt peut en être fait judiciairement. Mais jamais la subrogation dans les droits d'un créancier antérieur ne peut nuire aux créanciers intermédiaires.

**107.** Le paiement par le débiteur d'un créancier hypothécaire au moyen d'un emprunt ne donne au nouveau créancier le droit de subrogation qu'autant que, sur la radiation, il est exprimé qu'il est subrogé dans le gage et à la place de l'ancien créancier.

**108.** Le tiers détenteur d'un immeuble

est substitué aux droits du créancier qu'il a payé (art. 120).

**109.** L'acheteur d'un immeuble par toute autre voie que l'expropriation (art. 129), peut exercer sur l'immeuble, à l'égard des créanciers inscrits, les droits d'un créancier auquel le prix de l'immeuble n'aurait pas été affecté.

**110.** Celui qui (art. 105, 108, 120) est substitué aux droits d'un créancier payé, doit néanmoins reconnaître les inscriptions prises à son préjudice, après l'extinction de cette hypothèque, s'il n'a point fait inscrire sa subrogation sur le livre des hypothèques.

**111.** L'inscription de cette subrogation est requise pour garantir l'ayant droit contre les cessionnaires ou les créanciers postérieurs.

**112.** Tout créancier hypothécaire, quelque soit son rang, peut demander la vente de la chose hypothéquée.

Néanmoins, si, par suite de cette demande, la chose hypothéquée est diminuée de valeur, les créanciers hypothécaires antérieurs doivent être indemnisés de toute perte.

**113.** Pendant l'instance d'ordre, des paiements partiels peuvent être faits au créancier dont les droits sont certains et liquides, et si l'état de la masse permet de le désintéresser.

Les intérêts échus depuis l'ouverture de l'ordre, doivent également lui être payés, après déduction des frais.

#### CHAP. VI. — *Des rapports entre le créancier hypothécaire et le tiers détenteur.*

**114.** Les tiers détenteurs peuvent être poursuivis pour le paiement des créances hypothécaires (2166, C. fr.).

**115.** Le créancier a ce droit lors même que le tiers détenteur n'aurait pas connu l'existence de l'hypothèque. Mais celui-ci a une action récursoire contre son vendeur ou même contre l'autorité, en cas de négligence (art. 203).

**116.** Le créancier peut poursuivre le tiers détenteur en paiement de sa créance, sans que celui-ci puisse exiger qu'il discute le débiteur, pourvu que l'hypothèque ne soit pas engagée pour servir de caution. — S'il poursuivait le débiteur, son droit hypothécaire lui serait toujours réservé.

**117.** Le tiers détenteur d'un immeuble, en payant les créances inscrites, se soustrait à l'obligation de délaisser le gage aux créanciers. (2168, C. fr.)

**118.** Le créancier qui a reçu des à-compte, lorsque l'immeuble lui est attribué en définitive, doit rembourser au tiers détenteur, condamné à délaisser l'objet engagé, les paiements partiels qu'il a recus, à moins que celui-ci, pour éviter des poursuites hypothécaires, n'use du droit de payer le prix de la vente (art. 134).

**119.** Les indemnités à accorder pour les

améliorations ou détériorations de la chose engagée seront fixées selon les règles du droit commun.

**120.** Le tiers détenteur qui a payé un créancier est subrogé de plein droit dans tous ses droits et actions (art. 108).

*Loi 24 mai 1828, art. 23.* La subrogation entraîne le droit de cession de caution, qui est joint à la créance remboursée, sans qu'il soit besoin de cession spéciale, si ce n'est dans le cas où la subrogation a eu lieu avant l'inscription (art. 226).

**24.** Cette subrogation ne peut s'exercer contre les cautions et les autres garants, que jusqu'à concurrence de la somme principale, sauf les dispositions de l'article précédent.

**25.** Mais la caution, pour éviter ou retarder les poursuites, peut demander la discussion du débiteur principal (art. 116).

**121.** Le tiers détenteur poursuivi, qui cède le gage au créancier (art. 118), ne rentre dans les droits de ce dernier qu'autant que le créancier est payé entièrement par la cession.

**122.** Le tiers détenteur exproprié ou qui a payé les créances inscrites, peut former une demande en indemnité. (2178, C. fr.)

#### CHAP. VII. — De l'extinction de l'hypothèque.

**123.** L'hypothèque s'éteint : — 1° Par l'extinction ou la déclaration de nullité de l'action principale ; — 2° Par la destruction de l'objet hypothéqué ; — 3° Par l'expiration du délai stipulé pour fixer la durée du droit hypothécaire ; — 4° Par le désistement formel du créancier de son droit hypothécaire ; — 5° Par la vente judiciaire de l'objet engagé ; — 6° Par l'extinction des droits de l'auteur de l'engagement. (2180, C. fr.)

**124.** L'extinction de l'hypothèque par déclaration de nullité, ou par extinction de l'action à l'égard de l'acquéreur, n'a lieu que conformément à l'art. 88.

**125.** La transformation ou les modifications nouvelles de l'objet engagé n'engendrent aucun changement dans le droit hypothécaire. Si l'objet détruit est rétabli, le droit hypothécaire revit avec lui. Ainsi un créancier a le droit d'exiger, en cas d'incendie, l'indemnité stipulée par la compagnie d'assurances, non pour être payé, mais pour reconstruire le bâtiment.

*Loi 24 mai 1828, art. 26.* Le droit hypothécaire est transmis du bien incendié sur le bâtiment reconstruit.

**126.** Le droit d'hypothèque accordé pour un temps limité n'a d'autre effet que de fixer l'époque du remboursement. En cas de prorogation, le bien n'est plus engagé, à moins de stipulation contraire.

**127.** La même règle a lieu pour le cas où c'est un tiers qui a consenti une hypothèque

à terme sur ses biens, si, dans les trente jours à dater de l'expiration du délai, le créancier n'a pas assigné le débiteur ou le propriétaire de l'objet engagé.

Il en est de même du cas où un tiers a consenti l'engagement à terme d'un immeuble possédé par le débiteur. Dans ce cas, cependant, le droit hypothécaire n'est éteint que pour le droit que celui qui consent a sur la chose hypothéquée.

**128.** Le consentement du créancier hypothécaire à la vente du gage et la cession d'un droit de priorité n'entraînent pas le désistement du droit hypothécaire (art. 104), à moins qu'il ne s'agisse d'une vente judiciaire.

**129.** Le bien vendu judiciairement, lorsque toutes les formalités ont été observées, passe libre et affranchi entre les mains de l'acquéreur, si le prix a été intégralement payé entre les mains des personnes désignées par le tribunal ou le conseil communal, ou entre les mains de créanciers désignés (art. 143).

**130.** En cas de vente judiciaire ou à l'amiable, l'hypothèque s'éteint par le paiement du prix, par le consentement formel ou tacite des créanciers ou par l'acceptation de l'acheteur comme débiteur pour une somme déterminée (art. 94, 203).

**131.** Si le prix n'a été payé qu'en partie, le droit hypothécaire subsiste pour ce qui reste dû, dans le cas de vente publique ou privé, lors même que le prix devrait être payé autrement qu'en argent.

**132.** L'acquéreur qui, en payant, n'a pas observé les formalités prescrites par l'art. 129, lors même que le paiement aurait été fait aux autorités ou aux personnes désignées par elles, n'est libéré qu'envers le créancier hypothécaire ou privilégié qu'il a payé.

**133.** Il ne peut être inquiété s'il a observé les formalités prescrites par l'art. 129, lors même que les autorités hypothécaires ne se seraient pas conformées aux dispositions des art. 207 à 209 sur l'ordre entre les créanciers, sauf le recours des intéressés contre les autorités et les créanciers payés au préjudice de leurs droits.

**134.** L'hypothèque s'éteint si le droit de propriété du débiteur sur le gage est résoluble et s'il en est évincé (art. 8). (2125, C. fr.)

**135.** La créance éteinte doit être rayée. La radiation profite aux créanciers postérieurs et élève leur rang.

#### TITRE II. — DE L'ORGANISATION DE L'ADMINISTRATION JUDICIAIRE ET DE LA PROCÉDURE EN MATIÈRE D'HYPOTHÈQUE.

##### CHAP. I. — Des autorités hypothécaires et de leurs devoirs.

**136.** Dans chaque commune, le conseil communal est l'autorité qui prononce sur tout ce qui concerne les gages.

*Loi du 25 avril 1828, art. 1.* — Si, dans le conseil communal, aucun membre n'a la capacité nécessaire pour administrer, il sera adjoint par le tribunal un membre auxiliaire.

**137 et 138.** Les autorités hypothécaires sont chargées de tout ce qui concerne les biens exempts de la juridiction du conseil communal. Ces fonctions sont exercées par les cours supérieures. La compétence se règle par le lieu où le bien est imposé, et sur les registres duquel il est inscrit (*arrêté du 12 juin 1826*).

**139 à 150.** Ces articles sont relatifs au mode de procéder de la part des autorités communales et hypothécaires.

**151.** L'autorité hypothécaire est tenue, à la requête des parties, de se hâter de prendre les mesures prescrites par la loi, d'informer tous les intéressés de ses décisions, des inscriptions, annotations ou prénotations qui ont été prises (art. 210).

**152 à 154.** Elle doit délivrer à chacun, sur sa requête, un extrait de toute prénotation ou inscription (art. 257), inscrire sans délai tous les changements quelconques survenus dans la propriété, à la charge d'en instruire l'autorité hypothécaire compétente, et noter toutes les charges qui grèvent les revenus par suite de règlements domestiques, de testaments, de pactes de famille, ou de conventions matrimoniales.

**155 à 157.** Ces articles prescrivent les devoirs du greffier chargé de la tenue des livres hypothécaires.

#### CHAP. II. — Des registres d'hypothèques.

**158.** Les conseils municipaux sont tenus d'avoir des registres d'hypothèques, pour l'inscription des droits réels sur des objets susceptibles d'engagement, situés dans la commune.

**159.** Les inscriptions à la municipalité se font sous le nom du créancier ou de celui contre lequel un droit d'hypothèque est exercé ou une prénotation inscrite.

Tant qu'il n'y a ni gage assigné ou annoté, ni prénotation sur un droit, l'inscription ne peut être prise.

**160.** Les titres et toute demande de la compétence de l'autorité hypothécaire peuvent être inscrits sur le registre d'hypothèques ou sur celui des biens-fonds. — Le registre d'hypothèque est cependant réservé exclusivement aux inscriptions ou prénotations d'acquisition de droits hypothécaires, à la garantie des cessionnaires, aux engagements d'hypothèque, aux inscriptions qui ont pour but de garantir le débiteur contre le créancier ou son cessionnaire et contre le créancier sur gage mobilier, et enfin à tout ce qui se rapporte aux exceptions et radiations.

**161.** Chaque inscription sur le livre d'hypothèques doit être datée.

**162.** Une ordonnance réglera tout ce qui est relatif aux inscriptions à prendre, lors-

qu'elles sont requises, et ce qui concerne l'organisation des registres hypothécaires dans les conseils communaux et la tenue des livres dans les cours de justice.

#### CHAP. III. — De la procédure en matière d'hypothèques.

**163 à 165.** Les demandes relatives aux hypothèques doivent être inscrites sur un procès-verbal établi à cet effet. Elles peuvent être faites verbalement ou par écrit. — L'autorité doit examiner le titre en vertu duquel un requérant procède, et s'assurer s'il agit pour son compte personnel, ou en vertu d'un mandat ou comme administrateur, et s'il a les qualités prescrites.

**166 et 167.** Pour conserver ou acquérir un droit pour un tiers, un pouvoir spécial n'est pas nécessaire; il n'a besoin même d'aucun mandat, s'il a un intérêt; mais il n'en est pas de même quand il s'agit de renoncer à un droit ou de contracter une obligation.

**168 et 169.** Pour vendre, le mandataire doit justifier de son autorisation; les inscriptions relatives à la cession de droits ou à une obligation doivent être faites à la requête du cédant ou de l'obligé.

**170.** Les prénotations peuvent être inscrites à la requête du demandeur seul; mais quand il s'agit de l'acquisition d'un droit ou de l'extinction d'une obligation, les inscriptions doivent en outre énoncer le nom du propriétaire (art. 199, 200 et 210).

**171 et 172.** L'autorité peut écarter les demandes formées illégalement, informer le demandeur des conditions qu'il doit encore produire lorsque sa demande n'est pas suffisamment fondée; il est tenu de renvoyer les parties devant les tribunaux, s'il y a des droits litigieux.

**173.** Tout engagement s'opère sur la demande du débiteur, ou du créancier, ou d'une autorité qui représente le créancier (art. 29, 34, 39 et 44). Dans tous les cas, le débiteur doit être sommé d'être présent à cet acte.

**174.** La chambre hypothécaire, quand un propriétaire veut emprunter, doit fournir une reconnaissance d'hypothèque informative (*bulletin d'hypothèque*) rédigée de manière à servir de base à une inscription, pour le cas où il s'agirait d'emprunter sur hypothèque, et d'établir la preuve de la garantie qu'on peut offrir.

**175.** A chaque engagement, l'autorité doit examiner : — 1° Si l'action hypothécaire est reconnue et si la forme est déterminée (art. 14); — 2° Quelle est la nature du titre et si ce titre est justifié (art. 15); — 3° En quoi consistent les droits et la qualité de celui qui fait l'engagement et s'il justifie des pouvoirs de disposer (art. 18, 19); — 4° Si les biens sont déterminés (art. 10); — 5° Si l'engagement n'est point interdit par la loi.

**176.** Les conventions qui fixent les droits des parties doivent être observées. En cas de difficulté, des rapprochements seront tentés.

**177.** L'art. 195 fixe les moyens à employer dans le cas de contestation de l'action principale ou du titre hypothécaire, ou quand on n'est pas d'accord sur le montant de la somme à garantir.

**178.** Si la contestation ne porte que sur le plus ou moins de sûreté de la garantie, la mesure fixée par la loi sera adoptée (art. 13).

**179.** Si les parties ne sont pas d'accord sur les biens à hypothéquer, ou si l'engagement de ceux qui sont désignés est inadmissible, l'autorité hypothécaire peut déterminer le choix des biens; mais si le titre fixe la limite et la désignation des biens, le droit du choix de l'autorité ne peut s'étendre au-delà.

**180 à 182.** En examinant l'admissibilité de l'engagement, il faut s'assurer de l'exactitude des droits du propriétaire-débiteur sur la chose à engager: comme s'il est inscrit sur le registre foncier, si son droit est limité, exclusif ou commun, s'il peut en disposer valablement, et mentionner l'autorisation de la femme, s'il s'agit de biens de la communauté, (art. 56, 60, 59).

**183.** L'autorité doit informer le créancier de la situation hypothécaire de chaque bien offert pour la sûreté de la créance (art. 98, 185), et indiquer la partie considérée comme libre lors de l'estimation (art. 185).

**184.** L'autorité hypothécaire, si la partie n'y a pas renoncé, fera procéder à l'estimation de l'immeuble. Les biens seront évalués d'après les prix courants, et les bâtiments d'après l'estimation de l'assurance contre l'incendie notée sur le registre et sur le bulletin hypothécaire. Les droits réels seront estimés par le capital, et les revenus par une moyenne de neuf ans.

**185.** Quant aux engagements postérieurs ou en ordre plus éloigné, l'autorité déduira de la valeur de l'objet engagé une fois et demie le montant des actions qui y sont affectées, si le nouveau créancier ne s'en rapporte pas à une estimation moindre.

**186.** Si rien ne s'oppose à l'engagement, l'autorité y consentira en plein conseil et inscrira aussitôt la créance sur le registre hypothécaire (Art. 143).

**187.** L'inscription devra contenir: — 1° Les nom et prénoms, l'état, la profession, le domicile et les conventions matrimoniales de celui qui fait l'engagement; — 2° Le nom, l'état et le domicile du créancier; — 3° La désignation de l'objet que l'on veut engager; — 4° La cause de la créance et si elle porte intérêts ou non; — 5° La somme à garantir et sa fixation; — 6° La date de l'engagement. — Cette inscription sera signée par les membres de l'autorité hypothécaire.

**188.** Il faudra désigner le débiteur, s'il n'est pas le propriétaire du gage.

*Loi du 21 mai 1828, art. 29 et 30. — L'o-*

*mission, sur le registre des hypothèques, de la date de l'inscription et de la cause de la créance, si le bulletin hypothécaire en fait mention, n'en entraîne pas la nullité.*

**189.** Si une terre est hypothéquée, un tableau de toutes ses dépendances devra être dressé. — S'il s'agit de plusieurs terres différentes, chacune d'elles sera séparément soumise à l'inscription.

**190.** Si l'immeuble est hypothéqué avec ses dépendances, il faut les désigner avec détail sur le registre des hypothèques, soit par pièces séparées, ou sous la désignation générale de leur description officielle (art. 54).

**191.** Lorsque l'inscription est prise, l'autorité doit en remettre au créancier une reconnaissance signée par tous les membres. Mention de cette délivrance doit être faite sur le registre (art. 14).

*Loi du 21 mai 1826. — Il n'y a pas nullité si le bulletin hypothécaire n'a pas été signé en plein conseil.*

**192.** La reconnaissance et l'inscription doivent être revêtues de la signature de cinq membres votants au moins. Ce n'est qu'alors que la chose est valablement engagée. — Cependant il n'y aurait pas nullité si l'un de ces deux actes était seul signé. Mais il pourrait y avoir lieu à responsabilité.

**193.** Si la reconnaissance n'a pas été délivrée (art. 191), les signatures seront apposées sur l'inscription du registre, afin de constater la validité du gage.

**194.** Le sceau officiel sera apposé sur les reconnaissances par le juge du grand bailliage qui doit légaliser les signatures.

**195.** En cas de contestation de la créance par le débiteur, le renvoi sera prononcé devant les tribunaux, si les tentatives d'un arrangement sont inutiles, sauf la prénotation de l'obligation principale, si elle est évidente et établie authentiquement.

**196.** Il sera procédé de même si, la créance étant reconnue, le droit hypothécaire fondé sur un testament ou un contrat est contesté, ou si le montant de la somme à hypothéquer n'est pas déterminé.

**197.** Si le créancier, qui a pris une prénotation, ne peut justifier de son droit dans un délai qui lui sera fixé, il perd son inscription, à moins de motifs légitimes pour justifier son retard. Si l'existence de la dette principale ou du titre hypothécaire est attestée par des actes ou des témoignages, la prénotation en sera inscrite par les soins de l'autorité hypothécaire. Les effets de cette prénotation seront valides après la sentence judiciaire.

**198.** Si le droit d'hypothèque est garanti par la loi et que l'obligation de donner caution soit contestée, l'autorité hypothécaire peut, à l'insu du débiteur, et avant toute décision, prendre inscription.

**199.** L'inscription hypothécaire peut être prise sans le consentement du débiteur, s'il a

été en vain sommé deux fois de l'accorder, et si le titre résulte de la loi ou d'un acte authentique.

**200.** La prénotation recevra son effet légal dès la présentation de la requête pour l'obtenir. Le propriétaire en devra être informé (art. 151); s'il est absent, on lui donnera avis de l'inscription réelle de l'hypothèque.

**201.** Celui qui a fait prénoter l'engagement doit être assigné, à la requête du propriétaire ou d'un créancier inscrit, à l'effet de fournir les suppléments d'hypothèque ou les ratifications exigées.

**202.** Si l'action hypothécaire est altérée par l'effet d'une cession ou d'une affectation mobilière, l'annotation en sera faite provisoirement par l'autorité; mais l'inscription définitive n'en sera opérée qu'avec l'assentiment du détenteur du bulletin hypothécaire. En cas de doute, il sera statué judiciairement.

**203.** L'immeuble engagé peut être vendu par son propriétaire, si le tribunal reconnaît que les mesures nécessaires pour payer les créanciers ont été prises.

**204.** A défaut de paiement, le tribunal doit faire avertir les créanciers inscrits et l'acheteur; faute par eux de se déclarer dans un délai déterminé, le contrat sera reconnu, soit que le prix suffise au paiement des créanciers ou que l'immeuble offre des garanties suffisantes. Dans tous les cas, l'inscription sera prise au nom du nouvel acquéreur. Mais, hors ce cas, le vendeur peut faire procéder à la vente aux enchères, conformément à l'art. 94. Les art. 129 et suivants indiquent les circonstances dans lesquelles un immeuble est affranchi des hypothèques qui le grèvent.

**205.** Si les créanciers consentent à transférer leurs créances sur le nouveau propriétaire et à décharger le vendeur, rien n'empêche que l'acheteur ne soit inscrit sur les registres en cette qualité.

**206.** Si le gage est vendu judiciairement, et si le prix n'est pas entièrement payé (art. 129), l'inscription sera prise, pour le reste du prix, sous le nom du nouvel acquéreur et sur lui (art. 43).

**207.** L'autorité hypothécaire, en distribuant le prix, doit observer les droits respectifs des créanciers (art. 96, 112, 133).

**208.** Si le prix de la vente est insuffisant pour payer tous les créanciers, il faut, avant toute distribution du prix, prévenir ceux sur lesquels les fonds manquent.

S'ils n'élèvent aucune réclamation, le mandat de paiement sera expédié, pour chaque créancier colloqué, à l'administrateur des biens-fonds ou à l'acquéreur.

**209.** Les mêmes prescriptions doivent être observées par les tribunaux de bailliage, dans le cas où la décision relative au mode de paiement ne doit pas être rendue par le conseil communal.

**210.** La radiation de l'inscription d'un gage

ne se fait qu'à la requête d'un intéressé et sur la remise de la reconnaissance. Si c'est à la requête du débiteur, il faudra y ajouter la production de la quittance.

**211.** Si le créancier prétend avoir perdu cette reconnaissance, la radiation n'aura lieu qu'après une sentence judiciaire qui la déclare éteinte.

**212.** Le débiteur qui demande la radiation, sans produire la reconnaissance, doit expliquer les motifs de la cessation des droits du créancier, et l'interpeller ensuite pour connaître la vérité. C'est lorsque l'extinction de la reconnaissance est effectuée que la radiation a lieu.

**213.** Si le créancier est absent et le lieu de son séjour inconnu, le débiteur ou le tiers détenteur doit se pourvoir devant les tribunaux. Mais l'autorité hypothécaire peut procéder à la radiation sans l'assentiment du fondé en droit et sans instance judiciaire, si les motifs de l'extinction du droit hypothécaire (article 123) sont prouvés par acte authentique, et la reconnaissance déclarée nulle par jugement.

**214.** En cas de difficulté sur la remise de la reconnaissance, la justice en décidera.

La radiation n'aura lieu en ce cas que quand la reconnaissance sera anéantie en vertu d'une sentence.

**215.** Dans le cas où une reconnaissance n'aurait pas été délivrée (art. 191), et où une hypothèque aurait été réservée (*prénotée*) sur le bien vendu (art. 43), la production de la quittance constatant la libération suffira pour opérer la radiation.

**216.** Si le débiteur a acquis la créance, et si une reconnaissance en a été donnée, il faut qu'il fasse la remise du titre en prouvant son acquisition.

**217.** Lorsque des à-compte ont été payés, la radiation partielle n'aura lieu que du consentement du créancier, ou par suite du paiement du prix du gage vendu (art. 129, 130). Dans tous les autres cas, ces à-compte ne seront notés que pour faire connaître à l'autorité la situation hypothécaire de l'immeuble (art. 185).

**218.** En cas d'insuffisance du prix pour désintéresser un créancier, l'autorité doit faire opérer la radiation de ses droits hypothécaires (art. 204, 129); si la reconnaissance est pour lui sans valeur, elle doit être restituée ou déclarée éteinte (art. 214).

**219.** Les prénotations seront rayées sous les mêmes conditions et de la même manière que les inscriptions.

**220.** La radiation s'opère surtout quand le titre de propriété ou le droit hypothécaire qui a motivé la prénotation sont reconnus mal fondés par un arrêt de justice, ou si les prétentions à ces droits n'ont pas été légalement poursuivies dans le délai fixé par l'autorité (art. 197, 201).

**221.** La radiation est indiquée sur le livre

des hypothèques par le mot *rayé*, par la désignation de la cause de la radiation et par la signature des membres de l'autorité qui ont donné leur consentement (art. 143).

*Loi du 21 mai 1828, art. 18.* — Il n'est pas nécessaire que le créancier soit informé de la radiation, s'il a donné son consentement sur le procès-verbal, ou s'il a remis son bulletin hypothécaire ; mais dans tous les autres cas il en doit être averti (art. 151). Un délai lui est alors assigné pour inscrire sa prénotation ; passé ce délai, la radiation doit recevoir tout son effet.

**222.** En cas d'inobservation des formalités prescrites (art. 210), les droits des intéressés ne sont pas compromis, et un recours est ouvert en leur faveur contre l'autorité pour les illégalités qui leur nuiraient.

#### CHAP. IV. — *De la responsabilité de l'autorité hypothécaire.*

**223.** L'autorité hypothécaire qui n'a pas, à dessein ou par négligence, rempli les devoirs qui lui sont imposés pour tout ce qui concerne les hypothèques, est tenue à des dommages-intérêts envers les ayants droit.

**224.** Cette obligation est spécialement imposée à l'autorité hypothécaire, lorsque le dommage résulte :

1° De ce que les inscriptions sur les registres destinées à acquérir un droit, à le conserver ou à l'annuler, ont été illégalement omises ou différées, ou n'ont pas été faites conformément à la loi ;

2° De ce que, dans ses conclusions et ses décisions, l'autorité n'a pas convenablement examiné les circonstances de fait ou les rapports de droit qu'elle est tenue de recueillir et de prendre en considération, et notamment de ce qu'elle s'est rendue coupable d'inexactitude dans l'estimation des gages hypothécaires ;

3° De ce qu'elle a accepté d'une manière irrégulière l'acquiescement des personnes intéressées, ou de ce que cet acquiescement n'a pas été valablement obtenu ;

4° De ce que les expéditions ou les extraits des registres sont différents entre eux (2197, C. fr.).

**225.** L'action, à raison de ces faits, n'est admise qu'après la discussion préalable de ceux qui sont tenus à l'accomplissement de l'obligation ou à la réparation du dommage.

**226.** Ceux qui se sont portés caution lors de la constitution de l'hypothèque, ou postérieurement à cette constitution, ont, quant à l'action récursoire, les mêmes droits que les créanciers eux-mêmes.

**227.** Si le dommage causé à l'ayant droit est le résultat d'une décision collégiale ou d'une négligence collective (*Kollegial*) de l'autorité hypothécaire, les dommages-intérêts seront à la charge, non-seulement de ceux qui auront pris part à la décision, mais encore de

ceux qui se seront soustraits à cette participation.

**228.** Seront considérés comme ayant concouru à la décision de l'autorité hypothécaire, tous ceux qui ont signé, sans opposition, le protocole de la décision, ou l'inscription sur le registre des hypothèques, ou le bulletin hypothécaire.

**229.** Ceux qui s'étant prononcés contre une décision, auront refusé de signer les documents ci-dessus, seront exempts de toute responsabilité.

Il en sera de même à l'égard de l'autorité locale qui aura signé le protocole en notant son opposition, et qui se sera abstenue en outre de signer l'inscription sur le registre des hypothèques, ainsi que le bulletin hypothécaire.

Quiconque, au contraire, ayant consigné son opposition dans le protocole, aura signé néanmoins le registre des hypothèques ou le bulletin hypothécaire, ne pourra exciper de cette opposition pour se mettre à l'abri des poursuites du créancier lésé (art. 149).

**230.** Le membre qui aura pris part aux délibérations ne sera pas à l'abri de l'action en dommages-intérêts, par le seul fait qu'il se sera abstenu de signer, si le motif de cette abstention n'est pas établi sur le protocole ou d'une autre manière.

**231.** Les membres absents doivent concourir aux dommages-intérêts comme les membres présents, si ceux-ci prouvent l'abstention des autres à prendre part aux délibérations (art. 227). A cet effet, communication sera donnée à ceux qui ont encouru un semblable reproche, à la première séance du conseil où ils se présenteront, des délibérations de l'autorité hypothécaire en leur absence, pour les reconnaître ; en cas d'opposition de leur part, ils seront interpellés sur leur absence, les preuves leur seront représentées, et leur déclaration sera consignée sur le protocole, avec les motifs allégués pour leur justification.

**232.** Si le dommage ne résulte pas d'une décision ou d'une négligence collective de l'autorité hypothécaire, mais d'une inexactitude, d'une omission, ou d'un retard imputable seulement à *quelques-uns* de ses membres, il n'y a que ceux-ci qui devront être déclarés responsables.

Le greffier, notamment, est seul responsable envers l'ayant droit des expéditions délivrées par lui.

L'autorité hypothécaire qui a été induite en erreur par le fait du greffier ou d'un de ses membres individuellement, ne pourra décliner sa responsabilité par sa décision ; mais elle aura son recours contre l'auteur de l'erreur.

**233.** Si l'inexactitude, qui a causé le dommage, ne résulte que de la faute d'une administration indépendante de l'autorité hypothécaire, l'action en dommages-intérêts ne pourra

être intentée que contre cette administration.

**234.** Les héritiers des membres délinquants de l'autorité hypothécaire sont tenus aux dommages-intérêts de la même manière et dans la même mesure que le défunt.

Sont assimilés aux héritiers d'un membre délinquant ceux à qui les biens ont été transmis par un abandon général (art. 41).

Toutefois ils peuvent être admis, à l'égard de l'obligation, au bénéfice d'inventaire, lors même qu'ils auraient accepté la succession ou les biens purement et simplement. Les héritiers ne sont individuellement obligés entre eux que pour leur part héréditaire.

**235.** Quoique la partie lésée ait la faculté de poursuivre pour la totalité chacun des membres de l'autorité hypothécaire en cause, à l'exclusion des autres, le membre poursuivi peut néanmoins, à moins de manœuvres frauduleuses, exiger que l'action soit plus étendue, suivant le degré de solvabilité des autres contrevenants.

**236.** Toutefois il ne peut exciper de ce moyen, à l'égard des membres absents lors des délibérations, qu'autant que la preuve qu'ils s'y sont soustraits peut être établie de la manière déterminée par l'art. 231.

Il n'y a pas lieu à partage entre des membres adhérents et ceux qui, s'étant prononcés contre la décision, sont responsables envers le créancier (art. 229).

**237.** Ceux contre lesquels l'action en dommages-intérêts est dirigée ne peuvent pas plus opposer le partage que la division de l'action antérieure, vis-à-vis des héritiers des autres membres de l'autorité hypothécaire.

Les membres contre lesquels la demande a été intentée, peuvent exercer leur recours contre les héritiers et les autres membres poursuivis contre lesquels ces moyens n'ont pas été invoqués.

**238.** Dans tous les cas où le partage est opposé au demandeur, toutes les poursuites seront exercées devant le même tribunal.

*Loi du 25 avril 1828, art. 11.* Le fonctionnaire suppléant du membre votant de l'autorité hypothécaire et le substitut du greffier du conseil sont responsables, conformément aux dispositions de la loi hypothécaire (art. 223 à 238).

#### CHAP. V. — *Des tribunaux de surveillance et de recours.*

##### SECTION I. — *Rapport des conseils communaux avec les tribunaux municipaux supérieurs.*

**239.** Le recours contre les décisions des conseils communaux, comme autorité hypothécaire, doit être adressé au collège du tribunal municipal supérieur.

**240.** En cas de confirmation de la décision

de l'autorité hypothécaire, aucun autre recours n'est ouvert.

Si la décision est modifiée, les parties peuvent se pourvoir devant la Cour de justice, dont l'arrêt est définitif.

Dans ces deux cas, toutefois, le recours est réservé à la partie, si la décision du tribunal d'appel s'applique à une contestation de droit sur la procédure judiciaire.

**241.** Si aucune décision n'est prise dans le conseil communal relativement au paiement du prix de vente, cette action est réservée au collège municipal supérieur (art. 148, 209). Le recours et l'appel devant la Cour de justice sont admis contre les sentences dudit collège.

**242.** Si, en dehors des cas prévus, l'autorité hypothécaire est dans le cas d'adresser des interpellations, le tribunal municipal supérieur sera tenu de désigner le tribunal qui devra être interpellé, conformément aux dispositions de la loi.

**243.** Si, lorsqu'un bulletin hypothécaire est présenté pour être revêtu du sceau (art. 194, ou dans toute autre circonstance, le juge municipal supérieur découvre un vice de forme sur la légalité de la procédure ou des opérations du conseil communal, il devra immédiatement prendre les mesures convenables par voie municipale.

**244.** Le recours devant le tribunal supérieur peut être exercé par les parties intéressées contre les décisions des cours de justice d'arrondissement en matière d'hypothèque (art. 137).

##### SECTION II. — *Des gages mobiliers.*

**245.** On entend par gage mobilier, les meubles et les dettes actives. — Il s'acquiert par la tradition de l'objet entre les mains du créancier ou d'une tierce personne convenue.

*Loi du 21 mai 1828, art. 40.* — Le débiteur, pour pouvoir engager un objet, doit l'avoir en sa possession. Mais quand il s'agit de la cession d'une créance hypothécaire, il suffit que le titre et l'inscription sur le registre mentionnent la subrogation ou l'engagement.

**246.** Il sera rédigé, lors de la remise du gage, un acte authentique qui exprimera la valeur de la somme avancée et de l'objet engagé (2074, C. fr.).

**247.** Pour donner un gage mobilier, il faut en avoir la disposition libre et légale. — Dans le cas où une femme donnerait un gage pour une dette qui lui est étrangère, elle devra être assistée du subrogé-tuteur, et mention sera faite, sur l'acte authentique, de l'avertissement qui lui a été donné qu'elle renonce aux bénéfices que lui accorde la loi pour ses droits de garantie.

**248.** Quand il s'agit de l'engagement d'une dette active, la tradition de l'acte suffit et le

débiteur doit en être prévenu; celui-ci ne peut plus dès lors en disposer qu'au profit de l'engagiste (2075, C. fr.).

*Loi du 21 mai 1828, art. 38.* — S'il n'a pas été délivré de bulletin hypothécaire pour une hypothèque inscrite, la créance n'en peut pas moins être engagée, pourvu qu'un acte ait été dressé par le collège de l'autorité hypothécaire. — *Art. 39.* Peut être l'objet d'un engagement hypothécaire l'objet mobilier, notamment l'argent qui doit être fourni par un tiers, et un immeuble cédé par lui alternativement; mais dans ce cas, il faut se conformer aux dispositions des art. 6 et 60 de la loi hypothécaire, sur les engagements d'immeubles possédés par un tiers.

**249 et 250.** Une garantie donnée en second ordre sur un gage livré déjà à un premier créancier, s'établit par un acte délivré par l'autorité hypothécaire, laquelle atteste l'annotation postérieure de cet engagement. Hors ce cas, un gage peut être donné à plusieurs personnes sur le même objet ou sur la même créance active (art. 245).

**251.** Celui qui est tenu de donner une garantie, peut satisfaire à son obligation en constituant un gage au moyen de créances actives.

*Loi du 21 mai 1828, art. 41.* — Les pères et mères qui n'ont pas d'immeubles peuvent y suppléer, pour garantir les biens de leurs enfants, au moyen de créances actives. L'application de cette mesure est abandonnée à l'appréciation des tribunaux.

**252.** Mais s'il s'agit de fournir une caution judiciaire, le juge peut l'étendre sur d'autres objets.

**253.** Le propriétaire du gage ne peut en disposer tant que le créancier le détient.

**254.** Le créancier, par la détention du gage, n'a que le droit de se faire payer sur le prix de la vente, capital, intérêts et frais, lors de l'échéance de la dette ou en cas de faillite, et non d'en faire usage, à moins qu'il n'y ait été autorisé (2078, C. fr.).

**255.** Si le prix est insuffisant, le débiteur peut le réclamer pour le capital, les intérêts et les frais du procès.

**256.** En cas d'engagement d'une créance, on peut sommer le débiteur de réaliser le paiement entre les mains du détenteur du gage.

**257.** On ne peut stipuler que, lors de l'échéance d'une créance, à défaut de paiement, le gage deviendra la propriété du créancier (2079, C. fr.).

**258.** Par la restitution du gage, le créancier renonce au droit qui y est attaché. Si l'objet passe en d'autres mains à son insu ou malgré lui, il ne peut pas faire valoir son droit plus ancien contre celui qui a acquis un droit de bonne foi.

**259.** Il n'y a pas de réserve de droits de propriété ou d'hypothèque sur les meubles vendus, à moins qu'elle n'ait pour objet la garantie d'une créance (2119, C. fr.).

**260.** Toutes dispositions contraires aux prescriptions de la présente loi sont abrogées.





# SUPPLÉMENT

AUX TEXTES

## DES LOIS HYPOTHÉCAIRES ÉTRANGÈRES.

BERNE (CANTON DE).

Modèle de lettres de rente (*Güldbrief*).

### ATTESTATION JUDICIAIRE.

La justice inférieure de Berne, légalement assemblée en l'hôtel de ville dudit lieu, certifie par le présent que par-devant elle est *comparu* :

I. Le sieur N. N., maître potier, né et domicilié à N., lequel a exposé, que, par suite d'un emprunt qu'il a contracté de L. 4,000, il se trouve dans la nécessité d'engager hypothécairement la maison ci-après décrite, moyennant une lettre de rente perpétuelle.

*Description de l'objet engagé.* — La maison qui doit être ainsi hypothéquée, sise à Berne, rue Arberger, évaluée à L. 7,000, et assurée sous le n°... dans l'Assurance cantonale contre l'incendie, ensemble avec une petite cour et un petit jardin par derrière, que l'impétrant avait achetée du sieur N. N., lieutenant-colonel, né et domicilié à Berne, ainsi qu'il résulte de l'acte de vente en date du..., registre terrier de Berne, n°..., fol..., ensemble avec l'acte d'homologation en date du..., est limitée du côté de l'est par la maison du cordonnier N. N., natif de N. : du côté du midi ou sur le devant, par la rue Starberger ; du côté du couchant, par le jardin et la maison de monsieur N. N., négociant en vins, et au nord ou par derrière, elle est limitée par le jardin de madame veuve de feu N. N., négociant de Berne.

*Hypothèques dont elle est déjà grevée.* — Ladite maison d'habitation est déjà grevée des hypothèques suivantes, en faveur :

1° De monsieur N. N., négociant, né et domicilié à Berne, ainsi qu'il appert d'une

lettre de rente perpétuelle en date de..., registre terrier de Berne, n°..., fol..., pour une somme en capital de. . . . . L. 6,600

2° En faveur de madame N. N., assistée de monsieur N. N., à Berne, originairement consentie en faveur de monsieur N. N., ainsi qu'il résulte de l'acte de vente en date du..., registre terrier de Berne, n°..., fol..., avec l'acte de remise qui en fait partie, en date de..., pour une somme en capital de. . . . . 3,200

L. 9,800

outre les charges susénoncées et les contributions publiques et locales, la susdite maison d'habitation est entièrement libre et franche de toute charge.

*Prix estimatif d'après l'état de situation.* — D'après l'état de situation en date de..., dressé par le sieur N. N., entrepreneur des bâtiments, commis à cet effet par la préfecture de Berne, la maison ci-dessus décrite, construite en moellons et couverte en tuiles, consiste en deux caves, trois pièces en plain-pied et deux cuisines ; un premier et un deuxième étage, chacun de quatre pièces et deux cuisines ; un troisième étage de quatre pièces et des combles disposés de manière qu'on puisse y mettre du bois ; laquelle maison, en évaluant sa position, le mode de sa construction, la disposition des pièces et son revenu, a été estimée valoir L. 15,000.

*Déclaration que la dot de femme suivra après.* — II. L'épouse du requérant, femme N., née N., étant accompagnée de son père, l e

sieur N. N. de N., et de son frère, le sieur N. N., né et domicilié à N., avec l'autorisation et du consentement de ces deux plus proches parents, apes d'agir en justice, a déclaré, au procès-verbal, renoncer formellement au privilège qui lui appartient à raison de la moitié du bien qu'elle a apporté à son mari, le sieur impétrant; auquel privilège elle renonce en faveur de la lettre de rente perpétuelle, qu'il s'agit de dresser.

*Confirmation des déclarations par le serment et sentence de la justice inférieure.* — Et le sieur N. N. ayant produit le titre d'acquisition susmentionné, l'ordonnance de la préfecture qui ordonne l'estimation et l'état estimatif, et ayant affirmé la véracité et l'exactitude de toutes les déclarations ci-dessus énoncées, de même la femme N. et ses deux parents, ayant confirmé la déclaration de la renonciation au privilège pour la moitié des biens apportés en mariage, ce que l'impétrant, sa femme et les parents de cette dernière ont fait en prêtant serment entre les mains de M. le sous-préfet, à la suite de quoi la justice inférieure a prononcé :

Qu'il sera permis au sieur N. N. de constituer sur sa maison, sise à Berne, rue Arberger, n°..., une hypothèque dans le but ci-dessus mentionné, et qu'il sera délivré audit sieur, par cette justice inférieure, une attestation judiciaire.

Délivré sous le sceau de la préfecture et sous celui de la justice inférieure, et avec les signatures du sous-préfet et du greffier de la justice inférieure, Berne,

(L. S.)	(L. L.)	Le sous-préfet,
	Scellé,	N. N.
Le préfet,		Le greffier de la justice,
N. N.		N. N.

**LETTRÉ DE RENTE PERPÉTUELLE.**

*Reconnaissance de la dette.* Le sieur N. N., maître potier, né et domicilié à N., reconnaît par le présent, d'une manière obligatoire en droit, qu'il doit à monsieur N. N., ci-devant grand-forestier, né et domicilié à N...

*Savoir :*

*Motif de l'obligation* — L. 4,000, en toutes lettres : quatre mille francs argent de Suisse, somme qu'il a empruntée audit grand-forestier, en numéraire.

*Engagement de payer les intérêts.* — *Privilège du créancier.* — Le débiteur s'engage de payer cinq pour cent par an d'intérêts de la somme empruntée en grosses pièces d'argent d'après le cours légal actuel, auquel

cours il a reçu l'emprunt du sieur..., et de le restituer aux cas déterminés par la loi, en engageant et obligeant tous ses biens et son avoir en général, et en particulier en donnant hypothèque sur sa maison, dont la description suit ci-après :

*Situation.* — Cette maison, sise à Berne, rue Arberger, évaluée dans l'établissement d'Assurance, séant en cette ville, à L. 7,000, et y assurée pour ladite somme, ensemble avec la petite cour et le petit jardin. — Pour l'engagement hypothécaire de laquelle il a été délivré dernièrement au débiteur une attestation judiciaire, en date du..., laquelle maison ledit débiteur a achetée de monsieur N. N., lieutenant-colonel, né et domicilié à Berne, ainsi qu'il appert de l'acte de vente en date de..., registre terrier de Berne, n°..., fol..., ensemble avec l'acte de quittance. Cette maison est bornée du côté du levant par la maison du sieur N. N., bottier, natif de N.; du côté du midi, ou par le devant, elle est bornée par la rue Arberger; du côté du couchant, par la maison et le jardin du sieur N. N., négociant en vins; du côté du midi ou par derrière, par le jardin de madame la veuve de feu monsieur N. N., négociant à Berne.

*Description de l'objet hypothéqué d'après l'état estimatif de situation.* — D'après la teneur de l'état estimatif de situation ci-après cité, cette maison est bâtie en moellons et couverte en tuiles. Elle contient dans le souterrain deux caves voûtées; dans le plain-pied, trois chambres et deux cuisines; au premier et deuxième étage, quatre chambres à chacun et deux cuisines; au troisième étage, quatre chambres et des combles disposés pour recevoir du bois.

*Mention des hypothèques dont la maison est grevée et leur extinction.* — Cette maison est déjà grevée des hypothèques suivantes :  
 1° En faveur de monsieur N. N., négociant, né et domicilié à Berne, pour une somme capitale de L. 6,600, ainsi qu'il appert de la lettre de rente perpétuelle en date du..., n°..., fol. . . . . L. 6,600  
 2° En faveur de madame N. N., née N., à Berne, assistée par monsieur N. Cette hypothèque a été originellement inscrite en faveur du sieur N., ainsi qu'il appert de l'acte de vente cité, en date du..., servant de titre d'acquisition, ensemble avec l'acte d'homologation daté du..., Registre terrier de Berne, n°..., fol..., ainsi que de l'acte de transport en date de..., de la somme capitale de. . . . . 3,200

Ces deux articles montant ensemble à. . . . . L. 9,800

devront être payés sur la somme empruntée

par la présente lettre de rente perpétuelle, et par conséquent formellement éteints et rayés.

*Déclaration que le bien de la femme sera postérieure quant au rang.* — Outre les hypothèques ci-dessus énoncées et les impositions publiques et locales, l'immeuble ci-dessus décrit est libre et franc de toute autre charge. Et en outre, il résulte de l'attestation judiciaire ci-dessus citée, que l'épouse du débiteur, la dame N., née N., assistée de son père, le sieur N. de N., et de son frère, le sieur N., né et domicilié à N., est comparue le... devant la justice inférieure de Berne, et y a déclaré au procès-verbal, avec l'autorisation et du consentement de ses dits deux plus proches parents, aptes d'agir en justice, qu'elle renonce formellement au privilège qui lui appartient, à raison de la moitié des biens qu'elle a apportés en dot au sieur débiteur son mari, laquelle renonciation elle fait en faveur de la lettre de rente perpétuelle au capital de L. 4,000, laquelle somme aura le rang et la priorité avant la moitié privilégiée de sa dot.

*Mention de l'estimation judiciaire.* — Il appert de l'attestation judiciaire ci-dessus citée, que les sieurs N. N., entrepreneurs de bâtiments, commis par la préfecture de Berne par commission en date de..., ont évalué la maison ci-dessus décrite, ensemble avec le petit jardin et la petite cour, laquelle maison se trouve en bon état d'entretien, à la somme de L. 15,000, en toutes lettres, quinze mille francs de Suisse,

Sans fraude.

En foi de quoi a été délivrée la présente lettre de rente perpétuelle au créancier ci-dessus dénommé, en une seule expédition, pour lui servir de titre de sa créance.

*Confirmation du contrat par serment prêté en présence de deux témoins.* — Témoins en présence desquels, tant le débiteur que le créancier ont signé et corroboré par serment, devant l'officier public sous-signé, l'acte qui précède, après que lecture leur en a été donnée, et qu'ils l'ont trouvé bien rédigé; ces témoins étaient: monsieur N. N., natif de N., et monsieur N. N., natif de N., tous deux demeurant à Berne.

*Date.* — Date du jour où l'argent a été emprunté, et les intérêts commencent à courir à compter de... La présente lettre de rente perpétuelle a été dressée à Berne, le... de l'an...

N. N., notaire de baillage.

#### ACTE D'HOMOLOGATION.

La justice inférieure de Berne, légalement assemblée ce jourd'hui en l'hôtel de ville, déclare par le présent, que, par-devant elle a comparu :

Deuxième partie,

Le sieur N. N., potier, avec la demande en homologation de la lettre de rente perpétuelle datée du..., qu'il a donnée sur sa maison sise à Berne, rue Arberger, n°..., en faveur de monsieur N. N., grand-forestier, né et domicilié à N., pour un capital de L. 4,000.

Lecture ayant été donnée de ladite lettre de rente perpétuelle, dressée par le sieur N., notaire de baillage, ainsi que de l'attestation judiciaire en date de..., y relative, et ces pièces ayant été trouvées s'accorder l'une avec l'autre, et l'impétrant ayant en outre confirmé l'authenticité et la vérité de ladite lettre de rente perpétuelle par le serment prêté entre les mains de monsieur le président, en conséquence la justice inférieure a jugé et statué,

Que la lettre de rente perpétuelle ci-dessus rapportée soit homologuée; que le droit d'hypothèque pour L. 4,000 consenti par le débiteur, le sieur N. N., sur sa maison sise à Berne, n°..., en faveur du créancier, le sieur N. N., soit approuvé et reconnu, tel qu'il est contenu dans l'acte qui précède, et qu'insertion en soit faite dans le procès-verbal de cette justice inférieure.

Délivré sous le sceau de la préfecture et sous celui de la justice inférieure, et sous les signatures du sous-préfet et du greffier, à Berne, ce....

(L. S.) (L. S.)	Le sous-préfet,
Scellé.	N. N.
Le préfet,	Le greffier de la justice,
N. N.	N. N.

#### CERTIFICAT D'INSCRIPTION ET DE RECHERCHE.

La présente lettre de rente perpétuelle se trouve inscrite dans le registre terrier du ressort de la justice inférieure de Berne, n°..., fol...., et recherche ayant été faite dans ledit registre, en se guidant par les titres d'acquisition, depuis ce jour, en remontant jusqu'à l'an 1804, époque de la fondation dudit registre, il n'y a été trouvé aucune autre inscription d'hypothèque que celles qui ont été mentionnées dans la présente lettre de rente perpétuelle.

Certifié à Berne, etc.

Le greffier,  
N. N.

#### EXPLICATIONS SUR LA LETTRE DE RENTE (1).

Le *Gultbrief*, ou lettre de rente perpétuelle, est un acte authentique, l'équivalent d'un

(1) Cette note, rédigée par un ancien membre de la Cour d'appel de Berne, m'a été transmise par les soins bienveillants de M. le comte de Pontois, ambassadeur de France en Suisse.

titre de créance hypothécaire en France ; en conséquence, l'acte doit toujours être reçu par un notaire. Le *Gultbrief*, comme toute convention, ayant une transmission d'immubles pour objet, doit être soumis à une espèce de tribunal (*Untergericht*), mais qui n'est pas un tribunal proprement dit, comme on le verra plus bas, pour remplir une formalité qu'on appelle homologation (*Fertigung*), ce qui n'est autre chose qu'une constatation que les formes voulues ont été remplies. Après cela, l'acte en entier est transcrit sur le registre des hypothèques (*Grundbuch*) ; un seul double de l'acte est expédié et remis au créancier ; ce double seul a force probante. Le taux de l'intérêt ne peut dépasser 5 p. cent.

L'autorisation de faire l'emprunt (*Aufbruchschein*), ou simplement (*Schein*), ou le certificat délivré par ledit tribunal (*Untergericht*, justice inférieure), portant que les formes ont été observées pour pouvoir hypothéquer, n'est nullement une *lettre de garantie*, mais simplement une formalité préliminaire.

Le *Schadlosbrief*, autre espèce de lettre de rente, est, comme le *Gultbrief*, une créance avec hypothèque spéciale ; par conséquent, le caractère d'acte authentique lui appartient également.

Le tribunal (*Untergericht*), justice inférieure, dont il a été question plus haut, n'est pas une autorité judiciaire proprement dite, compétente pour prononcer sur des droits litigieux ; seulement elle est chargée de constater certains droits non litigieux entre les parties, et de donner la publicité à la chose par l'approbation ou l'homologation du contrat. Les testaments lui sont soumis de la même manière.

Cette autorité ou tribunal dépend entièrement de la hiérarchie administrative ; elle est en conséquence surveillée par le pouvoir exécutif. Le conseil exécutif prononce en cas de plainte ou de réclamation contre les actes du tribunal, devant lequel les parties ne se présentent que lorsqu'elles sont d'accord sur leurs droits respectifs.

## BRUNSWICK (DUCHÉ DE).

### Ordonnance sur les hypothèques légales et tacites

du 26 mars 1823.

Georges IV, par la grâce de Dieu, roi du royaume-uni de la Grande-Bretagne et de l'Irlande ; roi de Hanovre, duc de Brunswick et de Lunebourg, etc., exerçant la régence pour notre bien-aimé cousin, Charles, duc de Brunswick et Lunebourg, etc.

Quoiqu'il fût à désirer, sous bien des rapports, que les dispositions de l'ordonnance du 15 février 1814, § 41, et de l'arrêté du 3 février de la même année, § 55, dispositions qui prescrivent l'inscription de tous les droits hypothécaires, devinssent exécutoires pour tous les droits hypothécaires sans exception, il a été démontré néanmoins que leur exécution offrait de très-graves difficultés en ce qui concerne plusieurs espèces d'hypothèques, et était même impraticable pour quelques-unes. Cette considération nous engage à proroger le terme de l'inscription des hypothèques, et à délibérer sur cet important objet avec les États réunis du Duché. Le résultat de cette délibération a été de nous convaincre que, outre les difficultés et l'impossibilité déjà signalées, l'inscription de toutes les hypothèques légales, sans exception, pouvait entraîner pour beaucoup d'ayants droit, notamment pour les mineurs, la perte imméritée et sou-

vent inévitable de droits légitimement acquis. Les créanciers prévoyants pouvant d'ailleurs facilement, lorsqu'il s'agit de faire un prêt, s'assurer de l'existence de la plupart des hypothèques légales existantes, non-seulement il n'y a point de scrupule à avoir sous ce rapport, mais encore il paraît nécessaire d'excepter plusieurs droits hypothécaires de la nécessité de l'inscription. Cependant, pour mettre à l'abri les tiers détenteurs de bonne foi, il est utile de recourir à des dispositions propres à les garantir contre les prétentions d'ayants droit qu'on peut souvent s'élever qu'à l'expiration de plusieurs années. En conséquence, et d'accord avec les États assemblés, nous ordonnons ce qui suit :

1. Les dispositions de l'ordonnance du 15 janvier 1814, § 41, et du 3 février de la même année, § 55, relatives à l'inscription des hypothèques légales, sont maintenues. Toutefois sont exceptées de la formalité de l'inscription les hypothèques légales suivantes :

- 1° L'hypothèque du fisc, relativement aux impôts arriérés et aux autres créances ;
- 2° L'hypothèque des communes (*Städtisch*) et autres, pour les impositions communales ;
- 3° L'hypothèque de la compagnie d'assu-

rances contre l'incendie, pour les contributions arriérées ;

4° Les droits des fermiers et des seigneurs censiers et ceux des autres censiers, sur les biens de leurs redevanciers, pour le sens à percevoir ;

5° L'hypothèque de l'État, des communes, des églises, des fondations pieuses et des établissements publics, sur les biens de leurs administrateurs nommés par une autorité publique.

6° L'hypothèque de la femme sur les biens de son mari, pour sa dot et ses biens paraphernaux ;

7° Celle des enfants pour la fortune maternelle et les autres biens dont le père a l'administration ;

8° Le droit hypothécaire des mineurs et des interdits sur les biens de leurs tuteurs et curateurs et sur ceux du beau-père, si la mère était chargée de la tutelle, et si elle s'est remariée sans rendre de comptes.

2. Toutes les autres hypothèques légales et tacites, mêmes les hypothèques conventionnelles générales et spéciales, prennent rang entre elles d'après la date à laquelle l'inscription a été prise en justice sur les immeubles affectés. Si elles ne sont pas inscrites, elles ne donnent droit qu'à une action personnelle contre le débiteur, et à un privilège légal dans l'ordre des créanciers.

3. Une hypothèque spéciale non inscrite ne peut pas plus être opposée au tiers détenteur

qu'une hypothèque générale ou spéciale, même inscrite sur des meubles ou effets mobiliers affectés par elle. Une hypothèque générale inscrite ne peut valoir contre le tiers détenteur d'immeubles qu'autant qu'elle a été inscrite sur le livre hypothécaire. Quant aux hypothèques qui, d'après l'art. 1<sup>er</sup> de la présente ordonnance, ne sont pas soumises à la formalité de l'inscription, elles ne sont valables contre le tiers détenteur des immeubles grevés que pendant une année après la vente en justice, publiée dans les journaux de Brunswick, si elles ne sont déjà éteintes par suite de la forclusion prononcée après l'ajournement judiciaire.

4. Les hypothèques légales acquises postérieurement à l'ordonnance du 15 janvier 1814, conservent le rang qui leur appartient, aux termes de cette ordonnance, de celle du 23 février de la même année, et des ordonnances en vertu desquelles le délai fixé pour l'inscription des hypothèques est prorogé.

5. Toutes les hypothèques acquises postérieurement à l'ordonnance du 3 février 1814, qui n'ont pas été inscrites, produisent, à dater du jour où elles sont acquises, le même effet que celui admis par les anciennes lois, toutefois avec les réserves faites dans la présente ordonnance.

Toutes les autorités judiciaires, et, en général, tous ceux qu'elle concerne, devront se conformer exactement à la présente ordonnance.

## HAMBOURG (VILLE LIBRE DE) (1).

### Loi sur les faillites du 31 août 1753.

22. . . . .

3° Les créances privilégiées sont : 1° les frais des funérailles du débiteur décédé (mais non de sa femme et de ses enfants prédécédés), et ceux de sa dernière maladie, pour les médicaments et les honoraires du médecin. — 2° Ce qui n'a pas été payé des charges publiques, telles que taille (*Schoss*), prime d'assurance contre l'incendie, et autres contributions, dans les deux dernières années, y compris l'année courante ; pour les arrérages plus anciens, le fisc est rangé parmi les chirographaires. — 3° Le loyer arriéré d'une année et de l'année courante, d'une maison, salle, cave et magasin ; le loyer plus ancien rentre dans les créances de registre ; mais les baux qui courent encore après la faillite cessent après le

congé habituel de la ville, sans égard aux actes faits antérieurement par le débiteur. —

4° Les gages arriérés des gens de service, nourris et salariés par le débiteur, quelle que soit la somme à laquelle ils s'élèvent ; toutefois, s'ils en sont requis, ils doivent confirmer par serment, devant les commissaires, l'exactitude de leurs créances. — 5° Le salaire du teneur de livres, jusqu'à concurrence de deux années, qu'il soit ou non nourri et payé par le débiteur ; le teneur de livres doit également, s'il en est requis, attester par serment qu'il a travaillé aux registres pendant les deux années et qu'il n'a rien reçu. — 6° Le salaire des ouvriers (*suit une liste d'emplois*), tels que emballeurs, brouettiers, etc.), et non d'autres, mais seulement pour une année

(1) Cette loi complète la partie des statuts de 1605, sur les hypothèques. Elle ne nous a été transmise que ré-  
cemment.

entière, et pour ce qui pourrait rester en outre du salaire de l'année courante, également avec la confirmation par serment. — 7° Ce qui est dû pour fourniture alimentaire du débiteur pendant un an, conformément à l'art. 6, tit. v, 11<sup>e</sup> part. Stat. — 8° Les intérêts arriérés des capitaux hypothéqués sur les immeubles du débiteur, lorsque leurs revenus y suffisent. Dans le cas contraire, on s'en tiendra à ce qui est prescrit pour les intérêts (art. 64 ci-après); et 9° enfin les deniers donnés par l'armateur ou directeur d'un navire, qui a fait assurer l'équipage contre les Turcs. L'argent livré pour le rachat des esclaves, ou s'ils ont pu être rachetés, pour le remboursement de la rançon, doit être payé sur la masse avant toutes les autres créances hypothécaires, et cela indistinctement, que les pilotes aient pris la rançon sur leur propre fortune ou au compte des esclaves. . . . .

**30.** 1° La femme qui s'est mariée cinq ans avant la faillite de son mari, ne peut, à raison de sa dot et de ses apports (*illatorum*), lors même que le mari n'aurait rien possédé en propre lors du mariage, ou qu'il aurait été profondément endetté, se faire payer sur la masse, ni réclamer un privilège sur les autres créanciers; mais elle est tenue d'abandonner entièrement aux créanciers de son mari sa dot et ses apports, à l'exception toutefois des vêtements indispensables, de son linge de corps et des lits pour elle et ses enfants.

2° Si la faillite avait lieu avant l'expiration des cinq premières années, et que le mari fût endetté lors de la célébration du mariage, dans ce cas, la femme perd également tout droit sur sa dot et ses apports, et elle ne peut demander sa séparation des biens pour ce qui en reste après le paiement des créanciers. Mais si, au contraire, le mari n'était pas endetté, la dot de la femme doit lui être conservée, et elle a droit de la revendiquer comme sa propriété.

3° Le même privilège appartient aux enfants nés du mariage, si la femme était décédée avant l'expiration des cinq années, mais non aux enfants de la femme décédée issus d'un précédent mariage, dont il est question à l'article 59, et encore moins à leurs père et mère, et parents collatéraux, car la femme ne peut céder ni léguer ce droit à personne.

**48.** Les anciens créanciers hypothécaires (d'après la limite ci-après établie) doivent recevoir sur la masse le double et les nouveaux créanciers hypothécaires la moitié en sus de ce que reçoivent les créanciers chirographaires, jusqu'à concurrence du paiement intégral de leur capital. Par exemple, si les chirographaires peuvent obtenir 20 pour cent sur la masse, les créanciers hypothécaires anciens ont droit à 40, les nouveaux à 30 pour cent, dans la proportion de 2, 3, 4. Cet ordre normal est établi et doit servir de règle dans tous les cas analogues.

**49.** 1° Les créanciers hypothécaires doivent être divisés en deux classes, et les sommes qu'ils ont à réclamer, suivant les dates de leurs inscriptions hypothécaires, doivent être divisées en deux parts, dont la première moitié revient à la première classe, et l'autre moitié à la seconde classe.

2° Il sera toujours établi à l'avenir, dans les concordats, deux classes, ni plus ni moins, dont les deux premières seront formées par les inscriptions hypothécaires, la dernière par les créances de registres (*chirographaires*), sans égard à leur nombre.

**50.** 1° Si la masse est telle que les créanciers hypothécaires anciens ou de la première classe puissent recevoir 40 pour cent, les créanciers nouveaux ou de la seconde classe 30, et les créances de registres ou de la troisième 20 pour cent comptant, ou au moins dans le délai d'une année, à dater de l'époque où le concordat a été proposé, dans ce cas, ce concordat doit toujours être accepté: cette acceptation ne peut être refusée par les créanciers.

2° Mais si la masse est si faible qu'elle ne puisse fournir 40, 30 et 20 pour cent, il est loisible aux créanciers ou de provoquer un concours formel, ou de s'accorder entre eux. Et si les trois quarts des créanciers en somme consentent, malgré le mauvais état de la masse, à accepter le concordat d'après les règles ou dans la proportion indiquée, l'autre quart, qu'il consiste en créances de registres ou en hypothèques, est tenu de consentir également au concordat. Mais si les trois quarts ne sont pas disposés à accepter le concordat, les curateurs ne doivent pas différer de charger de la poursuite immédiate du concours le procureur du concours qui a été ou qui doit être commis par eux.

## OLDENBOURG (DUCHÉ D').

### Loi sur les hypothèques du 11 octobre 1814.

Nous, Pierre-Frédéric-Louis, par la grâce de Dieu, héritier de la Norwége, duc de Schleswig, Holstein, Stormarn et de Dithmarschen, prince de Lübeck, duc et administrateur régnant à Oldenbourg, etc.,

Avons ordonné ce qui suit :

#### SECTION 1<sup>re</sup>. — Des hypothèques et de l'inscription.

##### Du mode de constituer une hypothèque.

**1.** Tout individu qui, d'après les lois, jouit de la libre administration de sa fortune, peut consentir sur ses biens une hypothèque pour la sûreté de ses créanciers : cette hypothèque peut être constituée sur tout ou partie des biens du débiteur ; dans le premier cas, elle est générale, et, dans l'autre, elle est spéciale.

##### De l'hypothèque spéciale.

**2.** Tout débiteur peut hypothéquer une partie de ses biens, en tant que leur division n'est point interdite ou limitée par les lois ou par la coutume. Dans ce cas, le créancier peut, s'il n'est pas payé, exercer son recours sur les biens soumis à son hypothèque ; mais cette hypothèque spéciale n'a de priorité sur l'hypothèque générale antérieure que lorsqu'il s'agit du prix de vente en faveur du vendeur, ou de valeurs fournies par un créancier pour payer le prix des biens, ou enfin de droits d'un tiers sur le bien récemment acquis.

Quant à l'hypothèque spéciale constituée sur des objets mobiliers, il faut recourir aux dispositions de l'art. 20.

##### De l'inscription.

**3.** C'est par l'inscription seule sur les registres des hypothèques qu'un créancier peut conserver, sur les biens du débiteur, une hypothèque générale ou spéciale.

Pour assurer, avant les hypothèques générales antérieures, la priorité à l'hypothèque spéciale réservée lors de la vente de l'immeuble *titulo oneroso* (art. 2), il faut que l'inscription en soit faite dans les quatorze jours après la transmission de l'immeuble. Dès qu'un débiteur a été déclaré en faillite, on ne peut prendre aucune inscription valable contre lui ; en conséquence, les tribunaux doivent informer de la déclaration de la faillite, dès qu'elle est prononcée, les conservateurs des

hypothèques, qui seront tenus d'en faire la mention sur les registres.

**4.** Les fidéi-commis et fondations de famille, tous les contrats par lesquels on réserve le droit de vente ou la propriété, tous les *pacta constituti possessorii*, les constitutions de pension viagère, d'appanage, de dot ou de douaire, dès leur liquidation, n'auront d'effet légal contre les tiers que lors de leur inscription.

**5.** Sans le consentement du débiteur, aucune hypothèque ne peut être acquise, ni son inscription avoir lieu, à l'exception de quelques cas particuliers prévus par les art. 12 à 16. Lors d'une demande en inscription, s'il ne résulte pas des documents publics, présentés à l'appui de cette demande, qu'une hypothèque générale ou spéciale a été stipulée expressément, il faut que le consentement du débiteur soit prouvé par des documents judiciaires ou autres, ou qu'il se présente devant le conservateur, après avoir établi son identité, et qu'il signe son adhésion sur le protocole.

**6.** Pour prendre une inscription, la partie intéressée doit présenter au conservateur une demande signée par elle avec les pièces à l'appui. Cette demande devra contenir la qualité du débiteur et la nature de ses biens, le motif et le montant de la créance, la cause de l'obligation du débiteur et son consentement à la constitution de l'hypothèque ; lorsque ces justifications seront faites, le conservateur énoncera sur le registre l'inscription à la date de la présentation de la demande (et à cet effet il sera fait mention, sur cette demande, du jour, de l'heure et de la minute où elle a été présentée). Après l'inscription, avis en sera transmis au débiteur sans frais. Si le conservateur conçoit des doutes sur l'admissibilité de la demande en inscription, et qu'il se refuse à prendre l'inscription, il doit transmettre la demande avec les pièces à l'appui au tribunal compétent, pour être par lui statué par voie sommaire. Dans le cas de rejet de la demande en inscription, le conservateur rendra la demande et les pièces à l'appui au demandeur, avec la décision contenant les motifs du rejet.

Est absolument interdit et prohibé le dépôt préalable d'une demande éventuelle en inscription pour le cas où une autre demande en inscription serait formée.

Si le demandeur n'est pas domicilié au lieu de la résidence du conservateur, il devra constituer un mandataire pour recevoir l'acte d'inscription et acquitter les droits.

De l'exception des inscriptions, et de la délivrance des extraits.

**7.** Une créance inscrite n'est éteinte que lorsque le créancier déclare, soit de vive voix en produisant le titre hypothécaire et en faisant consigner sur un procès-verbal que la radiation peut en être faite, soit en inscrivant cette déclaration sur le titre, après avoir fait légaliser sa signature : le conservateur fait ensuite la radiation, et est tenu d'en donner avis au débiteur, également sans frais. Dans les cas douteux, on se pourvoira devant le tribunal compétent.

Le débiteur et le créancier ont seuls le droit d'exiger des extraits et la communication des registres d'hypothèques (2496, C. fr. diff.). Toutefois, le conservateur est tenu, par exception, de délivrer des extraits *gratis* aux autorités et à des officiers, pour les affaires du service.

Dans le cas de négligence de nature à préjudicier aux tiers de la part du conservateur des hypothèques, ou du tribunal, pour l'admission, l'exécution ou la radiation d'une inscription, l'action en responsabilité est ouverte contre eux ou contre l'un d'eux. (2497, C. fr.)

**8.** Lors du paiement, le créancier doit déclarer sur l'acte d'inscription, en la manière prescrite par l'art. 7, qu'il ne s'oppose point à la radiation. Le débiteur est tenu de la demander dans les trois semaines qui suivront cette déclaration; dans le cas contraire, il est passible d'une amende fixe de cinq thalers (écus).

De la perte du titre constitutif d'hypothèque.

**9.** Lorsque le titre est perdu, la radiation ne peut être opérée qu'après le délai fixé pour former opposition; ce délai sera publié judiciairement trois fois. La publication ordonnée par le tribunal compétent est faite, à Oldenbourg dans l'église du domicile du débiteur et dans une autre paroisse voisine, et imprimée en outre dans les annonces. S'il apparaissait des droits d'étrangers sur la créance, cette publication devra être faite dans d'autres pays. Le délai pour former opposition, qui sera fixé dans la première publication, ne pourra jamais être moindre de six semaines. Les frais de ces actes seront supportés par celui qui a perdu le titre.

Des proclamations.

**10.** Dans toute proclamation ayant pour cause la faillite ou une vente publique, ou pour but de libérer les immeubles des hypothèques dont ils sont grevés, il faudra joindre à la demande un extrait des inscriptions, afin que les tribunaux puissent les faire publier dans les lieux du domicile des principaux créanciers.

**11.** Cet article ne concerne que le tarif.

De l'exception au consentement du débiteur à l'inscription.

**12.** Le consentement du débiteur à la constitution d'une hypothèque n'est point, par exception, exigible dans les cas suivants :

*a.* Dans le cas de succession ou de faillite, les héritiers ou les créanciers ont le droit d'exiger la séparation du patrimoine pendant cinq années après le décès du précédent propriétaire : à cet effet, sous peine de perdre le droit de séparation, l'inscription doit être prise dans ledit délai, au nom du nouveau possesseur ou au nom de la masse des biens du défunt. Mais si la succession est possédée en commun sans division, l'inscription de la portion de chacun des héritiers n'est nécessaire qu'après le partage ou lors de la possession de l'héritier principal. Les demandes relatives à une succession doivent être liquidées dans le délai de cinq années avant leur inscription. Mais si cette liquidation, par des circonstances particulières, ne pouvait être opérée dans ledit délai, l'inscription ne sera prise qu'après une fixation préalable par le tribunal.

Les inscriptions existantes contre le testateur, de son vivant, conservent aux créanciers inscrits sur les biens de la succession le droit d'une hypothèque spéciale et le droit de séparation, sans qu'ils aient besoin d'une nouvelle inscription.

**13. b.** Toute hypothèque légale en faveur des pupilles, des mineurs et de tous ceux qui par le droit commun leur sont assimilés, doit être inscrite pour pouvoir produire son effet. Mais pour prendre cette inscription, le consentement des tuteurs, curateurs et administrateurs n'est pas nécessaire. C'est pourquoi, lorsqu'il s'agit des recettes des deniers du prince, des tutelles, des curatelles, et de l'administration des biens du prince, de l'église ou des communes, ainsi que des administrateurs de la masse d'une faillite, il faudra, pour pouvoir hypothéquer leurs biens, sur l'avis des autorités compétentes, procéder à une inscription sur les registres des hypothèques en la forme ci-après décrite. Le droit pour l'inscription des tutelles et curatelles ne doit point dépasser trente-six gros; mais si les pupilles jouissent d'une juridiction gratuite par suite du peu d'importance de leurs biens, cette inscription sera faite gratis. Il en sera de même pour les inscriptions sur les registres contre les individus chargés de la recette des deniers publics.

*c.* Il n'y aura plus à l'avenir d'hypothèque tacite pour les amendes encourues; mais leur inscription se fera gratuitement à la diligence de ceux qui les auront prononcées.

**14. d.** Les tuteurs et autres administra-

teurs des biens d'autrui ont, *ex reciproci-tate juris*, le droit de demander l'inscription de créances résultant à leur profit de reliquat de compte, sans être tenus d'obtenir le consentement préalable des débiteurs.

**15. e.** Les apports (*illata*) des femmes, dûment justifiés par des titres, peuvent être inscrits sur les registres des hypothèques, même sans le consentement du mari, à la requête des femmes elles-mêmes, ou lorsqu'elles sont encore mineures, à la demande de leurs père et mère, de leurs tuteurs ou de ceux qui ont constitué la dot ou les apports.

**16. f.** Dans les cas particuliers où la créance n'a pas pour cause un contrat, et où par conséquent le consentement du débiteur n'est pas nécessaire pour en faire l'inscription, comme dans les obligations dues à titre d'indemnité, *in obligationibus ex delicto, quasi ex contractu*, et autres semblables, il est laissé à la prudence du juge d'en ordonner l'inscription, même contre le gré du débiteur, après avoir entendu les intéressés, et de fixer au conservateur le montant de l'inscription.

De la détermination de la somme.

**17.** Comme les inscriptions de sommes non déterminées nuisent au crédit d'un débiteur, toute demande en inscription qui ne contiendra pas le montant de la créance doit être rejetée.

Toutefois, dans des cas particuliers, comme ceux mentionnés à l'art. 16, où la créance est établie, mais non encore liquidée, et dont l'inscription peut être prononcée sans le consentement du débiteur, l'inscription sera prise après que le demandeur en aura proposé le montant, qui sera déterminé par l'autorité suivant l'équité, après avoir entendu les deux parties.

Il en sera de même pour les cas prévus par l'art. 12 ci-dessus. Dans ces cas, il sera procédé par voie sommaire pour la fixation provisoire du montant des créances. Il ne peut ainsi être inscrit, par exemple, un contrat de société, sans qu'une somme soit fixée; mais il est loisible aux associés de convenir qu'à raison des engagements contractés par une des parties, ou synallagmatiquement (comme les fonds à mettre dans la société, ou reliquats de comptes), ils pourront prendre inscription pour une somme déterminée, avec la mention que l'hypothèque ainsi constituée existera jusqu'à la fin de l'entreprise, ou jusqu'à l'extinction de tous les engagements qui en résultent.

**18:** Il y a exception à cette disposition pour le cas d'hypothèques légales indiquées à l'art. 13, dont l'inscription doit être prise, aucune somme ne pouvant être déterminée; mais les biens du tuteur seront grevés pour les biens de la tutelle et les obligations con-

tractées par le tuteur à raison de son administration. Toutefois le tuteur peut rendre l'inscription moins nuisible à son crédit en demandant l'énonciation de diverses mentions sur les registres des hypothèques.

**19. a.** Les tuteurs ou administrateurs peuvent faire énoncer sur les registres des hypothèques la mention du montant des biens dont ils ont l'administration, et, pour pouvoir apprécier l'étendue de l'administration et de la responsabilité qu'elle peut entraîner, y faire indiquer en détail les objets que comprend leur gestion, notamment si ces biens ne peuvent être aliénés sans la permission du gouvernement, et la désignation approximative des revenus et des charges.

**b.** Le tuteur peut faire mentionner sur les registres si la mère a l'usufruit des biens et s'il n'en a pas l'administration. Mais si la mère décède, les prédicateurs (1) seront tenus d'en informer le tribunal, qui doit faire rayer cette mention des registres des hypothèques, et la faire remplacer par une autre constatant qu'à l'avenir l'administration est entre les mains du tuteur.

Il est entendu que ces mentions doivent être certifiées et n'être faites qu'à la diligence des tuteurs et administrateurs, dont elles ont pour objet de garantir les intérêts, mais que d'un autre côté, ces mentions pourront être toujours modifiées à la demande de l'autorité qui a procédé à la nomination, dans le cas où les biens confiés à leur gestion sont accrus, ou lorsque l'administration en est entièrement changée.

**20.** Par suite de l'inscription, l'action hypothécaire ne produit ses effets que sur les immeubles du débiteur; cette action ne s'étend sur des objets mobiliers soumis à l'hypothèque générale constituée par une inscription, que si ces objets sont, à l'époque de la saisie ou de la déclaration de la faillite, entre les mains et en la possession du débiteur; dès lors, tant que la saisie des biens ou l'ordre de procéder à l'inventaire n'a pas été prononcé contre le débiteur, il peut aliéner ses biens meubles, de sorte que, cependant, la partie de la fortune mobilière qui, dans son ensemble, est, en droit, assimilée à des immeubles, comme, par exemple, une pharmacie, une bibliothèque, un magasin de commerce, ne peut être vendue par un seul et même contrat, ni partiellement, dans l'espace de quatre semaines, à un même acheteur, sans publication préalable. Lorsque, dans ces cas, la publication n'a pas été faite, la vente est nulle; mais si des objets séparés ont été vendus *in fraudem creditorum*, il y a lieu à l'action *pauliana*.

L'hypothèque spéciale sur des meubles confère, par l'inscription, les mêmes droits que

(1) Ce sont les ministres du culte protestant, chargés aussi de plusieurs fonctions de l'ordre temporel.

L'hypothèque générale sur les meubles; elle donne en outre au créancier, dans le cas de saisie ou de faillite, la faculté de demander que l'objet mobilier, garanti par une hypothèque spéciale et existant encore réellement, soit séparé de la masse des biens du débiteur.

Le créancier, qui a pris pour garantie un objet mobilier en nantissement, n'est pas tenu de le rapporter si la faillite survient; s'il ne le rapporte pas, il ne pourra exercer ses droits que sur l'objet qu'il a en sa possession. Il sera tenu de prendre cet objet au prix de l'estimation, et de rapporter, s'il y a lieu, la plus-value à la masse en argent comptant.

De la protestation.

**21.** Les créanciers inscrits, et non les créanciers chirographaires, ont seuls le droit de protester contre la vente d'une partie d'immeubles, si cette vente est faite au-dessous du prix moyen. Ils peuvent exiger que le prix de la vente ne soit point remis entre les mains du débiteur, et qu'ils soient payés

sur ce prix dans l'ordre de leurs inscriptions; de même, les créanciers chirographaires peuvent exiger que l'excédant du prix, après le paiement des créanciers inscrits, leur soit distribué. Tous les créanciers, pour s'opposer à la vente des immeubles par le débiteur, peuvent, dans leur intérêt, provoquer la vente générale aux enchères.

Du droit de cession de l'hypothèque inscrite.

**22.** Pour faciliter la circulation de l'argent et donner à tout débiteur les moyens de payer ses créances, et pour mettre des bornes à l'usure, tout créancier devra, contre le paiement intégral de sa créance, *cum omni causâ*, consentir la cession de son droit hypothécaire et de l'inscription qui y est attachée; il y sera même contraint, en cas de refus, par toute voie de droit, et sera tenu de payer tous les dommages qui résulteront du retard occasionné par ce refus. Seront considérés comme nulles et de nul effet toutes les conventions, stipulations ou renonciations faites contrairement à ces dispositions.

## PRUSSE.

### Code de procédure civile (extrait du) (1).

#### TITRE LI. — DES LIQUIDATIONS DE PROCÉDURES ET DES PUBLICATIONS.

##### SECTION III. *Des dénonciations des immeubles, ou des diverses créances inscrites sur les immeubles.*

**99.** Un droit réel sur des immeubles ne pouvant être acquis, hors le cas de la possession, que par l'inscription sur le registre des hypothèques, et par conséquent celui qui a acheté un immeuble du dernier possesseur inscrit, ou en vertu d'un titre valable, n'étant tenu à aucune obligation envers les ayants droit inconnus et non inscrits, la dénonciation publique des immeubles, à l'effet de garantir l'acquéreur ou de légitimer son titre de possession, n'est plus prescrite.

Mais comme d'une part une semblable dénonciation peut encore être faite, quant à

ce qui concerne le passé, conformément à la patente (*Publikations patent*) du 5 février 1794, § XV, que d'autre part il y a encore des localités et des pays où le système hypothécaire n'est pas encore complètement réglé, et qu'enfin il peut se présenter des cas où des créances inscrites sur un immeuble doivent être dénoncées, il sera traité dans la présente section :

I. De la dénonciation des immeubles pour mettre l'acheteur à l'abri des ayants droit inconnus, ou pour légitimer complètement son titre.

II. De la dénonciation d'une créance inscrite sur le registre hypothécaire et dont le porteur est inconnu, à l'effet d'en opérer la radiation.

III. De la dénonciation d'une créance inscrite dont le porteur est connu, mais qui ne peut produire le titre inscrit ou le certificat d'inscription.

IV. De la dénonciation des certificats d'hypothèques ou des autres titres au porteur, lorsqu'ils ont été endommagés ou perdus.

(1) L'art. 95 du code civil prussien (*V. page 195, deuxième partie*) contient la disposition que l'acheteur par acte volontaire peut se mettre à l'abri de l'action des tiers, en obtenant une sentence de *forclusion*. J'ai cru utile de faire connaître les règles de la procédure prescrite dans ce cas pour faire prononcer cette sentence.

## I. — De la dénonciation des immeubles contre des prétendants réels inconnus.

**100.** La dénonciation à l'effet d'obtenir une forclusion contre les ayants droit inconnus, ne peut être requise que par l'acheteur ou par celui qui a obtenu à tout autre titre la possession de l'immeuble (*Successor singularis*). Lors même que le vendeur aurait promis de garantir l'immeuble libre et se serait chargé des frais, la dénonciation ne peut être faite qu'au nom de l'acheteur.

**101.** Quiconque demande une dénonciation est tenu de faire sa déclaration au tribunal dans le ressort duquel l'immeuble est situé, de produire un certificat hypothécaire ou au moins une liste des ayants droit à lui connus, et en même temps de déclarer consciencieusement qu'il n'existe à sa connaissance aucune autre créance réelle.

**102.** Ces créanciers portés sur le certificat hypothécaire et indiqués dans la déclaration du demandeur ne seront pas cités particulièrement; il leur sera donné connaissance du délai qui leur est prescrit, pour les prévenir et les mettre à même de se conformer à ce qui sera nécessaire. Il n'est donc intimé qu'un ajournement judiciaire aux ayants droit inconnus, portant avis :

Que faute de comparaître, ils seront forclos et perdront les droits réels qu'ils pourraient avoir sur l'immeuble.

**103. a.** Cette dénonciation s'étend, en outre, aux droits fonciers ou servitudes, c'est-à-dire, à ceux qui ne sont point inscrits sur le registre des hypothèques, mais qui n'en diminuent pas moins le revenu de l'usufruit de l'immeuble dénoncé, et qui ne sont désignés par aucun signe apparent (code général, deuxième partie, titre XXII, 16-19).

Il sera expressément recommandé au demandeur de s'informer des servitudes qui pourraient grever l'immeuble, et de déclarer consciencieusement celles qui seront parvenues à sa connaissance.

**103. b.** A l'égard de la fixation du délai pour la déclaration des droits et de la publication dans les gazettes et les feuilles d'annonces, les dispositions à suivre sont celles indiquées au titre 50, § 107 et suivants. (*V. Concord. des codes de commerce, Prusse, au titre des faillites, art. 107, page 107.*)

**104.** Si dans le délai fixé il se présente des ayants droit, le délégué du tribunal devra consigner leurs droits sur un procès-verbal et leur faire déclarer, aussi exactement que possible, en quoi ils consistent et sur quoi ils sont fondés; il ne leur donnera aucun renseignement et les renverra aux débats (*Besondere Verhandlung*). S'il ne se présente point d'ayants droit, on en fera mention sur le procès-verbal.

**105.** Ce procès-verbal sera ensuite présenté, pour servir à la rédaction du jugement de forclusion qui, lorsque les formalités prescrites sur l'ajournement auront été observées,

sera prononcée contre les ayants droit qui n'auront point comparu.

**106.** Il n'est point admis contre le jugement de forclusion d'autre moyen de droit que celui mentionné au titre XIV, section III, (sur l'opposition à un jugement par défaut.) Toutefois, leur droit personnel est réservé aux créanciers forclos contre leur débiteur et sur ses autres biens mobiliers et immobiliers.

**107.** Lorsqu'un bien féodal a été dénoncé, la disposition de l'art. 49 doit être observée en ce qui concerne l'avis à donner aux agnats et à tous autres (*Gesammthänder*).

**108.** Les frais de cette dénonciation devront, si les contrats ne renferment pas de stipulation particulière, être supportés par le vendeur.

**109.** Il sera procédé de même (art. 100 à 108), lorsque l'ajournement judiciaire sera requis par le porteur d'un titre de possession à l'effet d'obtenir la légitimation complète de ce titre.

## II. — Dénonciation des créances inscrites, dont les porteurs sont inconnus.

**110.** S'il s'agit de la radiation d'une créance inscrite sur le registre hypothécaire, et dont l'extinction est affirmée par le propriétaire de l'immeuble, sans que celui-ci puisse produire la quittance authentique du dernier créancier reconnu, ni désigner ce créancier ou ses héritiers, la radiation ne peut avoir lieu avant la dénonciation de la créance et le jugement de forclusion.

**111.** Le propriétaire doit demander cette dénonciation au juge dans le ressort duquel l'immeuble est situé; il devra déclarer en son âme et conscience qu'il ignore l'existence ou le domicile du porteur de la créance inscrite sur le registre hypothécaire, ou de ses héritiers ou cessionnaires; il devra, autant que la nature de l'affaire peut le permettre, certifier les recherches auxquelles il s'est livré pour obtenir des renseignements à cet égard, et s'offrir à confirmer le tout par serment.

**112.** Il sera alors publié un ajournement judiciaire qui, en fixant un délai de trois mois, exprimera le nom du créancier inscrit, la nature de la créance et la date de l'acte; cet ajournement sera notifié au créancier et à ses héritiers, cessionnaires, ou autres qui lui auront succédé dans l'exercice de ses droits.

**113.** Le tribunal prendra les mesures nécessaires pour que le créancier ajourné ou ses descendants puissent être trouvés dans la partie de la province ou du pays où on aurait lieu de présumer qu'ils se trouvent; ou si c'était hors de ce pays, il devra, non-seulement expédier un exemplaire de l'ajournement judiciaire dans la province royale la moins éloignée, mais encore faire publier l'ajournement dans les gazettes de cette province.

**114.** Au reste, quant à cet ajournement et pour la rédaction de l'assignation, il faut

se conformer aux dispositions des art. 404 à 409. Toutefois, le serment prescrit par l'art. 416 du titre VII, doit être prêté par le demandeur.

III. — *Dénonciation de titres perdus.*

**115.** Si le porteur d'une créance inscrite qu'il s'agit d'éteindre est connu, et s'offre même d'en donner quittance, ou s'il l'a déjà donnée, et que cependant le titre inscrit ne puisse être reproduit comme ayant été perdu, dans ce cas, d'après le règlement hypothécaire, si ce titre, par sa teneur et sa nature, a pu être transmis en faveur d'un tiers, la radiation n'aura lieu qu'après l'ajournement judiciaire et l'extinction du titre.

**116.** Après cette formalité, le propriétaire de l'immeuble devra produire une copie authentique du titre, tirée du livre d'inscription ou des actes déposés (*Belugsacten*), en y joignant la quittance et le certificat d'extinction du dernier détenteur; il devra, en outre, demander l'assignation publique de tous ceux qui auraient des réclamations à élever contre la créance à éteindre et l'acte dressé à cet effet, tels que propriétaires, cessionnaires, détenteurs hypothécaires ou autres.

**117.** Le juge devra, à l'égard de la dénonciation, se conformer aux dispositions des art. 111 à 114 et désigner d'une manière spéciale l'acte dénoncé, en énonçant les noms du créancier et du débiteur qui y sont portés,

la somme en capital, l'immeuble hypothéqué, ainsi que la date de l'expédition et de l'inscription. Avis de la dénonciation doit, en outre, être donné d'office au directeur de la banque principale.

**118.** Le serment de manifestation (*Manifestationseid*) (titre VII, § 16) exigé pour opérer l'extinction, doit être prêté, non par le possesseur de l'immeuble, mais par celui qui déclare avoir perdu le titre, lequel devra affirmer qu'il ne possède point ce titre, qu'il ne sait où il se trouve et qu'il ne s'en est pas dessaisi d'une manière imprudente.

**119.** Si le titre qu'il s'agit d'éteindre existe et que le certificat d'inscription n'y soit pas joint, l'extinction de ce certificat n'est pas exigé, pourvu qu'il n'y ait pas lieu de douter que l'acte présenté est bien le même que celui pour lequel le certificat d'inscription perdu a été délivré. Mais s'il existe des doutes graves sur l'identité de ces actes, il doit être procédé, à l'égard de la dénonciation du certificat d'inscription, conformément aux dispositions des art. 116 à 118.

IV. — *Dénonciation des certificats d'hypothèques et des autres titres au porteur.*

**120 à 140.** — *Ces articles ne disposent que pour le cas où il s'agit de remplacer des titres perdus.*

## R U S S I E.

### Code civil de 1832 (1).

TITRE III. — DU MODE D'ACQUÉRIR ET DE CONSOLIDER LES DROITS EN GÉNÉRAL.

CHAP. III. — *Des manières de consolider les droits sur les biens, ou des actes en général.*

**404.** La consolidation des droits sur les biens s'opère:

1° Par actes authentiques. Sont authentiques les actes passés ou enregistrés sur les registres publics destinés à cet usage;

2° Par actes sous seing-privé;

3° Par l'envoi en possession ou la tradition.

**405.** Les registres publics mentionnés à l'article précédent sont:

1° Les livres fonciers;

2° Les actes notariés.

**406.** Les biens meubles peuvent être acquis au moyen d'une simple convention verbale.

**407.** Il est fait exception à la règle tracée par l'article précédent pour les biens meubles dont l'acquisition, en vertu des dispositions expresse de la loi, ne peut avoir lieu que par acte authentique.

(1) Les articles 404 à 424 de l'édition du Code civil russe de 1832 forment, sans aucun changement, les articles 573 à 594 de la nouvelle édition du Code de 1812.

CHAP. IV. — *De la manière de dresser et d'inscrire les actes sur les livres fonciers.*

SECTION I. — *De l'institution des livres fonciers.*

**408.** Les livres fonciers sont établis : 1° près des chambre de chaque tribunal civil, excepté en Sibérie et dans la province du Caucase, où ils sont institués près des régences ; 2° près de chaque tribunal de district ou d'arrondissement ; 3° près de certains tribunaux de commerce expressément désignés par la loi ; 4° près des chancelleries militaires de l'Oural et du Négrepont.

**409.** Les employés de l'institution des livres fonciers s'appellent greffiers-fonciers et inspecteurs.

**410.** Les greffiers-fonciers sont nommés par l'autorité près de laquelle les livres fonciers sont établis.

**411.** Les conditions d'aptitude à l'office de greffier-foncier sont :

1° La capacité de rédiger les actes, et la connaissance pratique de la loi et du formulaire des actes ;

2° Une conduite notoirement morale ;

3° La caution de personnes recommandables, pour l'acquiescement des amendes et la réparation des dommages qu'il pourrait encourir ou occasionner dans l'exercice de ses fonctions.

**412.** Le greffier-foncier prête serment de remplir ses devoirs conformément aux lois.

**413.** Les plus distingués d'entre les greffiers-fonciers sont désignés tous les deux ans pour les fonctions d'inspecteur des livres fonciers.

**414.** L'inspecteur, lors de son installation, signera, dans son acte de prestation de serment, l'engagement qu'il se conformera scrupuleusement aux dispositions de la loi dans la rédaction des actes et dans la perception des droits.

**415.** Les inspecteurs et greffiers se contrôlent réciproquement, et portent à la connaissance de qui de droit les fautes qu'ils auraient remarquées.

**416.** Les membres, ainsi que le secrétaire du collège préposé aux livres fonciers, doivent veiller à la régularité de leur tenue, et empêcher les faux, les chicanes, la corruption et les tours de faveur.

**417.** Le collège préposé aux livres fonciers peut destituer de leurs fonctions les greffiers et inspecteurs soupçonnés d'abus ; si l'abus est constaté, il y a lieu à des poursuites criminelles.

**418.** La surveillance sur la tenue des li-

vres fonciers établis près des chambres civiles, est confiée spécialement à un des membres de la chambre.

**419.** Les autorités près desquelles sont établis les livres fonciers veillent à l'observation des formes prescrites pour la tenue du registre destiné à la transcription des actes, et, à cet effet, elles doivent le viser au moins une fois par mois.

**420.** Il en est de même à l'égard du registre de recettes et dépenses des droits pour la tenue des livres fonciers.

**421.** En conséquence, il est prescrit aux dites autorités de joindre aux comptes annuels présentés aux chambres des finances, les originaux des registres des recettes et dépenses, ainsi que les registres de transcription, et en général toutes les pièces justificatives.

**422.** Les chambres des finances doivent achever la vérification dans l'espace d'un mois, et restituer immédiatement les pièces ; dans le cas contraire, l'autorité préposée aux actes en réfère à l'autorité supérieure.

**423.** Après l'expiration de l'année, les registres de transcription dûment vérifiés seront déposés entre les mains du gardien désigné par l'autorité préposée aux livres fonciers.

SECTION II. — *Des actes dressés et inscrits sur les livres fonciers.*

**424.** Les actes inscrits sur les livres fonciers sont qualifiés *actes fonciers*. Il sont de deux espèces : les premiers sont dressés sur les livres fonciers ; ils sont qualifiés *actes passés aux livres fonciers*. Les autres n'y sont inscrits que pour l'enregistrement et le visa ; ils sont qualifiés *actes enregistrés*.

Aux actes de la première espèce appartiennent les contrats de vente, les engagements hypothécaires, les donations, et en général tous actes et titres translatifs de propriété d'immeubles, de serfs, de décharges à compte sur le recrutement, enfin les actes en vertu desquels les serfs sont convertis en cultivateurs francs.

Ces actes doivent être dressés sur les livres fonciers sous peine de nullité.

Aux actes de la deuxième espèce appartiennent les testaments authentiques inscrits du vivant du testateur, les testaments sous seing-privé inscrits après son décès, les démissions de meubles, les inventaires de dot, les actes d'emprunt auxquels les parties veulent donner le caractère d'authenticité, les nantissements des meubles, les legs, les partages et apportionnements, les contrats de louage, d'entreprise, et tous les autres actes qui n'appartiennent pas à la première espèce.





## DEUXIÈME PARTIE. — TEXTES.

	Pages.		Pages.
<b>Appenzell</b> (canton d') <i>loi du 30 août 1835</i> . . . . .	1	<i>Deuxième partie. TITRE II. Sect. XIII</i>	
<b>Autriche</b> ( <i>code de 1811</i> ) . . . . .	4	Du gage. . . . .	22
<i>Première partie. — Chap. II. De l'acquisition de la propriété par la tradition.</i>	<i>id.</i>	<b>Bolivie</b> ( <i>code de 1843</i> ) . . . . .	23
<i>Ch. VI. Du gage.</i>	5	Ch. I. Dispositions générales. . . . .	<i>id.</i>
<i>Troisième partie. — Ch. 1 De la consolidation des droits et des obligations.</i>	6	— II. Des privilèges . . . . .	<i>id.</i>
<i>Des registres publics.</i>	<i>id.</i>	— III. Des hypothèques. . . . .	24
<b>Bade</b> (grand-duché) ( <i>code de 1809</i> ) . . . . .	7	— IV. Du mode de l'inscription . . . . .	<i>id.</i>
<b>Bavière</b> ( <i>loi du 1<sup>er</sup> juin 1822</i> ) . . . . .	8	— V. De la radiation et de la réduction.	25
TITRE 1 <sup>er</sup> . DES HYPOTHÈQUES EN GÉNÉRAL. . . . .	<i>id.</i>	— VI. De l'effet des privilèges et des hypothèques à l'égard des tiers . . . . .	<i>id.</i>
<i>Des choses qui peuvent être grevées d'hypothèques.</i>	<i>id.</i>	— VII. De l'extinction. . . . .	<i>id.</i>
<i>Comment l'hypothèque prend naissance.</i>	9	— VIII. Du mode de purger les propriétés des privilèges et hypothèques . . . . .	26
<i>De la spécialité.</i>	<i>id.</i>	— IX. Du mode de purger les hypothèques quand il n'existe pas d'inscription sur les biens des maris et des tuteurs . . . . .	<i>id.</i>
<i>Des titres d'acquisition d'une hypothèque.</i>	<i>id.</i>	<b>Brême</b> ( <i>ordonnance du 1<sup>er</sup> mai 1834</i> ). . . . .	<i>id.</i>
<i>De l'acquisition de l'hypothèque par l'inscription . . . . .</i>	10	<i>Première partie. — De l'aliénation des immeubles et du droit hypothécaire . . . . .</i>	<i>id.</i>
<i>De l'inscription. . . . .</i>	<i>id.</i>	<i>Deuxième partie. — De la publication . . . . .</i>	27
<i>De l'effet des hypothèques . . . . .</i>	11	<i>Troisième partie. — De l'envoi en possession . . . . .</i>	29
<i>A l'égard du tiers possesseur . . . . .</i>	12	<i>Quatrième partie. — De la réserve de la propriété . . . . .</i>	<i>id.</i>
<i>A l'égard des créanciers hypothécaires entre eux . . . . .</i>	13	Ch. II. De l'inscription des hypothèques.	30
<i>A l'égard des autres créanciers. . . . .</i>	<i>id.</i>	— III. De l'opposition aux hypothèques.	<i>id.</i>
<i>Comment l'hypothèque prend fin. . . . .</i>	<i>id.</i>	— IV. De la subrogation. . . . .	31
<i>De l'effet de l'extinction . . . . .</i>	14	— V. De l'extinction. . . . .	<i>id.</i>
<i>De la radiation . . . . .</i>	<i>id.</i>	TITRE II. De l'engagement par contrat d'objets mobiliers. . . . .	32
TITRE II. DE L'INSCRIPTION ET DE LA PROCÉDURE HYPOTHÉCAIRE . . . . .	<i>id.</i>	— III. De l'hypothèque légale . . . . .	<i>id.</i>
<i>De la chambre hypothécaire . . . . .</i>	<i>id.</i>	<b>Danemarck</b> ( <i>code de Christian, de 1683</i> ). . . . .	<i>id.</i>
<i>De la procédure. . . . .</i>	15	LIVRE V. Ch. VIII. Du gage . . . . .	33
TITRE III. DES LIVRES HYPOTHÉCAIRES. . . . .	<i>id.</i>	<b>Deux-Siciles</b> ( <i>code de 1819</i> ) . . . . .	<i>id.</i>
<i>De ce que doivent contenir les livres . . . . .</i>	15	Ch. I. Dispositions générales. . . . .	34
<i>Des radiations . . . . .</i>	16	— II. Des privilèges . . . . .	<i>id.</i>
<i>Des reconnaissances et lettres hypothécaires. . . . .</i>	<i>id.</i>	<i>Des privilèges du trésor . . . . .</i>	<i>id.</i>
LOI SUR L'ORDRE DES CRÉANCIERS . . . . .	<i>id.</i>	<i>Comment se conservent les hypothèques. . . . .</i>	36
<b>Bavière Rhénane</b> ( <i>projet de loi du 24 avril 1834</i> ). . . . .	17	— III. Des hypothèques légales, judiciaires et conventionnelles . . . . .	<i>id.</i>
<i>Ch. 1<sup>re</sup>. Des ventes et des titres d'acquisition . . . . .</i>	18	<i>Du rang des hypothèques entre elles . . . . .</i>	<i>id.</i>
— II. Des contrats de mariage et des saisies-immobilières. . . . .	<i>id.</i>	— IV. Du mode de l'inscription . . . . .	37
— III. Des cessions, oppositions et paiements anticipés dans les baux . . . . .	<i>id.</i>	— V. De la radiation et de la réduction.	<i>id.</i>
— IV. Des frais de transcription . . . . .	<i>id.</i>	— VI. De l'effet des privilèges et hypothèques contre les tiers-détenteurs. . . . .	<i>id.</i>
— V. Du droit de résolution. . . . .	<i>id.</i>	— VII. De l'extinction . . . . .	<i>id.</i>
— VI. Des privilèges et hypothèques . . . . .	19	— VIII. De la transcription et de la purge. . . . .	<i>id.</i>
— VII. De l'extinction des privilèges et hypothèques . . . . .	20	— IX. Du mode de purger les hypothèques légales non inscrites. . . . .	38
— VIII. De la publicité des registres . . . . .	21	— X. De la publicité des registres et de la responsabilité du conservateur . . . . .	<i>id.</i>
<b>Berne</b> (canton de) ( <i>code de 1831</i> ). . . . .	<i>id.</i>	<b>Etats-Romains</b> ( <i>règlement du 10 novembre 1834</i> ) . . . . .	<i>id.</i>
LIVRE I. TITRE IV. De l'hypothèque. . . . .	<i>id.</i>		

	Pages.		Pages.
Section I. Des privilèges . . . . .	38	pothécaires entre eux . . . . .	60
Ch. I. Des privilèges en général . . . . .	<i>id.</i>	— IV. De l'effet des hypothèques contre les tiers-détenteurs et du recours de ceux-ci . . . . .	61
— II. Sur les meubles . . . . .	39	— V. De l'extinction . . . . .	<i>id.</i>
— III. Sur les immeubles . . . . .	<i>id.</i>	TITRE II. Du contrat hypothécaire. . . . .	<i>id.</i>
— IV. Du trésor public . . . . .	40	— III. Du contrôle des hypothèques. . . . .	63
— V. Comment se conservent les privilèges. . . . . .	<i>id.</i>	Ch. I. Du contrôleur et des registres. . . . .	<i>id.</i>
Section II. Des hypothèques . . . . .	41	— II. De l'inscription . . . . .	64
Ch. I. Des hypothèques en général . . . . .	<i>id.</i>	— III. De la radiation . . . . .	65
— II. De l'hypothèque légale. . . . .	<i>id.</i>	— IV. De l'examen des registres et des déclarations d'affranchissement des im- meubles. . . . .	66
— III. — judiciaire. . . . .	<i>id.</i>	— V. De l'indemnité du contrôleur . . . . .	<i>id.</i>
— IV. — conventionnelle. . . . .	42	— VI. De la surveillance sur le con- trôle . . . . .	67
— V. Comment se conservent les hypo- thèques . . . . .	<i>id.</i>	<i>Décret d'exécution de la loi sur les hy-</i> <i>pothèques . . . . .</i>	<i>id.</i>
— VI. Des renouvellements . . . . .	<i>id.</i>	<b>Genève</b> ( <i>projet de loi de décembre</i> <i>1827</i> ) . . . . .	
— VII. De l'ordre des hypothèques en- tre elles. . . . .	45	TITRE I. Règle générale sur l'inscrip- tion des droits réels. . . . .	68
— VIII. De la transcription . . . . .	<i>id.</i>	§ 1. De la publicité par l'inscription . . . . .	<i>id.</i>
— IX. De l'effet des hypothèques à l'é- gard des tiers. . . . .	46	§ 2. Titres susceptibles d'inscription. . . . .	<i>id.</i>
— X. Du mode de purger les propriétés des hypothèques . . . . .	<i>id.</i>	§ 3. prescription à l'égard des droits in- scrits . . . . .	69
— XI. De la radiation et de la réduction. . . . . .	47	TITRE II. Inscription du droit de pro- priété. . . . .	<i>id.</i>
— XII. De la publicité et de la radiation des majorats . . . . .	48	Section I. Acte de mutation entre-vifs. — II. Substitution d'acquéreur. . . . .	<i>id.</i>
— XIII. Des obligations et de la respon- sabilité des conservateurs. . . . .	<i>id.</i>	— III Jugements et ordonnances d'ad- judication . . . . .	<i>id.</i>
<b>France</b> ( <i>code civil de 1804</i> ) . . . . .	<i>id.</i>	— IV. Succession . . . . .	<i>id.</i>
TITRE XVIII. Des privilèges et hypo- thèques . . . . .	49	— V. Actes de dernière volonté. . . . .	<i>id.</i>
Ch. I. Dispositions générales. . . . .	<i>id.</i>	Ch. II. Mode de l'inscription. . . . .	70
— II. Des privilèges . . . . .	<i>id.</i>	— III. Effets de l'inscription . . . . .	<i>id.</i>
— III. Section I. — Sur les meubles. — II. — Sur les immeubles. . . . .	50	TITRE III. Inscription des droits restric- tifs de celui de la propriété. . . . .	<i>id.</i>
— III. — Sur les meubles et les immeubles . . . . .	<i>id.</i>	Ch. I. Inscription des droits restrictifs. Section I. Droits soumis à l'inscription. . . . .	<i>id.</i>
— IV. Comment se conser- vent les privilèges. . . . .	<i>id.</i>	— II. Mode de l'inscription . . . . .	71
Ch. III. Des hypothèques . . . . .	51	— III. Effets de l'inscription. . . . .	<i>id.</i>
— légales . . . . .	<i>id.</i>	Ch. II. Publicité à donner par l'inscription aux incapacités qui ôtent ou qui limi- tent l'exercice du droit de propriété. . . . .	<i>id.</i>
— judiciaires . . . . .	<i>id.</i>	TITRE IV. Inscription des hypothèques. . . . .	72
— conventionnelles . . . . .	<i>id.</i>	Ch. I. Biens susceptibles d'hypothèques. — II. Titres conférant l'hypothèque et présentation à l'inscription . . . . .	<i>id.</i>
Du rang des hypothèques. . . . .	52	Section I. Hypothèque légale. . . . .	<i>id.</i>
— IV. Du mode de l'inscription. . . . .	53	— II. — Judiciaire . . . . .	74
— V. De la radiation et de la réduction. . . . . .	54	— III. — Conventionnelle. . . . .	<i>id.</i>
— VI. De l'effet des hypothèques contre les tiers-détenteurs . . . . .	<i>id.</i>	Ch. III. Mode de l'inscription . . . . .	<i>id.</i>
— VII. De l'extinction . . . . .	55	— IV. Effets de l'inscription. . . . .	<i>id.</i>
— VIII. Du mode de purger les proprié- tés des privilèges et hypothèques. . . . .	<i>id.</i>	TITRE V. Extinction des inscriptions. . . . .	75
— IX. Du mode de purger les hypothè- ques légales non inscrites . . . . .	56	Ch. I. Dispositions générales. . . . .	<i>id.</i>
— X. De la publicité des registres et de la responsabilité des conservateurs. . . . .	57	— II. Péremption . . . . .	<i>id.</i>
<b>Francfort</b> ( <i>statuts de 1578</i> ). De l'hypothèque et des engagements d'im- meubles. . . . .	58	— III. Radiation. . . . .	<i>id.</i>
<b>Fribourg</b> ( <i>loi du 28 juin 1832</i> ) . . . . .	<i>id.</i>	— Volontaire . . . . .	<i>id.</i>
TITRE I. De l'hypothèque. . . . .	<i>id.</i>	— Forcée . . . . .	76
Ch. I. Dispositions générales. . . . .	59	— D'office. . . . .	<i>id.</i>
— II Du rang des hypothèques entre elles . . . . .	60	TRE VI. Sous inscription . . . . .	<i>id.</i>
— III. Des rapports des créanciers hy-		Ch. I. Dispositions générales. . . . .	<i>id.</i>

	Pages.		Pages.
— II. Rectification des inscriptions . . .	77	— IV. De l'extinction des mortgages. . .	90
— III. Réduction . . . . .	<i>id.</i>	<b>Grèce.</b> Loi hypothécaire du 23 août	
— IV. Transfert . . . . .	<i>id.</i>	1836 . . . . .	91
— V. Autres cas de sous-inscriptions. . .	<i>id.</i>	Dispositions générales. . . . .	<i>id.</i>
<b>TITRE III. Prénations. . . . .</b>	<b>78</b>	Ch. I. Des titres hypothécaires. . . . .	92
Ch. I. Prénation dans le cas où une inscrip-		Sect. I. Des hypothèques légales. . . . .	<i>id.</i>
tion, une réduction ou une sous-inscrip-		— II. Des hypothèques judiciaires. . . . .	<i>id.</i>
tion ne peut être obtenue immédiatement	<i>id.</i>	— III. Des hypothèques conventionnelles	<i>id.</i>
Ch. II. Prénation pour le cas de pour-		Ch. II. De l'inscription des hypothèques.	<i>id.</i>
suites ou de condamnation pour dettes.	<i>id.</i>	— III. Des prénations. . . . .	93
— III. Autres cas de prénation . . . . .	79	— IV. De l'effet des hypothèques. . . . .	<i>id.</i>
Section I. Séparation de patrimoines. . .	<i>id.</i>	Sect. I. De l'étendue des hypothèques. . .	<i>id.</i>
— II. Mesure préparatoire à l'hypothèque		— II. Des droits des débiteurs et des	
des architectes et autres ouvriers. . . . .	<i>id.</i>	créanciers. . . . .	<i>id.</i>
Ch. IV. Dispositions communes aux di-		— III. Des droits et des obligations des	
verses espèces de prénation. . . . .	79	liens. . . . .	<i>id.</i>
<b>TITRE VIII. Mode général de procéder</b>		— IV. Du rang des créanciers entre eux.	94
<b>au bureau des droits réels. . . . .</b>	<i>id.</i>	Ch. V. De l'extinction des hypothèques.	<i>id.</i>
Ch. I. Présentation des titres. . . . .	<i>id.</i>	— VI. Du mode d'inscription et de pré-	
— II. Examen des titres. . . . .	80	notation. . . . .	<i>id.</i>
— III. Insertion des actes sur le regis-		Sect. I. Qui peut inscrire ou prénoter. . .	<i>id.</i>
tre des droits réels. . . . .	<i>id.</i>	— II. Quand les inscriptions et les pré-	
— IV. Formalités communes aux divers		notations ne sont plus recevables. . . . .	95
registres. . . . .	<i>id.</i>	— III. Comment se font les inscriptions	
— V. Des frais. . . . .	81	et les prénations. . . . .	<i>id.</i>
<b>TITRE IX. Publicité des registres du bu-</b>		Ch. VII. De la radiation et de la réduction	
<b>reau des droits réels. . . . .</b>	<i>id.</i>	des hypothèques et prénations. . . . .	97
Ch. I. Communication des registres. . . .	<i>id.</i>	— VIII. Du bureau des hypothèques. . . .	<i>id.</i>
— II. Certificats, extraits et copies. . . .	<i>id.</i>	— IX. Sect. I. Des registres hypothécai-	
<b>TITRE X. Administration et inspection</b>		res. . . . .	<i>id.</i>
<b>du bureau des droits réels. . . . .</b>	<i>id.</i>	— II. De la publicité des registres des	
Ch. I. Administration du bureau. . . . .	<i>id.</i>	hypothèques. . . . .	<i>id.</i>
— II. Inspection du bureau. . . . .	82	— III. De la responsabilité du conserva-	
<b>TITRE XI. Responsabilité du bureau des</b>		teur. . . . .	98
<b>droits réels. . . . .</b>	<i>id.</i>	Ch. X. Dispositions finales. . . . .	<i>id.</i>
Ch. I. Cas de responsabilité. . . . .	<i>id.</i>	Articles du code de procédure civile cités	
— II. Moyens de responsabilité. . . . .	<i>id.</i>	dans les art. 48 et 49. . . . .	<i>id.</i>
— III. Mode de procéder . . . . .	<i>id.</i>	<b>Hambourg.</b> (Statuts de 1605). . . . .	
<b>TITRE XII. Procédures spéciales. . . . .</b>	<b>83</b>	<b>TITRE IV. Des hypothèques et engage-</b>	
Ch. I. Vente publique d'immeubles . . . .	<i>id.</i>	ments. . . . .	99
— II. Affranchissement des hypothèques.		<b>TITRE V. Du rang des créanciers hypo-</b>	
Sect. I. Affranchissement dans le cas		thécaires et autres . . . . .	100
d'adjudication publique. . . . .	<i>id.</i>	<b>Hanovre.</b> Principes sur les hypothèques,	
— II. Affranchissement dans les autres		du 29 juillet 1834. . . . .	101
cas d'aliénation entre-vifs. . . . .	<i>id.</i>	<b>Hesse</b> (grand-duché). Projet de loi sur	
— III. Affranchissement dans le cas d'é-		les hypothèques de 1832. . . . .	103
change. . . . .	84	<i>Première partie.</i> — Dispositions géné-	
<b>TITRE XIII. Sanctions pénales. . . . .</b>	<i>id.</i>	rales. . . . .	<i>id.</i>
Ch. I. Sanction contre le conservateur . .	85	<i>Deuxième partie.</i> — De l'hypothèque.	<i>id.</i>
— II. Sanction contre divers officiers pu-		Sect. I. De l'hypothèque en général. . . .	<i>id.</i>
blies et contre les parties . . . . .	<i>id.</i>	— II. De l'établissement de l'hypothèque.	104
<b>Grande-Bretagne.</b> Des hypothèques. . . . .	86	1. Conditions générales. . . . .	<i>id.</i>
Ch. I. Dispositions générales. . . . .	<i>id.</i>	2. Des titres. . . . .	<i>id.</i>
— II. Des privilèges. . . . .	<i>id.</i>	3. De l'inscription. . . . .	105
Sect. I. Des privilèges sur les meubles. . .	<i>id.</i>	Sect. III. De l'attribution et des inscrip-	
— II. Des privilèges sur les immeubles.	87	tions sur le livre des biens-fonds quant	
Ch. III. Des mortgages. . . . .	88	aux hypothèques. . . . .	106
Sect. I. Des effets du mortgage entre les		— IV. De l'effet des hypothèques. . . . .	107
parties contractantes. . . . .	<i>id.</i>	— V. De l'extinction de l'hypothèque. . .	112
— II. Du rang des mortgages entre eux.	89	— VI. De la réduction. . . . .	114
— III. De l'effet des mortgages contre		— VII. De la radiation ou de l'extinction	
les tiers. . . . .	90	de l'inscription. . . . .	<i>id.</i>
		<i>Troisième partie.</i> — Du gage. . . . .	<i>id.</i>

	Pages.		Pages.
<i>Quatrième partie. — Du droit de séparation des patrimoines.</i> . . . . .	114	Sect. I. Des hypothèques conventionnelles	133
<i>Cinquième partie. — Des privilèges.</i> . . . . .	115	— II. Des hypothèques légales . . . . .	134
<i>Sixième partie. — Du rapport des droits réels aux créances, et du droit de priorité des créanciers entre eux.</i> . . . . .	116	— III. Des hypothèques judiciaires. . . . .	<i>id.</i>
<b>Hollande.</b> ( <i>Code de 1838</i> ). . . . .	118	— IV. Du rang que les hypothèques ont entre elles. . . . .	135
TITRE XVIII. Des privilèges. . . . .	<i>id.</i>	Ch. II. De l'inscription des hypothèques.	<i>id.</i>
Sect. I. Des privilèges en général. . . . .	<i>id.</i>	Sect. I. Comment les hypothèques doivent être inscrites, et de l'effet de cette inscription. . . . .	<i>id.</i>
— II. Des privilèges sur certains biens. . . . .	<i>id.</i>	— II. De la radiation des hypothèques. . . . .	137
— III. Des privilèges sur la généralité des meubles et des immeubles. . . . .	119	— III. Des bureaux des hypothèques et des devoirs des conservateurs. . . . .	<i>id.</i>
TITRE XX. Des hypothèques. . . . .	<i>id.</i>	Ch. III. De l'effet des hypothèques et des privilèges. . . . .	138
Sect. I. Dispositions générales. . . . .	<i>id.</i>	Sect. I. De l'effet des hypothèques et privilèges à l'égard des tiers. . . . .	<i>id.</i>
— II. De l'inscription de l'hypothèque et de sa forme. . . . .	120	— II. De l'effet de l'hypothèque contre les tiers-détenteurs, et de l'action hypothécaire. . . . .	<i>id.</i>
— III. De la radiation des inscriptions. . . . .	<i>id.</i>	Ch. IV. De l'extinction des hypothèques.	<i>id.</i>
— IV. De l'effet des hypothèques contre les tiers détenteurs. . . . .	<i>id.</i>	<b>Lubeck</b> (ville de). ( <i>Loi du 6 juin 1818</i> ).	
— V. De l'extinction des hypothèques. . . . .	121	Sect. I. De la transmission et des engagements. . . . .	139
<b>Hongrie.</b> ( <i>Code de comm. de 1842</i> ).		— II. De la tenue des registres. . . . .	<i>id.</i>
TITRE XXI. De l'inscription des créanciers pour fixer leur rang. . . . .	122	— III. De la capacité pour contracter des hypothèques. . . . .	140
<b>Iles Ioniennes.</b> ( <i>Code de 1841</i> ). . . . .		— IV. Compétence, contestations, notes marginales. . . . .	<i>id.</i>
LIVRE III. TITRE XXI. Des privilèges et hypothèques. . . . .	124	— V. Du protonotaire. . . . .	141
Ch. I. Dispositions générales. . . . .	<i>id.</i>	<b>Lubeck</b> (territoire de). ( <i>Ordonnance du 12 mars 1820</i> ). . . . .	
— II. Des privilèges. . . . .	<i>id.</i>	Sect. I. De l'établissement des registres. . . . .	142
— III. Des hypothèques. . . . .	<i>id.</i>	— II. De la tenue des registres des hypothèques. . . . .	<i>id.</i>
— IV. Du mode de l'inscription des privilèges et hypothèques. . . . .	125	— III. De l'effet des inscriptions. . . . .	144
— V. De la radiation et réduction des inscriptions. . . . .	<i>id.</i>	<b>Lucerne</b> (canton de). ( <i>Loi du 9 octobre 1831</i> ). . . . .	
— VI. De l'effet des privilèges et hypothèques contre le tiers détenteur. . . . .	126	TITRE I. Des hypothèques. . . . .	145
— VII. De l'extinction des privilèges et hypothèques. . . . .	<i>id.</i>	A. De la création des obligations hypothécaires sur les immeubles. . . . .	<i>id.</i>
— VIII. De la transcription et de ses effets, et du mode de purger les propriétés des privilèges et hypothèques. . . . .	<i>id.</i>	B. Des redevances (Gülten). . . . .	<i>id.</i>
— IX. Du mode de purger les hypothèques légales non inscrites. . . . .	127	C. Des enchères. . . . .	147
<b>Lauenbourg</b> (duché de). Ordonnance sur les hypothèques du 15 mars 1836. . . . .	<i>id.</i>	D. Des contrats de vente. . . . .	<i>id.</i>
<b>Louisiane.</b> ( <i>Code de 1825</i> ). . . . .	129	E. De la vente des droits successifs. . . . .	<i>id.</i>
TITRE XXI. Des privilèges. . . . .	<i>id.</i>	Dispositions générales. . . . .	<i>id.</i>
Ch. I. Dispositions générales. . . . .	<i>id.</i>	TITRE II. Des obligations hypothécaires sur les objets mobiliers ou des gages. . . . .	148
— II. Des différentes espèces de privilèges. . . . .	<i>id.</i>	<i>Code civil de 1834. — Du gage.</i> . . . .	<i>id.</i>
— III. Des privilèges sur les meubles. . . . .	<i>id.</i>	<b>Malte</b> (île de). <i>Code de Rohan de 1784</i> .	
Sect. I. Des privilèges généraux sur les meubles. . . . .	<i>id.</i>	LIVRE III. Des divers contrats, obligations et hypothèques. . . . .	149
— II. Des privilèges sur certains meubles. . . . .	130	Ch. VI. Des aliénations et des hypothèques de la dot. . . . .	<i>id.</i>
Ch. IV. Des privilèges sur les immeubles et les esclaves. . . . .	131	Proclamations des 21 décembre 1821, 9 janvier 1822, . . . . .	<i>id.</i>
— V. Des privilèges sur les meubles et les immeubles. . . . .	<i>id.</i>	et du 26 avril 1825. . . . .	150
— VI. De l'ordre dans lequel les créanciers privilégiés doivent être payés. . . . .	<i>id.</i>	<b>Mecklenbourg</b> (terres seigneuriales). ( <i>Ordonn. du 12 novembre 1819</i> ). . . . .	<i>id.</i>
— VII. Comment se conservent les privilèges, et de leur inscription. . . . .	132	<b>Mecklenbourg</b> (territoire de). <i>Loi de 1830</i> . . . . .	155
— VIII. De l'inscription des privilèges. . . . .	<i>id.</i>	De la 1 <sup>re</sup> classe. . . . .	<i>id.</i>
TITRE XXII. Des hypothèques. . . . .	133	De la 2 <sup>e</sup> classe. . . . .	156
Ch. I. Dispositions générales. . . . .	<i>id.</i>	Priorité des inscriptions. . . . .	<i>id.</i>

	Pages.		Pages.
De la 3 <sup>e</sup> classe. . . . .	156	tudes. . . . .	176
Dispositions générales. . . . .	157	— V. Des hypothèques. . . . .	177
<b>Milan.</b> ( <i>Patentes du 19 juin 1826</i> ). . . . .		Sect. I. Des hypothèques légales ( <i>abrogées</i> ). . . . .	178
Ch. I. Des hypothèques tacites légales. . . . .	159	— II. Des hypothèques judiciaires. . . . .	<i>id.</i>
— II. Du renouvellement des inscriptions . . . . .	160	— III. — conventionnelles. . . . .	<i>id.</i>
— III. De la transformation des hypothèques générales en spéciales. . . . .	<i>id.</i>	Ch. VI. De la radiation des inscriptions. . . . .	<i>id.</i>
— IV. Dispositions générales. . . . .	161	— VII. De l'inscription sur les immeubles ou sur les capitaux hypothéqués dépendant d'une succession. . . . .	<i>id.</i>
De l'abrogation de la purge légale ( <i>du 10 août 1828</i> ). . . . .	<i>id.</i>	— VIII. Des avertissements ( <i>protestations</i> ). . . . .	179
Déclaration de la Cour relativement au renouvellement décennal, <i>du 19 décembre 1822</i> . . . . .	<i>id.</i>	Loi sur les privilèges et hypothèques <i>du 6 août 1825</i> . . . . .	180
De la prénotation des créanciers, déclaration de la Cour de Venise, <i>du 27 avril 1824</i> . . . . .	<i>id.</i>	Ch. I. Dispositions générales. . . . .	<i>id.</i>
<b>Nassau</b> (duché de). ( <i>Loi du 21 mars 1774</i> ). . . . .	162	— II. Des privilèges. . . . .	<i>id.</i>
Sect. I. Des contrats de vente et d'échange. . . . .	<i>id.</i>	— III. Des hypothèques. . . . .	181
— II. Des hypothèques et des obligations judiciaires. . . . .	164	— IV. Du rang des amendes judiciaires et administratives relativement aux autres créances. . . . .	<i>id.</i>
<b>Norwège.</b> De l'hypothèque conventionnelle. . . . .	<i>id.</i>	<b>Portugal.</b> ( <i>Digeste de 1840</i> ). . . . .	
De l'hypothèque forcée. . . . .	166	LIVRE III. TITRE XIV. Des engagements. . . . .	182
<b>Parme, Plaisance et Guastalla.</b> ( <i>Code de 1810</i> ). . . . .	167	Sect. III. De l'hypothèque. . . . .	<i>id.</i>
Partie III. TITRE VIII. — Ch. IV. Des privilèges et hypothèques. . . . .	<i>id.</i>	§ 1. Des hypothèques privilégiées. . . . .	<i>id.</i>
Sect. I. Des privilèges. . . . .	<i>id.</i>	§ 2. Des hypothèques légales sans privilèges. . . . .	183
§ 1. Des privilèges sur les meubles. . . . .	<i>id.</i>	§ 3. Des effets de l'hypothèque . . . . .	184
§ 2. — sur les immeubles. . . . .	168	§ 4. Du registre des hypothèques. . . . .	<i>id.</i>
§ 3. — sur les meubles et les immeubles. . . . .	<i>id.</i>	§ 5. Du concours des créanciers. . . . .	186
§ 4. De la manière de conserver les privilèges. . . . .	<i>id.</i>	§ 6. De l'extinction du droit hypothécaire. . . . .	<i>id.</i>
§ 5. Du rang entre les privilèges. . . . .	169	<b>Prusse.</b> ( <i>Ordonnance du 20 décembre 1783</i> ). . . . .	<i>id.</i>
Sect. II. Des hypothèques. . . . .	<i>id.</i>	TITRE I. De la forme et de l'organisation des registres hypothécaires en général. . . . .	187
§ 1. De l'hypothèque légale. . . . .	<i>id.</i>	TITRE II. De la gestion des hypothèques et de la tenue des registres hypothécaires dans les cours supérieures. . . . .	190
§ 2. — judiciaire. . . . .	170	Sect. I. De la procédure. . . . .	<i>id.</i>
§ 3. — conventionnelle . . . . .	<i>id.</i>	— II. Des règles à observer pour l'exactitude et l'inscription du titre de possession. . . . .	192
§ 4. De la manière de conserver les hypothèques. . . . .	<i>id.</i>	— III. Autres actes qualifiés susceptibles d'être inscrits. . . . .	195
§ 5. De la réduction des hypothèques. . . . .	171	— IV. Des cessions, engagements, sous-inscriptions, saisies de sommes enregistrées. . . . .	199
§ 6. Du rang des hypothèques entre elles. . . . .	<i>id.</i>	— V. Des extinctions. . . . .	201
Sect. III. Du mode de purger les propriétés des privilèges et hypothèques. . . . .	<i>id.</i>	— VI. Des protestations. . . . .	203
— IV. De l'effet des privilèges et hypothèques contre les tiers-détenteurs. . . . .	172	— VII. Des certificats hypothécaires. . . . .	<i>id.</i>
— V. De la radiation. . . . .	<i>id.</i>	TITRE III. De la procédure à suivre devant les tribunaux inférieurs . . . . .	204
— VI. De l'extinction. . . . .	<i>id.</i>	MODÈLES D'INSCRIPTIONS HYPOTHÉCAIRES . . . . .	205
— VII. De la publicité des registres et de la responsabilité des conservateurs. . . . .	173	<i>Code civil de 1802 (1794)</i> . . . . .	210
<b>Pologne.</b> ( <i>Loi du 26 avril 1818</i> ). . . . .	<i>id.</i>	Première partie. — TITRE XX. Du droit sur la substance d'une chose d'autrui. . . . .	<i>id.</i>
Ch. I. Dispositions générales . . . . .	<i>id.</i>	<i>Code de procédure.</i> TITRE I. De la faillite. . . . .	215
Sect. I. Des titres. . . . .	<i>id.</i>	Ch. IV. De l'ordre entre les créanciers. . . . .	<i>id.</i>
— II. Des registres hypothécaires. . . . .	<i>id.</i>	<b>Russie.</b> ( <i>Code de 1833</i> ). . . . .	216
— III. De l'autorité hypothécaire, de son organisation et de la procédure. . . . .	<i>id.</i>	LIVRE IV. TITRE II. De la garantie des conventions et des engagements con-	
Ch. II. De la fixation de la propriété immobilière . . . . .	175		
— III. Du privilège sur les immeubles. . . . .	176		
— IV. Des restrictions de la propriété, des charges perpétuelles et des servi-			

	Pages.		Pages.
ventionnels en général. . . . .	246	hypothécaires. . . . .	238
Ch. III. De la garantie hypothécaire. . . . .	<i>id.</i>	De la publicité des registres. . . . .	<i>id.</i>
Sect. I. De la garantie hypothécaire des contrats passés avec l'administration. . . . .	<i>id.</i>	Des protestations. . . . .	239
— II. De la garantie hypothécaire avec les particuliers. . . . .	218	Dispositions diverses. . . . .	<i>id.</i>
§ 1. De la constitution de la garantie hypothécaire. . . . .	<i>id.</i>	TITRE II. Du droit des hypothèques. . . . .	<i>id.</i>
§ 2. De la manière dont l'acte constitutif de l'hypothèque doit être passé. . . . .	219	Des biens susceptibles d'hypothèques. . . . .	<i>id.</i>
§ 3. De l'exécution de l'acte constitutif de l'hypothèque. . . . .	<i>id.</i>	Du titre hypothécaire. . . . .	<i>id.</i>
<b>Saint-Gall</b> (canton de). <i>Loi du 26 janvier 1832.</i> . . . . .	220	De l'inscription. . . . .	240
<b>Sardaigne.</b> ( <i>Code de 1837</i> ). . . . .	222	De l'effet des hypothèques. . . . .	<i>id.</i>
LIVRE III. TITRE XXII. Des privilèges et hypothèques. . . . .	<i>id.</i>	De la cession. . . . .	242
Ch. I. Dispositions générales. . . . .	<i>id.</i>	De l'extinction de l'hypothèque. . . . .	<i>id.</i>
— II. Des privilèges. . . . .	223	De la radiation des créances. . . . .	244
Sect. I. — sur les meubles. . . . .	<i>id.</i>	Ch. III. De la tenue des registres fonciers et hypothécaires, et de la procédure en matière hypothécaire. . . . .	<i>id.</i>
§ 1. Des privilèges généraux sur les meubles. . . . .	<i>id.</i>	De la forme des inscriptions et de registres. . . . .	245
§ 2. Des privilèges sur certains meubles. . . . .	<i>id.</i>	Des certificats de reconnaissance et let- tres hypothécaires. . . . .	247
Sect. II. Des privilèges sur les immeubles . . . . .	<i>id.</i>	De la tenue des registres. . . . .	<i>id.</i>
— III. Des privilèges qui s'étendent sur les meubles et les immeubles. . . . .	224	<b>Saxe-Weimar</b> ( <i>Loi du 6 mai 1839</i> ). . . . .	<i>id.</i>
Ch. III. Des hypothèques. . . . .	<i>id.</i>	Sect. I. Notions et conditions générales du droit de gage ( <i>Pfandrecht</i> ). . . . .	248
Sect. I. De l'hypothèque légale. . . . .	<i>id.</i>	I. Notion et division du droit de gage. . . . .	<i>id.</i>
— II. — judiciaire. . . . .	225	II. Conditions générales. . . . .	<i>id.</i>
— III. — conventionnelle . . . . .	<i>id.</i>	1° Nature du droit de gage. . . . .	<i>id.</i>
Ch. IV. Des privilèges et hypothèques du fisc royal pour des causes particulières. . . . .	<i>id.</i>	2° Objets soumis au droit de gage. . . . .	<i>id.</i>
— V. Comment se conservent les privi- lèges, et du rang que les hypothèques ont entre elles. . . . .	226	3° Droit de celui qui constitue l'engage- ment. . . . .	<i>id.</i>
Sect. I. Comment se conservent les privi- lèges. . . . .	<i>id.</i>	Sect. II. Origine et transport du droit de gage. . . . .	249
— II. Du rang que les hypothèques ont entre elles, et des personnes aux- quelles est imposée l'obligation d'ins- crire les hypothèques légales. . . . .	227	I. TITRE. Du droit de gage. . . . .	<i>id.</i>
Ch. VI. Du mode de l'inscription des privi- lèges et hypothèques. . . . .	229	1° En général. . . . .	<i>id.</i>
— VII. De la réduction des privilèges et hypothèques, et de la radiation des inscriptions. . . . .	231	2° Du droit de gage volontaire. . . . .	<i>id.</i>
Sect. I. De la réduction. . . . .	<i>id.</i>	3° Du droit de gage légal. . . . .	<i>id.</i>
— II. De la radiation. . . . .	232	II. Constitution du droit de gage. . . . .	250
Ch. VIII. De l'effet des privilèges et hy- pothèques. . . . .	233	1° En général. . . . .	<i>id.</i>
— IX. De l'extinction des privilèges et hypothèques. . . . .	234	2° Gage. . . . .	<i>id.</i>
Du mode de purger les propriétés des privilèges et hypothèques. . . . .	<i>id.</i>	3° Hypothèque. . . . .	<i>id.</i>
Ch. XI. De la publicité des registres et de la responsabilité des conservateurs. . . . .	236	A Inscription. . . . .	<i>id.</i>
<b>Saxe</b> ( <i>Loi du 6 novembre 1843</i> ). . . . .	237	B Annotation préalable. . . . .	251
TITRE I. Principes généraux. . . . .	<i>id.</i>	III. De la cession du droit de gage. . . . .	<i>id.</i>
But du registre foncier et hypothécaire. . . . .	<i>id.</i>	Sect. III. Etendue et effet du droit de gage. . . . .	<i>id.</i>
Du contenu des registres fonciers et hy- pothécaires. . . . .	<i>id.</i>	I. Etendue du droit de gage. . . . .	<i>id.</i>
Conditions générales prescrites pour l'in- scription sur les registres fonciers et	<i>id.</i>	II. Effet du droit de gage. . . . .	252
		1° En général. . . . .	<i>id.</i>
		2° Par rapport à celui qui constitue le gage, et à ses successeurs. . . . .	253
		3° Par rapport au tiers. . . . .	<i>id.</i>
		A. Gage. . . . .	<i>id.</i>
		B. Hypothèque. . . . .	<i>id.</i>
		4° Par rapport aux autres créances hypo- thécaires. . . . .	254
		Sect. IV. Extinction et renouvellement du droit de gage. . . . .	<i>id.</i>
		I. Extinction. . . . .	<i>id.</i>
		II. Renouvellement. . . . .	256
		Sect. V. De la tenue des registres des hypothèques et du mode de procéder. . . . .	<i>id.</i>
		Mode de procéder à l'égard de la valeur. . . . .	259
		Mode de procéder à l'égard de la subro- gation des hypothèques. . . . .	<i>id.</i>
		Mode de procéder à l'égard des prénota- tions. . . . .	260

	Pages.		Pages.
De la revendication . . . . .	260	sont affranchis des charges inscrites et de celles non inscrites . . . . .	284
Mode de procéder lors de l'extinction des inscriptions . . . . .	261	§ 1. De la réduction des inscriptions . . . . .	<i>id.</i>
Mode de procéder pour le renouvellement des inscriptions . . . . .	262	§ 2. De la radiation . . . . .	285
Des frais en matière d'hypothèque . . . . .	<i>id.</i>	§ 3. De la purge . . . . .	<i>id.</i>
Responsabilité de juges de l'hypothèque . . . . .	<i>id.</i>	§ 4. De la prescription . . . . .	286
<b>Soleure</b> (canton de) ( <i>code de 1838</i> ) . . . . .	263	Ch. XIII. De la subrogation légale . . . . .	287
TITRE V. Du droit de gage . . . . .	<i>id.</i>	— XIV De la publicité des registres et des obligations des conservateurs . . . . .	<i>id.</i>
Section I. Des hypothèques . . . . .	<i>id.</i>	<b>Turquie</b> ( <i>recueil de Mouradja d'Osson de 1798</i> ) . . . . .	288
— II. Du gage . . . . .	266	Code : LIVRE VIII. Ch. XV. Des gages et des hypothèques . . . . .	<i>id.</i>
— III. De l'engagement d'une succession non partagée . . . . .	<i>id.</i>	<b>Vaud</b> (canton de) ( <i>code de 1819</i> ) . . . . .	289
TITRE VI. Des registres des biens-fonds et hypothèques . . . . .	<i>id.</i>	Partie II. TITRE XVI. Des privilèges et hypothèques . . . . .	<i>id.</i>
Section I. Dispositions générales . . . . .	<i>id.</i>	Ch. I. Dispositions générales . . . . .	<i>id.</i>
— II. De l'inscription des immeubles, des servitudes, et des propriétaires . . . . .	268	— II. Des privilèges . . . . .	<i>id.</i>
— III. De l'inscription hypothécaire . . . . .	269	Section I. Des privilèges généraux . . . . .	<i>id.</i>
<b>Suède</b> ( <i>loi du 13 juillet 1818</i> ) . . . . .	271	— II. Des privilèges spéciaux sur certains meubles et sur certains immeubles . . . . .	290
Addition à la loi, <i>manifeste du 18 décembre 1823</i> . . . . .	272	Ch. III. Des hypothèques . . . . .	<i>id.</i>
<b>Tésin</b> (canton de) ( <i>code de 1837</i> ) . . . . .	273	Section I. Dispositions générales . . . . .	<i>id.</i>
LIVRE III. TITRE I . . . . .	<i>id.</i>	— II. Du rang que les hypothèques ont entre elles . . . . .	291
Ch. II. Du gage . . . . .	<i>id.</i>	Ch. IV. De l'inscription et de la radiation des hypothèques . . . . .	<i>id.</i>
— III. De l'hypothèque . . . . .	<i>id.</i>	— V. De l'effet des privilèges et hypothèques entre les créanciers hypothécaires . . . . .	<i>id.</i>
— IV. Du registre des hypothèques . . . . .	274	— VI. De l'effet des privilèges et hypothèques contre les tiers-détenteurs . . . . .	292
— V. Des privilèges . . . . .	<i>id.</i>	— VIII. De l'extinction des privilèges et hypothèques . . . . .	<i>id.</i>
— VI. De la manière dont s'éteignent les privilèges et hypothèques . . . . .	275	Partie III. TITRE XVIII. De la discussion des biens . . . . .	<i>id.</i>
<b>Thurgovie</b> (canton de). <i>Décret du 26 juin 1832</i> . . . . .	276	<i>Loi du 20 mai 1824</i> . . . . .	293
De l'inscription des créances et du renouvellement . . . . .	<i>id.</i>	Ch. I. Des conventions dans lesquelles une hypothèque peut être constituée . . . . .	<i>id.</i>
<b>Toscane</b> ( <i>motu proprio du 2 mai 1836</i> ) . . . . .	278	Section I. Dispositions générales . . . . .	<i>id.</i>
Des hypothèques, dispositions générales . . . . .	<i>id.</i>	— II. Des assignats . . . . .	<i>id.</i>
Ch. I. Des privilèges . . . . .	<i>id.</i>	— III. Des lettres de rente . . . . .	<i>id.</i>
1° Des privilèges généraux sur les immeubles et les meubles . . . . .	<i>id.</i>	— IV. Des contrats de rente viagère . . . . .	<i>id.</i>
2° Des privilèges spéciaux sur les immeubles . . . . .	<i>id.</i>	— V. Des actes de revers . . . . .	<i>id.</i>
3° Des privilèges sur tous les meubles . . . . .	279	— VI. Des gardances de dams . . . . .	<i>id.</i>
Ch. IV. De l'inscription des privilèges et du bénéfice de la séparation des patrimoines . . . . .	<i>id.</i>	Ch. II. Des privilèges spéciaux sur les immeubles . . . . .	<i>id.</i>
— V. Des privilèges exempts de l'inscription . . . . .	280	— III. De la forme dans laquelle les hypothèques doivent être constituées . . . . .	294
— VI. De l'ordre dans lequel se classent les privilèges et les autres titres de préférence . . . . .	<i>id.</i>	— IV. De l'inscription des hypothèques sur les contrôles hypothécaires . . . . .	<i>id.</i>
— VII. Des hypothèques et de leur division . . . . .	281	LOI DU 24 DÉCEMBRE 1840 . . . . .	<i>id.</i>
§ 1. De l'hypothèque légale . . . . .	<i>id.</i>	Ch. I. Dispositions générales . . . . .	<i>id.</i>
§ 2. Des hypothèques judiciaires . . . . .	<i>id.</i>	Ch. II. De la présentation des actes emportant hypothèque, donation, substitution ou usufruit . . . . .	295
§ 3. — conventionnelles . . . . .	282	— III. Des présentations provisoires . . . . .	296
Ch. VIII. Des inscriptions . . . . .	<i>id.</i>	— IV. Des inscriptions sur le contrôle des charges . . . . .	<i>id.</i>
— IX. Dispositions relatives à quelques inscriptions . . . . .	283	— V. De la présentation et de l'inscription des saisies . . . . .	297
— X. Du rang des hypothèques . . . . .	<i>id.</i>	— VI. Du renouvellement du contrôle	
— XI. Des inscriptions par suite d'aliénation et de leurs effets contre les tiers . . . . .	284		
— XII. De la manière dont les biens			

	Pages.		Pages.
des charges et du répertoire cadastral . . . . .	297		
— VII. De la rectification des inscriptions . . . . .	<i>id.</i>	SUPPLÉMENT.	
— VIII. Des effets de la présentation, de l'inscription et de la rectification . . . . .	298	<b>Berne</b> (canton de) . . . . .	316
— IX. De la radiation partielle ou totale des inscriptions aux contrôles des charges et des saisies . . . . .	299	Modèle de lettres de rente . . . . .	319
— X. Des déclarations de franchise ou de charges . . . . .	<i>id.</i>	Attestation judiciaire . . . . .	<i>id.</i>
— XI. Du conservateur des charges, de ses obligations et de sa responsabilité . . . . .	300	Lettre de rente perpétuelle . . . . .	320
— XII. De la surveillance et de l'inspection de la tenue des registres . . . . .	<i>id.</i>	Acte d'homologation . . . . .	321
— XIII. Des peines et des poursuites . . . . .	301	Certificat d'inscription et de recherche . . . . .	<i>id.</i>
— XIV. Dispositions transitoires . . . . .	<i>id.</i>	Explication sur la lettre de rente ( <i>Cult-Brief</i> ) . . . . .	<i>id.</i>
<b>Wismar</b> ( <i>ordonnance du 15 mai 1838</i> ) . . . . .	<i>id.</i>	<b>Brunswick</b> (duché de) ( <i>ordonnance du 26 mars 1823</i> ) . . . . .	322
<b>Wurtemberg</b> ( <i>loi du 15 avril 1825</i> ) . . . . .	304	<b>Hambourg</b> ( <i>loi sur les faillites du 31 août 1753</i> ) . . . . .	323
TITRE I. Des hypothèques . . . . .	<i>id.</i>	<b>Oldenbourg</b> (duché de) ( <i>loi du 11 octobre 1814</i> ) . . . . .	325
Ch. I. Dispositions générales . . . . .	<i>id.</i>	Section I. Des hypothèques et de l'inscription . . . . .	<i>id.</i>
— II. Du droit de constitution et de l'étendue des hypothèques . . . . .	305	Du mode de constituer une hypothèque . . . . .	<i>id.</i>
§ 1. Titre hypothécaire . . . . .	<i>id.</i>	De l'hypothèque spéciale . . . . .	<i>id.</i>
A. Résultant d'un testament . . . . .	<i>id.</i>	De l'inscription . . . . .	<i>id.</i>
B. — d'une convention . . . . .	<i>id.</i>	De l'extinction des inscriptions et de la délivrance des extraits . . . . .	326
§ 2. Du titre légal . . . . .	306	De la perte du titre constitutif d'hypothèque . . . . .	<i>id.</i>
Etendue de l'hypothèque . . . . .	307	Des proclamations . . . . .	<i>id.</i>
Ch. III. Des registres d'hypothèques et de la publicité des actes de l'administration . . . . .	<i>id.</i>	De l'exception au consentement du débiteur à l'inscription . . . . .	<i>id.</i>
Publicité de l'administration hypothécaire . . . . .	308	De la détermination de la somme . . . . .	327
Droits garantis par l'inscription sur les livres publics . . . . .	<i>id.</i>	De la protestation . . . . .	328
Ch. IV. Des rapports de droit entre le créancier et le débiteur hypothécaire . . . . .	309	Du droit de cession de la protestation inscrite . . . . .	<i>id.</i>
Ch. V. Des rapports entre les créanciers inscrits . . . . .	<i>id.</i>	<b>Prusse</b> ( <i>code de procédure civile</i> ) . . . . .	<i>id.</i>
— VI. Des rapports entre le créancier hypothécaire et le tiers-détenteur . . . . .	310	TITRE I. Des liquidations de procédures et des publications . . . . .	<i>id.</i>
— VII. De l'extinction de l'hypothèque . . . . .	311	Section III. Des dénonciations des immeubles, ou des diverses créances inscrites sur les immeubles . . . . .	<i>id.</i>
TITRE II. De l'organisation de l'administration judiciaire et de la procédure en matière d'hypothèque . . . . .	<i>id.</i>	Ch. I. De la dénonciation des immeubles contre des prétendants réels inconnus . . . . .	329
Ch. I. Des autorités hypothécaires et de leurs devoirs . . . . .	<i>id.</i>	— II. Dénonciation des créances dont les porteurs sont inconnus . . . . .	<i>id.</i>
— II. Des registres d'hypothèques . . . . .	312	— III. Dénonciation de titres perdus . . . . .	330
— III. De la procédure en matière d'hypothèque . . . . .	<i>id.</i>	<b>Russie</b> ( <i>code de 1833</i> ) . . . . .	<i>id.</i>
— IV. De la responsabilité de l'autorité hypothécaire . . . . .	315	TITRE III. Du mode d'acquérir et de consolider les droits en général . . . . .	<i>id.</i>
— V. Des tribunaux de surveillance et de recours . . . . .	316	Ch. III. Des manières de consolider les droits sur les biens ou des actes en général . . . . .	<i>id.</i>
Section I. Rapport des conseils communaux avec les tribunaux municipaux supérieurs . . . . .	<i>id.</i>	— IV. De la manière de dresser et d'inscrire les actes sur les livres fonciers . . . . .	334
— II. Des gages mobiliers . . . . .	<i>id.</i>	Section I. De l'institution des livres fonciers . . . . .	<i>id.</i>
		— II. Des actes dressés et inscrits sur les livres fonciers . . . . .	<i>id.</i>

# ERRATA.

## PREMIÈRE PARTIE. — RÉSUMÉS.

(**BERNE.**) Page 18, lignes 22, 25 et 36, au lieu de : lettres de garantie. . . ., lisez : lettres de rentes. . . .

(**HESSE**) (grand-duché.) Page 64, ligne 27, au lieu de : assez semblables aux Codes français. . . ., lisez : assez semblables aux dispositions du Code français. . . .

(**PARME.**) Page 96, ligne 7<sup>e</sup>, au lieu de : on ne peut stipuler. . . ., lisez : on peut stipuler. . . .

(**VAUD.**) Page 136, dernière ligne, au lieu de : art. 1591, lisez : art. 1593.

## DEUXIÈME PARTIE. — TEXTES.

(**BAVIÈRE.**) Page 16, 2<sup>e</sup> alinéa, avant l'article 156, ajouter les chiffres et les mots suivants : **130 à 155**. Ces articles contiennent la mention de formalités très-détaillées sur la tenue des registres.

(**ÉTATS-ROMAINS.**) Page 41, après la 3<sup>e</sup> ligne, ajouter l'intitulé suivant : Section II. — Des hypothèques.

(**GRANDE-BRETAGNE.**) Page 89, colonne 1<sup>re</sup>, ligne 22, lisez au commencement de l'alinéa : 4<sup>e</sup> Lorsque, etc.

(**HESSE**) (grand-duché.) Art. 104, dernière ligne de la première colonne, au commencement, supprimez le mot : de.

(*Id.*) Art. 107, dernier mot, au lieu de : créances privilégiées, mettez : créances antérieures.

(**CODE IONIEN.**) Page 129, art. 2012, au lieu de : quoique la transcription soit postérieure à l'acte translatif de propriété, lisez : quoique l'acte translatif de propriété n'ait pas été transcrit.

(**CODE DE LOUISIANE.**) Page 133, art. 3269, au lieu de : Comme 2126, C. fr., lisez : les biens des mineurs, des interdits, des absents, et ceux des corporations ne peuvent être hypothéqués par contrat que dans la forme et de la manière prescrites par la loi. (2126, C. fr.)

(**LUBECK.**) Pages 142, 143 et 144, sur le titre courant, au lieu de : Ville libre de Lubeck, lisez : Territoire de Lubeck.

(**LUCERNE.**) Page 146, art. 7, ligne 2, retranchez : immeuble à venir, lisez : immeuble.

(*Id.*) Page 148, art. 35, ligne 7, au lieu de : 500 francs, lisez : 400 francs.

(**NORWÈGE.**) Page 166, art. 19, au lieu de : un rang inférieur, lisez : un rang antérieur.

(**PRUSSE.**) Page 210, à l'intitulé du titre, au lieu de : Code civil de 1802, lisez : de 1794. (1802 est la date d'une nouvelle édition du Code avec des additions.)

(**SAXE-WEIMAR.**) Page 259, art. 262, § 2, au lieu de : Les juges ont la faculté de changer, selon les circonstances, le mode de garantie, par exemple par une caution, lisez : les juges ont la faculté pour plus de sûreté, et selon les circonstances, d'augmenter les garanties, par exemple, au moyen de la constitution d'une caution.

(**SOLEURE.**) Page 263, à l'intitulé, au lieu de : Code civil de 1838, lisez : Code civil de 1845.

(*Id.*) Page 267, art. 933, au lieu de : observation préalable, lisez : annotation préalable.