

GAZETTE DES TRIBUNAUX,

JOURNAL DE JURISPRUDENCE ET DES DÉBATS JUDICIAIRES.

ON S'ABONNE A PARIS,
AU BUREAU DU JOURNAL,
QUAI AUX FLEURS, N° 11.

Les lettres et paquets doivent être affranchis.

FEUILLE D'ANNONCES LÉGALES.

LE PRIX DE L'ABONNEMENT EST DE

18 fr. pour trois mois;
36 fr. pour six mois;
72 fr. pour année.

JUSTICE CIVILE.

COUR ROYALE DE PARIS (2^e chambre).

(Présidence de M. Monmerqué, conseiller.)

Audience du 20 juillet 1836.

HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE. — BIENS A VENIR.

Lorsqu'en cas d'insuffisance des biens présents, le débiteur consent hypothèque sur les biens qu'il acquerra par la suite, le créancier est-il obligé, pour conserver son hypothèque à l'égard des tiers, de prendre à mesure de chaque acquisition, une inscription nouvelle indiquant les nouveaux immeubles acquis? (Oui.)

Par acte notarié du 20 mars 1827, les époux Lelu ont hypothéqué à la sûreté de la créance des sieur et dame Martin, une maison sise à Tournan, rue des Deux-Ponts, et en outre, attendu l'insuffisance de cette maison, les biens qui pourraient leur échoir et appartenir par la suite. Ce ne fut qu'à la date du 23 mars 1831, que les époux Martin firent inscrire leur hypothèque sur l'immeuble spécialement désigné dans l'obligation, et sur les immeubles qui pourraient par la suite appartenir aux sieur et dame Lelu.

Cependant dès le 10 avril 1830, ces derniers avaient acquis de nouveaux immeubles, sur lesquels à la date du 26 juillet 1831, le sieur Cottance avait pris inscription d'hypothèque spéciale.

A l'ordre du prix de ces derniers immeubles, s'éleva la question de savoir si l'inscription prise au nom des époux Martin, encore quelle ne contiât pas de désignation spéciale des immeubles affectés, devait primer celle prise à une date postérieure, au profit du sieur Cottance.

Par le règlement provisoire de l'ordre, les époux Martin furent colloqués par préférence au sieur Cottance; et sur le contredit élevé par ce dernier, il intervint après partage, au Tribunal civil de Melun, jugement qui maintint le règlement provisoire, par le motif principal que l'hypothèque sur biens à venir, permise par l'art. 2130 du Code civil, en cas d'insuffisance des biens présents, doit être assimilée quant à sa forme et à ses effets aux hypothèques légales et judiciaires.

Cette décision, contraire aux opinions émises par MM. Grenier, Delvincourt, Persil, Troplong, Dalloz, etc., et en opposition à un arrêt de la 2^e chambre de la Cour du 22 février 1835, ne pouvait pas soutenir une discussion bien sérieuse; aussi, sur l'appel interjeté par le sieur Cottance, et sur la plaidoirie de M^e Parquin, la Cour, malgré les efforts de M^e Laurat, a infirmé la décision par arrêt du 20 juillet dont voici le texte :

« La Cour,
« Considérant que la loi, en donnant au débiteur la faculté d'affecter à la sûreté de la dette qu'il contracte ses biens à venir, en cas d'insuffisance des biens présents, ne dispense pas le créancier de prendre inscription sur les biens acquis par son débiteur, au fur et à mesure des acquisitions;
« Considérant que la spécialité est de l'essence de l'hypothèque conventionnelle; et que les hypothèques légales et judiciaires en sont seules dispensées;
« Considérant, en fait, que l'inscription prise par Martin et femme le 23 mars 1831, n'a été requise que sur la maison située à Tournan, rue des Deux-Ponts, et sur les immeubles qui pourraient par la suite appartenir à Lelu et femme, leurs débiteurs;
« Considérant que de ces termes il résulte que Martin et femme n'ont pas requis inscription d'hypothèque spéciale sur les biens vendus sur Lelu et femme, dont l'ordre a été clos et arrêté par procès-verbal en date du 24 juin 1835, et qu'en fait, les dits immeubles vendus ont été acquis par Lelu et femme postérieurement au 20 mars 1827, jour où l'hypothèque de Martin et femme leur a été consentie;
« Infirme, au principal, ordonne que Cottance sera colloqué à l'ordre par antériorité et préférence aux époux Martin pour le montant de sa créance conservée par l'inscription du 26 juillet 1831. »

COUR ROYALE DE PARIS (3^e chambre).

(Présidence de M. Simonneau, doyen.)

ORDRE SONGY. — ADJUDICATAIRE. — FIXATION DU PRIX. — CRÉANCIERS. — ANTÉRIORITÉ D'HYPOTHÈQUE.

1^o En la forme, l'adjudicataire peut-il encore, même après le délai fixé par l'article 756 du Code de procédure civile pour contester le règlement provisoire, réclamer contre la fixation du prix à distribuer faite par ce règlement? (Oui.)

2^o Au fond, la stipulation que l'acquéreur pourra retenir sur son prix une somme déterminée pour loyers d'avance, imputables sur le prix de la location qu'il fait au vendeur de la maison par lui acquise, est-elle une condition de vente licite et valable, même à l'égard des créanciers inscrits sur l'immeuble vendu? (Oui.)

En conséquence, doit-on, en maintenant la fixation du prix, admettre l'acquéreur à retenir sur icelui, en déduction ou jusqu'à concurrence de la somme stipulée au contrat, les sommes qu'il justifiera, lors de sa libération, lui être encore dues par le vendeur, devenu son locataire? (Oui.)

3^o Y a-t-il lieu, entre les créanciers du vendeur du sol et ceux de l'adjudicataire qui y a fait des constructions, à une ventilation du prix de l'immeuble pour déterminer la valeur du sol et celle des constructions élevées, lorsque ces constructions ont été imposées, comme condition de la vente, à l'acquéreur? (Non.)

En d'autres termes, les hypothèques inscrites sur le terrain s'étendent-elles aux constructions que l'acquéreur de ce terrain a fait élever en exécution de son contrat d'acquisition? (Oui.)

4^o L'antériorité d'hypothèque consentie au profit d'un créancier par deux créanciers fait-elle obstacle à ce qu'un des deux se fasse lui-même consentir une antériorité d'hypothèque par le créancier qui conjointement avec lui avait consenti la première antériorité? (Non.)

5^o L'effet de ces antériorités est-il de produire une subrogation par concurrence au profit de ces créanciers dans les droits du cédant, ou bien de faire colloquer ces créanciers au rang de leurs inscriptions particulières jusqu'à concurrence de la créance du cédant? (Résolu dans le premier sens.)

6^o Lorsqu'un premier ordre réglé sur le précédent propriétaire a été fait sans ventilation du prix entre les divers lots, un créancier qui a figuré dans cet ordre et qui n'y a élevé aucun contredit, est-il recevable à demander cette ventilation dans un second ordre ouvert sur l'acquéreur et auquel les créanciers du premier vendeur ont été renvoyés pour faire régler leurs droits, contradictoirement avec les créanciers de cet acquéreur? (Non.)

7^o Enfin, les frais faits par le poursuivant ordre sur les contestations élevées audit ordre peuvent-ils être employés par lui en frais de poursuites? (Non.)

Ces nombreuses et importantes questions s'élevaient dans les circonstances suivantes :

La Société Rougevin et Collin de Plancy avait échangé avec le sieur Songy, quatre lots de terrain nu contre une maison appartenant à ce dernier.

Cet échange avait été fait sans soule, mais seulement à la charge par Songy d'élever des constructions, sur les terrains à lui cédés, dans un certain délai et jusqu'à concurrence d'une somme déterminée.

Songy fait transcrire et notifier son contrat d'acquisition aux créanciers Rougevin; dans ses notifications il évalue à 85,000 fr. le prix des immeubles à lui donnés en échange, mais il ne fait pas la ventilation de ce prix entre les quatre lots de terrain. Aucune surenchère n'est faite: un ordre est ouvert.

Dans cet ordre sont colloqués la Caisse hypothécaire et le sieur Ricardo, banquier, pour des crédits par eux ouverts à la Société Rougevin et Collin de Plancy, et garantis par des hypothèques spéciales sur chacun des lots échangés. Mais comme les notifications avaient été faites par Songy, sans ventilation entre les quatre lots du prix total par lui évalué à 85,000 fr., les collocations sont faites au profit de la Caisse hypothécaire et de Ricardo, sur la totalité du prix, sans s'arrêter à la spécialité de leurs hypothèques. A cet ordre figurait la dame Rougevin qui, pas plus que les autres créanciers, n'avait demandé soit la ventilation du prix, soit la collocation de la Caisse hypothécaire et de Ricardo dans les limites de leurs hypothèques spéciales; des bordereaux de collocation sont délivrés à ces derniers sur Songy.

Cependant celui-ci, qui, conformément à son contrat d'échange, avait fait construire une maison sur la totalité de l'un des lots de terrain et sur partie d'un autre, avait vendu cette maison au sieur Anhier.

Par suite, un ordre avait été ouvert sur le sieur Songy, qui avait demandé et obtenu que la Caisse hypothécaire et Ricardo y fussent renvoyés pour faire régler leurs droits contradictoirement avec ses créanciers personnels, et se faire délivrer de nouveaux bordereaux de collocation sur Anhier son acquéreur.

Ici commence un autre ordre de faits. La vente faite par Songy à Anhier avait eu lieu moyennant 105,000 fr. de prix principal; mais par le contrat même d'acquisition, un bail de cinq ans avait été fait de la maison vendue par Anhier, acquéreur, à Songy, vendeur, moyennant un loyer annuel de 7000 fr.; et il avait été stipulé comme condition essentielle de la vente que, Anhier, sur son prix de 105,000 fr., retiendrait 10,000 fr. pour loyers d'avance imputables sur le prix de ladite location. Anhier avait mentionné cette condition dans ses notifications aux créanciers inscrits, et aucun n'avait surenchéri.

Cependant le juge-commissaire avait, dans le règlement provisoire, fixé le prix à distribuer à 105,000 fr., sans en déduire les 10,000 fr. dont le prélevement avait été stipulé, et sans même réserver à Anhier le droit de retenir sur son prix la somme qu'il justifierait lui rester due.

Anhier n'avait pas contesté cette fixation de prix dans le mois de la dénonciation du règlement provisoire, délai fixé aux créanciers inscrits par l'art. 756 du Code de procédure civile, pour contester, à peine de forclusion.

Mais dans ce délai de nombreux contredits avaient eu lieu : 1^o les créanciers Songy contestaient les créanciers Rougevin; ils demandaient qu'une ventilation fût faite du prix total de 85,000 fr., déclaré et dû par Songy, entre les quatre lots par lui acquis, et dont deux seulement avaient été vendus par Songy à Anhier, avec la maison qui y avait été édiflée. Ils demandaient en outre que du prix total de 105,000 fr., dû par Anhier, il fût fait une ventilation pour déterminer la valeur des deux lots de terrain sur lesquels la maison avait été construite, et la valeur de la maison; pour les créanciers Rougevin n'être colloqués que sur la portion de prix qui serait attribuée par ladite ventilation aux deux lots à eux hypothéqués.

2^o Les époux Garnier et Thomas, créanciers de Songy, auxquels une antériorité d'hypothèque avait été consentie, 1^o par le sieur Tortel, et 2^o par le sieur Dubuisson, qui en avait également consenti au profit du même sieur Tortel et des représentants d'un sieur Bertel, prétendaient que cette antériorité devait être entendue en ce sens, que chacun des créanciers auxquels elle avait été consentie, devait être colloqué au rang de son inscription au lieu et place du sieur Dubuisson, ce qui avait rendu inutiles les antériorités consenties à Tortel et aux représentants Bertel: la créance des époux Garnier et Thomas étant de 50,000 fr., somme de beaucoup supérieure à la créance de Dubuisson, qui résultait d'un compte de tutelle à lui rendu par le sieur Songy, son tuteur, et se soldait par 4377 fr. seulement en toute propriété, et par 2188 fr. en nue propriété.

3^o Enfin le sieur Anhier avait demandé que le règlement provisoire fût réformé quant à la fixation du prix à distribuer, et que ce prix fût déterminé à 95,000 fr.; le contrat de vente contenant

quittance des 10,000 fr. dont le prélevement avait été stipulé en garantie des loyers de la maison vendue.

Sur ces débats, jugement du Tribunal civil de la Seine, lequel :

« Attendu, à l'égard du premier mode de ventilation, qu'aux termes de l'art. 2133 du Code civil, l'hypothèque acquise s'étend à toutes les améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué; que des constructions élevées sur un terrain nu font partie intégrante de ce terrain, qu'elles en suivent le sort et n'en forment plus que l'accessoire; qu'ainsi l'hypothèque qui affecte le sol doit nécessairement s'étendre au bâtiment qui vient à être ultérieurement élevé; que l'art. 2175 du Code civil est uniquement applicable au délaissement et ne saurait être invoqué dans l'espèce;

« Attendu enfin et d'ailleurs, qu'il y a d'autant plus lieu d'attribuer aux créanciers de la société Rougevin et Collin de Plancy, la plus-value qui aurait pu résulter des constructions élevées par Songy, que leur édification n'est que l'accomplissement des obligations qu'il avait prises par son contrat envers ladite société;

« Attendu, à l'égard du second mode de ventilation, que si les notifications de Songy sont irrégulières en ce qu'elles auraient dû, conformément à l'art. 2192 du Code civil, faire la ventilation du prix offert, aucun des créanciers Rougevin n'en demande la nullité; que tous, au contraire, reconnaissent leur effet quant à la fixation de la valeur des quatre lots à la somme de 85,000 fr.; que la délégation de ce prix étant ainsi parfaite entre eux, il y a lieu d'en ordonner l'exécution dans les termes où elle a été faite et acceptée, c'est-à-dire, sans distinction entre les différents biens et les diverses natures d'affectations auxquels s'applique le prix offert; qu'aux seuls créanciers de Rougevin pouvait appartenir le droit de demander qu'il fût procédé à la ventilation omise par Songy, mais que les créanciers de ce dernier, non plus que lui-même, ne sauraient être admis à invoquer une pareille faculté;

« 1^o Déclare Anhier forclus de contredire le règlement provisoire, par application de l'article 756 du Code de procédure civile, et maintient en conséquence la fixation du prix à distribuer à 105,000 fr.;

« 2^o Rejette la ventilation du terrain et des constructions demandée par les créanciers Songy, contre les créanciers Rougevin, et celle du prix de 85,000 fr. entre les quatre lots de terrain donnés en échange à Songy;

« 3^o Admet par concurrence les époux Garnier et Thomas, le sieur Tortel et les représentants Bertel à jouir du bénéfice de l'antériorité à eux consentie par Dubuisson, dans l'effet de son hypothèque, nonobstant l'antériorité d'hypothèque précédemment consentie par Tortel aux époux Garnier et Thomas dans son hypothèque particulière;

« Attendu que Tortel avait pu, sans nuire à l'effet de cette concession chercher à ressaisir un rang plus utile du chef de quelque autre créancier; que tel a été évidemment l'objet de l'antériorité obtenue depuis par lui de la part de Dubuisson, antériorité dont rien n'établit, d'ailleurs, qu'il ait encore voulu cette fois abandonner le bénéfice aux époux Garnier et Thomas. »

Le Tribunal omet de statuer sur l'emploi en frais de poursuite demandé par Bourbonne.

Appel de ce jugement par le sieur Anhier. M^e Caignet, son avocat, prétendait que la forclusion prononcée par l'art. 756 du Code de procédure civile ne pouvait être étendue à l'adjudicataire, soit parce que cet article ne la prononçait que contre les créanciers, soit parce que la fixation du prix par le juge commissaire n'était qu'énonciative et ne pouvait attribuer un droit aux créanciers. Au fond, il rappelait que la stipulation de prélevement d'une somme de 10,000 fr. sur le prix d'acquisition pour garantir Anhier des loyers de Songy était une condition de la vente, qui, en droit, ne pouvait être attaquée par les créanciers que pour cause de dol et de fraude qu'on n'alléguait même pas; et qu'en fait ils avaient accepté cette vente, en n'élevant aucune réclamation contre les notifications de Songy qui contenaient l'énonciation de cette condition, et en ne formant sur ces notifications aucune surenchère.

Appel par les époux Garnier et Thomas, en ce que le jugement avait rejeté la ventilation demandée, et admis la concurrence des sieurs Tortel et Bertel avec eux dans le bénéfice de l'antériorité d'hypothèque consentie par Dubuisson.

M^e Paillet, leur avocat, rappelait sur la question de ventilation, que l'article 2133 du Code civil n'étendait les hypothèques qu'aux améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué, et soutenait avec force qu'on ne pouvait raisonnablement considérer comme de simples améliorations une maison tout entière élevée sur un terrain nu, qu'il y avait là plus que les améliorations à la chose hypothéquée, mais création d'une chose nouvelle; qu'on concevrait, à tout prendre, l'extension de l'hypothèque consentie sur le sol aux constructions élevées par le propriétaire du sol lui-même, mais qu'on ne saurait l'admettre à l'égard des bâtiments élevés par l'acquéreur du sol qui, lui, a ses droits, ses intérêts, comme ses créanciers à part; qu'aussi, en cas de délaissement par hypothèque, l'article 2175 autorisait le tiers détenteur à répéter même ses impenses et améliorations jusqu'à concurrence de la plus-value résultant de l'amélioration; qu'on ne pouvait non plus raisonnablement assimiler des constructions élevées par l'acquéreur du sol aux atterrissements et accroissemens formés naturellement ou à des constructions ou plantations faites par un tiers et un propriétaire: toutes choses auxquelles doivent naturellement s'étendre les hypothèques existant sur le sol, parce que le droit de propriété à ces choses se joint et se confond dans la propriété du sol, et réside en la personne de celui qui a consenti les hypothèques, ce qui ne se rencontre pas dans le vendeur du sol.

Sur la question de concurrence entre les bénéficiaires de l'antériorité d'hypothèque consentie par Dubuisson, M^e Paillet soutenait que cette concurrence ne serait admissible que dans le cas de subrogation dans l'effet de cette hypothèque, parce qu'alors les créanciers subrogés auraient tous des droits égaux, ce qui n'avait pas lieu au cas de simple antériorité; que dans ce dernier, les créanciers devaient conserver à l'égard les uns des autres leur rang hypothécaire, et qu'ainsi chacun d'eux devait être colloqué à la date et pour les causes de son inscription au rang de l'hypothèque dont l'antériorité avait été cédée et jusqu'à épuisement de l'importance de cette même hypothèque.

La dame Rougevin avait également appelé, en ce que le jugement avait rejeté la ventilation demandée des 85,000 fr. dus par Songy entre les quatre lots à lui donnés en échange; elle demandait que la caisse hypothécaire et le sieur Ricardo ne fussent colloqués que sur la portion afférente dans cette somme aux deux

