

non-seulement elles grèvent tous les immeubles appartenant actuellement au débiteur, mais encore qu'elles s'étendent à tous ceux qui lui adviennent par la suite (C. civ., 2122, 2123.) Au contraire, essentiellement limitée à certains immeubles déterminés, l'hypothèque spéciale, c'est-à-dire celle qui ne résulte ni de la loi, ni d'un jugement, mais d'une convention, exclut toute idée d'affectation en masse. La constitution d'une telle hypothèque serait radicalement nulle, si elle revêtait le caractère de généralité; ainsi le veut le Code civil, dont l'art. 2129 dispose que: "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."

Ainsi la spécialité est le caractère distinctif de l'hypothèque conventionnelle; elle en est aussi, d'après le texte de la loi, la condition essentielle. Et conséquemment, à la différence de l'hypothèque générale, elle ne saurait s'appliquer aux immeubles à venir; car comment l'obligation pourrait-elle indiquer la nature et la situation de biens qui ne sont pas encore en la possession du débiteur? L'hypothèque conventionnelle des *biens à venir* aurait donc été virtuellement proscrite, quant même le législateur n'aurait pas cru devoir la prohiber formellement par l'art. 2129, dont la disposition finale dit, en effet: "Les biens à venir ne peuvent pas être hypothéqués."

Toutefois ce principe introduit par le Code civil dans le système hypothécaire (1) n'est pas tout à fait

(1) Les principes étaient absolument différents à cet égard, soit en droit romain, soit dans l'ancienne jurisprudence française. Voici ce qu'en dit Loyseau, *du Déguerpissement*, liv. iii, ch. 1, no. 14 et suiv. "...A Rome...on ne s'est pas contenté d'obliger un seul héritage, en l'exprimant particulièrement: mais premièrement, on a commencé d'obliger d'un seul mot tous et chacun ses biens, comme cela étant aussi facile au débiteur et plus commode au créancier, ce que du commencement on n'entendait, sinon des biens que l'obligé avait lors du contrat. Et partant, il falloit obliger par clause expresse les biens à venir: clause qui fut à la fin fort commune, mais toutefois nécessaire. ; sans laquelle clause, l'obligation générale n'avoit effet que pour les biens présents; mais à la fin, Justinien a étendu l'hypothèque générale aux biens à venir, encore qu'il n'en fût rien exprimé au contrat.—Et encore en France, on a bien passé plus outre; car