

C'est aussi celui de Merlin (1) et de M. Grenier (2), et il a été confirmé par arrêt de la cour de Rouen, du 14 février 1826 (3), par arrêt de la cour de Toulouse, du 20 mai 1828 (4), et par arrêt de la Cour de cassation, du 18 août 1830 (5); en sorte qu'on peut désormais considérer cette jurisprudence comme irréfragable.

720. Mais du moins l'adjudication fixe-t-elle le rang des inscriptions, et dispense-t-elle de renouveler les inscriptions qui périssent après qu'elle a eu lieu définitivement (6)?

M. Merlin pense que l'obligation de renouveler les inscriptions ne cesse qu'après que l'ordre est ouvert, et au moment où les créanciers produisent leurs titres. Car, dit-il, le créancier ne fait usage de son inscription qu'au moment de l'ouverture de l'ordre. Or, comment pourrait-il s'en prévaloir, si alors elle était périmée? Que lui servirait-il de la produire, si dans l'intervalle de l'adjudication à l'ouverture de l'ordre, elle avait atteint son terme fatal (7)?

Il semble que cette opinion se trouve d'accord avec quelques principes énoncés dans l'arrêt de la Cour de cassation du 9 août 1821, que je viens de citer. Mais on a vu que la cour régulatrice n'avait pas à juger cette question en thèse.

(1) T. 16, p. 464.

(2) T. 1, n° 108.

(3) Dal., 26, 2, 142.

(4) Dal., 28, 2, 203.

(5) D. 30, 1, 377.

(6) M. Dalloz cite, comme contraire à mon opinion, un arrêt de la Cour de cassation du 17 février 1834 (Sirey lui donne la date du 18). Mais c'est une erreur : cet arrêt ne concerne pas une adjudication sur saisie; il est relatif à une adjudication sur licitation, qui n'avait pas même été transcrite. Il est vrai qu'un considérant de l'arrêt (le deuxième) semble aller plus loin, mais il faut le prendre *secundum subjectam materiam* (Dalloz, 34, 1, 106. Sirey, 34, 1, 76).

(7) T. 16, p. 468, n° 5.

D'un autre côté, M. Grenier (1) pense que l'adjudication dispense du renouvellement, et cette opinion se fortifie de considérations déduites par la cour de Bruxelles, dans l'arrêt du 26 juin 1813, susrelaté.

M. Dalloz a proposé une troisième opinion ; c'est que la dispense de renouveler l'inscription n'a lieu qu'après la clôture de l'ordre et après la délivrance des bordereaux de collocation (2).

D'autres ont encore été plus loin, et ont soutenu que l'inscription ne pouvait être censée avoir produit son effet qu'autant que le créancier avait obtenu son paiement ; parce que, d'après les art. 773 et 774 du Code de procédure civile, ce n'est qu'à ce moment que s'effectuent les radiations d'inscriptions.

Toutes ces opinions ont leur côté vraisemblable ; aussi notre question est-elle une des plus ardues qui puissent se présenter dans notre régime hypothécaire. Pour la résoudre, il faut considérer que l'inscription est destinée à réaliser deux effets capitaux, savoir : le droit de suite sur l'immeuble, et le droit de préférence sur le prix. C'est donc sous ces deux rapports qu'on doit envisager la difficulté.

Le droit de suite est-il réalisé par l'adjudication définitive ? Cette adjudication procure-t-elle aux inscriptions existantes le droit de préférence au paiement ? Ceci dépend beaucoup des circonstances, et je serai moins hardi que les auteurs qui, ayant écrit jusqu'à ce jour sur cette importante question, l'ont fait dépendre d'une *manière absolue* de telle ou telle phase de l'adjudication ou de l'ordre. Je dis, après avoir médité sur les différents cas que l'expérience a fait connaître, que les faits font varier la solution ; que ce qui est vrai dans une espèce cesse quelquefois de l'être dans l'autre, et qu'il faut s'aider de distinctions sans lesquelles on est exposé à tomber dans l'erreur.

(1) T. 1, p. 215.

(2) Hyp., p. 302, n° 9.

Je vais donc examiner pas à pas une série d'hypothèses, où je tâcherai d'épuiser les combinaisons les plus difficiles.

Je passerai d'abord en revue ce qui doit avoir lieu dans le cas où l'adjudication définitive est suivie de paiement, soit avant l'ordre, soit après l'ordre.

Puis, j'examinerai les différentes questions qui peuvent se présenter lorsque l'adjudicataire ne paye pas son prix, et qu'il faut recourir à la revente sur folle-enchère. Ici, je ferai une distinction très-importante entre le cas où le fol-enchérisseur a gardé l'immeuble, et celui où il l'a aliéné avant la revente à sa folle enchère.

Ces détails paraîtront peut-être fastidieux. Mais la matière est singulièrement compliquée ; ce n'est qu'avec beaucoup de patience et de soin qu'on parviendra à la débrouiller.

Deux principes doivent servir de prélude à cet examen.

Le premier, que la vente forcée de l'immeuble est la vraie fin de l'hypothèque (1). « Jus pignoris, dit Pothier (2), in eo consistit, ut creditor rem sibi pignoratam distrahere possit, ad consequendum ex pretio hoc quod sibi debetur. »

Le second, que la vente forcée n'est censée accomplie que par le paiement du prix. « L'adjudicataire, dit Bourjon (3), doit consigner son prix : c'est son principal engagement, dont l'accomplissement remplit la fin du décret. »

1^{re} *Hypothèse*. Adjudication définitive suivie de consignation du prix (4), et inscription qui n'a été périmée qu'entre la consignation et l'ouverture de l'ordre.

(1) Tarrible, Rép., Inscript., p. 215, col. 2.

(2) T. 1, Pand., *De dist. pignor.*

(3) T. 2, p. 728, n° 120.

(4) On sait que l'acquéreur peut consigner sans attendre le règlement des difficultés qui s'élèvent sur l'ordre. Arrêt de Riom du 19 janvier 1820, Dal., Ordre, p. 853. Pigeau, t. 2, p. 138. Arrêt de Bordeaux du 22 juin 1836 (Sirey, 37, 2, 12).

Dans ce cas, il me paraît clair que les inscriptions ont produit leur effet soit à l'égard de l'acquéreur, soit sous le rapport de la préférence entre créanciers. A l'égard de l'acquéreur, car le droit de suite s'arrête à lui. L'immeuble est dégagé, l'hypothèque en a été détachée (1), et elle s'est convertie en un prix à distribuer. A l'égard du droit de préférence, car la conversion de l'hypothèque en argent a eu pour effet nécessaire de reporter immédiatement sur le prix les rangs qui existaient sur la chose, et qui, au moment de cette conversion, avaient été conservés par des inscriptions alors entières. C'est une règle constante en droit, que, toutes les fois que l'hypothèque passe de l'état de droit réel à celui de droit sur le prix, tous les rangs de préférence sont, sur-le-champ et par la force des choses, reversés sur ce même prix (2).

Dès lors, on ne conçoit pas facilement à quoi servirait le renouvellement postérieur de l'inscription. Car l'inscription est désormais inutile soit à l'égard de l'adjudicataire, puisqu'elle a obtenu de lui tout ce que le droit de suite a pour but de produire, soit entre créanciers, puisque, de plein droit, les rangs ont été transportés sur le prix dans l'état qu'ils étaient lors de la conversion de l'hypothèque en une somme d'argent. On voudrait que les inscriptions fussent renouvelées !!! Mais ignore-t-on que l'adjudicataire qui a consigné son prix n'a pas besoin d'attendre l'ouverture de l'ordre pour obtenir la radiation des inscriptions qui grevaient l'immeuble qu'il a acquis (3)? Ainsi, tandis qu'il ferait disparaître d'une part

(1) Pothier, Pand., t. 1, p. 174, titre des *Dist. pignôr.* : « Hæc » autem venditio quæ fit jure pignoris omnia pignora quibus res » nexa erat dissolvit, *liberumque rei dominium* in emptorem traditione transfert. »

(2) *Suprà*, n^o 279 et 282.

(3) M. Tarrible, Saisie immobil., p. 314, col. 2, alinéa 2. Les art. 773 et 774 du Code de procédure civile ne sont applicables qu'au cas où l'adjudicataire a conservé le prix pour le remettre aux créanciers au fur et à mesure des collocations.

les inscriptions, on exigerait que de l'autre les créanciers en prissent de nouvelles !!!

Il résulte de là que, dans notre hypothèse, on ne doit avoir aucun égard ni à l'ouverture de l'ordre, ni à la délivrance des bordereaux de collocation, ni au paiement individuellement effectué entre les mains de chaque créancier. La consignation est un paiement fait en masse à tous les créanciers. Or, quel est le but de l'inscription ? D'attirer à elle le paiement. Le but est donc atteint. Peu importe que le partage du prix ne se fasse qu'au moyen d'opérations ultérieures. L'ordre n'est que déclaratif des rangs de préférence existant lors de la conversion de l'hypothèque en somme mobilière. Cette solution a été érigée en loi par le législateur piémontais (1).

Au surplus, on trouvera dans l'examen de l'hypothèse suivante la réponse à quelques objections, et notamment à l'argument tiré de l'art. 752 du Code de procéd. civile.

2^e *Hypothèse*. Nous supposerons encore une adjudication suivie de consignation, mais avec cette circonstance que l'inscription est tombée en péremption *après* l'adjudication, mais *avant* la consignation.

Pour soutenir que l'inscription n'a pas encore produit son effet, on peut dire que l'hypothèque ne se détache de l'immeuble adjudgé, qu'autant que l'adjudicataire satisfait aux clauses de son cahier des charges (715 Pr. c.), et qu'il paye le prix (2). Car ce n'est qu'à cette condition que les art. 773-774 du Code de procédure civile autorisent la radiation des inscriptions. Donc, l'inscription qui périme avant la consignation s'éteint avant d'avoir réalisé ses effets.

Mais cette opinion me paraît fausse.

Qu'est-ce que l'adjudication ? C'est un contrat passé par justice entre les créanciers inscrits et l'acquéreur, et portant que celui-ci ne payera qu'à ceux-là le prix du

(1) V. préface, p. xiii.

(2) V. ci-dessus le passage de Bourjon.

contrat, tandis qu'en retour ces derniers s'obligent à lui donner main-levée de leurs inscriptions, et à décharger l'immeuble de leurs hypothèques. En prenant les choses à ce point, on voit quel résultat immense a produit l'inscription au moment de l'adjudication. Elle a lié l'adjudicataire aux créanciers inscrits, elle a rendu cet adjudicataire débiteur envers eux (1), elle a attiré à elle la promesse d'un paiement à faire, suivant le rang de préférence. De plus, tous les créanciers inscrits sont censés avoir été partie à ce contrat, et avoir promis que, moyennant le paiement effectué suivant le rang des inscriptions existantes à l'époque de l'adjudication, l'immeuble serait déchargé. Ce qui est fondé sur cette vérité, que l'ordre n'est pas attributif, mais déclaratif des droits existants lors de l'adjudication (2), et qu'il est l'exécution du jugement d'adjudication, lors duquel les rangs établis sur l'immeuble se sont reversés sur le prix, comme nous le verrons tout à l'heure en donnant le sens de l'art. 752 du Code de procédure civile. Il a été dans la pensée du législateur que l'ordre se référât aux droits fixés lors de l'adjudication, et l'art. 163 de la loi du 9 messidor an III le décidait même expressément. Ainsi l'adjudication est un contrat qui lie tous les créanciers à l'acquéreur, et qui lie tous les créanciers entre eux. Elle lie, disons-nous, tous les créanciers entre eux : car ils sont censés s'être promis de se maintenir réciproquement dans les rangs conservés au jour où ce contrat intervient, et c'est pour l'accomplissement de cette promesse que l'ordre s'effectue ensuite (3). Elle lie, disons-nous encore, les créanciers et l'adjudicataire ! Voilà pourquoi les inscriptions sont radiées lorsque le prix est payé (art. 773, 774).

(1) Tellement que, s'il ne payait pas, on pourrait le poursuivre sur ses biens personnels. Art. 715 du Code de procédure civile, et M. Carré, sur cet art. et sur l'art. 737.

(2) M. Grenier, t. 2, p. 435, n° 494.

(3) Arg. de l'art. 163, loi du 9 messidor an III, rapporté p. 185, *infra*.

Je conviens cependant que l'adjudication ne produit ces différents effets qu'à la condition que le prix sera payé, et que sans ce paiement il n'y a ni conversion de l'hypothèque en somme mobilière, ni par conséquent report des rangs qui affectaient l'immeuble, sur le prix qui représente la chose. J'irai plus loin, et j'avouerai même que le paiement est la condition *suspensive* du purgement de l'hypothèque (art. 773 et 774 du Code de procédure civile). Mais il n'en est pas moins vrai que, lorsque ce paiement s'effectue, la condition produit en se réalisant un effet rétroactif (1), et est censée avoir été accomplie du jour de l'adjudication définitive. Peu importe donc que l'inscription ait atteint sa révolution décennale entre l'adjudication et la consignation. *Media non nocent*; c'est le moment de l'adjudication qu'il faut considérer. C'est à ce moment que les rangs sont censés fixés entre créanciers, c'est à ce moment que les inscriptions ont appelé à elles le paiement, c'est à ce moment enfin que la conversion de l'immeuble en argent est censée avoir été faite.

M. Sirey objecte qu'il est faux de soutenir que le sort des créanciers soit *fixé* par l'adjudication ainsi accompagnée de paiement, par la raison que, d'après les art. 754 et 759 du Code de procédure civile, ils courent la chance d'être déclarés *forclos* ou *déchus*; d'où il suit, ajoute M. Sirey, qu'on ne peut appeler droit *acquis* un droit qu'on ne peut conserver qu'à certaines conditions (2).

Je ne suis nullement frappé de cette objection. A mesure que des droits s'acquièrent, il faut veiller à leur conservation. J'achète un immeuble, et je le paye : c'est certainement pour moi un droit acquis; cependant je suis exposé à le perdre par la prescription. C'est ainsi que marchent les choses dans le mouvement de la société. Il ne suffit pas d'avoir acquis, il faut encore conserver. De là la maxime, *vigilantibus jura scripta sunt*. Il

(1) *Suprà*, n° 471.

(2) Consultation, 30, 2, 25.

n'y a rien d'étonnant, par conséquent, à ce que les droits fixés au moment de l'adjudication (sauf leur discussion ultérieure) viennent à périmer par des circonstances nées *ex post facto*, et lorsque, par exemple, un des créanciers néglige de se conformer aux mesures sagement prescrites par la loi pour accélérer la marche de l'ordre, et hâter le règlement de tous les intérêts.

Mais, continue M. Sirey, si les créanciers inscrits peuvent être déclarés déchus ou forclos en vertu des art. 756 et 759 du Code de procédure civile, pourquoi seraient-ils à l'abri de la déchéance prononcée par l'art. 2154, s'ils ne prennent pas la mesure conservatoire ordonnée par cet article?

L'explication de cette difficulté me paraît fort simple. La déchéance résultant des art. 756 et 759 se rattache à des motifs différents de celle que prononce l'art. 2154, et il n'y a pas à argumenter d'un cas à l'autre. Les articles 756 et 759 du Code de procédure civile ont eu pour but, je le répète, de ne pas tenir trop longtemps en suspens la discussion des rangs et le paiement du prix à chaque créancier individuellement : il fallait donc des peines pour forcer les ayants-droit à *contredire* avec célérité et à *produire* en temps utile ; mais l'art. 2154 est tout à fait étranger ici, et il a été conçu dans un tout autre ordre d'idées. Quelle raison y a-t-il dès lors d'insister sur des déchéances funestes pour le crédit, lorsqu'il est clair que l'inscription a produit son effet, soit à l'égard du tiers acquéreur qui a promis de payer aux créanciers inscrits, soit entre créanciers qui sont censés avoir consenti à recevoir leur paiement suivant l'ordre des inscriptions existantes lors de l'adjudication, et qu'en un mot le résultat se trouvant obtenu, l'inscription est désormais sans objet?

Une objection d'une nature différente est empruntée à l'art. 752 du Code de procédure civile. Cet article porte : « Le poursuivant prendra l'ordonnance du juge commissaire, qui ouvrira le procès-verbal d'ordre, au-

» quel sera annexé un extrait délivré par le conservateur
» de toutes les inscriptions existantes. » Donc, ajoute-t-on, il faut que lors de l'ouverture de ce procès-verbal les inscriptions soient existantes.

Je réponds qu'en matière d'expropriation forcée, le certificat des inscriptions est celui des inscriptions existantes *lors de l'adjudication*. En effet, ce certificat a pour but de faire connaître au juge commissaire tous ceux qui ont droit de venir à l'ordre avec des droits de préférence. Or, nous avons vu que par l'adjudication il y a eu contrat pour que le prix soit payé à tous les créanciers alors inscrits, et si ce paiement individuel n'a pas été effectué sur-le-champ, c'est parce qu'il a fallu du temps pour scruter les droits existants et apprécier leur mérite respectif. Sans ce délai nécessaire, les inscriptions auraient attiré à elles le prix à l'instant même, et la révolution décennale ne serait arrivée qu'après le paiement. C'est donc à ce moment de l'adjudication qu'il faut se reporter. Les délais courus depuis ne changent rien aux stipulations ni aux promesses alors convenues ou sous-entendues.

Veut-on une preuve bien saillante que l'art. 752 n'a entendu parler que des inscriptions existantes *à l'époque de l'adjudication* ?

J'ai dit dans ma première hypothèse que le prix pouvait être consigné par l'adjudicataire avant l'ouverture de l'ordre. Eh bien ! supposons que l'inscription n'ait atteint le délai de péremption qu'après la consignation, mais avant l'ouverture de l'ordre. Je demande si, dans cette espèce, on soutiendra qu'il ne faut pas admettre à l'ordre celui qui est porteur de cette inscription périmée. Quoi donc ! le prix est payé, l'immeuble est définitivement affranchi, et l'on voudrait cependant que le créancier eût renouvelé son inscription ! Mais sur quoi et contre qui la renouvellerait-il ? Ce n'est pas sur l'immeuble exproprié, puisqu'il est désormais affranchi. Ce n'est pas contre l'adjudicataire, puisque le prix est

payé. Ce n'est pas contre le débiteur originaire, puisqu'il est censé avoir payé par les mains de l'acheteur, et qu'il est libéré. Ainsi la matière hypothécaire manque tout à fait. Or, que serait-ce qu'une inscription prise sans un immeuble et sans un débiteur? L'art. 752 n'a donc pu exiger une chose dénuée de sens. Il n'a donc entendu parler que des inscriptions existantes lors de l'adjudication.

Ce n'est pas encore tout.

J'ai dit que l'adjudicataire qui a consigné a le droit de faire rayer les inscriptions. Ainsi, il pourrait arriver que les inscriptions soient radiées avant l'ouverture de l'ordre. Donc, l'art. 752 n'entend pas parler des inscriptions existantes lors de l'ouverture de l'ordre ; car celles-là mêmes qui ne sont pas périmées peuvent être effacées à ce moment. Donc, il n'entend parler que des inscriptions existantes lors de l'adjudication.

Cette vérité, clairement démontrée par ces observations tirées de l'esprit de la loi et empruntées à la force des choses, se fortifie encore d'un texte fort important que me fournit l'art. 163 de la loi du 9 messidor an III. Cette loi, comme on sait, soumettait l'hypothèque à l'inscription. Eh bien ! par son art. 163, placé sous la rubrique *de l'ordre* et correspondant à l'art. 752 du Code de procédure civile, elle décide que le certificat des inscriptions délivrées par le conservateur ne doit contenir que les inscriptions existantes *jusqu'au jour de l'adjudication définitive*. » De son côté le conservateur des hypothèques délivrera, 1° l'extrait certifié véritable, sous sa » responsabilité, du livre de raison des hypothèques » comprenant toutes celles existantes jusqu'au jour de » l'adjudication. » Donc, dans le système de cette loi, l'ordre n'était que le règlement des droits existants lors de l'adjudication ; donc il ne faisait que déclarer ce que l'adjudication avait fixé par sa vertu intrinsèque.

La loi du 11 brumaire an VII, sur les expropriations,

ne s'exprima pas avec la même précision (1), et l'on a vu que l'art. 752 du Code de procédure civile n'a pas reproduit les expressions de la loi du 9 messidor an III. Mais on peut dire avec certitude qu'elles y sont sous-entendues (2). Cela est si vrai que le Tribunal avait proposé d'y ajouter les mots *au moment de l'adjudication*. Si cette proposition ne fut pas adoptée (dit M. Tarrible) (3), c'est parce que l'addition suggérée par le Tribunal se trouvait confondue avec une chaîne d'amendements qui dénaturaient le projet et ne purent être accueillis (4).

M. Dalloz a fait d'autres raisonnements pour prouver que l'inscription ne produit son effet que lorsque le bordereau de collocation est délivré. Il me sera facile de les réfuter.

Cet auteur dépasse le but qu'il se propose, ou bien il ne l'atteint pas.

Il le dépasse, en effet, en voulant que le créancier soit dans l'obligation de renouveler l'inscription jusqu'à la délivrance des bordereaux de collocation; il exige l'impossible. D'après l'art. 754 du Code de procédure civile, ce créancier a dû produire ses titres, et les remettre au juge commissaire (5). Mais dès lors, comment celui qui est dépouillé de ses titres, qui n'a plus en main son bordereau d'inscription, pourra-t-il la renouveler? Faudra-t-il lui imputer d'avoir oublié l'époque précise à laquelle elle tombe en péremption, lui qui est privé du bordereau qui indique la date de l'inscription, etc.? C'est ce qu'a fort bien jugé la cour de Nancy, par un arrêt inédit du 10 août 1830, dans l'espèce duquel on lui proposait d'a-

(1) Art. 31.

(2) Op. Conf., Tarrible, Inscript., p. 216.

(3) *Loc. cit.*

(4) Ces arguments n'ont été abordés par aucun de ceux qui ont adopté une opinion contraire.

(5) Pigeau, t. 2, p. 264.

dopter l'opinion de M. Dalloz (1). « Considérant que les héritiers Vatronville ont produit leurs titres en 1822, qu'ils ont déposé entre les mains du juge commissaire ces titres et leurs inscriptions; qu'ils ont été par conséquent dépouillés des actes les plus nécessaires à la conservation de leurs droits, et qu'il leur eût été impossible de renouveler leurs inscriptions, *en supposant le renouvellement nécessaire*; qu'il faut en conclure que, sans attendre la délivrance du bordereau de collocation, les héritiers Vatronville ont, par le seul fait de leur production, parfaitement rempli le vœu de la loi. »

J'ajoute que l'opinion de M. Dalloz n'atteint pas le but qu'il se propose. Car les dangers qu'il redoute ne sont pas évités par son système. « L'ordre, dit-il, peut traîner en longueur pendant plusieurs années. L'adjudicataire peut revendre l'immeuble : le tiers acquéreur qui ne trouve que des inscriptions périmées paye son vendeur direct, et se croit en sûreté. Mais vain espoir ! On vient le tourmenter malgré sa bonne foi, et le dépouiller peut-être, au mépris des dispositions de la loi qui le garantissent du droit de suite. »

Or, je demande quel remède il y aura à ces inconvénients par la nouvelle opinion que propose M. Dalloz ? Après la délivrance des bordereaux de collocation, le créancier pourra fort bien n'avoir affaire qu'à un adjudicataire insolvable, ou qui a déjà revendu l'immeuble adjudgé. Supposons que son inscription périmé après cette collocation inutile; M. Dalloz, qui consent à ce qu'il y ait alors dispense de renouvellement, en passera donc par tous les inconvénients qu'il désapprouve, alors que

(1) Dans un de ses considérants, qu'il est inutile de citer, la cour dit, par forme d'énonciation, que l'*adjudication* ne fait pas produire à l'inscription tout son effet. Mais elle n'avait pas cette question à juger, et c'est là une erreur qui lui est échappée. L'inscription n'était tombée en péremption que depuis le dépôt des titres.

l'inscription a atteint sa révolution décennale après l'adjudication, mais avant la délivrance des bordereaux de collocation!!! Il est évident que, pour être conséquent avec lui même, M. Dalloz devait soutenir que l'inscription n'a produit son effet que par le paiement (1).

Reste à dire un mot de l'opinion de ceux qui professent ce dernier sentiment. Mais après ce que je viens de rappeler des systèmes divers proposés sur la question, cette opinion, qui les exagère tous, est d'une facile réfutation. Je lui réponds par l'arrêt de la cour de Nancy; car, avant d'arriver au paiement, il faut passer par le dépôt des titres; je lui oppose l'interprétation que j'ai donnée de l'art. 752, et l'effet rétroactif opéré par le paiement.

3° *Hypothèse*. Adjudication définitive sans consignation, mais avec stipulation de paiement au fur et à mesure des collocations (art. 771, 772, 773 Code de procédure civile). Ici le paiement n'a lieu qu'après le jugement d'ordre, et l'on propose le cas où l'inscription aurait atteint sa péremption depuis l'adjudication, c'est-à-dire ou avant l'ouverture de l'ordre, ou avant la délivrance des bordereaux de collocation, ou avant le paiement.

La solution est la même que celle que j'ai donnée dans l'hypothèse précédente. Le paiement fait après le jugement d'ordre a un effet rétroactif, qui fait que tous les résultats des inscriptions sont fixés à l'état où ils étaient lors de l'adjudication.

Quand on procède à l'ordre pour fixer les rangs sur le prix dont l'adjudicataire reste dépositaire, on suppose

(1) D'ailleurs, pour combattre une hypothèse donnée, il ne faudrait pas se jeter dans des suppositions qui s'en éloignent. J'ai raisonné pour le cas où il y aurait paiement. Il ne serait pas logique de m'opposer les inconvénients tirés du cas où le prix ne serait pas payé. Au surplus, j'examinerai aussi cette dernière hypothèse, et je montrerai que mon opinion n'a, même sous ce rapport, rien qui blesse les principes.

que ce prix sera effectivement payé et que l'acquéreur réalisera ses promesses. D'ailleurs, il y a des moyens coercitifs pour que le prix soit versé. Par la même raison, on ne doit pas supposer la non-exécution de la condition, lorsqu'on veut décider la question de savoir si les inscriptions ont produit leur effet. Il faut raisonner comme si le prix était payé, parce qu'effectivement il le sera le plus souvent, par un moyen ou par l'autre, et qu'une fois réalisé, toutes les promesses faites, toutes les clauses exprimées ou sous-entendues à l'époque de l'adjudication seront consolidées.

C'est ainsi, au surplus, que la question a été jugée par des arrêts nombreux et imposants, et la Cour de cassation paraît avoir fermement adopté l'opinion que l'adjudication consomme tous les effets de l'inscription, pourvu que le paiement soit réalisé par l'adjudicataire (1).

4^e Hypothèse. Cas où il y a appel du jugement d'adjudication, et où l'inscription périmé entre le jugement de première instance et l'arrêt qui le confirme.

L'arrêt qui confirme ne fait que lever l'obstacle qui paralysait l'exécution du jugement de première instance. Ce jugement reprend donc toute la force qui lui appartenait, et c'est sa date qu'il faut prendre pour point de départ (2).

5^e Hypothèse. Cas où il y a surenchère du quart (article 710 Code de procédure civile).

Dans ce cas, l'adjudication se trouve résolue, la vente

(1) Riom, 4 mars 1822 (Dall., Hyp., p. 310, note 3). Grenier, t. 1, p. 221. Cet arrêt a été cassé, mais sur d'autres chefs (Dall., 26, 1, 294); il ne fut pas attaqué en cette partie. Cassat., 7 juillet 1829 (Dall., 29, 1, 290); idem, 14 juin 1831 (Dall., 31, 1, 230); idem, 20 décembre 1831 (Dall., 32, 1, 6). Ce dernier casse un arrêt de Rennes. Bordeaux, 24 février 1831 (Sirey, 31, 2, 147); Angers, 4 janvier 1834 (Sirey, 34, 2, 172). — Conf. M. Duranton, t. 20, nos 163 et 164.

(2) M. Carré, t. 2, p. 669. M. Grenier, t. 1, n° 108.

est censée n'avoir pas eu lieu (1), et l'enchérisseur devient adjudicataire définitif. Cela est si vrai qu'il a été décidé par arrêt de la Cour de cassation, du 23 février 1820 (2), que la régie ne pouvait exiger de droit de mutation pour l'adjudication surenchérie. Écoutons M. Carré (3) : « Les art. 710 et 711, en admettant toute » personne à surenchérir, soumettent les adjudications à » *une clause résolutoire*, inhérente à ces adjudications et » qui co-existe avec elles. Cette condition s'accomplit » par la surenchère faite dans le délai et dans la forme » prescrite par la loi : dès lors, les choses *sont remises* » *au même état que si l'adjudication surenchérie n'avait* » *pas existé*, conformément à l'art. 1683 du Code Napoléon (4). »

Il suit de là que la véritable adjudication étant celle qui est faite au surenchérisseur, c'est elle qu'il faut prendre pour point de départ à l'effet de savoir si les inscriptions ont atteint leur but.

Il en est autrement, cependant, si c'est le premier adjudicataire qui reste second adjudicataire par suite de la surenchère. Car la condition résolutoire qui grevait son premier contrat d'adjudication se trouve évacuée, ce contrat est purifié, et il est censé avoir été propriétaire pur et simple du jour de cette première adjudication (5).

721. Je vais maintenant passer à une autre série d'idées. Je supposerai que l'adjudicataire ne paye pas le prix de l'adjudication, et que, pendant qu'il possède encore la chose, l'on procède sur lui à la vente à sa folle-enchère. Le point important sera de se faire des notions exactes sur la revente à folle-enchère.

(1) M. Pigeau, t. 2, p. 215, n° 10. Art. 1183 du Code Napoléon.

(2) Sirey, 22, 1, 195.

(3) M. Carré, t. 2, p. 609.

(4) V. aussi M. Grenier, t. 2, p. 422, et *suprà*, n° 698.

(5) M. Pigeau, t. 2, p. 251.

6° *Hypothèse*. Dans le cas que je vais examiner, il faudra supposer que l'adjudicataire définitif, chargé de garder les fonds par devers lui jusqu'après les contestations sur l'ordre, ne paye pas le prix de l'adjudication, et que les inscriptions sont tombées en péremption après la clôture de l'ordre et la délivrance des bordereaux de collocation.

Dans ce cas, on peut forcer l'adjudicataire à payer, par saisie de ses meubles, de ses récoltes, en un mot par toutes les voies de droit, et s'il paye, n'importe par quel moyen, l'on entre dans les hypothèses que j'ai résolues ci-dessus.

Mais qu'arrivera-t-il si, pendant qu'il possède encore la chose, les créanciers sont obligés de poursuivre l'adjudication à sa folle-enchère (art. 710, 737 et suiv. Code procédure civile)? Voici ce qu'on peut alléguer pour l'opinion de l'inefficacité des inscriptions. Le payement est la condition de l'adjudication; il suit de là que, comme le dit très-bien Pothier (1), *l'adjudication n'a pas fait l'adjudicataire propriétaire, s'il ne paye pas*. Son enchère n'a été qu'une entreprise *folle* et téméraire, et tout ce qui s'en est suivi *est rescindé* (2) : il faut procéder à l'apposition de nouveaux placards, à une adjudication préparatoire et à une adjudication définitive (735 et suiv. du Code procédure civile), en un mot, rétrograder dans la poursuite de la saisie jusqu'aux art. 699 et suiv. du Code de procédure civile, et recommencer ce qui a été fait depuis l'apposition des placards, parce que, de tous ces incidents, il ne reste qu'une sorte de déception de la part de cet adjudicataire, et une base à dommages et intérêts contre lui (3).

La véritable adjudication est donc celle qui a lieu sur folle-enchère. C'est celle-là qui assure l'effet des inscrip-

(1) Procédure civile, p. 257, édit. Dupin.

(2) Pothier, *loc. cit.* V. aussi Merlin, t. 15, v° Folle-enchère.

(3) Art. 740 du Code de procédure civile.

tions, et détache l'hypothèque de l'immeuble pour la convertir en prix. Il semble donc que les inscriptions périmées depuis la clôture de l'ordre, mais avant la réadjudication, doivent être considérées comme éteintes avant d'avoir atteint leur but. L'ordre qui a réglé leur rang manquait de cause, il a porté sur un prix qui n'a pas été payé : un nouvel ordre doit donc être recommencé, et l'on n'y admettra que les inscriptions encore entières lors de la réadjudication.

Quelque logique que paraisse cette argumentation, elle pèche cependant par des bases essentielles. Examinons-la d'abord en ce qui concerne l'effet de l'inscription, quant au droit de préférence.

Sans aucun doute, la revente sur folle-enchère dépouille l'adjudicataire et efface les traces du droit que l'adjudication définitive lui avait confié. Mais, pensons-y bien, elle ne fait que reporter sur le nouvel adjudicataire les clauses imposées, soit expressément, soit tacitement, au fol-enchérisseur. Elle substitue le nouvel adjudicataire à l'ancien, et le soumet aux mêmes conditions. L'ancien adjudicataire était tenu à payer les bordereaux de collocation délivrés sur lui. Le nouvel adjudicataire sera soumis à la même obligation ; car ce n'est que pour arriver au paiement de ces bordereaux que la revente a lieu. C'est ce qui résultait de l'art. 24 de la deuxième loi du 11 brumaire an VII. « Faute par l'adjudicataire de satisfaire aux conditions de l'adjudication » et de payer les créanciers aux termes et *de la manière qu'ils y ont droit*, il sera procédé contre lui à la revente » et adjudication sur folle-enchère, *en vertu de l'extrait du jugement d'ordre, contenant la collocation utile du créancier.* »

Ainsi, la revente sur la folle-enchère est la peine contre l'adjudicataire qui ne satisfait pas à ses obligations. Loin de changer les droits des créanciers, elle a pour but de les maintenir et de les faire sortir à effet : loin de nécessiter un nouveau règlement d'ordre, elle ne fait que prêter main-forte à celui qui a été arrêté.

Il suit de là qu'il est faux que la revente sur folle-enchère fasse évanouir l'ordre qui a été effectué dans la perspective que le prix serait payé par le premier adjudicataire. Lorsque l'ordre a été réglé provisoirement, puis débattu, et enfin clos définitivement, il n'y a plus à y revenir. Les droits ont été fixés; la folle-enchère, qui est indépendante de leur volonté, n'a pu les changer.

C'est ce que la Cour de cassation a décidé, par arrêt du 12 novembre 1821 (1), portant cassation d'un arrêt de la cour de Rouen, qui avait jugé que l'ordre fait sur le prix de la première adjudication s'évanouissait, puisque ce prix n'était pas payé.

» Attendu, dit la Cour de cassation, qu'un ordre régulièrement fait sur le prix de la première adjudication, » et qui, par l'acquiescement des créanciers colloqués, a » acquis contre eux l'autorité de la chose jugée ou consentie, n'est pas subordonné à l'exécution de l'adjudication par l'adjudicataire;

» D'où résulte que, si cette adjudication est suivie de » folle-enchère, faute par l'adjudicataire d'avoir satisfait » au paiement de son prix, l'ordre jugé et consenti pour » la distribution de ce prix doit recevoir son effet sur le » prix de la nouvelle adjudication, et que telle est la » conséquence des dispositions contenues dans les articles 755, 756, 760 du Code de procédure civile (2). »

Il résulte clairement de ces principes que l'ordre a fait produire aux inscriptions tout leur effet, et qu'elles assurent un droit acquis, qui ne peut être perdu *ex post facto* par la revente sur folle-enchère. Peu importe donc qu'on ne les ait pas renouvelées après la clôture de l'ordre.

Quant au droit de suite, il est également consommé. Une fois le prix acquis et le paiement assuré, le droit de

(1) Sirey, 22, 1, 73 et 74.

(2) Arrêt analogue de Bordeaux, 4 juin 1833 (Dalloz, 35, 2, 134).

suite n'a plus d'objet. Tant que l'adjudicataire est resté en possession de l'immeuble à lui adjudgé, la revente à sa folle-enchère n'est pas l'exercice d'un droit hypothécaire. Elle peut être provoquée par un créancier chirographaire, pourvu qu'il soit utilement colloqué (1). Il n'est donc pas nécessaire de renouveler une inscription désormais inutile.

7° *Hypothèse*. Supposons maintenant que l'inscription soit périmée depuis le dépôt des titres entre les mains du juge commissaire, et que l'ordre se poursuivant et l'insolvabilité de l'acquéreur ne se manifestant qu'après sa clôture, la revente sur folle-enchère n'ait lieu qu'à cette époque.

La solution sera la même que dans l'hypothèse précédente; la raison en est évidente, d'après ce que j'ai dit en examinant la 2^e hypothèse; le dépôt des titres a empêché de renouveler l'inscription, et celle-ci a été comptée à l'ordre comme ayant produit son effet. Le règlement de l'ordre lui assure un rang que des circonstances indépendantes de la volonté du créancier qui s'en prévaut ne peuvent changer; pour pouvoir revenir contre elle, il faudrait changer l'ordre, et une fois l'ordre terminé, il y a une fin de non-recevoir insurmontable pour l'attaquer.

8° *Hypothèse*. Cas où l'inscription est périmée avant l'ouverture de l'ordre, et où l'insolvabilité de l'adjudicataire apparaît après sa clôture, de manière que ce n'est qu'après le règlement de l'ordre qu'on procède à la revente sur folle-enchère.

Cette espèce se résout par la règle que, l'ordre une fois arrêté, il n'est plus permis de le changer, et que la revente sur folle-enchère n'a pour but que d'assurer les paiements ordonnés par ce règlement.

(1) Arg. de l'art. 24 de la loi du 11 brumaire an VII, sur les expropriations, et *infra*, p. 196.

On fera sans doute ici l'objection suivante :

L'inscription périmée avant l'ordre n'a été admise à y prendre part que sous la condition que le paiement serait effectué par l'adjudicataire. Or, l'adjudicataire a manqué à sa promesse, et l'on ne peut dire que l'inscription eût accompli son effet lorsqu'elle a été admise, sous une condition tacite, à prendre rang.

Cette objection s'évanouit par la considération qu'ici le paiement est réellement effectué par l'effet de la revente sur folle-enchère, et que, par conséquent, la condition s'est accomplie. Il ne faut pas perdre de vue que la réadjudication a pour but de réaliser l'accomplissement des conditions promises par le premier adjudicataire. Le paiement aura donc lieu. Peu importe qu'il soit effectué par l'adjudicataire ou par celui que la revente sur folle-enchère lui substitue.

9^e *Hypothèse*. Mais qu'arriverait-il si, l'inscription ayant atteint sans renouvellement sa dixième année avant l'ouverture de l'ordre, on procédait, aussi avant l'ouverture de l'ordre, à la revente sur folle-enchère?

Nous avons vu que la revente sur folle-enchère était le moyen d'obtenir la réalisation des droits reconnus à l'ordre. Mais l'ordre n'est lui-même que l'exécution des promesses censées faites entre les créanciers lors de l'adjudication (1). Il est la conséquence du quasi-contrat qui s'est formé à cette époque, il est la déclaration des droits existants à ce moment, il se rapporte à ce qui a été fixé par l'adjudication. Donc la revente sur folle-enchère a aussi pour but de consolider les droits existants lors de l'adjudication. Donc, par cela même qu'elle doit assurer les droits déclarés à l'ordre, elle doit aussi assurer les droits existants avant l'ordre, mais que l'ordre est chargé de déclarer. Donc, loin de changer ces droits, elle n'a

(1) Voy. au numéro précédent la deuxième hypothèse, et mon interprétation de l'art. 752 du Code de procédure civile. Voy. aussi l'art. 163 de la loi du 9 messidor an III.

pour but que de procurer leur complément, qui est le paiement de tous les créanciers suivant les rangs existants au moment de l'adjudication.

En examinant la 2^e hypothèse, j'ai dit que l'inscription, périmée depuis l'adjudication, mais avant l'ouverture de l'ordre, devait être admise à prendre rang, parce que le paiement ultérieur fait par l'adjudicataire avait un effet rétroactif, et était censé avoir désintéressé les créanciers du jour de l'adjudication. Eh bien (je l'ai fait remarquer dans l'hypothèse précédente), le paiement s'effectue ici et consolide les droits existants lors de l'adjudication. Seulement, au lieu d'être fait par le folle-enchérisseur, il est fait par un adjudicataire qui a pris sa place aux mêmes conditions que lui, *pour faire ce qu'il aurait dû faire, pour exécuter toutes les promesses qu'il n'a pas tenues.*

Quant au droit de suite, il n'y a pas à s'en occuper. Toutes les fois que le paiement est assuré, le droit de suite est sans objet. Il y a eu conversion de l'immeuble en prix par l'adjudication définitive.

A la vérité, pour obtenir le paiement de ce prix, il est nécessaire d'ajouter aux mesures déjà prises celle de la revente sur folle-enchère. Mais la poursuite de cette revente n'est pas un privilège réservé aux créanciers hypothécaires, ce n'est pas (comme dans le cas de l'article 2185) un apanage de l'inscription. Tout créancier a droit à requérir la revente sur folle-enchère (1), s'il y a intérêt.

722. Mais l'hypothèse suivante va nous présenter un cas où l'exercice du droit de suite en cas de surenchère présente des difficultés sérieuses.

J'ai supposé jusqu'à présent que l'immeuble revendu sur folle-enchère était resté entre les mains de l'adjudicataire. Il n'y avait donc pas de droit de suite à exercer,

(1) M. Pigeau, t. 2, p. 151, n° 4. M. Carré, t. 2, art. 738, n° 2518.

et les choses restaient renfermées dans le cercle où les avait laissées l'adjudication définitive.

Mais il peut arriver que l'adjudicataire revende avant que la réadjudication soit poursuivie.

Quelle sera alors la condition des créanciers qui auront laissé périmer leurs inscriptions depuis l'adjudication?

Ceci me conduit à une nouvelle et dernière hypothèse.

10^e Hypothèse. L'adjudication a lieu. Postérieurement l'inscription du seul créancier inscrit atteint sa révolution décennale.

L'adjudicataire ne paye pas, et aucun ordre n'est ouvert. Bien plus, l'adjudicataire revend les immeubles à des acquéreurs qui les revendent à leur tour.

Cette espèce s'est présentée devant la cour de Toulouse. Malgré mon désir d'abrégé, je ne peux m'empêcher de retracer les faits.

En 1815, Ruffié, créancier hypothécaire inscrit, exproprie Gaujac. Madelaine se rend adjudicataire. Point de paiement effectué par ce dernier. L'inscription de Ruffié tombe en péremption.

En 1821, Carrière, créancier de Madeleine, fait saisir l'immeuble dont il s'était rendu adjudicataire. Méda se rend adjudicataire définitif, puis il revend à Buc et Ortet.

Ruffié, qui, comme je l'ai dit, n'avait pas été payé, poursuit la revente sur folle-enchère de l'immeuble acquis par Madelaine, mais déjà aliéné par suite de deux ventes successives. Il se rend adjudicataire, fait signifier son jugement à Buc et Ortet, tiers détenteurs, avec commandement de délaisser.

Ces derniers soutinrent que, son inscription étant périmée, il n'avait pas de droit de suite à exercer contre eux.

Le 18 juin 1830, arrêt de la cour impériale de Toulouse (1) qui décide que Ruffié a été bien fondé, « attendu

(1) Dall., 31, 2, 28.

» que l'inscription hypothécaire produit tout son effet par
» l'adjudication, et n'est point susceptible d'un renouvel-
» lement ultérieur; que tout créancier ayant inscription
» au moment de l'adjudication a le droit de faire re-
» vendre l'immeuble exproprié par la voie de la folle-
» enchère, si l'adjudicataire n'a satisfait, quant à lui, aux
» charges de l'adjudication.

» Attendu que, l'adjudicataire (Madelaine) étant
» exproprié lui-même par la voie de la saisie immobi-
» lière des immeubles à lui adjugés, le nouvel adjudi-
» cataire ni ses ayants-cause n'acquièrent que les droits
» qu'avait l'adjudicataire premier, et qu'ils sont soumis
» aux mêmes charges, et conséquemment aux pour-
» suites par la voie de folle-enchère. »

Cet arrêt me paraît contenir des erreurs capitales. Ruffié était sans droit pour inquiéter des tiers détenteurs, lui dont l'inscription était périmée depuis longtemps (1). Puisqu'en effet l'immeuble avait changé de mains, et que le prix n'en avait pas été soldé par Madelaine au créancier hypothécaire, il est certain que Ruffié ne pouvait obtenir son paiement qu'en dépouillant les tiers détenteurs, et en exerçant le droit de suite. Or, ce droit de suite n'avait pas été épuisé du vivant de son inscription, puisque, l'aliénation n'ayant eu lieu que postérieurement aux dix ans, il n'y avait pas même eu lieu à en poursuivre l'exercice. Il restait donc quelque chose à faire, déposséder les tiers détenteurs, et cela ne pouvait s'opérer qu'au moyen d'une inscription. Mais celle de Ruffié était tombée en péremption.

Il suit de là que l'expropriation à la suite de laquelle Méda s'était rendu adjudicataire avait mis dans les mains de ce dernier un immeuble purgé de tous droits hypothécaires. L'expropriation purge les hypothèques inscrites, à plus forte raison celles qui ne le sont pas.

(1) M. Persil, sur l'art. 2154, n° 5; et *infra*, n° 725. Arg. d'un arrêt de la Cour de cassation du 29 juillet 1828.

Pour échapper à ces principes, que dit la cour de Toulouse? Que l'inscription produit tout son effet par l'adjudication et n'est point susceptible d'un renouvellement ultérieur.

C'est à la fois, ce me semble, mal comprendre un principe vrai en lui-même, et le dénaturer par une grande erreur.

Il y a erreur, dis-je, quand la cour de Toulouse prétend que l'inscription n'est pas susceptible d'un renouvellement postérieur à l'adjudication définitive. Car, tant que le prix n'est pas payé par l'adjudicataire, et qu'il y a à craindre qu'il n'aliène la chose, il est indispensable de renouveler l'inscription afin de pouvoir conserver le droit de suite contre les tiers détenteurs. Et pourquoi donc l'inscription ne serait-elle pas susceptible de renouvellement? N'y a-t-il pas là un immeuble pour lui servir d'assiette, puisque le défaut de paiement tient le purge-ment en suspens? N'y a-t-il pas un débiteur qu'elle puisse indiquer, puisque le prix n'est pas soldé? La proposition de la cour de Toulouse n'est exacte qu'autant que le prix a été payé. C'est alors seulement que l'inscription n'est plus susceptible de renouvellement, puisqu'il n'y a ni débiteur ni immeuble grevé, comme je l'énonçais en examinant la deuxième hypothèse.

J'ai dit que la cour de Toulouse me paraissait mal comprendre la maxime que l'inscription produit tout son effet par l'adjudication. En quel sens cette maxime est-elle exacte, et que signifie-t-elle? Est-ce à dire que parce que l'inscription atteint le but que l'expropriation doit réaliser, on doive dire qu'elle a atteint d'autres effets étrangers à l'expropriation? La cour de Toulouse voudrait-elle par hasard que, par cela seul qu'il y a eu adjudication, l'inscription fût prorogée indéfiniment et affranchie de toute péremption ultérieure, malgré le laps de temps et le défaut de renouvellement? Tout cela serait bien loin de la vérité. Quand on dit que l'inscription a atteint son but lors de l'adjudication, et qu'il n'est

pas besoin de la renouveler, cela n'est vrai qu'en ce sens qu'on a en vue les effets que l'adjudication est destinée à produire, mais non pas si l'on entend parler d'effets étrangers à l'adjudication. En examinant les effets de l'inscription *par rapport à l'adjudication* et à ses suites, on a raison de dire que lorsqu'elle subsistait au moment de l'adjudication, elle a procuré toute l'utilité qu'on s'en promettait *à cet égard*; car le droit de suite est épuisé en ce qui concerne l'adjudicataire, et il y a promesse que le prix ne sera payé que suivant les rangs de préférence existants au moment de l'adjudication. Renouveler *tant que les choses restent en cet état*, est une opération inutile, puisque l'inscription ne sera plus appréciée désormais que par l'état où elle se trouvait au moment de l'adjudication. On peut donc laisser périmer l'inscription, par la raison qu'on peut s'en passer, l'adjudication une fois accomplie. Mais il n'en est pas moins vrai que cette inscription sera éteinte : seulement son extinction sera arrivée après qu'elle avait porté tous les fruits qu'on en espérait, *en l'état des choses*.

Mais si cet état vient à changer, si l'adjudicataire aliène, et qu'il faille retirer l'immeuble des mains des tiers détenteurs, dira-t-on que l'inscription a produit ses effets ? Ce serait une grave erreur. Elle n'a pas produit tous ses effets ; car elle n'a épuisé le droit de suite qu'à l'égard de l'adjudicataire, et il faut poursuivre maintenant ce droit contre des tiers détenteurs qui possèdent avec des titres respectables. Elle n'a pas produit tous ses effets ; car, avant le changement des choses, il ne s'agissait plus que de faire déclarer par l'ordre des droits qui allaient se réaliser ; mais aujourd'hui le fond du droit lui-même est compromis, et l'on ne peut plus le retenir que par l'inscription. Elle n'a pas produit tous ses effets : car, sûre alors du paiement, elle n'avait plus qu'à se reposer et à attendre, tandis qu'aujourd'hui le paiement échappe, et, pour le retrouver, il faut ressaisir la chose, ce qui ne peut se faire qu'à l'aide d'une inscrip-

tion vivante. Elle n'a pas produit tous ses effets; car alors on pouvait rester indifférent sur son existence et négliger en toute sécurité de la renouveler, tandis qu'aujourd'hui il faut rechercher avec sollicitude si elle subsiste pour savoir si elle peut rentrer en action.

Eh bien ! elle est périmée : car il ne faut pas s'imaginer, avec la cour de Toulouse, que l'adjudication l'avait rendue impérissable. Comme toutes les autres inscriptions, elle était, nonobstant l'adjudication, susceptible de péremption. Seulement cette péremption arrivait après que le profit était retiré : ici, au contraire, il faut agir, il faut poursuivre, chercher d'autres adversaires en place de celui qui a manqué à ses engagements.

Je crois que j'ai fait connaître suffisamment ma pensée sur cette partie de l'argumentation de la cour de Toulouse.

Elle insiste cependant en disant que Madelaine, exproprié par Méda, n'a pu lui transmettre que les mêmes droits qu'il avait lui-même, c'est-à-dire l'obligation de payer à Ruffié, ou la chance d'une revente sur folle-enchère.

Il est vrai que la vente ne transmet à l'acquéreur que les droits qu'avait le vendeur (art. 2182 Code Napoléon et 731 Code de procédure civile). Mais quand ces droits sont des hypothèques, ils peuvent être purgés (1).

Supposons que Madelaine, au lieu de subir une expropriation forcée, eût vendu l'immeuble par contrat à Méda. Celui-ci aurait fait transcrire, et si, dans la quinzaine de la transcription, Ruffié n'eût pas fait paraître son inscription périmée, il eût été déchu du droit de

(1) Un arrêt de la Cour de cassation, du 21 juillet 1830 (Dall., 30, 1, 324), a cassé un arrêt de Rouen qui avait décidé que l'acquéreur d'un immeuble adjugé au vendeur par expropriation forcée, n'était pas un tiers détenteur dans le sens de la loi, et pouvait être poursuivi en paiement du prix par des créanciers non inscrits, de même que son auteur aurait pu l'être.

suite (art. 834 Code de procédure civile). L'immeuble eût été purgé définitivement.

Au lieu d'une vente volontaire, il y a eu une expropriation forcée : mais l'expropriation forcée a bien plus de puissance, puisque, de plein droit, elle purge tous les droits hypothécaires inscrits. Eh bien ! que fait la cour de Toulouse ? Elle permet à un créancier hypothécaire non inscrit d'attaquer une expropriation forcée pendant laquelle il a gardé le silence !

Ruffié n'avait qu'un moyen à prendre. C'était de demander la résolution de la vente au nom de Gaujac, son débiteur, dont l'immeuble était passé de mains en mains, sans que ni lui ni son créancier en aient (à ce qu'il paraît) touché le prix. Mais Ruffié ne faisait pas valoir ce moyen.

A la vérité, la revente sur folle-enchère est une espèce de résolution de l'adjudication définitive. Mais c'est en même temps et surtout la continuation de la poursuite sur laquelle la première adjudication a eu lieu (1). C'est l'expropriation du saisi poussée jusque dans ses dernières limites. Il est si vrai que c'est le saisi qu'on continue toujours à dépouiller, que les nouveaux placards doivent lui être signifiés, d'après l'art. 740 du Code de procédure civile ; ce n'est donc qu'un nouveau moyen de parvenir à la vente forcée de son bien ; en quoi l'on voit la grande différence qui existe entre la revente sur folle-enchère et la clause résolutoire sous-entendue dans tous les contrats ; car celle-ci fait rentrer le propriétaire dans la chose vendue, tandis que celle-là n'aboutit de plus fort qu'à son expropriation. Or, l'expropriation ne peut se poursuivre, quand on n'a pas d'inscription, que sur le débiteur direct. On ne peut, avec des inscriptions périmées, venir troubler des sous-acquéreurs de bonne foi. Ici, que faisait Ruffié ? Il prétendait exproprier celui qui n'était plus propriétaire, ou (ce qui n'est pas moins

(1) M. Carré, t. 2, p. 691, note 1.

extraordinaire!!) il expropriait des tiers détenteurs, sans se trouver dans les conditions prévues par les art. 2166 et suivants du Code Napoléon. Il poursuivait la revente sur folle-enchère, pour déposséder un adjudicataire qui ne possédait plus. Il voulait exercer cette revente par *voie de suite*. Mais de deux choses l'une : ou la revente sur folle-enchère est l'exercice du droit hypothécaire, ou elle ne l'est pas. Si elle l'est, on ne peut la poursuivre *sur le tiers détenteur* qu'à l'aide d'une inscription encore subsistante, et ici elle est périmée ; ou elle ne l'est pas, et alors on ne peut la suivre que tant que l'adjudicataire reste propriétaire de la chose et ne l'a pas aliénée. Le sentiment contraire détruit toutes les garanties et renverse toutes les bases du régime hypothécaire (1).

722 bis. Il ne nous reste plus qu'à résumer tous les détails que nous venons de présenter.

L'inscription, qui était encore entière au moment de l'adjudication définitive, n'a plus besoin d'être renouvelée pour avoir place à l'ordre. Cette décision doit être suivie, soit que l'adjudicataire consigne son prix ou le paye au fur et à mesure des délivrances, soit que, ne payant pas, il faille se procurer le prix par la revente sur folle-enchère.

Mais si l'adjudicataire avait revendu sans avoir payé, les inscriptions périmées depuis l'adjudication définitive non soldée seraient sans effet à l'égard des tiers détenteurs.

723. Je passe maintenant à l'examen de la question du renouvellement des inscriptions, lorsqu'il s'agit non

(1) Ce principe est consacré par un arrêt de Bourges du 21 février 1837 (Sirey, 38, 2, 63). A la vérité, dans l'espèce, il n'y avait pas eu d'expropriation forcée, mais comme l'ordre avait été clos sur le prix de la première vente et les bordereaux délivrés, l'arrêt de Bourges, qui déclare le sous-acquéreur affranchi, s'applique par analogie à la question que nous traitons.

Analogie, Paris, 12 novembre 1836 (Sirey, 37, 2, 148).

plus d'adjudication sur expropriation forcée, mais de *vente volontaire* (1).

Quand le débiteur vend l'immeuble hypothéqué, tous les droits hypothécaires poursuivent l'acquéreur, et subsistent comme si cet immeuble n'avait pas changé de mains. Ainsi les créanciers doivent renouveler leurs inscriptions, de même qu'ils seraient tenus de le faire si leur débiteur détenait encore la chose.

Mais il peut arriver, et il arrive ordinairement que l'acquéreur veut purger. Alors il doit faire transcrire son contrat et notifier aux créanciers inscrits un extrait de son titre, accompagné des énonciations voulues par l'art. 2183 du Code Napoléon. Il doit de plus déclarer par le même acte qu'il est prêt à acquitter sur-le-champ les charges et dettes hypothécaires.

Plusieurs jurisconsultes ont conclu de cet état de choses que, l'inscription ayant atteint ce résultat important, que les créanciers reçoivent l'offre de toucher ce qui leur est dû, tout son effet est produit dès l'instant de la notification; qu'il est donc inutile de le renouveler ultérieurement : car rien ne peut changer le quasi-contrat intervenu entre l'acquéreur et tous les créanciers inscrits lors de la notification, et modifier l'obligation acceptée par celui-là d'acquitter le prix entre leurs mains (2).

Il y a certainement du vrai dans ce système. Mais il n'est pas exact dans tous les cas, et l'on pourrait être induit en erreur, si on ne faisait quelques distinctions nécessaires.

(1) Voyez, sur ce point, les dispositions du Code piémontais, dans la préface.

(2) V. MM. Delvincourt, t. 3, p. 581; Grenier, n° 112; Persil, art. 2154, n° 5; Battur, t. 3, n° 452; Baudot, n° 838; Duranton, t. 20, n° 167. — V. aussi Paris, 29 août 1815; Colmar, 16 juin 1821; Bordeaux, 10 juillet 1823; Montpellier, 3 janvier 1827; Lyon, 16 février 1850; Orléans, 12 mars 1838; Cassation, 21 mars 1848 (*J. Pal.*, 1848, t. 2, p. 72); Bourges, 20 novembre 1852 (1852, t. 2, p. 651).

J'adopte le principe que la notification dispense de renouveler les inscriptions, mais avec deux conditions : la première qu'il s'écoulera un délai de quarante jours sans réquisition de surenchère (art. 2185), et que l'inscription ne périra qu'après ce délai (1) ; car ce n'est que par l'expiration de ce délai que se forme le quasi-contrat d'acceptation. La seconde, que l'acquéreur réalisera le paiement du prix, et qu'il ne faudra pas le déposséder. Si, au contraire, il arrive que les créanciers requièrent l'enchère, ou que l'acquéreur n'effectue pas le paiement offert, je crois que la notification ne dispense pas du renouvellement des inscriptions.

Comme ces distinctions n'ont pas encore été enseignées assez positivement par les auteurs, et que la jurisprudence n'en a pas toujours tenu compte, je dois expliquer ma pensée par quelques observations.

724. Le nouvel acquéreur a vainement rempli toutes les formalités nécessaires pour purger, s'il ne fait pas suivre ces formalités du paiement du prix aux créanciers. Tant que le paiement n'est pas effectué, les privilèges et hypothèques inscrits subsistent toujours sur l'immeuble. Le gage n'est libéré que par la numération du prix. C'est la condition *sine quâ non* du purgement. L'art. 2186 du Code Napoléon est positif à cet égard.

Il suit de là que c'est par le paiement seul ou la consignation du prix, que les inscriptions des créanciers qui ne demandent pas de surenchère, deviennent désormais inutiles (2). Supposons que l'acquéreur, ne voulant pas

(1) C'est ce qu'a très-bien décidé l'édit piémontais, qui doit servir de raison écrite en ce cas. V. préface.

(2) Même décision dans l'édit piémontais (*loc. cit.*). — Conf. Toulouse, 30 juillet 1835 (Sirey, 36, 2, 156 ; Dalloz, 36, 2, 79) ; Paris, 16 janvier 1840 (*J. Pal.*, 1840, t. 1, p. 538) ; Rouen, 23 mars 1846 (*J. Pal.*, 1846, t. 2, p. 281) ; Colmar, 27 avril 1853 (Sirey, 53, 2, 572). V. encore Cassation, 8 juillet 1854, (Sirey, 54, 1, 504). V. aussi MM. Favard-Langlade, v° Inscript. hyp., sect. 7, n° 4 ; Zachariæ, t. 2, § 280 ; Mourlon, t. 3, p. 501.

trat. Ce sont ces considérations qui ont déterminé l'édit piémontais, dont la disposition n'est nullement une création arbitraire du législateur. Je le répète donc, lorsque les quarante jours de la notification sont suivis de paiement, l'inscription qui vient à s'éteindre dans l'intervalle n'occasionne pas d'effet nuisible; le paiement produit un effet rétroactif et fait remonter la fixation des rangs à l'expiration de ces quarante jours.

C'est donc avec cette modification des quarante jours ajoutés à la notification, qu'il faut accepter un arrêt de Paris, du 29 août 1815 (1); un arrêt de Colmar, du 16 juin 1821 (2), et un arrêt de Lyon, de 1830 (3). Au surplus, la Cour de cassation a repoussé l'opinion de MM. Dalloz et Merlin, par arrêt du 30 mars 1831 (4). Mais nous verrons, au n° 726, que cet arrêt n'est pas pour cela à l'abri de la critique (5).

725. Mais si la notification n'est pas suivie de paiement, alors manque tout à fait la condition du purge-ment de la chose. L'hypothèque continue toujours à l'affecter, et s'il fallait procéder à des voies de rigueur et faire saisir le gage, les créanciers ne pourraient conserver un rang utile qu'autant qu'ils auraient fait renouveler leurs inscriptions, de manière qu'elles fussent encore vivantes lors de l'adjudication définitive par expropriation forcée. La raison en est que, tant que l'immeuble n'est pas purgé, il demeure soumis à l'hypothèque;

(1) Den., 16, 2, 38. Merlin, t. 16, p. 468, 469. Il est à regretter que M. Dalloz se soit contenté de donner la date de cet arrêt. Hyp., 311, note 1.

(2) Merlin, *loc. cit.* Dalloz, v° Caution, p. 416.

(3) M. Dalloz n'en donne pas la date. 31, 2, 11. Il paraît, du reste, que telle est la jurisprudence de cette cour.

(4) Dall., 31, 1, 178. — *Junge* les autres arrêts que je cite en note sous le n° 723.

(5) Je ferai remarquer que M. Dalloz cite, comme étant intervenus sur notre question, différents arrêts qui contiennent des nuances importantes, et dont, contre son ordinaire, il ne me paraît pas avoir bien saisi la portée (Hyp., p. 311, note 1).

et qu'il faut, par conséquent, que cette hypothèque remplisse toutes les conditions qui la font subsister avec efficacité, c'est-à-dire qu'elle soit inscrite, sans quoi elle s'éteint sans avoir rempli le but de son établissement.

Il pourrait même arriver que l'acquéreur, après avoir notifié, revendît l'immeuble, et que le sous-acquéreur y constituât des hypothèques. Croit-on que les nouveaux créanciers fussent liés par des hypothèques existant du chef du vendeur originaire, et qu'ils auraient trouvées périmées sur le registre du conservateur ?

Par exemple : Titius vend à Pierre le fonds Cormélien, sur lequel Primus a une hypothèque inscrite. Pierre fait transcrire et notifie son contrat avec offre à Primus d'acquitter entre ses mains les charges hypothécaires. Après cette notification, l'inscription de Primus périme par la révolution de dix ans. Sur ces entrefaites, Pierre revend le fonds Cornélien à Caius et à Sempronius, et ce dernier constitue des hypothèques à Secundus et Tertius. Ceux-ci vont consulter le registre du conservateur, et voient une inscription périmée au profit de Primus. Ils se croient premiers en rang, et reçoivent de bonne foi le gage qui leur est offert. Mais il arrive que Pierre, au lieu de tenir sa promesse de verser le prix entre les mains de Primus, le paye à Titius. Il paraît bien certain que, si Primus veut exercer son recours sur l'immeuble, il sera écarté par Secundus et Tertius, qui lui opposeront la péremption de son inscription, et lui diront qu'il a cessé d'avoir l'immeuble pour obligé (1).

En effet, par la notification, Pierre sera bien devenu le débiteur personnel de Primus. Mais l'immeuble aura échappé à ce dernier par sa négligence à conserver ses droits.

Cette hypothèse, que je m'étais créée en l'absence de tout arrêt sur la matière, s'est réalisée depuis, dans une

(1) Grenier, t. 1, n° 113. Persil, art. 2154, n° 4 et 5.

espèce jugée par la Cour de cassation, le 29 juillet 1828 (1).

Dans le cours de l'an vii, Dubouchet prend inscription sur le domaine de *Boissonie*. Le 12 avril 1804, le propriétaire du domaine de *Boissonie* le vend à Fénerolles. Transcription par ce dernier, et notification, en date du 31 décembre 1806, à Dubouchet.

Fénerolles donne hypothèque sur *Boissonie* à Decroix, qui s'inscrit le 12 janvier 1807, puis il revend cet immeuble à Touzet et Decroix. Un ordre s'ouvre, en 1817, sur le prix payé par ces derniers. Dubouchet prétend être colloqué en vertu de son inscription de l'an vii, par la raison que, quoique périmée aujourd'hui, elle était encore subsistante en 1806, époque à laquelle Fénerolles avait notifié son contrat, et qu'ainsi elle avait été dispensée de renouvellement. Arrêt de la cour de Riom qui adopte ce système. Mais, sur le pourvoi, arrêt de la Cour de cassation qui *cas*se.

Rien n'est plus juste que cette décision de la chambre civile. Fénerolles n'avait pas payé ; aucun ordre n'avait été ouvert pour la distribution de son prix. L'inscription de Dubouchet n'avait donc pas produit tous ses effets. L'immeuble *Boissonie* n'avait pas été affranchi de l'hypothèque ; il fallait par conséquent que cette hypothèque se manifestât aux tiers par une inscription valablement renouvelée. A la vérité, l'inscription avait produit cette conséquence, que Fénerolles était devenu obligé personnel de Dubouchet. En ce sens elle avait atteint, à l'égard de Fénerolles, l'un de ses résultats. Mais il y en avait un autre beaucoup plus important qui n'était pas rempli : c'était le droit de suite dans les mains des tiers détenteurs. Or, l'inscription de Dubouchet n'avait pas atteint ce but avant sa péremption (2).

Je crois maintenant avoir justifié l'une de mes limita-

(1) Dal., 28, 1, 358.

(2) V. *supra*, n° 722, plusieurs raisons applicables.

ions, savoir, que la notification ne dispense pas du renouvellement de l'inscription lorsqu'elle n'est pas suivie du paiement effectif.

726. L'autre limitation me semble non moins évidente. En effet, lorsqu'après l'offre faite par l'acquéreur de payer les charges hypothécaires jusqu'à concurrence des sommes portées dans son contrat, il arrive que l'un des créanciers requiert la mise de l'immeuble aux enchères, alors il devient certain que l'offre de l'acquéreur n'est pas acceptée, que le quasi-contrat dont je parlais tout à l'heure, et que je présentais comme l'accomplissement de l'effet de l'inscription, est rompu, en ce qui concerne le prix dont les créanciers ne veulent pas se contenter, et qu'il faut arriver à une nouvelle position. C'est pour y parvenir qu'on procède à une seconde vente de la chose, d'après les formalités établies pour les expropriations forcées. De nouveaux acquéreurs se présentent; c'est à eux qu'on fait un appel pour porter l'immeuble à sa véritable valeur. On ne consent à dégager cet immeuble des charges qui le grèvent, qu'autant qu'une somme plus forte que celle qui est offerte en sera le prix. Alors le nouvel adjudicataire ne peut pas être considéré comme étant lié par la notification faite par le premier acquéreur, dont les créanciers eux-mêmes ont repoussé les offres : cet adjudicataire n'est censé contracter l'obligation de payer qu'avec ceux qui sont inscrits au moment de son adjudication. S'il payait partie du prix au propriétaire, les seuls créanciers valablement inscrits seraient admis à s'en plaindre.

Pourrait-on dire, en effet, que la notification et les offres exigées pour le purgement ont détaché les hypothèques du fonds et mobilisé les droits de tous les créanciers inscrits? Nullement. Les hypothèques subsistent si bien encore, et les droits sont si peu mobilisés, que les acquéreurs suivent l'immeuble entre les mains de l'acquéreur, et l'en dépossèdent par la voie de la mise aux enchères. Comment ce droit de suite pourrait-il être

exercé, si l'inscription, qui est le nerf de l'hypothèque, se trouvait paralysée et impuissante?

L'art. 2185 me paraît formel à cet égard : car il exige que le créancier qui requiert la mise aux enchères ait *un titre inscrit*; ce qui ne peut s'entendre que d'un titre valablement inscrit lors de la réquisition d'enchères. Ainsi, c'est à la requête d'un créancier inscrit que se poursuit l'adjudication. A la vérité, ce créancier n'agit pas dans son seul intérêt, il est le *negotiorum gestor* de la masse : mais il paraît raisonnable d'exiger que cette masse soit inscrite comme lui, et qu'elle n'ait pas une condition meilleure que la sienne. De là il suit que ceux qui se portent adjudicataires ne contractent qu'avec une masse inscrite; que ceux qui ont laissé périmer leurs inscriptions sont en dehors de ces engagements et quasi-contrats, et qu'ils ne peuvent en tirer avantage.

On m'opposera peut-être que si tous les créanciers ont laissé périmer leurs inscriptions depuis la notification, ou que s'il n'y a qu'un seul créancier inscrit qui depuis la notification n'a pas renouvelé son inscription, tout ce qui résultera de là, c'est qu'il n'y aura pas d'enchères et que le prix demeurera fixé au prix stipulé dans le contrat, mais qu'il n'y aura pas d'échéance de se présenter à l'ordre en rang utile pour en toucher le montant.

Je conviens qu'il doit en être ainsi s'il n'y a qu'un seul créancier, ou si, y ayant plusieurs créanciers, tous ont omis de renouveler leurs inscriptions depuis la notification.

Mais ce n'est pas là que se trouve la difficulté qui m'occupe. Je suppose dans mon hypothèse qu'il y a plusieurs inscriptions, dont quelques-unes seulement sont périmées sans renouvellement depuis la notification, tandis que d'autres, étant encore dans toute leur force, ont servi de base à une réquisition d'enchères. Quelle sera la position des créanciers porteurs d'inscriptions périmées, en présence de ceux dont les inscriptions se-