

s'aidant au besoin de l'argumentation analogique. Dans le silence de la loi, les questions discutées dans les rapports resteront douteuses; nous prendrons appui sur l'avis des commissions, mais on ne peut se dissimuler que ce n'est qu'une autorité morale.

129. Tant que les immeubles hypothéqués restent entre les mains du débiteur, les inscriptions doivent être renouvelées. En effet, le seul droit du créancier est de poursuivre le débiteur par l'action personnelle qui naît de l'obligation principale, puis par la saisie des biens, qui sont le gage spécial du créancier. Mais l'action personnelle et la saisie ne réalisent pas l'hypothèque, c'est seulement un moyen d'arriver à cette réalisation; il ne peut pas être question d'un droit du créancier sur le prix tant qu'il n'y a point de prix, et il n'y a de prix que lorsque l'immeuble hypothéqué est vendu. La vente peut être forcée ou volontaire. Dans ce cas, naît la question de savoir à quel moment le créancier acquiert un droit sur le prix et est dispensé, en conséquence, de renouveler l'inscription.

I. *Vente forcée.*

130. On a soutenu que le fait seul de la saisie donnait au créancier un droit au prix pour lequel l'immeuble sera adjugé. L'erreur est certaine. En effet, la saisie peut ne pas être continuée, la poursuite peut se périmier, ce qui remet les choses au même état que s'il n'y avait pas eu de saisie; dans ce cas, il n'y a ni vente ni prix; il ne peut donc pas s'agir d'un droit du créancier sur le prix; partant, le créancier doit renouveler son inscription pour qu'il conserve son droit de préférence. A plus forte raison en est-il ainsi du droit de suite. La loi sur l'expropriation forcée permet au saisi d'aliéner sous certaines conditions imposées à l'acquéreur; elle réserve les droits des créanciers, mais seulement s'ils sont inscrits; par suite, il est de leur intérêt de renouveler l'inscription hypothécaire (1).

(1) Liège, 21 juillet 1817 (*Pasicrisie*, 1817, p. 467). Bruxelles, 31 mars 1852 (*Pasicrisie*, 1852, 1, 301). Martou, t. III, p. 225 n° 1156 Aubry et Rau, t. III, p. 375, note 13, § 280

131. Si la saisie ne réalise pas le droit du créancier, elle tend cependant à le réaliser, puisque d'ordinaire elle aboutit à la vente forcée et, par suite, à la distribution du prix entre les créanciers hypothécaires. La question est de savoir à quel moment les créanciers inscrits acquièrent un droit au prix et sont dispensés, par conséquent, de renouveler leur inscription. Il y a controverse sur ce point; nous nous rangeons à l'avis de la commission spéciale qui a été confirmé par un arrêt de la cour de cassation de Belgique. Un premier point est certain, d'après ce que nous venons de dire. Il ne peut s'agir d'un droit au prix avant l'adjudication, puisque jusque-là il n'y a point de vente et pas de prix; c'est contre l'immeuble que le saisissant agit, et cet immeuble reste la propriété du saisi jusqu'à l'adjudication; jusque-là donc les créanciers doivent renouveler leur inscription. L'adjudication est la vente forcée de l'immeuble; l'adjudicataire est acheteur, il est débiteur du prix. Reste à savoir si les créanciers hypothécaires ont un droit sur ce prix. Telle est la question que la cour de cassation a décidée affirmativement, ainsi que la commission spéciale qui a rédigé le projet de loi sur le régime hypothécaire (1).

La cour de cassation commence par poser le principe que l'inscription ne doit plus être renouvelée dès que le droit au prix est acquis; de sorte que la péremption de l'inscription qui survient postérieurement n'empêche pas le créancier d'exercer son droit sur le prix. La question, si vivement controversée, se réduit donc à savoir quand le créancier a un droit acquis sur le prix des biens expropriés. Or, au moment de l'adjudication, il intervient un contrat judiciaire entre l'adjudicataire et tous les créanciers inscrits. En effet, quoique la saisie ne soit poursuivie que par l'un des créanciers, les autres deviennent parties dans le procès en expropriation à compter de la notification que le saisissant doit leur faire, d'après le code de procédure (art. 695 et 696; loi du 15 août 1854, art. 33 et 35). Quel est ce contrat et quel droit donne-t-il aux créanciers? « Le con-

(1) Rapport de la commission spéciale (Parent, p. 50, 2°). Rejet, 14 juillet 1853, au rapport de Peteau, et sur les conclusions conformes du procureur général, M. Leclercq (*Pasicrisie*, 1853, 1, 362).

trat renferme la clause implicite d'indication de paiement et l'engagement personnel de l'adjudicataire de payer les créanciers inscrits, selon leur rang, jusqu'à concurrence de son prix. Sur ce point, il n'y a aucun doute; reste à déterminer le moment précis auquel le contrat se parfait. Ici il y a des dissentiments et des opinions diverses. Si l'on admet, avec la cour de cassation, que l'adjudicataire s'oblige à payer son prix entre les mains des créanciers inscrits, il faut aussi admettre que cette obligation est contractée au moment même où l'immeuble lui est adjugé. Il est vrai qu'après l'adjudication commence une nouvelle procédure; les créanciers doivent produire leurs titres, le rang de chacun d'eux doit être déterminé; mais on n'en doit pas conclure que c'est seulement le jugement d'ordre qui donne aux créanciers un rang sur le prix, car le jugement d'ordre n'est que déclaratif des droits acquis aux créanciers et ne fait que déterminer la part qui a appartenu, du jour de l'adjudication, à chaque créancier colloqué (1).

La cour ajoute une réserve à sa décision. Si l'inscription ne doit plus être renouvelée après l'adjudication, c'est en ce sens que les créanciers peuvent exercer leur droit sur le prix, quoique l'inscription vienne à se périmé. Mais la péremption éteint le droit des créanciers sur l'immeuble; sous ce rapport, ils peuvent avoir intérêt à renouveler leur inscription; nous y reviendrons.

132. Quand l'adjudicataire paye son prix entre les mains des créanciers, il n'y a plus de difficulté, tout est consommé. Si l'adjudicataire ne satisfait pas à ses obligations, l'immeuble est revendu à la folle enchère. Qu'est-ce que la folle enchère et quelle influence exerce-t-elle sur les droits des créanciers dont l'inscription n'aurait pas été renouvelée? La commission spéciale s'est expliquée sur toutes les difficultés auxquelles la folle enchère donne lieu. Dans l'ancienne jurisprudence, la folle enchère était une résolution de la première adjudication, qui était considérée comme

(1) Comparez Aubry et Rau, t. III, p. 376, note 14, § 250, et les autorités qu'ils citent, et la jurisprudence française, dans le *Répertoire* de Dalloz, n° 1679. Ajoutez Rejet, 22 janvier 1877 (Dalloz, 1877, 1, 249); Caen, 9 mai 1871, Dalloz, 1876, 2, 102).

n'ayant pas eu lieu. S'il en était encore ainsi, la folle enchère menacerait les droits des créanciers; ceux-ci seraient donc obligés, en vue de cette éventualité, de renouveler leur inscription. Mais telle n'est plus la folle enchère dans notre droit moderne; elle ne résout pas la première adjudication; l'adjudicataire peut être poursuivi, en paiement du prix, pendant la poursuite de la folle enchère. Même après la revente sur folle enchère l'adjudication subsiste, en ce sens que le fol enchérisseur reste tenu, même par corps, de la différence de son prix d'avec celui de la revente. Qu'est-ce donc que la folle enchère au point de vue des créanciers qui avaient acquis un droit sur le prix contre le premier adjudicataire? La première adjudication n'étant pas résolue, le droit des créanciers subsiste; au lieu de l'exercer contre le fol enchérisseur, ils l'exercent contre le nouvel adjudicataire; celui-ci est substitué au premier et tenu de remplir les obligations qu'il avait contractées; donc les droits des créanciers restent intacts, ils peuvent seulement recevoir une diminution si la revente est faite pour un prix moindre que la première vente, car le nouvel adjudicataire ne peut pas être tenu au delà du prix qu'il s'est obligé de payer. Si tel est l'effet de la folle enchère, il en résulte que la revente ne porte aucune atteinte aux droits des créanciers, et, par suite, ils ne doivent pas renouveler leurs inscriptions, ni en vue de la folle enchère, ni pendant la poursuite. Cela est aussi fondé en raison. Il ne dépend pas de l'adjudicataire d'enlever aux créanciers les droits qu'ils tiennent du contrat judiciaire formé par l'adjudication: le débiteur peut-il, en manquant à ses engagements, anéantir le contrat au préjudice des créanciers? Le droit reste intact, quoique la poursuite du droit devienne impossible. C'est pour réaliser le droit des créanciers, et non pour l'anéantir, que la loi a organisé la folle enchère (1).

133. Nous avons supposé, ce qui arrive d'ordinaire,

(1) Rapport de la commission spéciale (Parent, p. 53). Martou, t. III, p. 226, n° 1158. Aubry et Rau, t. III, p. 377, note 16, § 280, et les arrêts cités p. 380, note 24. En sens contraire, Pont, t. II, p. 435, n° 1058, et les autorités qu'il cite.

que la revente sur folle enchère se fait pour un prix moindre que la première adjudication. Cela n'empêche pas la première adjudication de recevoir son exécution, car le fol enchérisseur reste tenu, même par corps, de la différence de son prix d'avec celui de la revente. Mais le contraire peut arriver. La seconde adjudication se fait pour un prix plus élevé. Dans ce cas, il y a lieu à un supplément d'ordre. Quels sont les droits des créanciers colloqués dans le premier ordre sur le supplément de prix qui sera distribué en vertu du second ordre? Les créanciers n'ont de droit acquis que sur le prix que le premier adjudicataire s'était obligé à payer entre leurs mains : ils n'acquièrent un droit sur le supplément du prix que le second adjudicataire s'oblige de payer qu'en vertu de l'adjudication nouvelle; et pour acquérir ce droit, ils doivent être inscrits. De là suit que les créanciers dont les inscriptions ont été périmées depuis la première adjudication ne pourront pas être colloqués sur le supplément de prix; ils conservent leur droit jusqu'à concurrence du premier prix, mais ils ne peuvent pas acquérir un droit sur le prix supplémentaire, parce que, lors de la revente, ils n'étaient pas inscrits, et il n'y a que les créanciers inscrits qui aient un droit au prix (1).

134. Dans cette hypothèse, les créanciers auraient intérêt à renouveler leur inscription après l'adjudication qui leur a donné un droit au prix. Il ne faut donc pas entendre dans un sens trop absolu le principe que l'adjudication dispense les créanciers de renouveler leur inscription; cela n'est vrai que pour le droit de préférence qu'ils acquièrent sur le prix pour lequel l'immeuble a été adjudgé. Mais si les créanciers sont dans le cas d'exercer leur droit sur l'immeuble, ils seront non recevables, parce que la péremption de l'inscription enlève tout effet à leur hypothèque; ils ne peuvent donc exercer aucun droit sur l'immeuble. Telle est l'hypothèse de la revente sur folle enchère quand elle se fait pour un prix plus élevé que la première vente. Le créancier qui se présente à l'ordre pour être colloqué

(1) Rapport de la commission spéciale (Parent, p. 53 et suiv.). Martou, t. III, p. 227, n° 1159.

sur le prix supplémentaire agit comme créancier hypothécaire sur l'immeuble; dès lors il doit être inscrit; si son inscription est périmée, il est sans droit.

La commission spéciale prévoit un autre cas dans lequel les créanciers sont intéressés à renouveler l'inscription malgré l'adjudication. Cette adjudication leur a donné un droit sur le prix; ils ont encore un droit sur l'immeuble tant que le prix n'est pas payé, mais ce droit ils ne peuvent le conserver qu'en renouvelant leur inscription. Si donc l'adjudicataire revend l'immeuble, les créanciers inscrits conservent leur droit sur l'immeuble, tandis que ceux dont l'inscription est périmée n'ont aucun droit contre le tiers détenteur; celui-ci a acquis l'immeuble libre de toutes charges hypothécaires non inscrites; or, les inscriptions non renouvelées sont censées n'avoir pas été faites. Le droit des créanciers non inscrits peut périr dans ce cas; si l'adjudicataire qui revend est insolvable, le droit qu'ils ont sur le prix ne réalisera pas leur garantie hypothécaire, et ils n'ont plus d'action contre le tiers acquéreur (1). Il y a un arrêt de la cour de Liège en ce sens, et cela n'est pas douteux (2).

II. Vente volontaire.

135. La vente volontaire que le débiteur fait de l'immeuble hypothéqué ne dispense pas les créanciers hypothécaires de renouveler leurs inscriptions. En effet, l'acheteur ne s'oblige pas, comme le fait l'adjudicataire, en cas de saisie, de payer son prix entre les mains des créanciers inscrits; il s'oblige à payer son prix au vendeur; les créanciers n'acquièrent donc aucun droit sur le prix. Le seul droit qu'ils aient est celui que l'hypothèque leur donne sur l'immeuble; mais ce droit ils ne peuvent l'exercer que si l'hypothèque est inscrite et si l'inscription est conservée par le renouvellement. Peu importe que l'acheteur transcrive; la transcription n'a qu'un seul effet en ce qui con-

(1) Martou, t. III, p. 227, n° 1160, d'après le Rapport de la commission.

(2) Liège, 18 juin 1874 (*Pasicrisie*, 1874, 2, 312).