

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).

cerne la conservation des hypothèques, c'est que le créancier ne peut plus prendre inscription après que l'acte d'aliénation a été transcrit; en ce sens, la condition des créanciers antérieurs est fixée, mais il n'en résulte pas que ceux dont l'hypothèque était inscrite ne doivent plus renouveler leur inscription. Le principe généralement admis en cette matière (n° 128) ne laisse aucun doute sur ce point. Tant que les créanciers n'ont acquis aucun droit au prix, ils doivent renouveler leurs inscriptions; or, la vente ne donne aucun droit aux créanciers hypothécaires contre l'acheteur, ils n'ont contre lui que le droit de suite, et le droit de suivre l'immeuble contre les tiers détenteurs ne réalise certes pas l'hypothèque. Ce droit de suite même, ils ne l'ont qu'à condition que l'inscription subsiste au moment où ils l'exercent; et, comme nous allons le dire, il ne suffit pas d'exercer le droit de suite pour acquérir un droit sur le prix. Cela encore est d'évidence, le droit de suite n'étant qu'un moyen d'arriver à la réalisation du droit hypothécaire, en cas d'aliénation de l'immeuble hypothéqué. Si nous rappelons ces principes élémentaires, c'est qu'ils ont été contestés devant la cour de cassation de Belgique; il va sans dire que la cour a rejeté le pourvoi, en décidant que le droit de suite est subordonné à l'existence d'une inscription qui subsiste, et soit, par conséquent, renouvelée lors de l'action que le créancier exerce contre le tiers détenteur (1).

136. Ce qui induit les praticiens en erreur, c'est que le code civil et la loi hypothécaire qui le reproduit sont très-mal rédigés. D'après l'article 97 de notre loi (code civil, art. 2167), le tiers détenteur qui ne purge pas demeure, *par l'effet seul des inscriptions, obligé, comme détenteur, à toutes les dettes hypothécaires, et jouit des termes et délais accordés au débiteur originaire.* On croirait, d'après cette disposition, que l'acquéreur est tenu de payer les créanciers, comme débiteur, en vertu de l'inscription;

(1) Rejet, 6 août 1846 (*Pasicrisie*, 1847, 1, 139). Martou, t. III, p. 229, n° 1161. Pont, t. III, p. 436, n° 1059. Aubry et Rau, t. III, p. 378, note 18, § 280. Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Privileges*, n° 1684.

ce qui conduit facilement à une autre erreur, à savoir que les créanciers hypothécaires n'ont plus rien à faire pour sauvegarder leurs droits. Le principe est mal formulé; le tiers détenteur n'est obligé à rien, précisément parce qu'il est tiers détenteur, c'est-à-dire *tiers* quant à la dette; il est tenu, comme détenteur, de se laisser exproprier. Donc les créanciers n'ont d'action que sur l'immeuble; or, il est de principe qu'ils ne peuvent agir sur l'immeuble qu'à la condition d'être inscrits et de conserver leur inscription, en la renouvelant, jusqu'à ce qu'ils aient acquis un droit sur le prix. De là suit que la poursuite que les créanciers exercent contre le tiers détenteur, en le sommant de payer ou de délaisser, ne réalise pas leur droit hypothécaire et ne les dispense, par conséquent, pas de renouveler l'inscription. La cour de Gand l'a jugé ainsi par un arrêt très-exactement motivé; ce qui est rare en cette matière, les juges imitant, en général, la mauvaise rédaction de la loi. On ne saurait prétendre, dit l'arrêt, que la sommation adressée au tiers détenteur fait produire à l'inscription son effet légal. En effet, cette interpellation, à laquelle le créancier peut ne pas donner suite, n'est qu'un préalable pour arriver à la saisie et à l'expropriation de l'immeuble sur le tiers détenteur. C'est seulement quand le droit réel sur l'immeuble est converti en droit sur le prix de cet immeuble que l'inscription produit son effet légal; ce qui rentre dans la première hypothèse de la vente forcée. Mais, pour que le droit sur l'immeuble puisse se transformer en droit sur le prix, il faut qu'au moment où cette transformation se fait, le droit hypothécaire soit conservé par une inscription renouvelée, s'il y a lieu (1).

137. Il en est de même quand, sur la poursuite du créancier, un jugement condamne le tiers détenteur à payer ou à délaisser. La cour de Douai s'y était trompée et avait décidé que, par ce jugement, l'inscription avait produit tout son effet. L'arrêt a été cassé; l'erreur de la cour est évidente. Il suffit, pour le prouver, de rappeler le principe

(1) Gand, 23 mai 1845 (*Pasicrisie*, 1845, 2, 163). Comparez la jurisprudence française dans Dalloz, au mot *Privileges*, n° 1690, 1° et 4°; Martou, t. III, p. 229, n° 1162; Pont, t. II, p. 438, n° 1062.

sur lequel tout le monde est d'accord (n° 128). Le créancier acquiert-il un droit sur le prix quand il somme l'acheteur de payer ou de délaisser et que le juge accueille sa demande? Nous venons de dire que c'est là un préliminaire de l'expropriation, l'immeuble reste la propriété de l'acquéreur; si l'expropriation se poursuit, la poursuite se fait sur l'immeuble; et, pour poursuivre l'immeuble, le créancier doit avoir conservé son droit sur cet immeuble par l'inscription, en ayant soin de la renouveler (1).

138. Il peut cependant arriver qu'à la suite d'une vente volontaire les créanciers acquièrent un droit sur le prix; ce qui les dispense de renouveler leur inscription. La difficulté est de préciser les conditions sous lesquelles les créanciers, étrangers à la vente, deviennent créanciers de l'acheteur. Cela ne peut se faire qu'en vertu d'une clause du contrat de vente, dont le bénéfice est accepté par les créanciers. Mais, pour qu'il en soit ainsi, il faut avant tout que la clause oblige l'acquéreur à payer son prix aux créanciers inscrits. Le cahier des charges d'une vente volontaire faite par-devant notaire porte que la maison se vend pour libre de toutes dettes, en ce sens que le prix servira à éteindre les charges qui pourraient la grever. Cette clause donne-t-elle aux créanciers un droit sur le prix? Non, car il était dit dans le cahier des charges que l'adjudicataire payerait son prix entre les mains des vendeurs. Il n'y avait donc aucun lien d'obligation entre l'acquéreur et les créanciers; dès lors ceux-ci étaient sans droit, et, par conséquent, ils auraient dû renouveler leurs inscriptions. Quand plus tard ils poursuivirent l'acheteur hypothécairement, les inscriptions étaient périmées. Ils prétendirent vainement que l'inscription avait produit son effet; la cour de Bruxelles décida que l'adjudicataire n'avait contracté aucune obligation personnelle envers les créanciers; que ceux-ci restaient, par conséquent, créanciers hypothécaires, n'ayant de droit que sur l'immeuble, et tenus, à ce titre, de conserver leur inscription en la renouvelant (2).

(1) Cassation, 31 janvier 1854 (Dalloz, 1854, 1, 79) Martou, t. III, p. 230, n° 1163. Pont, t. II, p. 438, n° 1062.

(2) Bruxelles, 22 juin 1853 (*Pasicrisie*, 1855, 2, 5).

Dans l'espèce suivante, il a été jugé, par la cour de cassation de Belgique, que les créanciers avaient acquis un droit au prix. Il était stipulé dans l'acte de vente que le prix serait payé entre les mains des créanciers utilement inscrits, d'après l'ordre à ouvrir entre eux. Six créanciers inscrits comparurent devant un notaire conjointement avec les vendeurs et les acheteurs pour procéder à un ordre amiable. Le notaire dressa un ordre que les comparants approuvèrent comme exact et régulier; ceux qui n'étaient pas colloqués donnèrent mainlevée de leurs inscriptions. L'un des créanciers colloqués ne renouvela pas son inscription; les acheteurs n'ayant pas payé le prix, ce créancier poursuivit sur eux l'expropriation de l'immeuble vendu. Question de savoir si la clause de l'acte de vente, acceptée et exécutée par toutes les parties intéressées par l'ordre amiable auquel elles avaient procédé, avait conservé le droit du créancier dont l'inscription était périmée. L'affirmative n'était pas douteuse en ce qui concernait le droit au prix; les acheteurs étaient devenus débiteurs personnels des créanciers; et, à ce titre, ceux-ci n'avaient pas besoin d'inscription, puisqu'ils n'agissaient pas comme créanciers hypothécaires. Mais il y avait doute sur le point de savoir si le créancier dont l'inscription était périmée pouvait exproprier l'immeuble *vendu* sur les acheteurs, alors qu'il n'avait plus de droit hypothécaire. La cour de cassation répond que l'expropriation de l'immeuble vendu ne changeait rien aux droits respectifs des parties, tels qu'ils étaient arrêtés par la convention d'ordre; la péremption ne pouvait pas enlever au créancier le droit que lui assurait la convention. Il en eût été autrement, dit la cour, si les acquéreurs avaient consenti des droits sur l'immeuble à un tiers; dans ce cas, celui-ci aurait écarté les créanciers dont l'inscription était périmée (1). La décision est juste, mais les motifs ne sont pas énoncés assez clairement. Ce qui avait trompé le premier juge, c'est qu'un créancier dont l'inscription n'était pas renouvelée agissait sur l'immeuble

(1) Rejet, 17 janvier 1861 (*Pasicrisie*, 1861, 1, 110). Comparez Rejet de la cour de cassation de France, chambre civile, 9 juillet 1834 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 1684, 4°).

même qui lui avait été donné en hypothèque, et sur lequel il ne pouvait plus exercer de droit hypothécaire, puisque son inscription était périmée. Mais est-ce bien comme créancier hypothécaire que le créancier poursuivait l'expropriation? Non, il agissait comme créancier personnel des acheteurs en vertu du contrat d'ordre intervenu entre les parties. En ce sens, la cour de cassation a raison de dire que rien n'était changé aux droits des parties; le créancier ne faisait que poursuivre l'exécution du contrat sur l'immeuble vendu, comme il aurait pu l'exercer sur les autres biens des acheteurs, devenus ses débiteurs personnels.

139. Il y a encore un cas dans lequel l'acquéreur devient débiteur personnel des créanciers inscrits. Ceux-ci le poursuivent en vertu de leur droit hypothécaire; le tiers détenteur délaisse l'immeuble hypothéqué, puis il le reprend, comme la loi lui en donne le droit. Cette reprise change complètement les rapports qui existaient entre le tiers détenteur et les créanciers hypothécaires; jusque-là ceux-ci poursuivaient leur droit sur les biens hypothéqués; même après le délaissement, ils continuaient la procédure en expropriation sur les immeubles délaissés; donc ils étaient tenus de renouveler leur inscription. Mais, en reprenant l'immeuble, le tiers détenteur s'oblige de payer toute la dette (art. 101; code civil, art. 2173); il devient donc débiteur personnel; à ce titre, il peut être poursuivi par les créanciers inscrits au moment où il fait la reprise, quand même les créanciers ne renouvelleraient pas leur inscription; car ils n'agissent pas contre lui en qualité de créanciers hypothécaires; ils cessent, au contraire, leur poursuite sur l'immeuble, pour s'en tenir à l'engagement personnel contracté par celui qui, jusque-là, n'était tenu que comme tiers détenteur et qui maintenant est tenu, en vertu de l'obligation qu'il a contractée, de payer toute la dette; or, la poursuite de la dette personnelle n'a rien de commun avec l'inscription hypothécaire (1). Il importe d'ajouter,

(1) Rejet, 24 février 1830 (Daloz, au mot *Privilèges*, n° 1685, 3°). Martou, t. III, p. 230, n° 1164.

comme nous l'avons déjà dit, que les créanciers sont seulement dispensés de renouveler leur inscription pour ce qui concerne leur action contre le tiers acquéreur qui a fait la reprise de l'immeuble; ils ont intérêt à conserver leur droit sur l'immeuble, au cas où le tiers devenu débiteur ne satisferait pas à ses engagements et aliénerait les biens; et, pour le conserver, ils doivent renouveler leur inscription.

140. La purge que fait l'acquéreur donne lieu à de nouvelles difficultés. Celui qui veut purger doit offrir aux créanciers inscrits d'acquitter les dettes et charges hypothécaires jusqu'à concurrence de son prix (art. 113; code civil, art. 2184). Sur cette notification, tout créancier inscrit peut, dans les quarante jours, requérir la mise de l'immeuble aux enchères; à défaut par les créanciers d'avoir usé de cette faculté, la valeur de l'immeuble demeure fixée au prix offert par l'acquéreur. Quelle est l'influence de cette procédure sur le droit des créanciers? Il est certain que les créanciers acquièrent un droit au prix, dans le cas où ils ne surenchérissent point; mais il y a controverse sur le point de savoir si ce droit leur est acquis à partir des notifications faites par le tiers acquéreur, ou s'il n'existe qu'après l'expiration des quarante jours pendant lesquels le droit d'enchère peut être exercé. La commission spéciale s'est prononcée pour cette dernière interprétation; c'est la bonne, à notre avis. L'acheteur qui devient propriétaire par suite d'une vente volontaire n'est pas débiteur du prix envers les créanciers, alors même que l'immeuble est grevé d'inscriptions au delà de sa valeur et qu'il se propose de purger. Devient-il débiteur en offrant son prix aux créanciers inscrits? Non, l'offre seule n'entraîne aucune obligation tant qu'elle n'a pas été acceptée; jusque-là c'est une simple pollicitation, qui n'oblige pas l'acquéreur, il ne peut être lié que par une convention intervenue entre lui et les créanciers, et toute convention exige un concours de volontés. Il ne saurait y avoir de débiteur là où il n'y a pas de stipulant; or, l'offre seule est étrangère aux créanciers inscrits: ils ne stipulent rien et n'acceptent pas. Après que l'acquéreur leur a notifié ses offres, ils sont libres de les accepter ou de les refuser; ils

les refusent en demandant que l'immeuble soit mis aux enchères; ils les acceptent tacitement en ne demandant pas la mise aux enchères; le contrat, par cette acceptation tacite, ne se forme qu'à l'expiration des quarante jours pendant lesquels les créanciers peuvent user de la faculté que la loi leur donne. Il peut se former plus tôt par la déclaration expresse que feraient les créanciers. Dès que le concours de consentement existe, il y a une convention en vertu de laquelle les créanciers ont droit au prix; ce qui décide la question du renouvellement de l'inscription. Les créanciers ne sont plus tenus de renouveler l'inscription, puisque le droit hypothécaire est réalisé, en ce sens qu'ils ont un droit acquis sur le prix en vertu d'un contrat (1). Nous disons qu'il y a un contrat; les auteurs dont nous suivons l'opinion disent qu'il se forme un quasi-contrat entre les tiers acquéreurs et les créanciers inscrits. Cela n'est pas exact: le quasi-contrat implique un engagement qui se forme, sans concours de volontés, par un *fait* (art. 1370); or, quand le tiers acquéreur offre son prix, il manifeste sa volonté, et les créanciers qui acceptent son offre manifestent également une volonté, qu'elle soit tacite ou expresse, peu importe; ce concours de volontés constitue un contrat, et c'est parce qu'il y a contrat que les créanciers inscrits acquièrent un droit sur le prix et sont dispensés de renouveler l'inscription.

Il y a une autre opinion dans laquelle on admet que le droit des créanciers sur le prix existe dès le moment où l'acquéreur a fait aux créanciers inscrits les notifications prescrites par la loi. On suppose que l'offre est faite sous la condition de l'acceptation; la condition, s'accomplissant, rétroagit au jour des offres. Cette opinion, plus généralement suivie, surtout par la jurisprudence, est en opposition avec les principes les plus élémentaires. Dire que l'acceptation de l'offre rétroagit, c'est confondre la simple sollicitation avec l'obligation conditionnelle. Si la condition rétroagit dans les contrats, c'est que les deux parties ont

(1) Rapport de la commission spéciale (Parent, p. 55). Martou, t. III, p. 230, n° 1165. Troplong, t. III, n° 723. Pont, t. II, p. 437, n° 1060.

traité sous cette condition; c'est en vertu de leur volonté que le contrat existe dès le moment où elles l'ont formé, dans le cas où la condition vient à s'accomplir. Or, quand le tiers acquéreur fait l'offre de son prix, il n'y a pas encore de contrat, pas plus conditionnel que pur et simple, car le contrat conditionnel exige aussi un concours de consentement; il ne peut donc être question de rétroactivité. La vérité est que l'offre de l'acquéreur est une sollicitation et qu'elle ne devient obligatoire pour celui qui l'a faite et pour les créanciers qu'après que ceux-ci l'ont acceptée, soit expressément, soit tacitement (1).

141. Quand on dit que les créanciers ont un droit acquis sur le prix après les quarante jours à compter de l'offre qui leur est faite par l'acquéreur, cela veut dire qu'ils n'ont plus besoin de renouveler leur inscription pour conserver leur droit de préférence sur le prix, le droit est réalisé. Mais les créanciers ont toujours intérêt au renouvellement de leur inscription pour l'exercice éventuel du droit de suite. L'acquéreur qui a purgé peut revendre l'immeuble quitte et libre de toutes charges non inscrites; et s'il ne remplit pas l'engagement qu'il a contracté envers les créanciers, ceux-ci n'auront plus qu'une action personnelle contre lui; action inutile, s'il est insolvable. En vue de ce danger qui les menace, les créanciers agiront prudemment en renouvelant leur inscription et en conservant ainsi le droit de suite contre un sous-acquéreur (2).

142. Si un créancier inscrit a requis la mise de l'immeuble aux enchères dans le délai de quarante jours, l'offre faite par l'acquéreur de payer son prix tombe, puisqu'elle n'est point acceptée. Il l'avait faite pour conserver l'immeuble; par suite de la mise aux enchères, il ne le conserve pas, puisque l'immeuble va être revendu dans les formes prescrites pour l'expropriation forcée. Le contrat entre

(1) Voyez les auteurs et les arrêts cités par Aubry et Rau, t. III, p. 379, note 23, § 280. Troplong réfute très-bien cette opinion (t. III, n° 724). Aubry et Rau ont proposé une troisième opinion que nous croyons inutile de discuter, les principes étant certains.

(2) Martou, t. III, p. 232, n° 1166. Aubry et Rau, t. III, p. 380, notes 25 et 26, § 280, et les autorités qu'ils citent. Rejet, 31 mars 1848 (Daloz, 1848, I, 117).

l'acquéreur et les créanciers ne s'étant pas formé, ceux-ci ne peuvent plus prétendre qu'ils ont un droit acquis sur le prix qu'ils ont refusé. A vrai dire, la procédure de la purge cesse pour faire place à la procédure de l'expropriation; on rentre donc dans l'hypothèse de la vente forcée, et, par conséquent, il faut appliquer ce que nous avons dit de l'adjudication. Le droit des créanciers hypothécaires ne se réalisera que par l'adjudication de l'immeuble; ils doivent donc avoir soin de renouveler leur inscription jusqu'à ce que l'adjudication soit prononcée. Nous renvoyons à ce qui a été dit de la vente forcée (n° 131).

La jurisprudence s'est prononcée pour l'opinion contraire. Il a été jugé que la surenchère ne fait que substituer un nouvel acquéreur au premier, et assure, par conséquent, les droits des créanciers en augmentant le montant du prix à distribuer entre eux. Ce sont les termes d'un arrêt de la cour de cassation⁽¹⁾. Il nous semble qu'il y a une confusion d'idées dans cette doctrine. Sans doute la mise aux enchères a pour effet d'augmenter le prix à distribuer, et la faculté de la requérir assure le droit des créanciers, mais à une condition, c'est qu'ils l'aient conservé; il faut donc qu'ils aient renouvelé leur inscription. Cela n'est pas douteux, si l'on s'en tient au principe qui est admis par la jurisprudence et par la doctrine (n° 128). Les créanciers acquièrent-ils un droit au prix par le seul fait de l'offre que leur fait l'acquéreur? Non, ils doivent accepter l'offre (n° 141); or, loin de l'accepter, ils la rejettent; ils ne veulent pas de la purge qu'on leur propose, ils recourent à l'expropriation. Mais exproprier l'acquéreur, c'est exercer le droit de suite, et pour exercer le droit de suite, les créanciers doivent être inscrits; partant, ils doivent conserver leur inscription en la renouvelant. La jurisprudence confond la mise aux enchères, en cas de purge, avec la folle enchère en cas d'expropriation. Celle-ci ne fait que confirmer les droits que les créanciers tiennent de l'adjudication première (n° 132); tandis que la mise aux enchères de l'immeuble en cas de purge ne peut pas confirmer les

(1) Rejet, 30 mars 1831 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 1686, 1^e, et les autres arrêts qui y sont cités).

droits des créanciers sur le prix, puisqu'ils n'avaient pas de droit acquis sur le prix; l'acquéreur le leur avait offert, et ils l'ont refusé: peuvent-ils réclamer comme un droit une offre dont ils ne veulent pas? L'opinion que nous soutenons, très-bien défendue par Troplong, a été admise par la commission spéciale et par les interprètes de notre loi hypothécaire (1).

143. L'acquéreur peut se porter adjudicataire lorsque l'immeuble est remis en adjudication publique. En faut-il conclure que les créanciers qui n'ont pas renouvelé leur inscription peuvent se prévaloir de l'offre que l'acquéreur leur a faite, et qui se trouve réalisée par suite de l'adjudication? Non, ce serait encore confondre la mise aux enchères avec la folle enchère. Il n'est pas exact de dire qu'en se portant adjudicataire, l'acquéreur réalise son offre; il ne peut plus être question d'offre, puisque les créanciers l'ont rejetée. Ce n'est pas le prix offert que l'acquéreur, devenu adjudicataire, paye aux créanciers, c'est le prix de l'adjudication; il le leur paye, non en vertu de la vente volontaire suivie de la purge, il le paye comme adjudicataire. Donc ce sont les principes qui régissent l'expropriation qu'il faut appliquer, et non les principes qui régissent la purge; or, l'adjudicataire paye son prix aux créanciers inscrits, car il le paye comme conséquence de l'action hypothécaire. La loi dit (art. 115, code civil, art. 2185) que la mise aux enchères peut être requise par les créanciers inscrits; c'est donc en vertu de leur droit hypothécaire qu'ils agissent, et le droit hypothécaire ne peut être exercé qu'à condition de le conserver en renouvelant l'inscription jusqu'à ce qu'il soit réalisé; et, dans l'espèce, il n'est réalisé que par l'adjudication de l'immeuble mis aux enchères (2).

144. Il se présente encore une difficulté dans cette difficile matière. C'est l'un des créanciers hypothécaires, le premier inscrit, qui a acheté l'immeuble. Débiteur du prix envers le vendeur, il est en même temps son créancier; sa

(1) Troplong, t. III, n° 726. Rapport de la commission spéciale (Parent, p. 55). Martou, t. III, p. 232, n° 1167. En sens contraire, Aubry et Rau, t. III, p. 380, note 24, § 280.

(2) Martou, t. III, p. 274, n° 1167.

dette s'éteint par compensation, de même que sa créance : doit-il néanmoins renouveler son inscription? Au premier abord, on serait tenté de croire qu'il ne peut plus être question d'hypothèque ni d'inscription. L'acquéreur n'est plus créancier, il a payé sa dette avec sa créance ; donc son droit hypothécaire est complètement réalisé, il a plus qu'un droit au prix, il est payé par voie de compensation : à quoi bon dès lors renouveler l'inscription hypothécaire? On dit encore, en faveur du créancier devenu acquéreur de l'immeuble hypothéqué, qu'il est dans l'impossibilité légale de renouveler son inscription : peut-on avoir une hypothèque et prendre une inscription sur ses propres biens? Ces arguments sont très-spécieux ; néanmoins la jurisprudence constante de la cour de cassation s'est prononcée contre le créancier qui, après avoir acheté l'immeuble, laisse périmer son inscription. Il faut d'abord écarter la compensation, elle concerne exclusivement les rapports du créancier et du débiteur, et elle ne change pas de nature lorsque le créancier stipule, comme cela se fait d'ordinaire, que sa créance se compensera avec le prix. La compensation qui se fait entre les parties ne porte aucune atteinte aux droits des autres créanciers inscrits après l'acquéreur. Si celui-ci ne purge pas, il est soumis à l'action hypothécaire des créanciers. Sur cette action, un ordre s'ouvre ; pour que l'acquéreur puisse s'y présenter comme créancier hypothécaire, il faut qu'il soit inscrit et qu'il ait renouvelé son inscription. Vainement dirait-il qu'il ne pouvait prendre inscription sur lui-même ; la cour de cassation répond qu'il réunit deux qualités qui, à l'égard des tiers, ne se confondent pas, celle de créancier et celle d'acquéreur ; comme créancier, il doit renouveler son inscription s'il veut se prévaloir de son droit hypothécaire ; si l'inscription est périmée, il cesse d'être créancier hypothécaire et il reste assujéti, comme détenteur d'un immeuble hypothéqué, à l'action des créanciers inscrits. Vainement encore opposerait-il aux créanciers que son droit hypothécaire s'est réalisé par la compensation ; il ne peut pas opposer la compensation aux créanciers ; à leur égard, le droit hypothécaire ne se réalise que par voie d'ordre, soit sur adjudication, soit comme

conséquence de la purge ; tant qu'il n'y a pas eu de règlement d'ordre entre les créanciers, le droit d'aucun d'eux n'est réalisé ; donc tous doivent le conserver, le créancier acquéreur de l'immeuble, aussi bien que les autres (1).

III. Faillite.

145. On a soutenu et il a été jugé que l'état de faillite dispensait les créanciers du failli de renouveler leurs inscriptions. Cette doctrine n'a pas trouvé faveur ; elle confond le dessaisissement, qui est la conséquence de la déclaration de faillite, et la conservation des droits appartenant aux créanciers. Le jugement déclaratif de faillite dessaisit le failli et fixe la situation des créanciers. A partir de ce moment, aucun créancier ne peut plus acquérir un droit de préférence sur les biens de la masse ; la loi ne permet pas même aux créanciers hypothécaires qui auraient négligé de s'inscrire de prendre inscription sur les biens du failli. Mais cela n'a rien de commun avec la conservation du droit hypothécaire des créanciers inscrits avant la déclaration de faillite. Si l'on s'en était tenu au principe qui gouverne la matière (n° 128), il n'y aurait jamais eu de doute sur ce point. Le créancier doit renouveler son inscription tant que son hypothèque n'est pas réalisée par le droit qu'il acquiert sur le prix. Est-ce que la faillite donne aux créanciers hypothécaires un droit sur le prix? La question n'a point de sens ; il ne peut pas y avoir de droit sur le prix tant qu'il n'y a point de vente ; donc, malgré la faillite, les créanciers doivent renouveler leurs inscriptions jusqu'à la vente de l'immeuble hypothéqué et la fixation définitive du prix. Nous croyons inutile d'insister, la doctrine et la jurisprudence s'étant prononcées en ce sens (2).

146. A plus forte raison en est-il ainsi quand une succession est acceptée sous bénéfice d'inventaire, ou qu'elle

(1) Rejet, 5 février et 1^{er} mai 1828 (Daloz, au mot *Privilèges*, n° 1692, et les autres arrêts qui y sont rapportés). Troplong, t. III, p. 726 bis. Martou, t. III, p. 234, n° 1169.

(2) Voyez les sources dans Aubry et Rau, t. III, p. 375, note 13, § 280 ; Daloz, *Répertoire*, au mot *Privilèges*, nos 1670 et 1671. Il faut ajouter Bruxelles, 11 août 1854 (*Pasicrisie*, 1855, 2, 124).