

On sait que les hypothèques légales peuvent être restreintes par des conventions expresses. Alors les modifications qu'elles reçoivent, par suite de la convention, font qu'elles cessent d'être purement légales; elles perdent le principal attribut de l'hypothèque de ce genre, qui est la généralité: transformées en hypothèques *spéciales*, elles sont dès lors subordonnées aux formes de l'hypothèque spéciale, c'est-à-dire conventionnelle (1).

ARTICLE 2154.

Les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège pendant dix années, à compter du jour de leur date; leur effet cesse, si ces inscriptions n'ont été renouvelées avant l'expiration de ce délai.

SOMMAIRE.

713. L'inscription ne conserve le rang aux hypothèques que pendant dix ans. L'effet des inscriptions cesse si elles ne sont pas renouvelées. Motifs de cette disposition.
714. Manière de compter les dix ans. Quand ils commencent. Quand ils expirent.
715. L'inscription nouvelle doit-elle contenir toutes les énonciations de l'ancienne? Distinction à ce sujet. De la représentation du titre au conservateur.
716. On doit renouveler toutes inscriptions quelconques, soit pour hypothèque légale, judiciaire, ou pour privilège.
- 716 bis. Par qui peut être opposé le défaut de renouvellement. Effet du non-renouvellement en temps utile. Il ne fait perdre que le rang et pas l'hypothèque. Examen d'un cas où il fait perdre le droit de suite.
717. Des cas où il n'est plus nécessaire de renouveler l'inscription. Principes à cet égard.
718. Dans quelle phase de la saisie immobilière l'inscription a-t-elle produit son effet, de manière qu'il soit inutile de la renouveler? Erreurs réfutées, lorsqu'il y a dénonciation au saisi et transcription de la saisie.

(1) M. Grenier, t. 1, p. 166.

719. Autre erreur lorsqu'il y a notification des placards aux créanciers inscrits.
720. Examen de la question de savoir si l'adjudication définitive dispense du renouvellement. Nécessité d'examiner plusieurs hypothèses. Ces hypothèses embrassent tous les cas où l'adjudicataire paye son prix, soit par consignation, soit par paiement, au fur et à mesure de la délivrance des bordereaux. Conclusion au rejet des opinions de MM. Merlin, Dalloz et Sirey.
721. Autres hypothèses pour le cas où l'adjudicataire n'a pas payé, et où il faut procéder à la revente sur folle-enchère. Caractère de cette revente.
722. Autre hypothèse pour le cas où l'adjudicataire a revendu, et où il faut déposséder les sous-acquéreurs pour obtenir paiement. Dissentiment avec un arrêt de la cour de Toulouse.
- 722 bis. Résumé.
723. Examen de la question du renouvellement, au cas de vente volontaire. Distinctions nécessaires.
724. Dissentiment avec MM. Merlin et Dalloz. Quasi-contrat opéré par la notification.
725. *Quid* si la notification de la vente aux créanciers inscrits n'est pas suivie de paiement?
726. *Quid* s'il y a réquisition de mise aux enchères? Arrêt de la cour de Paris rejeté, et dissentiment avec un arrêt de la Cour de cassation.
- 726 bis. Le créancier qui prend en paiement la chose sur laquelle il a hypothèque n'est pas dispensé de renouvellement, tant que les hypothèques des autres créanciers ne sont pas purgées.
- 726 ter. Quand l'acquéreur qui avait délaissé déclare reprendre la chose, il n'est plus nécessaire de renouveler.
727. Mais le délaissement ne dispense pas de renouveler.
- 727 bis. Ni la vente suivie de transcription.
- 727 ter. Doit-on renouveler l'inscription en cas de faillite? Renvoi.
728. Renvoi pour plusieurs autres questions déjà traitées.

COMMENTAIRE.

713. L'inscription ne conserve l'hypothèque ou le privilège que pendant dix ans, à compter du jour de sa

date. A l'expiration de ces dix ans, il est nécessaire de la renouveler, sans quoi l'hypothèque *perd son rang*, de même que si elle n'avait jamais été inscrite (1). Mais si l'inscription est renouvelée en temps utile, l'hypothèque continue à conserver son rang, à la date de l'inscription primitive.

Le motif pour lequel cette péremption a été établie, est que si l'on n'eût pas annulé les inscriptions après dix ans, les recherches eussent été hérissées d'un grand nombre de difficultés à raison du laps de temps (2). La section de législation avait proposé de faire durer l'inscription aussi longtemps que l'action personnelle contre le débiteur, ou que l'action hypothécaire contre le tiers détenteur. Mais cette proposition fut rejetée : l'action personnelle peut durer cent ans peut-être, soit par des actes conservatoires, soit par une suite de minorités. Or, comment un conservateur pourrait-il se retrouver dans cette foule de registres qu'il serait forcé de consulter tous les jours, et chaque fois qu'on lui demanderait un certificat d'inscription? On a donc pensé qu'il était nécessaire de restreindre la durée de l'inscription, et qu'il valait mieux imposer aux intéressés la gêne du renouvellement (3).

(1) L'inscription non renouvelée en temps utile s'éteint tellement que le conservateur des hypothèques ne doit pas comprendre, dans les certificats qu'il délivre, les inscriptions périmées, et que s'il les y comprend, il est tenu de les supprimer et de restituer les droits perçus à cette occasion. Paris, 21 janvier 1814 (Sirey, 14, 2, 186).

(2) Conf., t. 7, p. 204, 205. Rép., t. 16, Inscrit., p. 467, col. 2.

(3) Avis du conseil d'Etat du 22 janvier 1808. On le trouve dans les éditions du Code Napoléon par Paillet, p. 521, *ad notam*. L'origine de l'art. 2154 est dans l'art. 23 de la loi de brumaire an VII. Mais l'art. 2154 ne comporte pas d'exceptions, tandis que la loi de brumaire an VII en avait apporté. Voyez au surplus mes objections contre l'utilité du renouvellement décennal, dans la préface, p. LXXI et suiv. Je signale là, en note, le système auquel on s'était arrêté lors de la discussion de la réforme hypothécaire.

714. La première question que fait naître notre article est de savoir de quelle manière doivent être comptées les dix années pendant lesquelles l'inscription conserve son effet.

Et d'abord, doit-on comprendre dans le délai le jour où a été prise l'inscription primitive, c'est-à-dire le jour *à quo*? Comme j'ai traité cette question à fond sur l'article 2109, je renvoie à ce que j'ai dit, notamment sous le n° 303; on y verra les arrêts qui ont décidé que le jour *à quo* n'est pas compris dans le terme, et la réfutation de l'opinion contraire de M. Merlin.

Ensuite, le jour du terme est-il compris dans le terme?

L'affirmative ne fait pas le plus léger doute. Pour qu'il en soit exclu, il faut une disposition expresse. C'est ainsi que l'art. 1033 du Code de procédure civile porte que le jour de l'échéance n'est jamais compté dans le délai général fixé pour les ajournements, les citations et autres actes faits à personne et domicile; c'est là une disposition spéciale qui déroge au droit commun. Car il est certain que le jour *ad quem* est toujours compris dans le terme. *Dies termini computatur in termino* (1).

La cour de Paris, par arrêt du 21 mai 1814 (2), a cru cependant pouvoir décider que, pour calculer la durée d'une inscription hypothécaire, il ne fallait compter ni

Du reste, l'inscription hypothécaire, prise en renouvellement d'inscriptions antérieures, ne conserve pas l'effet de ces inscriptions, s'il s'est écoulé plus de dix ans depuis la dernière inscription prise, lors même qu'en tenant compte des renouvellements successifs, il ne se serait pas écoulé autant de périodes décennales qu'il y a eu de renouvellements. Bourges, 30 avril 1853 (*J. Pal.*, 1853, t. 2, p. 228; Dalloz, 54, 2, 52).

(1) Répert., v° Appel, sect. 1, § 1, n° 14 du t. 15. Quest. de droit, Enregist., § 15.

(2) Rép., t. 17, p. 488, 449. Dalloz, Hyp., p. 506, n° 3. Conf. MM. Delvincourt, t. 3, p. 583; Persil, art. 2154, n° 8.

le jour *à quo* ni le jour *ad quem* (1). Mais cette décision n'est pas admissible en ce qui concerne le jour *ad quem*.

Que devrait-on décider si le jour *ad quem* était férié ?

Les opinions sont partagées. M. Grenier (2) pense que, le bureau du conservateur étant fermé ce jour-là, l'inscription serait valablement prise le lendemain (3). Mais MM. Vazeille (4) et Toullier (5) sont d'avis contraire, par la raison que la loi, en fixant le délai, n'a pas dit que les jours fériés en seraient retranchés. S'il était permis de retrancher le dernier jour parce qu'il est férié, pourquoi ne pas en retrancher aussi tous les autres jours du délai qui seraient fériés ? Car ils sont donnés pour agir. C'est donc le cas d'appliquer par analogie l'art. 154 du Code de commerce. Tel paraît être l'avis de M. Dalloz (6), et je pense aussi qu'il doit être suivi sans hésiter (7).

715. Maintenant, quelles sont les formes de l'inscription renouvelée ? Le Code Napoléon ne le dit pas. Quelques personnes ont pensé qu'étant destinée à remplacer l'inscription primitive, elle doit contenir tout ce que

(1) D'autres arrêts décident qu'on doit au contraire comprendre dans le délai, et le jour de l'inscription et le dernier jour des dix ans, en sorte qu'une inscription prise le 2 mai, par exemple, doit être renouvelée le 1^{er}. Colmar, 30 juillet 1813. Toulouse, 2 janvier 1841 (Sirey, 41, 2, 465; Dalloz, 42, 2, 114). C'est la doctrine de M. Merlin que j'ai réfutée. *Loc., supra cit.*, n^{os} 303 et suiv.

(2) T. 1, n^o 107.

(3) Dal., Hyp., p. 305, col. 1, n^o 15.

(4) N^{os} 334, 335.

(5) T. 13, n^o 55.

(6) Prescript., p. 281, col. 1, n^o 4.

(7) V. comment. de la Prescription, t. 1, n^o 4. Cette doctrine a été consacrée par un arrêt de la cour de Riom, du 8 avril 1843 (J. P., 1844, t. 1, p. 385; Dalloz, 44, 2, 14; Sirey, 43, 2, 370); et un autre arrêt décide même que les obstacles à la communication entre le domicile du créancier et le bureau de la situation des biens, à moins qu'ils ne soient invincibles, ne relèvent pas du défaut du renouvellement de l'inscription dans les dix ans. Bordeaux, 24 juin 1826 (Sirey, 26, 2, 306; Dalloz, 26, 2, 221).

contenait cette primitive inscription (1). Mais il faut faire une distinction : ou la nouvelle inscription se réfère à l'ancienne, ou elle ne s'y réfère pas. Si elle s'y réfère, dans ce cas la Cour de cassation a décidé par deux arrêts, l'un du 3 février 1819 (2), l'autre du 22 février 1825 (3), qu'il n'était pas nécessaire que le renouvellement d'inscription fût accompagné de toutes les formalités et énonciations exigées par l'art. 2148. Ainsi, est valable l'acte de renouvellement dans lequel le créancier s'est borné à exprimer qu'il entendait renouveler une inscription prise par lui tel jour, sur les biens d'un tel son débiteur, enregistrée dans tel volume et sous tel numéro. L'arrêt du 22 février 1825 casse un arrêt de la cour de Rouen qui avait décidé que le renouvellement devait être accompagné des formalités voulues par l'art. 2148 (4).

Mais si l'inscription nouvelle ne se réfère pas à l'ancienne, alors elle doit contenir toutes les énonciations exigées par l'art. 2148. En effet, c'est cette inscription seule que consultent les tiers. Elle doit donc les éclairer sur tout ce que l'inscription tend à rendre public.

Je dois faire remarquer ici qu'il semblerait résulter d'un arrêt de la Cour de cassation du 14 juin 1831, que l'inscription nouvelle ne faisant qu'un avec l'inscription primitive, il est nécessaire, à peine de nullité, de rappeler la date de cette inscription primitive, afin que l'on puisse s'assurer si elle existe réellement, ou si elle a la date qu'on lui assigne, ou si elle a été régulièrement opérée (5).

(1) M. Grenier, t. 1, n^o 117. M. Merlin, t. 16, p. 477.

(2) Dalloz, Hyp., p. 275.

(3) Dal., 25, 1, 55.

(4) Dans le même sens, Grenoble, 9 janvier 1827 (Dalloz, 28, 1, 99). Bourges, 25 mai 1827 (Dal., 259, 2, 29). La Cour de cassation avait décidé le contraire par arrêt du 14 janvier 1818, Dal., Hyp., p. 307.

(5) Dal., 31, 1, 230 et suiv. Un autre arrêt de la Cour de cassation a jugé de même que l'inscription prise en renouvellement doit contenir l'indication de l'inscription renouvelée, sous peine

Mais cet arrêt de rejet peut s'expliquer par les observations suivantes. Le sieur Romieu avait pris inscription le 18 janvier 1805; il avait renouvelé cette inscription le 11 mai 1807, sans que l'arrestographe en fasse connaître les motifs. Le renouvellement décennal n'avait eu lieu que le 10 mars 1817. Les adversaires du sieur Romieu, qui s'étaient inscrits dans l'intervalle de 1805 à 1807, prétendaient que l'inscription de 1805 était comme non avenue; et l'arrêt d'Aix, contre lequel le pourvoi avait été formé, avait décidé que Romieu lui-même avait reconnu la caducité de cette inscription. Toute la question devant la Cour de cassation était donc de savoir s'il y avait eu renonciation à l'inscription de 1805, ou bien si l'inscription de 1807, quoique ne mentionnant pas celle de 1805, devait être considérée comme en ayant prorogé les effets. On sent que cette question était dominée tout entière par le point de fait déclaré constant par la cour d'Aix.

Mais si l'on se place en dehors de toute circonstance spéciale, je ne crois pas qu'il soit indispensable de déclarer que l'inscription renouvelée est prise pour continuer les effets de l'inscription primitive. L'omission de cette énonciation ne porte préjudice à personne, et d'ailleurs on ne voit pas que la loi exige cette formalité. Je dis qu'elle ne porte préjudice à personne. Par exemple : je prends inscription le 3 mai 1807, et je renouvelle le 4 mai 1817, sans dire que c'est par continuation de la première inscription. Mais tous ceux qui ont pris inscription après 1807, et avant les dix ans, ont su que je les primais. Quant à ceux qui ont pris inscription après 1817, que leur importe que je les prime par mon inscription de 1817 ou par mon inscription de 1807? La même con-

de ne valoir qu'à sa propre date. Cassation, 25 janvier 1853 (*J. P.*, 1853, t. 1, p. 696). *Junge* Cassat., 29 août 1838 (*J. P.*, 1838, t. 2, p. 242) et Lyon, 10 janvier 1844 (*J. P.*, 1848, t. 2, p. 538). V. aussi MM. Merlin, Rép., v° Hyp., § 8 bis, n° 11; Zachariæ, t. 2, § 280, note 15; Baudot, n° 815.

clusion aurait lieu si je me trouvais en présence d'un tiers détenteur (1).

On a demandé si le conservateur des hypothèques peut se refuser à renouveler l'inscription, alors qu'on ne lui présente pas le titre originaire. Il faut répondre que non. Car si la loi exige la représentation du titre, lorsqu'il s'agit de prendre une première inscription, c'est pour que le conservateur soit pleinement assuré que l'individu qui requiert inscription n'est pas sans qualité. Mais lorsque l'hypothèque a déjà été inscrite, le conservateur n'a plus les mêmes craintes à avoir. Il ne peut pas douter que la réquisition à fin de renouvellement ne soit fondée sur un titre (2).

716. L'obligation de renouveler l'inscription est commune à toutes les inscriptions hypothécaires quelconques, même à celles qui sont prises d'office, ou en faveur des femmes mariées, des mineurs, du Trésor, etc.

Notre article, en effet, ne distingue pas. La nécessité de faciliter les recherches existe pour les inscriptions d'office, de même que pour les autres. L'époux et le tuteur doivent renouveler l'inscription de la femme, à peine d'être poursuivis comme stellionataires, conformément à l'art. 2136 du Code Napoléon (3). A l'égard

(1) La cour de Limoges a pleinement consacré mon appréciation par arrêt du 14 avril 1848 (*J. Pal.*, 1848, t. 2, p. 537). Conf. Montpellier, 26 février 1852 (*Sirey*, 52, 2, 686).

(2) Rép., t. 16, p. 482, col. 1, *in fine*. Cass., 14 avril 1817. Dal., Hyp., p. 307. *Junge* Paris, 27 décembre 1831 (*Sirey*, 32, 2, 49); Inst. de la régie de l'enregistr., 2 avril 1834 (34, 2, 573).

(3) Néanmoins, la jurisprudence ne considère pas comme soumise à la formalité du renouvellement l'inscription prise pour sûreté de l'hypothèque légale du mineur. Cassation 1^{er} décembre 1824 (*Dall.*, 27, 1, 480) et 21 août 1833 (*Sirey*, 33, 1, 612). Conf., M. Baudot, n° 823. Comme aussi il a été décidé que l'inscription prise sous la loi de brumaire an VII, par une femme, sur les biens de son mari, n'a pas été soumise par le Code Napoléon à la nécessité du renouvellement dans les dix ans, l'art. 2154 lui étant inapplicable. Cassation, 14 juillet 1831 (*Sirey*, 31, 1, 357).

du Trésor, la loi du 11 brumaire an VII portait que les inscriptions prises à son profit auraient leur effet jusqu'à l'apurement définitif des comptes et six mois au delà. Mais cette disposition n'a pas été répétée dans le Code Napoléon. On a voulu soumettre toutes les inscriptions à une règle générale, et l'on a pensé qu'il convenait d'autant moins de faire une exception en faveur du Trésor, que l'administration a partout des agents qu'on doit supposer assez vigilants pour s'occuper, avec plus de soin peut-être que les particuliers, des intérêts qui leur sont confiés.

Quant à l'inscription d'office prise pour le vendeur, les mêmes motifs militent pour que le renouvellement en soit indispensable; mais l'on sent que ce n'est pas au conservateur qu'est imposé le soin de ce renouvellement, et qu'il incombe tout entier au vendeur, qui seul peut savoir s'il a été ou non payé (1). Tous ces principes sont développés d'une manière lumineuse dans un avis du conseil d'État, du 22 janvier 1808 (2).

716 bis. Le non-renouvellement peut être opposé par les créanciers entre eux et par les tiers acquéreurs, en un mot par tous ceux qui, fondant leur sécurité sur la publicité des hypothèques, ont intérêt à soutenir qu'ils ont eu juste sujet de croire que l'inscription non renouvelée était périmée (3).

Du reste, la péremption de l'inscription ne fait perdre que le rang, et nullement le fond du droit, à moins qu'il n'y ait purgement.

Voici cependant un cas où le défaut de renouvellement en temps utile éteint le droit de suite.

(1) *Suprà*, n° 286. J'y cite, en note, les arrêts qui consacrent cette doctrine.

(2) *Suprà*, n° 715, note.

(3) V. Cass., 29 juillet 1828 (Sirey 28, 1, 527) et 3 février 1824 (Sirey, 24, 1, 190). Rouen, 1^{er} février 1825 (Sirey, 25, 2, 271). Grenoble, 12 mai 1824 (Sirey, 25, 2, 184). Bordeaux, 17 mars 1828 (Sirey, 28, 2, 179).

Le sieur Lecamus constitue une rente au profit de la dame Dumont, avec affectation hypothécaire. La dame Dumont prend inscription le 2 mars 1812. Le 28 août, vente des immeubles hypothéqués à la dame de Bournissien, qui fait transcrire son contrat le 1^{er} septembre. Le 28 janvier 1815, la dame Dumont cède sa créance inscrite au sieur Capron. Ce dernier ne renouvelle l'inscription que plusieurs jours après l'expiration des dix ans, c'est-à-dire le 25 mars 1822. La dame Bournissien prétend que, le renouvellement de l'inscription étant fait après la péremption de l'inscription, l'hypothèque a cessé à son égard de grever les biens. Jugement qui accueille cette prétention. Sur l'appel, arrêt de la cour de Rouen, du 1^{er} février 1825 (1), qui confirme. Cet arrêt, rendu contre les conclusions de M. Bergasse, avocat général, me paraît conforme aux principes, et se justifie par les considérations suivantes :

Pour exercer le droit de suite, il faut être inscrit. C'est ce qui résulte des art. 2166 et 2167, et ce qu'on ne saurait contester sérieusement. Or, d'après les art. 834 et 836 du Code de procédure civile, toutes les fois qu'on ne s'inscrit pas dans la quinzaine de la transcription, l'immeuble est purgé. Mais si une inscription existe au moment de la transcription et que le créancier la laisse périmée, c'est comme si elle n'avait jamais existé. Dans l'instant où elle a cessé d'être, l'immeuble s'en trouve virtuellement purgé, comme il l'est de toutes les hypothèques qui n'ont jamais été inscrites. L'inscription prise après la péremption de la première ne peut se greffer sur celle-ci. C'est donc une manifestation naissante et un acte nouveau, qui ne peut militer contre le tiers acquéreur qui a transcrit, et au profit duquel le délai de quinzaine est écoulé.

On peut objecter que la dame Bournissien avait reçu l'immeuble à la charge d'une hypothèque inscrite lors de la

(1) Dalloz, 25, 1, 122.

transcription ; que, cette hypothèque ayant été imprimée sur l'immeuble, et le droit de suite ayant été conservé lors de la transcription, la péremption de l'inscription n'avait pu faire perdre que le rang, mais n'avait pas atteint le droit de suite. Mais on répond, ce me semble, avec avantage, que le droit de suite était subordonné à l'inscription, que c'était elle qui le conservait, et qu'en devenant caduque, elle a entraîné nécessairement le droit de suite qui était lié à son sort et à son existence (1). La question a été jugée une seconde fois en ce sens, par arrêt de la Cour de cassation, du 15 décembre 1820, dans une espèce où le sieur Wischer, inscrit lors de la quinzaine de la transcription, n'avait renouvelé son inscription qu'après qu'elle était déjà périmée (2).

717. Après avoir fait connaître l'objet et les formes de l'inscription renouvelée, je dois examiner quels sont les cas où ce renouvellement n'est plus nécessaire, parce que l'inscription a produit son effet.

Lorsque l'immeuble se trouve converti en argent, et que le droit des créanciers n'est plus qu'un droit sur le prix, on conçoit aisément que l'inscription a produit tout son effet, et qu'il n'est plus nécessaire de la renouveler, il n'y a plus de chose soumise à l'hypothèque : *pignus luitur*.

Mais cette vérité, si claire lorsqu'elle est exposée d'une manière abstraite, rencontre cependant des difficultés sérieuses, quand on en fait l'application aux cas que fait naître la pratique. Je vais essayer de parcourir le cercle de ces difficultés (3).

(1) V. t. 1. n° 286 *ter*.

(2) Dal., 30, 1, 6 et 7.

(3) Voyez, dans la préface, ce que je dis des dispositions du Code piémontais sur ce point. Je dois ajouter ici, qu'à l'exemple du législateur piémontais, l'Assemblée législative se proposait de trancher ces difficultés par une disposition expresse : c'était du moins le projet de la Commission qui avait été formée dans le sein de l'Assemblée. La Commission pensait qu'il est en général

718. *Des différents cas en matière de saisie immobilière.* — La saisie immobilière est le moyen principal de faire produire à l'hypothèque les effets qu'elle a pour but d'atteindre. Mais quel est le point fixe où il faut s'arrêter pour considérer comme définitifs les droits de tous les créanciers inscrits ?

On a d'abord pensé que lorsque la saisie immobilière était dénoncée au saisi, et qu'elle était transcrite au bureau du conservateur, conformément aux art. 677 et 678 du Code de procédure civile, il n'était plus nécessaire de renouveler les inscriptions périmées. La dénonciation et la transcription produisent plus d'effet, disait-on (1), et remplissent mieux le but du législateur qu'un

très-dangereux de dispenser une inscription de renouvellement, sous prétexte qu'elle a produit tout son effet. Tant qu'un créancier hypothécaire n'est pas payé, disait-elle, la péremption doit courir ; et, en thèse ordinaire, il ne faut pas admettre en sa faveur de dispense de renouvellement : autrement, les tiers peuvent être induits en erreur. Un homme veut contracter avec l'acquéreur ou acheter une des créances inscrites ; il lève un état des inscriptions ; le conservateur n'y comprend pas les inscriptions qui ont plus de trente années de date (j'ai dit, dans ma préface, que le projet donnait à l'inscription une durée de trente ans). Si la dispense de renouvellement était admise en faveur de ces inscriptions, celui qui aurait traité sur le vu de l'état ainsi délivré se trouverait trompé. L'obligation du renouvellement dans les trente ans doit donc, en général, être absolue. Néanmoins, le projet proposait d'établir une fin de non-recevoir relative vis-à-vis de ceux qui auraient été parties dans un ordre et de leurs successeurs à titre universel. Telle était, sur ce point, l'économie du projet ; la formule s'en trouve dans l'art. 2160 de la rédaction préparée pour la troisième délibération, lequel article était ainsi conçu : « Le délai de la péremption, faute de renouvellement, » court dans tous les cas, tant que le créancier n'a pas touché le » montant de la collocation. Néanmoins, après l'ouverture de » l'ordre, lorsqu'une inscription alors existante est comprise dans » l'état annexé au procès-verbal du juge-commissaire, le défaut » de renouvellement postérieur ne peut plus être opposé par les » autres créanciers, qui ont été parties dans l'ordre ou y ont été » appelés, ni par leurs successeurs à titre universel. »

(1) M. Persil, art. 2154, n° 6.

simple renouvellement, qui devient dès lors inutile. C'est ce qu'avait jugé la cour de Paris par arrêt du 23 avril 1818 ; mais sur le pourvoi cet arrêt fut cassé par arrêt du 31 janvier 1821 (1). En effet, ni la saisie immobilière, ni la dénonciation au saisi, ni la transcription sur les registres du greffe ne donnent aux inscriptions une publicité capable de remplir le but du renouvellement. J'ai montré ailleurs (2) que le saisi peut, même après la dénonciation de la saisie (aujourd'hui la transcription de la saisie), hypothéquer l'immeuble dont on poursuit l'expropriation. Or, les créanciers qui contracteraient avec le saisi, sous la foi de la péremption des inscriptions, seraient induits en erreur, et pourraient devenir victimes de leur confiance.

719. *Quid juris*, si l'on a fait aux créanciers inscrits la notification du placard, conformément à l'art. 692 du Code de procédure civile ?

Un arrêt de la cour de Bruxelles, du 20 février 1811 (3), et un arrêt de la cour de Rouen, du 20 mars 1817 (4), ont décidé que la notification du placard fixe les rangs des créanciers inscrits, et que par conséquent le renouvellement de l'inscription n'est plus nécessaire. En effet, disait-on, par la notification du placard, les créanciers inscrits deviennent partie dans la poursuite. La saisie ne peut plus être rayée que de leur consentement : ils ont donc un droit acquis qu'ils ne peuvent plus perdre. Objectera-t-on que des tiers peuvent contracter avec le saisi, postérieurement à la dénonciation, et recevoir de lui une hypothèque ? Cela est vrai. Mais ils trouvent dans la publicité de la saisie, dans la dénonciation qui en a été faite au débiteur, dans l'enregistrement de cette dénonciation en marge de la saisie même, et dans

(1) Dal., Hyp., p. 310, n° 1, Sirey, 21, 1, 180.

(2) T. 2, n° 413 bis.

(3) Rép., t. 16, p. 463. Dal., Hyp., p. 310, note n° 2.

(4) Sirey, 17, 2, 259. M. Dalloz ne fait que donner la date de cet arrêt. Hyp., p. 310, note n° 2.

la notification des placards aux créanciers inscrits, tous les renseignements qu'ils peuvent désirer.

Ces raisonnements viennent se briser contre des principes plus forts et plus puissants.

La notification des placards ne peut fixer l'état des inscriptions d'une manière invariable entre les créanciers alors inscrits. Car cette notification ne présuppose que l'existence d'inscriptions matérielles dont il n'est pas encore temps de discuter le mérite, et qui ne seront examinées que dans le jugement d'ordre. Ni la saisie immobilière, ni la dénonciation au saisi, ni les autres formalités dont on parle n'empêchent la propriété de l'immeuble de résider sur la tête du saisi ; ce dernier peut hypothéquer, il peut même aliéner valablement, si avant l'adjudication l'acquéreur consigne, conformément à l'art. 687 du Code de procédure civile, une somme suffisante pour payer les créanciers inscrits. Les inscriptions n'ont donc pas encore produit leur effet légal, puisque l'immeuble n'est pas purgé.

Les tiers créanciers étrangers à la saisie ne sont obligés de consulter que l'état des inscriptions sur le registre des hypothèques ; rien ne peut remplacer pour eux le défaut de ces inscriptions. Ce n'est pas dans des actes de procédure, auxquels il n'ont pas pris part, qu'ils peuvent aller chercher la connaissance des inscriptions ; sans quoi, la loi qui leur dit de puiser dans les registres des inscriptions les notions relatives à la position du débiteur, serait pour eux une déception ; et, se fiant sur la péremption d'inscriptions non renouvelées, ils seraient victimes de fausses promesses.

C'est ce dernier système qui a prévalu dans un arrêt de la cour de Bruxelles, du 26 mai 1813 (1), et dans un arrêt de la Cour de cassation du 9 août 1821 (2).

(1) Dalloz, Hyp., p. 309, cite seulement la date de cet arrêt,

(2) Dal., Hyp., p. 309.