

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 irréfutable.

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<sup>re</sup> 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) Tarrille, 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. pignor.* : « Hæc autem venditio quæ fit jure pignoris omnia pignora quibus res nexa erat dissolvit, liberumque rei dominium in emptorem traditione transfert. »

(2) *Suprà*, n° 279 et 282.

(3) M. Tarrille, *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<sup>e</sup> *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 périmait avant la consignation s'éteint avant d'avoir réalisé ses effets.

Mais cette opinion me paraît fautive.

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 périr 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, ajoutez-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 payé 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<sup>e</sup> *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<sup>e</sup> *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<sup>e</sup> *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.