

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

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

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

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

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

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

(2) V. MM. Delvincourt, t. 3, p. 581; Grenier, n° 412; Persil, art. 2154, n° 5; Battur, t. 3, n° 452; Baudot, n° 838; Duranton, t. 20, n° 167. — V. aussi Paris, 29 août 1815; Colmar, 16 juin 1821; Bordeaux, 10 juillet 1823; Montpellier, 3 janvier 1827; Lyon, 16 février 1830; Orléans, 12 mars 1838; Cassation, 21 mars 1848 (*J. Pal.*, 1848, t. 2, p. 72); Bourges, 20 novembre 1852 (1852, t. 2, p. 651).

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

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

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

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

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

(2) Même décision dans l'édit piémontais (*loc. cit.*). — Conf. Toulouse, 30 juillet 1835 (*Sirey*, 36, 2, 156; *Dalloz*, 36, 2, 79); Paris, 16 janvier 1840 (*J. Pal.*, 1840, t. 1, p. 338); Rouen, 23 mars 1846 (*J. Pal.*, 1846, t. 2, p. 281); Colmar, 27 avril 1853 (*Sirey*, 53, 2, 572). V. encore Cassation, 8 juillet 1854, (*Sirey*, 54, 1, 504). V. aussi MM. Favard-Langlade, v° *Inscript. hyp.*, sect. 7, n° 4; Zachariæ, t. 2, § 280; Mourlon, t. 3, p. 501.

attendre les lenteurs de l'ordre, consigne le prix : l'immeuble est dégagé, et l'on ne conçoit pas facilement sur quoi l'inscription serait renouvelée. Ainsi, je ne puis partager l'opinion de M. Merlin, qui veut que l'on s'inscrive jusqu'à l'ordre (1), ni celle de M. Dalloz, qui veut qu'on s'inscrive jusqu'à la délivrance des bordereaux de collocation (2). Lorsque les inscriptions ont attiré à elles l'offre du prix, suivie de consignation, il est clair qu'elles ont accompli leur but, et que la matière manque pour un renouvellement d'inscription.

D'après l'art. 2160 du Code Napoléon, le tiers acquéreur qui a purgé et consigné peut obtenir radiation des inscriptions existantes. Comment donc serait-il possible d'exiger des renouvellements d'inscription, alors que les inscriptions elles-mêmes sont ou vont être radiées ?

Je dirai même que l'opinion de MM. Merlin et Dalloz ne me paraît pas meilleure, alors que le paiement ne serait fait par l'acquéreur qu'après l'ordre et suivant les bordereaux de collocation. La raison en est que, lorsque la notification a été suivie du paiement du prix, l'effet de l'inscription est censé accompli à l'échéance des quarante jours qui suivent la notification. En effet, la notification contient l'offre de payer, à chacun des créanciers inscrits, le montant des charges hypothécaires, et l'expiration des quarante jours sans demande de surenchère équivaut à une acceptation formelle de cette proposition. Alors il s'établit un contrat entre l'acquéreur et les créanciers inscrits. L'acquéreur s'oblige à payer, les créanciers consentent à recevoir leur dû, en donnant décharge des hypothèques qui grèvent le fonds. Ce quasi-contrat, qui est précisément le résultat que l'inscription est destinée à produire, est à la vérité soumis à la condition que le paiement s'effectuera. Mais lorsque cette condition se vérifie, elle produit un effet rétroactif du

(1) Répert., t. 16, Inscript. hyp., p. 4 :

(2) Hyp., p. 303, n° 11.

jour où les offres sont devenues définitives (1). Les péremptions d'inscriptions survenues dans l'intervalle ne peuvent nuire, *media non nocent*, et le renouvellement de l'inscription s'est trouvé inutile sous un triple rapport : d'abord il était inutile à l'égard de l'acquéreur, puisqu'il avait contracté l'obligation de payer, et qu'en présence de cet engagement il eût été surabondant de raviver un titre reconnu par lui. Le renouvellement n'était pas moins inutile à l'égard des créanciers entre eux. La notification, avec offre de payer, a été acceptée par eux. Or, cette offre était subordonnée à l'obligation de n'effectuer les paiements que suivant l'état et l'ordre des inscriptions existantes lors de la notification, et dont le tableau était joint à cette notification (art. 2185 Code Napoléon, § 3°). Chacun est censé y avoir consenti. Les rangs ont donc été tacitement fixés par un mutuel accord à ce qu'ils étaient à cette époque, sauf les moyens de nullité existants lors du quasi-contrat. Cet accord ne peut être modifié *ex post facto*. Enfin à l'égard des autres créanciers du débiteur commun non munis d'inscription, le renouvellement était également inutile. Car la notification se fait après la quinzaine de la transcription (article 2181 et 2183 du Code Napoléon), et l'on sait que, passé cette époque, il n'est plus permis de s'inscrire.

On voit que j'insiste toujours sur l'addition des quarante jours à la notification pour opérer le quasi-contrat qui lie toutes les parties. Cette opinion, je le sais, est nouvelle en France, et personne, à ma connaissance, ne l'a encore soulevée. Mais je ne la crois pas moins certaine : pour qu'il y ait engagement respectif, il faut qu'il y ait concours de toutes les volontés ; et ce serait manquer à cette règle fondamentale que de s'arrêter exclusivement à l'offre du tiers détenteur, sans attendre l'événement qui doit manifester l'acceptation de tous les créanciers en masse. Le contrat manquerait d'un de ses termes, ou, pour mieux dire, il n'y aurait pas de con-

(1) *Suprà*, n° 471 et 720, 2° hypothèse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ront entières? N'est-il pas clair qu'ils ne pourront pas profiter du bénéfice de la mise aux enchères? Et en effet, qu'est-ce que la réquisition d'enchères, sinon une des plus importantes garanties que l'inscription assure à l'hypothèque? Et comment pouvoir associer dès lors à ce droit de suite des créanciers dont les hypothèques sont paralysées par le non-renouvellement de l'inscription? Quoi donc! c'est le droit de suite qui a fait porter l'immeuble à la véritable valeur qui doit servir à indemniser les créanciers hypothécaires, et l'on pourrait admettre au partage de ce prix des créanciers entre les mains desquels le droit de suite aurait été antérieurement éteint! Ma raison se refuse à cette conséquence.

Elle a été admise néanmoins par un arrêt de la cour de Paris, du 21 février 1825 (1). Dans l'espèce de cet arrêt, l'acquéreur avait notifié son contrat à la *veuve Petit*, créancière conventionnelle du vendeur, le dernier jour de l'existence légale de l'inscription. La *veuve Petit* n'avait pas renouvelé son inscription. Postérieurement une surenchère avait eu lieu (2), et l'immeuble avait été adjugé à un tiers. Il semblait que la *veuve Petit* fût sans droit hypothécaire sur le prix. Cependant la cour de Paris pensa qu'elle n'avait pas été dans l'obligation de renouveler son inscription, et ordonna qu'elle serait colloquée en rang utile. Ainsi la *veuve Petit* fut admise à profiter du droit de suite exercé par ses cocréanciers, quoique ce droit de suite n'eût pu être exercé par elle, et qu'il fût éteint en sa personne. Comment la cour de Paris a-t-elle pu penser que, par la notification, l'inscription de la *dame Petit* avait produit tout son effet? Mais n'y avait-il pas encore un autre effet ultérieur à atteindre? C'était d'anéantir un contrat de vente qui ne portait pas le prix à sa juste valeur, de poursuivre l'immeuble entre

(1) Dal., 26, 2, 15.

(2) Ainsi, cette espèce diffère beaucoup de l'espèce des arrêts que j'ai cités n° 724. Cependant M. Dalloz semble les placer dans la même catégorie. Hyp., p. 511, note 1.

les mains de l'acquéreur et de l'en déposséder. Voilà quelles étaient encore les dernières extrémités du droit de suite que l'inscription devait atteindre. Or, la dame Petit ne pouvait pas arriver jusque-là avec son inscription périmée. L'art. 2185 du Code Napoléon est formel. Et dès lors, comment aurait-elle pu y atteindre par le ministère du créancier inscrit qui avait requis la surenchère? Le requérant dans ce cas n'est que le mandataire, ou si l'on veut le *negotiorum gestor* de la masse des créanciers inscrits. Peut-on supposer que lorsque la loi fait à ce créancier requérant une obligation d'avoir une hypothèque valablement inscrite, elle l'admette à représenter des créanciers qui auraient laissé mourir entre leurs mains leurs inscriptions, et par conséquent le droit de suite?

Ceci étant admis, il en résultera cette conséquence, qui me paraît irréfragable, savoir, que l'inscription devra être renouvelée jusqu'au moment de l'adjudication, parce que c'est seulement alors que les droits hypothécaires seront mobilisés, et que l'hypothèque se détachera de l'immeuble. Il ne suffirait pas d'être inscrit au moment de la réquisition de surenchère. Cette réquisition n'a fait que repousser la proposition de mobilisation faite par l'acquéreur, mais elle n'a pas converti le droit hypothécaire en droit sur le prix. Pour que cette conversion s'opère, il faut aller jusqu'à l'adjudication.

Cette nécessité de renouvellement jusqu'à cet instant me paraît claire, soit en ce qui concerne les tiers détenteurs, soit en ce qui concerne les créanciers entre eux.

En ce qui concerne le tiers détenteur, on conçoit son intérêt à opposer la péremption de l'inscription lorsqu'on veut le dessaisir. Comme d'ailleurs il peut s'écouler un temps assez long entre la réquisition de surenchère et l'adjudication, ce tiers peut avoir vendu dans cet intervalle, et les sous-acquéreurs ne doivent pas souffrir d'inscriptions périmées, si elles n'ont pas été renouvelées dans la quinzaine de la transcription faite par eux.

Ce premier point a été jugé en ce sens par arrêt de la cour de Bordeaux du 17 mars 1828, dans une espèce où le sieur Guillemot avait laissé périmer son inscription depuis sa réquisition de surenchère. Cette cour pensa avec raison que son droit de suite était éteint, et qu'il ne pouvait plus le reprendre depuis que la révolution décadennale était opérée (1).

En ce qui concerne les créanciers entre eux, on ne conçoit pas comment l'on pourrait admettre à l'ordre celui dont l'inscription, quoique valable lors de la surenchère, serait périmée à l'adjudication. Le contraire a cependant été jugé par la Cour de cassation dans l'espèce suivante :

Fraissinet prend inscription le 22 août 1799. Il renouvelle le 27 janvier 1809.

Le 1^{er} mai 1820, le débiteur vend à la femme Dejean l'immeuble hypothéqué. Celle-ci transcrit et notifie son contrat à tous les créanciers inscrits, le 4 septembre 1820. Mais, le 19 octobre 1820, il y a surenchère de la part de l'un d'eux, et l'adjudication n'a lieu que le 11 février 1822, au profit de Guibert. Le 3 janvier 1827, arrêt de la cour de Montpellier (2) qui admet Fraissinet à l'ordre, sous prétexte que la notification avait fixé les rangs et réalisé tous les droits de l'inscription, et qu'il y avait eu entre l'acquéreur et les créanciers un contrat par lequel ceux-ci avaient pleinement atteint sur celui-là le but de leurs inscriptions. Mais la cour de Montpellier ne faisait pas attention que la surenchère avait dissous ce contrat, et qu'il avait fallu par suite arriver à de nouvelles conséquences qu'on ne pouvait atteindre qu'à l'aide d'inscrip-

(1) Dalloz, 28, 2, 104. La cour de Bordeaux alla même plus loin, et pensa que l'inscription devait exister jusqu'à l'ordre. Mais cette exagération a été réfutée ci-dessus. D'ailleurs, la question ne se présentait pas à juger. Un arrêt de Grenoble, du 12 mai 1824, décide aussi que la reprise de surenchère ne peut avoir lieu si l'inscription est périmée. Dal., Hyp., p. 312, note n^o 4.

(2) Dal., 27, 2, 197.

tions valables. Pourvoi en cassation : mais, par arrêt du 30 mars 1831 (1), la chambre civile, attendu « qu'en » matière de vente volontaire, la transcription, l'expiration postérieure du délai de quinzaine, sa notification » aux créanciers inscrits, et la soumission faite par l'ac- » quéreur de payer à qui serait dit par justice, font pro- » duire à l'inscription son effet légal, ce qui dispense de » la renouveler ; que la surenchère ne fait que substituer » un nouvel acquéreur au premier, ce qui assure de plus en » plus les droits des créanciers, en augmentant le montant » des sommes à distribuer, REJETTE. »

Cette doctrine me semble absolument inadmissible. La surenchère n'a pas seulement pour résultat de substituer un acquéreur à un autre ; elle a encore pour effet de rejeter les propositions faites par le premier acquéreur, et d'élever un obstacle contre la réalisation du quasi-contrat offert par l'acquéreur qui notifie (2). Les choses restent donc dans l'état où elles étaient avant la notification, et il est palpable que les inscriptions n'ont pas atteint leur effet légal. En effet, qu'est-ce que la réquisition de mise aux enchères ? Ce n'est pas autre chose que l'exercice de l'action hypothécaire (3). Mais il est évident que tant qu'une action est pendante, elle n'est pas arrivée à son terme, et que le droit qu'elle poursuit n'est pas encore acquis. Peut-on raisonnablement soutenir qu'il y a conversion du droit réel qui affecte l'immeuble, en un droit sur le prix de cet immeuble, lorsque le prix est en suspens, et qu'il dépend des chances d'une enchère ? Ainsi les droits ne sont fixés ni à l'égard de l'acquéreur, puisqu'on ne sait encore qui il sera, ni entre créanciers, puisqu'il n'y a pas de prix certain qui ait pu servir de matière à un quasi-contrat. L'hypothèque subsiste toujours sur l'immeuble ; elle est sans doute en

(1) Dal., 31, 1, 178.

(2) *Suprà*, n° 698, 720, 726. L'édit piémontais ne s'y est pas trompé!!! (V. préface.)

(3) Remarque de la cour de Bordeaux.

action pour arriver au but, mais le but est encore loin d'être atteint. L'inscription qui conserve cette hypothèque doit être renouvelée.

Devant la cour de Bordeaux, on soutenait que, la réquisition de surenchère n'étant que l'exercice de l'action hypothécaire, il n'avait pas été nécessaire de renouveler l'inscription, qui ne pouvait périmer tant que l'instance demeurait ouverte.

Mais la cour de Bordeaux répondit à cette objection, en disant, avec vérité, que l'exercice de l'action hypothécaire ne conserve pas l'inscription, et ne l'empêche pas de périmer ; qu'une action subordonnée à la conservation d'un droit tombe quand le droit cesse d'exister, et que, par conséquent, il n'est plus possible de donner suite à la réquisition d'enchères, quand l'inscription, qui est le fondement de l'hypothèque, est périmée.

D'ailleurs, entre créanciers, la réquisition de surenchère ne forme pas litiscontestation (1). Ce n'est que lorsque l'on est devant le juge pour faire régler les rangs que commence le débat. On ne peut donc appliquer à la réquisition de surenchère la maxime : *Actiones semel inclusæ judicio non pereunt* (2).

726 bis. Lorsque le créancier hypothécaire achète l'immeuble qui lui sert de gage, et qu'il est à la fois créancier et débiteur du prix, s'il ne purge pas et qu'il veuille conserver son rang hypothécaire, est-il dispensé de renouveler son inscription ?

(1) L. 1, C. De litiscont.

(2) Au surplus, il a été jugé avec raison par la cour de Bourges, le 21 février 1837 (Sirey, 38, 2, 62) que le créancier hypothécaire qui, après avoir obtenu un bordereau de collocation dans un ordre ouvert sur un premier acquéreur, a laissé périmer son inscription, ne peut agir en délaissement de l'immeuble contre le sous-acquéreur qui a accompli les formalités de la purge.

Les raisons que j'ai développées *suprà*, n° 722 et suivants, s'appliquent ici. Voir aussi arrêt de Paris du 12 novembre 1836 (Sirey, 37, 2, 148).