

En est-il dispensé alors même qu'il veut purger, de telle sorte que, s'il fait notification aux créanciers à une époque où son inscription était périmée, on ne puisse lui opposer le défaut de renouvellement?

La Cour de cassation s'est toujours prononcée sur cette question pour l'obligation de renouveler et la déchéance de l'acquéreur (1). On peut consulter ses deux arrêts des 5 février 1828 et 1^{er} mai de la même année (2). C'est aussi ce qui a été jugé par arrêt de la cour de Caen, du 30 janvier 1826 (3), et par un arrêt de la cour de Bourges, du 28 mai 1827 (4).

Dans l'ancienne jurisprudence on agitait une question à peu près semblable.

Écoutez Pothier : « C'est pourquoi, lorsque quelqu'un, » pour purger les hypothèques de son vendeur, fait dé- » creter sur lui un héritage dont il se rend adjudica- » taire par le décret volontaire qu'il en fait faire, il doit » s'opposer au décret qu'il fait faire sur lui *pour les » créances hypothécaires qu'il avait lui-même contre son » vendeur et en paiement desquelles l'héritage lui a été » vendu....*; autrement le décret purgera les hypothè- » ques, et les créanciers qui étaient postérieurs en hypo- » thèques, et qui se seront opposés au décret, l'oblige- » ront de consigner le prix entier de son acquisition, et » seront payés sur ce prix en principal et frais, sans qu'il » puisse en rien retenir en déduction des siennes, etc. (5). »

Néanmoins il existe trois arrêts du parlement de Paris, des 22 avril 1673, 24 mars 1676 et 20 août 1782 (6), qui décident que l'acquéreur qui a acheté un immeuble

(1) V. un arrêt de Grenoble du 25 mai 1822, qui décide la question en sens contraire (Dall., Hyp., p. 315, note 1).

(2) Dal., 28, 1, 420, 28, 1, 236.

(3) Dal., 26, 2, 155.

(4) Dal., 29, 2, 240. V. encore Grenoble, 10 mars 1832 (Sirey, 32, 2, 408).

(5) Procéd. civile, p. 262.

(6) Journal du Palais. Voyez ces arrêts à leur date.

en paiement d'une créance hypothécaire qu'il avait sur le vendeur, est préféré sur le montant de cette créance, ainsi que sur les surenchères, aux créanciers postérieurs en hypothèque, *quoique d'ailleurs il n'ait pas formé d'opposition pour la conservation de ses droits* (1).

Mais il paraît difficile d'argumenter de ces arrêts, sous un système fondé sur la publicité de l'hypothèque et sa manifestation par l'inscription. Plaçons-nous, pour examiner cette importante question, dans trois hypothèses qui peuvent la faire naître.

1^o Le créancier acquéreur veut purger. Mais avant la notification qu'il fait aux créanciers inscrits, son inscription a atteint sans renouvellement sa révolution décennale;

2^o Le créancier acquéreur ne purge pas, il revend. Et, quoique son inscription soit périmée, il prétend avoir droit sur le prix au préjudice des créanciers valablement inscrits;

3^o Le créancier acquéreur est poursuivi en délaissement; mais, forcé d'abandonner l'immeuble, il prétend faire revivre son inscription périmée depuis qu'il avait fait acquisition de l'immeuble, et avoir droit à son ancien rang au prix qui est produit par l'immeuble exproprié.

La première hypothèse s'est présentée dans l'espèce jugée par la cour de Bourges.

Rotinat, créancier acquéreur, soutenait que, quoique son inscription fût périmée avant la notification qu'il avait faite aux créanciers inscrits, il devait néanmoins conserver par devers lui l'équivalent de la collocation qu'il aurait pu retirer de l'ordre à un rang utile.

Mais la cour de Bourges rejeta sa prétention. Elle décida que, quoique créancier premier inscrit originairement, il devait venir après tous les créanciers hypothécaires, parce qu'il avait laissé tomber son inscription en péremption.

(1) M. Merlin cite ces arrêts. Voyez *Lettre de Ratification*, p. 424, Répert., col. 1.

Cette décision paraît tout à fait juste. On va voir quelle atteinte porterait à la publicité du système hypothécaire une solution contraire.

En effet, lorsque le créancier acquéreur, dont l'inscription est éteinte, veut purger, il notifie son contrat aux créanciers inscrits. Mais dans l'état des inscriptions ne se trouve pas la sienne, puisqu'elle est périmée; que font alors les créanciers touchés de la notification? Ils examinent si le prix est suffisant pour acquitter les créances inscrites, et comme la créance du créancier acquéreur n'y est pas portée, ils ne peuvent en tenir compte dans leur calcul. Voilà donc une base importante qui leur manque, et par conséquent une source d'erreur. Il pourra arriver dès lors que les créances notifiées étant au-dessous du prix offert par l'acquéreur, les créanciers ne surenchériront pas, puisqu'ils seront sûrs d'être payés intégralement. Mais si l'on permet au créancier acquéreur, dont l'inscription n'a pu être portée sur l'état notifié, d'être payé à son rang, les prévoyances des créanciers inscrits auront été trompées, ils se verront enlever un gage sur lequel ils avaient compté, et ils auront été privés du droit si important de surenchère, droit qui leur aurait peut-être donné les moyens de toucher leur paiement en faisant porter la somme offerte à un plus haut prix. Cet inconvénient est capital, et suffit pour trancher la question. Il faut donc assimiler le créancier acquéreur à tout autre acquéreur, et suivre les règles que j'ai tracées ci-dessus.

On objecte contre cette solution que le créancier acquéreur n'a fait que recevoir son paiement par la vente qui est une véritable *dation en paiement*; que, l'hypothèque s'étant trouvée éteinte (1), il n'y avait pas lieu à la conserver par l'inscription; que d'ailleurs on ne peut prendre inscription sur soi-même; *res sua nemini servit*.

On répond que la dation en paiement n'opère extinc-

(1) *Infrà*, n° 847.

tion de la créance que lorsqu'il y a translation irrévocable du domaine. « *Cùm res est irrevocabiliter et incommutabiliter acquisita* (1), » disent les docteurs. Or, le débiteur qui donne en paiement des biens grevés d'hypothèques, ne peut les donner irrévocablement; car de deux choses l'une : ou l'acquéreur veut les purger, et il est soumis à l'action en surenchère; ou il ne veut pas les purger, et il est soumis à l'action en délaissement, laquelle se résout en expropriation forcée. Il n'y a donc pas extinction complète de la créance; cette créance subsiste tant que l'immeuble n'est pas dégrevé des hypothèques, qui sont pour l'acquéreur une menace perpétuelle d'éviction; et puisqu'elle subsiste, il faut dire qu'elle subsiste aussi avec l'hypothèque qui lui sert d'accessoire et de garantie. Or, point d'hypothèque sans inscription. Le renouvellement de l'inscription est donc un devoir indispensable, si l'on veut que l'hypothèque conserve son rang, et tienne en échec (si je peux parler ainsi) les autres hypothèques qu'elle primait.

C'est par l'inscription soigneusement entretenue que l'acquéreur créancier reprendra, en cas d'éviction, son ancienne place. C'est elle qui sera le correctif de cette éviction, puisque, si elle n'est pas toujours un moyen de conserver la chose, elle assure du moins un rang utile sur le prix qui la représente.

Et puisque le débiteur n'était libéré que conditionnellement, il s'ensuit qu'on pouvait renouveler l'inscription sur lui. Ce n'est donc pas le cas de dire qu'on force le créancier acquéreur à s'inscrire lui-même.

On ne le force pas davantage à s'inscrire sur un immeuble qui lui appartient (ce qui répugnerait), car, encore une fois, l'immeuble ne lui appartient pas *irrevocabiliter et incommutabiliter*; il ne sera définitivement sien que lorsque les hypothèques des autres créanciers auront disparu.

(1) *Infrà*, n° 861.

Ces raisons servent à décider la 2^e hypothèse; on peut y ajouter avec la Cour de cassation, dans son arrêt du 5 février 1828, et avec la cour de Caen, dans son arrêt du 30 janvier 1826, qu'entre créanciers hypothécaires, l'effet d'une inscription ne peut être censé consommé que par un acte commun avec eux, et non pas par une dation en paiement qui leur est étrangère, qui est pour eux *res inter alios acta*, et qui par conséquent ne peut changer leur position respective.

La 3^e hypothèse a paru à quelques personnes offrir quelques difficultés de plus (1), parce que l'on rentre dans les dispositions de l'art. 2177 du Code Napoléon, portant « que les droits réels que le tiers détenteur avait » sur l'immeuble avant sa possession renaissent après le » délaissement ou après l'adjudication faite sur lui. »

De là l'on a voulu conclure que, si l'inscription du tiers détenteur était tombée en péremption depuis sa possession, elle devait revivre, quoique non renouvelée.

Cette opinion ne me paraît pas admissible.

L'art. 2177, en statuant sur le fond du droit, le suppose légalement conservé (2) par des inscriptions requises et renouvelées en temps opportun. Pour décider que l'on ne doit pas compter dans le calcul des dix ans tout le temps qui s'est écoulé depuis la possession jusqu'à l'éviction, il faudrait qu'on pût appliquer la maxime *contra*

(1) Dal., Hyp., p. 504, n° 12.

(2) Arrêt de Caen et de Bourges précités. Conf., Duranton, t. 20, n° 167 bis; Baudot, n° 840. On peut voir encore un arrêt récent duquel il résulte, que le jugement qui condamne le tiers détenteur d'un immeuble hypothéqué à délaisser ou à payer, ne dispense pas le créancier au profit duquel il a été prononcé du renouvellement décennal de son inscription; et en conséquence que cette inscription, non renouvelée dans le délai légal, est frappée de péremption et l'hypothèque se trouve elle-même éteinte faute d'inscription, si le créancier n'est plus en temps utile pour s'inscrire de nouveau, à raison de l'expiration de la quinzaine qui a suivi la transcription faite par le tiers détenteur de son acte d'acquisition. Cassation, 31 janvier 1854 (Daloz, 54, 1, 79). V. *suprà*, 716 bis.

non valentem agere non currit prescriptio; mais ce n'est pas ici sa vraie place. Le créancier acquéreur pouvait renouveler son inscription sous un double rapport; d'abord, parce que la créance n'étant pas irrévocablement éteinte, il y avait un débiteur sur la tête duquel l'inscription pouvait être assise; de plus, parce que l'immeuble n'étant que conditionnellement dégagé, était susceptible d'inscription pour la conservation d'un droit conditionnel. Je reviendrai, aux numéros 841 et 842, sur cette vérité, qui du reste me paraît solidement établie par ces réflexions.

726 *ter*. Lorsque l'acquéreur, qui d'abord a jugé convenable de délaisser, vient à changer d'avis et déclare, en vertu de l'art. 2173 du Code Napoléon, qu'il veut reprendre la chose *en payant toute la dette et les frais*, la péremption de l'inscription survenue depuis n'empêche pas l'inscription d'avoir produit son effet à l'égard de cet acquéreur. Car l'acquéreur est devenu obligé personnel par ses offres, et il s'est subrogé aux lieux et place du débiteur.

C'est ce qui a été jugé par arrêt de la Cour de cassation en date du 24 février 1830 (1), dans une espèce où le sieur Froidefond, pour éviter les poursuites des créanciers inscrits, avait fait le délaissement de deux immeubles acquis par lui du sieur de Rastignac. Mais plus tard il avait déclaré vouloir reprendre la chose, en vertu de l'art. 2173 du Code Napoléon. A l'époque où il fit cette offre, l'inscription du sieur Laferté-Papillon était encore valable. Froidefond, ne se hâtant pas de tenir ses promesses, fut assigné en paiement par Laferté. Mais à ce moment l'inscription de ce dernier était tombée en péremption. Froidefond soutint que le défaut de renouvellement de son inscription le rendait non recevable à inquiéter un tiers détenteur. Ce moyen fut tour à tour proscrit par la cour de Bordeaux et par la Cour de cas-

(1) Dal., 30, 1, 159. *Infrà*, n° 826 bis.

sation. Il est clair que Froidefond, obligé personnel des créanciers légalement inscrits au moment de la reprise, était sans droit pour critiquer ce qui avait pu altérer *ex post facto* l'existence de leurs inscriptions. Ce n'est pas sur une inscription qu'un créancier *personnel* a besoin de s'appuyer. Ce n'est pas d'une inscription que dépend l'obligation d'un débiteur *personnel*.

Mais si l'inscription produit tout son effet à l'égard du tiers détenteur, l'a-t-elle produit aussi sur le prix promis entre créanciers ?

L'affirmative me paraît certaine. Les rangs assis sur l'immeuble ont été reportés sur la somme offerte, et l'hypothèque a été mobilisée. Y ayant une promesse de paiement faite à la masse des créanciers sous la condition implicite que chaque paiement irait trouver les inscriptions suivant les rangs existants lors des offres, il n'a plus été nécessaire de renouveler ces inscriptions.

Mais si le paiement n'était pas effectué, et s'il fallait recommencer des poursuites hypothécaires et donner à l'hypothèque un nouvel essor, soit pour aller chercher l'immeuble en mains tierces, soit pour en dessaisir celui qui aurait manqué à sa parole, je ne crois pas qu'on pût dire que, sous ce rapport, l'inscription a produit son effet.

727. Le délaissement fait par l'acquéreur est-il une cause qui dispense du renouvellement des inscriptions ?

La négative me paraît incontestable.

Le délaissement, comme nous le verrons plus bas (1), ne dépouille pas l'acquéreur de la propriété, il ne lui fait perdre que la possession. Par lui-même, il n'opère pas la mobilisation de l'hypothèque ou la conversion en prix. Pour obtenir ce dénouement des charges hypothécaires, il faut ou faire vendre la chose dans la forme des expropriations forcées (art. 2174), ou bien obtenir du tiers détenteur qu'il reprenne la chose en offrant de payer le prix.

(1) N° 785, 786, 825.

Il est donc indispensable de renouveler les inscriptions, soit jusqu'à l'adjudication définitive, soit jusqu'à l'offre autorisée par l'art. 2173 du Code Napoléon.

727 *bis*. On a agité la question de savoir si, en cas de vente volontaire, la transcription suivie du délai de quinzaine dispense du renouvellement des inscriptions. Mais je m'étonne qu'on ait saisi la Cour de cassation d'un pareil doute. Il est bien manifeste qu'il n'y a rien dans la transcription suivie de quinzaine qui fasse produire aux inscriptions le moindre de leurs effets (1).

727 *ter*. J'ai dit ci-dessus (2) que ni la faillite ni l'ouverture de la succession, qui devient bénéficiaire ou vacante, ne dispensent du renouvellement de l'inscription.

728. On demande si l'inscription prise d'*office* par le conservateur dans l'intérêt du vendeur, dispense celui de ses créanciers à qui il a délégué le prix de renouveler son inscription hypothécaire. J'ai traité cette question avec ses distinctions et ses limitations au t. 1^{er}, n° 286 *ter*.

Je renvoie aussi à ce que j'ai dit, au n° 364, sur la question de savoir si le cessionnaire en vertu d'un acte sous seing privé, peut renouveler en son nom l'inscription hypothécaire de son cédant (3).

ARTICLE 2155.

Les frais des inscriptions sont à la charge du débiteur, *s'il n'y a stipulation contraire*; l'avance en est faite par l'inscrivant, si ce n'est quant aux hypothèques légales, pour l'inscription desquelles le

(1) Arrêt du 15 décembre 1829. Dal., 30, 1, 7 et 8.

(2) N° 660 *bis*.

(3) Ajoutez aux autorités que je cite dans le sens de l'affirmative, qui est l'opinion à laquelle je me range, un arrêt de la Cour de cassation du 16 novembre 1840 (Daloz, 40, 1, 8; *J. Pal.*, 1840, t. 2, p. 674; Sirey, 40, 1, 961).