gère tous, est d'une facile réfutation. Je lui réponds par l'arrêt de la cour de Nanci; 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.

3e *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 nous avons 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 que ce prix sera effectivement payé et que l'acquéreur réalisera ses promesses. D'ailleurs, il y a des moyens coërcitifs 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 que 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 imposans, 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).

4e *Hypothèse.* Cas où il y a appel du jugement d'adjudication, et où l'inscription périme 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).

5e *Hypothèse.* Cas où il y a surenchère du quart, (art. 710 Code de procédure civile).

Dans ce cas, l'adjudication se trouve résolue, la vente est censée n'avoir pas eu lieu (3), et l'en-

---

(1) Riom, 4 mars 1822 (Dal., Hyp., p. 310, note 3). Grenier, t. 1, p. 221. Cet arrêt a été cassé; mais sur d'autres chefs (Dal., 26, 1, 294) il ne fut pas attaqué en cette partie. Cassat., 7 juillet 1829 (Dal., 29, 1, 290). Idem, 14 juin 1831 (Dal., 31, 1, 230). Idem, 20 décembre 1831 (Dal., 32, 1, 6).) Ce dernier casse un arrêt de Rennes.

(2) M. Carré, t. 2, p. 669. M. Grenier, t. 1, no 108.

(3) M. Pigeau, t. 2, p. 251, no 10. Art. 1183 du Code civil.

chérisseur devient adjudicataire définitif. Cela est si vrai qu'il a été décidé par arrêt de la cour de cassation du 23 février 1820 (1), que la régie ne pouvait exiger de droits de mutation pour l'adjudication surenchérie. Ecoutons M. Carré (2) : « Les » art. 710 et 711, en admettant toute personne à » surenchérir, soumettent les adjudications à *une* » *clause résolutoire*, inhérente à ces adjudications » et qui co-existe avec elles. Cette condition s'ac- » complit par la surenchère faite dans le délai et » dans la forme prescrite par la loi : dès lors, les » choses *sont remises au même état que si l'adju-* » *dication surenchérie n'avait pas existé*, confor- » mément à l'art. 1683 du Code civil (3). »

Il suit de là que la véritable adjudication étant celle qui est faite au surenchérisseur, c'est elle qu'il faut prendre pour point de départ à l'effet de savoir si les inscriptions ont atteint leur but.

Il en est autrement, cependant, si c'est le premier adjudicataire qui reste second adjudicataire par suite de la surenchère. Car la condition résolutoire qui grevait son premier contrat d'adjudication se trouve évacuée, ce contrat est purifié, et il est censé avoir été propriétaire pur et simple du jour de cette première adjudication (4).

721. Nous allons maintenant passer à une autre série d'idées. Nous supposerons que l'adjudicataire

(1) Sirey. 22. 1. 195.
(2) M. Carré, t. 2, p. 609.
(3) V. aussi M. Grenier, t. 2, p. 422, et *suprà*, no 698.
(4) M. Pigeau, t. 2, p. 251.

ne paie pas le prix de l'adjudication, et que pendant qu'il possède encore la chose, l'on procède sur lui à la revente à sa folle enchère. Le point important sera de se faire des notions exactes sur la revente à folle enchère.

6e *Hypothèse.* Dans le cas que je vais examiner, il faudra supposer que l'adjudicataire définitif, chargé de garder les fonds par devers lui jusqu'après les contestations sur l'ordre, ne paie pas le prix de l'adjudication, et que les inscriptions sont tombées en péremption après la clôture de l'ordre et la délivrance des bordereaux de collocation.

Dans ce cas, on peut forcer l'adjudicataire à payer par saisie de ses meubles, de ses récoltes, en un mot par toutes les voies de droit, et s'il paie, n'importe par quel moyen, l'on rentre dans les hypothèses que j'ai résolues ci-dessus.

Mais qu'arrivera-t-il si pendant qu'il possède encore la chose, les créanciers sont obligés de poursuivre l'adjudication à sa folle enchère (art. 710, 737 et suiv. Code procédure civile)? Voici ce qu'on peut alléguer pour l'opinion de l'inefficacité des inscriptions. Le paiement est la condition de l'adjudication; il suit de là que, comme le dit très-bien Pothier (1), *l'adjudication n'a pas fait l'adjudicataire propriétaire, s'il ne paie pas.* Son enchère n'a été qu'une entreprise *folle* et téméraire, et tout ce qui s'en est suivi *est rescindé* (2) : il faut pro-

(1) Procédure civile, p. 257, éd. Dupin.
(2) Pothier, *loc. cit.* V. aussi Merlin, t. 15, vo Folle enchère.

céder à l'apposition de nouveaux placards, à une adjudication préparatoire et à une adjudication définitive (739 et suiv. Code procédure civile), en un mot, rétrograder dans la poursuite de la saisie jusqu'aux art. 684 et suiv. du Code de procédure civile, et recommencer ce qui a été fait depuis l'apposition des placards, parce que de tous ces incidens, il ne reste qu'une sorte de déception de la part de cet adjudicataire, et une base à dommages et intérêts contre lui (1).

La véritable adjudication est donc celle qui a lieu sur folle enchère. C'est celle-là qui assure l'effet des inscriptions, et détache l'hypothèque de l'immeuble pour le convertir en prix. Il semble donc que les inscriptions périmées depuis la clôture de l'ordre, mais avant la réadjudication, doivent être considérées comme éteintes avant d'avoir atteint leur but. L'ordre qui a réglé leur rang manquait de cause, il a porté sur un prix qui n'a pas été payé : un nouvel ordre doit donc être recommencé, et l'on n'y admettra que les inscriptions encore entières lors de la réadjudication.

Quelque logique que paraisse cette argumentation, elle pèche cependant par des bases essentielles. Examinons-la d'abord en ce qui concerne l'effet de l'inscription, quant au droit de préférence.

Sans aucun doute, la revente sur folle enchère dépouille l'adjudicataire et efface les traces du

(1) Art. 744 du Code de procédure civile.

droit que l'adjudication définitive lui avait conféré. Mais, pensons-y bien, elle ne fait que reporter sur le nouvel adjudicataire les clauses imposées, soit expressément, soit tacitement, au fol enchérisseur. Elle substitue le nouvel adjudicataire à l'ancien, et le soumet aux mêmes conditions. L'ancien adjudicataire était tenu à payer les bordereaux de collocation délivrés sur lui. Le nouvel adjudicataire sera soumis à la même obligation; car ce n'est que pour arriver au paiement de ces bordereaux que la revente a lieu. C'est ce qui résultait de l'art. 24 de la deuxième loi du 11 brumaire an VII. « Faute par l'adjudicataire de satisfaire aux conditions de l'adjudication et de payer les créanciers » aux termes et *de la manière qu'ils y ont droit*, » il sera procédé contre lui à la revente et adjudication sur folle enchère, *en vertu de l'extrait* » *du jugement d'ordre, contenant la collocation* » *utile du créancier.* »

Ainsi, la revente sur sa folle enchère est la peine contre l'adjudicataire qui ne satisfait pas à ses obligations. Loin de changer les droits des créanciers, elle a pour but de les maintenir, et de les faire sortir à effet : loin de nécessiter un nouveau réglement d'ordre, elle ne fait que prêter main forte à celui qui a été arrêté.

Il suit de là qu'il est faux que la revente sur folle enchère fasse évanouir l'ordre qui a été effectué dans la perspective que le prix serait payé par le premier adjudicataire. Lorsque l'ordre a été réglé provisoirement, puis débattu, et enfin clos définitivement, il n'y a plus à y revenir. Les droits

ont été fixés; la folle enchère qui est indépendante de leur volonté, n'a pu les changer.

C'est ce que la cour de cassation a décidé, par arrêt du 12 novembre 1821 (1), portant cassation d'un arrêt de la cour de Rouen, qui avait jugé que l'ordre fait sur le prix de la première adjudication s'évanouissait puisque ce prix n'était pas payé.

« Attendu, dit la cour de cassation, qu'un » ordre régulièrement fait sur le prix de la pre- » mière adjudication, et qui par l'acquiescement » des créanciers colloqués, a acquis contre eux » l'autorité de la chose jugée ou consentie, n'est » pas subordonné à l'exécution de l'adjudication » par l'adjudicataire.

» D'où résulte que si cette adjudication est sui- » vie de folle enchère, faute par l'adjudicataire » d'avoir satisfait au paiement de son prix, l'ordre » jugé et consenti pour la distribution de ce prix » doit recevoir son effet sur le prix de la nouvelle » adjudication, et que telle est la conséquence » des dispositions contenues dans les art. 755, » 756, 760 du Code de procédure civile. »

Il résulte clairement de ces principes que l'ordre a fait produire aux inscriptions tout leur effet, et qu'elles assurent un droit acquis, qui ne peut être perdu *ex post facto* par la revente sur folle enchère. Peu importe donc qu'on ne les ait pas renouvelées après la clôture de l'ordre.

(1) Sirey. 22. 1. 73 et 74.

Quant au droit de suite, il est également consommé. Une fois le prix acquis et le paiement assuré, le droit de suite n'a plus d'objet. Tant que l'adjudicataire est resté en possession de l'immeuble à lui adjugé, la revente à sa folle enchère n'est pas l'exercice d'un droit hypothécaire. Elle peut être provoquée par un créancier chirographaire, pourvu qu'il soit utilement colloqué (1). Il n'est donc pas nécessaire de renouveler une inscription désormais inutile.

7e *Hypothèse.* Supposons maintenant que l'inscription soit périmée depuis le dépôt des titres entre les mains du juge commissaire, et que l'ordre se poursuivant et l'insolvabilité de l'acquéreur ne se manifestant qu'après sa clôture, la revente sur folle enchère n'ait lieu qu'à cette époque.

La solution sera la même que dans l'hypothèse précédente; la raison en est évidente, d'après ce que j'ai dit en examinant la 2e hypothèse; le dépôt des titres a empêché de renouveler l'inscription, et celle-ci a été comptée à l'ordre comme ayant produit son effet. Le règlement de l'ordre lui assure un rang que des circonstances, indépendantes de la volonté du créancier qui s'en prévaut, ne peuvent changer; pour pouvoir revenir contre elle, il faudrait changer l'ordre, et une fois l'ordre terminé, il y a une fin de non-recevoir insurmontable pour l'attaquer.

8e *Hypothèse.* Cas où l'inscription est périmée

(1) Arg. de l'art. 24 de la loi du 11 brumaire an VII, sur les expropriations, et *infrà*, p. 206.

avant l'ouverture de l'ordre, et où l'insolvabilité de l'adjudicataire apparaît après sa clôture, de manière que ce n'est qu'après le règlement de l'ordre qu'on procède à la revente sur folle enchère.

Cette espèce se résout par la règle que, l'ordre une fois arrêté, il n'est plus permis de le changer, et que la revente sur folle enchère n'a pour but que d'assurer les paiemens ordonnés par ce règlement.

On fera sans doute ici l'objection suivante:

L'inscription périmée avant l'ordre n'a été admise à y prendre part que sous la condition que le paiement serait effectué par l'adjudicataire. Or, l'adjudicataire a manqué à sa promesse, et l'on ne peut dire que l'inscription eût accompli son effet lorsqu'elle a été admise, sous une condition tacite, à prendre rang.

Cette objection s'évanouit par la considération qu'ici le paiement est réellement effectué par l'effet de la revente sur folle enchère, et que par conséquent la condition s'est accomplie. Il ne faut pas perdre de vue que la réadjudication a pour but de réaliser l'accomplissement des conditions promise par le premier adjudicataire. Le paiement aura donc lieu. Peu importe qu'il soit effectué par l'adjudicataire, ou par celui que la revente sur folle enchère lui substitue.

9e *Hypothèse.* Mais qu'arriverait-il si l'inscription ayant atteint sans renouvellement sa dixième année avant l'ouverture de l'ordre, on procédait,

aussi avant l'ouverture de l'ordre, à la revente sur folle enchère?

Nous avons vu que la revente sur folle enchère était le moyen d'obtenir la réalisation des droits reconnus à l'ordre. Mais l'ordre n'est lui-même que l'exécution des promesses censées faites entre les créanciers lors de l'adjudication (1). Il est la conséquence du quasi-contrat qui s'est formé à cette époque, il est la déclaration des droits existans à ce moment, il se reporte à ce qui a été fixé par l'adjudication. Donc la revente sur folle enchère a aussi pour but de consolider les droits existans lors de l'adjudication. Donc, par cela même qu'elle doit assurer les droits déclarés à l'ordre, elle doit aussi assurer les droits existans avant l'ordre, mais que l'ordre est chargé de déclarer. Donc, loin de changer ces droits, elle n'a pour but que de procurer leur complément, qui est le paiement de tous les créanciers suivant les rangs existans au moment de l'adjudication.

En examinant la 2e hypothèse, nous avons dit que l'inscription, périmée depuis l'adjudication, mais avant l'ouverture de l'ordre, devait être admise à prendre rang, parce que le paiement ultérieur fait par l'adjudicataire avait un effet rétroactif, et était censé avoir désintéressé les créanciers du jour de l'adjudication. Eh bien! (nous

(1) Voy. au numéro précédent la 2e hypothèque, et notre interprétation de l'art. 752 du Code de procédure civile. Voy. aussi l'art. 163 de la loi du 9 messidor an III.

l'avons fait remarquer dans l'hypothèque précédente) le paiement s'effectue ici et consolide les droits existans lors de l'adjudication. Seulement, au lieu d'être fait par le fol enchérisseur, il est fait par un adjudicataire qui a pris sa place aux mêmes conditions que lui, *pour faire ce qu'il aurait dû faire, pour exécuter toutes les promesses qu'il n'a pas tenues.*

Quant au droit de suite, il n'y a pas à s'en occuper. Toutes les fois que le paiement est assuré, le droit de suite est sans objet. Il y a eu conversion de l'immeuble en prix par l'adjudication définitive.

A la vérité, pour obtenir le paiement de ce prix, il est nécessaire d'ajouter aux mesures déjà prises celle de la revente sur folle enchère. Mais la poursuite de cette revente n'est pas un privilége réservé aux créanciers hypothécaires, ce n'est pas (comme dans le cas de l'art. 2185) un apanage de l'inscription. Tout créancier a droit à requérir la revente sur folle enchère (1), s'il y a intérêt.

722. Mais l'hypothèse suivante va nous présenter un cas où l'exercice du droit de suite en cas de surenchère présente des difficultés sérieuses.

Nous avons supposé jusqu'à présent que l'immeuble revendu sur folle enchère était resté entre les mains de l'adjudicataire. Il n'y avait donc

(1) M. Pigeau, t. 2, p. 151, n° 4. M. Carré, t. 2, art. 738, n° 2518.

pas de droit de suite à exercer, et les choses restaient renfermées dans le cercle où les avait laissées l'adjudication définitive.

Mais il peut arriver que l'adjudicataire revende avant que la réadjudication ne soit poursuivie.

Quelle sera alors la condition des créanciers qui auront laissé périmer leurs inscriptions depuis l'adjudication ?

Ceci nous conduit à une nouvelle et dernière hypothèse.

10e *Hypothèse.* L'adjudication a lieu. Postérieurement, l'inscription du seul créancier inscrit atteint sa révolution décennale.

L'adjudicataire ne paie pas, et aucun ordre n'est ouvert. Bien plus, l'adjudicataire revend les immeubles à des acquéreurs qui les revendent à leur tour.

Cette espèce s'est présentée devant la cour de Toulouse. Malgré mon désir d'abréger, je ne peux m'empêcher de retracer les faits.

En 1815, Ruffié, créancier hypothécaire inscrit, exproprie Gaujac. Madelaine se rend adjudicataire. Point de paiement effectué par ce dernier. L'inscription de Ruffié tombe en péremption.

En 1821, Carrère, créancier de Madelaine, fait saisir l'immeuble dont il s'était rendu adjudicataire. Méda se rend adjudicataire définitif, puis il revend à Buc et Ortet.

Ruffié, qui, comme je l'ai dit, n'avait pas été payé, poursuit la revente sur folle enchère de l'immeuble acquis par Madelaine, mais déjà aliéné par suite de deux ventes successives. Il se rend ad-

judicataire, fait signifier son jugement à Buc et Ortet, tiers détenteurs, avec commandement de délaisser.

Ces derniers soutinrent, que son inscription étant périmée, il n'avait pas de droit de suite à exercer contre eux.

Le 18 juin 1830, arrêt de la cour royale de Toulouse (1) qui décide que Ruffié a été bien fondé « attendu que l'inscription hypothécaire » produit tout son effet par l'adjudication, et n'est » point susceptible d'un renouvellement ultérieur; » que tout créancier ayant inscription au moment » de l'adjudication a le droit de faire revendre » l'immeuble exproprié par la voie de la folle » enchère si l'adjudicataire n'a satisfait, quant à » lui, aux charges de l'adjudication.

» Attendu que l'adjudicataire (Madelaine) étant » exproprié lui-même par la voie de la saisie » immobilière des immeubles à lui adjugés, le nou- » vel adjudicataire ni ses ayant-cause n'acquiè- » rent que les droits qu'avait l'adjudicataire pre- » mier, et qu'ils sont soumis aux mêmes charges, » et conséquemment aux poursuites par la voie » de folle enchère. »

Cet arrêt me paraît contenir des erreurs capitales. Ruffié était sans droit pour inquiéter des tiers détenteurs, lui dont l'inscription était périmée depuis long-temps(2). Puisqu'en effet l'immeuble avait changé de mains, et que le prix n'en avait pas été soldé par Madelaine au créancier hypothécaire, il est certain que Ruffié ne pouvait obtenir son paiement qu'en dépouillant les tiers détenteurs, et en exerçant le droit de suite. Or, ce droit de suite n'avait pas été épuisé du vivant de son inscription, puisque, l'aliénation n'ayant eu lieu que postérieurement aux dix ans, il n'y avait pas même eu lieu à en poursuivre l'exercice. Il restait donc quelque chose à faire, déposséder les tiers détenteurs, et cela ne pouvait s'opérer qu'au moyen d'une inscription. Mais celle de Ruffié était tombée en péremption.

Il suit de là que l'expropriation à la suite de laquelle Méda s'était rendu adjudicataire avait mis dans les mains de ce dernier un immeuble purgé de tous droits hypothécaires. L'expropriation purge les hypothèques inscrites, à plus forte raison celles qui ne le sont pas.

Pour échapper à ces principes, que dit la cour de Toulouse ? Que l'inscription produit tout son effet par l'adjudication et n'est point susceptible d'un renouvellement ultérieur.

C'est à la fois, ce me semble, mal comprendre un principe vrai en lui-même, et le dénaturer par une grande erreur.

Il y a erreur, disons-nous, quand la cour de Toulouse prétend que l'inscription n'est pas susceptible d'un renouvellement postérieur à l'adjudication définitive. Car, tant que le prix n'est pas payé par l'adjudicataire, et qu'il y a à craindre qu'il n'aliène la chose, il est indispensable de re-

(1) Dal., 31, 2, 28.

(2) M. Persil, sur l'art. 2154, n° 5, et *infrà*, n° 725, Arg. d'un arrêt de la cour de cassation du 29 juillet 1828.