nouveler l'inscription afin de pouvoir conserver le droit de suite contre les tiers détenteurs. Et pourquoi donc l'inscription ne serait-elle pas susceptible de renouvellement? N'y a-t-il pas là un immeuble pour lui servir d'assiette, puisque le défaut de paiement tient le purgement en suspens? N'y a-t-il pas un débiteur qu'elle puisse indiquer, puisque le prix n'est pas soldé? La proposition de la cour de Toulouse n'est exacte qu'autant que le prix a été payé. C'est alors seulement que l'inscription n'est plus susceptible de renouvellement, puisqu'il n'y a ni débiteur ni immeuble grevé, comme je l'énonçais en examinant la 2e hypothèse.

J'ai dit que la cour de Toulouse me paraissait mal comprendre la maxime que l'inscription produit tout son effet par l'adjudication. En quel sens cette maxime est-elle exacte, et que signifie-t-elle? Est-ce à dire que parce que l'inscription atteint le but que l'expropriation doit réaliser, on doive dire qu'elle a atteint d'autres effets étrangers à l'expropriation? La cour de Toulouse voudrait-elle par hasard que par cela seul qu'il y a eu adjudication, l'inscription fût prorogée indéfiniment et affranchie de toute péremption ultérieure, malgré le laps de temps et le défaut de renouvellement? Tout cela serait bien loin de la vérité. Quand on dit que l'inscription a atteint son but lors de l'adjudication, et qu'il n'est pas besoin de la renouveler, cela n'est vrai qu'en ce sens qu'on a en vue les effets que l'adjudication est destinée à produire, mais non pas si l'on entend parler d'effets

étrangers à l'adjudication. En examinant les effets de l'inscription *par rapport à l'adjudication* et à ses suites, on a raison de dire que lorsqu'elle subsistait au moment de l'adjudication, elle a procuré toute l'utilité qu'on s'en promettait *à cet égard;* car le droit de suite est épuisé en ce qui concerne l'adjudicataire, et il y a promesse que le prix ne sera payé que suivant les rangs de préférence existans au moment de l'adjudication. Renouveler *tant que les choses restent en cet état*, est une opération inutile, puisque l'inscription ne sera plus appréciée désormais que par l'état où elle se trouvait au moment de l'adjudication. On peut donc laisser périmer l'inscription, par la raison qu'on peut s'en passer, l'adjudication une fois accomplie. Mais il n'en est pas moins vrai que cette inscription sera éteinte : seulement son extinction sera arrivée après qu'elle avait porté tous les fruits qu'on en espérait, *en l'état des choses.*

Mais si cet état vient à changer, si l'adjudicataire aliène, et qu'il faille retirer l'immeuble des mains des tiers détenteurs, dira-t-on que l'inscription a produit ses effets? Ce serait une grave erreur. Elle n'a pas produit tous ses effets; car elle n'a épuisé le droit de suite qu'à l'égard de l'adjudicataire, et il faut poursuivre maintenant ce droit contre des tiers détenteurs qui possèdent avec des titres respectables. Elle n'a pas produit tous ses effets; car, avant le changement des choses, il ne s'agissait plus que de faire déclarer par l'ordre des droits qui allaient se réaliser; mais aujourd'hui le fond du droit lui-même est compro-

mis, et l'on ne peut plus le retenir que par l'inscription. Elle n'a pas produit tous ses effets : car, sûre alors du paiement, elle n'avait plus qu'à se reposer et à attendre, tandis qu'aujourd'hui le paiement échappe, et, pour le retrouver, il faut ressaisir la chose, ce qui ne peut se faire qu'à l'aide d'une inscription vivante. Elle n'a pas produit tous ses effets ; car alors on pouvait rester indifférent sur son existence, et négliger en toute sécurité de la renouveler, tandis qu'aujourd'hui il faut rechercher avec sollicitude si elle subsiste pour savoir si elle peut rentrer en action.

Eh bien ! elle est périmée : car il ne faut pas s'imaginer, avec la cour de Toulouse, que l'adjudication l'avait rendue impérissable. Comme toutes les autres inscriptions, elle était, nonobstant l'adjudication, susceptible de péremption. Seulement cette péremption arrivait après que le profit était retiré : ici, au contraire, il faut agir, il faut poursuivre, chercher d'autres adversaires en place de celui qui a manqué à ses engagemens.

Je crois que j'ai fait connaître suffisamment ma pensée sur cette partie de l'argumentation de la cour de Toulouse.

Elle insiste cependant en disant que Madelaine, exproprié par Meda, n'a pu lui transmettre que les mêmes droits qu'il avait lui-même, c'est-à-dire l'obligation de payer à Ruffié, ou la chance d'une revente sur folle enchère.

Il est vrai que la vente ne transmet à l'acquéreur que les droits qu'avait le vendeur (art. 2182 Code civil et 731 Code de procédure civile). Mais quand

ces droits sont des hypothèques, ils peuvent être purgés (1).

Supposons que Madelaine, au lieu de subir une expropriation forcée, eût vendu l'immeuble par contrat à Meda. Celui-ci aurait fait transcrire, et si dans la quinzaine de la transcription, Ruffié n'eût pas fait reparaître son inscription périmée, il eût été déchu du droit de suite (art. 834 Code procédure civile). L'immeuble eût été purgé définitivement.

Au lieu d'une vente volontaire, il y a eu une expropriation forcée : mais l'expropriation forcée a bien plus de puissance, puisque, de plein droit, elle purge tous les droits hypothécaires inscrits. Hé bien ! que fait la cour de Toulouse ? Elle permet à un créancier hypothécaire non inscrit d'attaquer une expropriation forcée pendant laquelle il a gardé le silence !

Ruffié n'avait qu'un moyen à prendre. C'était de demander la résolution de la vente au nom de Gaujac, son débiteur, dont l'immeuble était passé de mains en mains, sans que ni lui ni son créancier en ait (à ce qu'il paraît) touché le prix. Mais Ruffié ne faisait pas valoir ce moyen.

---

(1) Un arrêt de la cour de cassation, du 21 juillet 1830 (Dal., 30, 1, 324), a cassé un arrêt de Rouen qui avait décidé que l'acquéreur d'un immeuble adjugé au vendeur par expropriation forcée, n'était pas un tiers détenteur dans le sens de la loi, et pouvait être poursuivi en paiement du prix par des créanciers non inscrits, de même que son auteur aurait pu l'être.

A la vérité, la revente sur folle enchère est une espèce de résolution de l'adjudication définitive. Mais c'est en même temps et surtout la continuation de la poursuite sur laquelle la première adjudication a eu lieu (1). C'est l'expropriation du saisi poussée jusque dans ses dernières limites. Il est si vrai que c'est le saisi qu'on continue toujours à dépouiller, que les nouveaux placards doivent lui être signifiés, d'après l'art. 740 du Code de procédure civile; ce n'est donc qu'un nouveau moyen de parvenir à la vente forcée de son bien; en quoi l'on voit la grande différence qui existe entre la revente sur folle enchère et la clause résolutoire sous-entendue dans tous les contrats; car celle-ci fait rentrer le propriétaire dans la chose vendue, tandis que celle-là n'aboutit de plus fort qu'à son expropriation. Or, l'expropriation ne peut se poursuivre, quand on n'a pas d'inscription, que sur le débiteur direct. On ne peut avec des inscriptions périmées venir troubler des sous-acquéreurs de bonne foi. Ici, que faisait Ruffié? Il prétendait exproprier celui qui n'était plus propriétaire, ou (ce qui n'est pas moins extraordinaire!!) il expropriait des tiers détenteurs, sans se trouver dans les conditions prévues par les art. 2166 et suivans du Code civil. Il poursuivait la revente sur folle enchère, pour déposséder un adjudicataire qui ne possédait plus. Il voulait exercer cette revente par voie *de suite*. Mais de deux choses l'une, ou la revente sur

(1) M. Carré, t, 2, p. 691, note 1.

folle enchère est l'exercice du droit hypothécaire, ou elle ne l'est pas. Si elle l'est, on ne peut la poursuivre *sur le tiers détenteur* qu'à l'aide d'une inscription encore subsistante, et ici elle est périmée; ou elle ne l'est pas, et alors on ne peut la suivre que tant que l'adjudicataire resté propriétaire de la chose et ne l'a pas aliénée. Le sentiment contraire détruit toutes les garanties, et renverse toutes les bases du régime hypothécaire.

722 *bis*. Il ne nous reste plus qu'à résumer tous les détails que nous venons de présenter.

L'inscription, qui était encore entière au moment de l'adjudication définitive, n'a plus besoin d'être renouvelée pour avoir place à l'ordre. Cette décision doit être suivie, soit que l'adjudicataire consigne son prix ou le paie au fur et à mesure des délivrances, soit que, ne payant pas, il faille se procurer le prix par la revente sur folle enchère.

Mais si l'adjudicataire avait revendu sans avoir payé, les inscriptions périmées depuis l'adjudication définitive non soldée, seraient sans effet à l'égard des tiers détenteurs.

723. Je passe maintenant à l'examen de la question du renouvellement des inscriptions, lorsqu'il s'agit non plus d'adjudication sur expropriation forcée, mais *de vente volontaire* (1).

Quand le débiteur vend l'immeuble hypothéqué, tous les droits hypothécaires poursuivent l'ac-

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

quéreur, 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 civil. Il doit de plus déclarer par le même acte qu'il est prêt d'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 la 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.

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.

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 périmera 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 priviléges et hypothèques inscrites subsistent toujours sur l'immeuble. Le gage n'est libéré que par la numération du prix. C'est la condition *sine quâ non* du purgement. L'art. 2186 du Code civil 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

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

(2) Même décision dans l'édit piémontais (*loc. cit.*).

l'acquéreur, ne voulant pas 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 civil, le tiers acquéreur qui a purgé et consigné, peut obtenir radiation des inscriptions existantes. Comment donc serait-il possible d'exiger des renouvellemens 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

(1) Répert., t. 16, Inscrip. hyp., p. 468.
(2) Hyp., p. 303, n° 11.

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 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 paiemens que suivant l'état et l'ordre des inscriptions existantes lors de la notification, et dont le tableau était joint à cette notification (art. 2183 Code civil, § 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 existans lors du quasi-contrat. Cet accord ne peut être modifié *ex post facto*. *Enfin à l'égard des autres créanciers du débiteur* commun

(1) *Suprà*, n^os^ 471 et 720, 2^e^ hypothèse.

non munis d'inscription, le renouvellement était également inutile. Car la notification se fait après la quinzaine de la transcription (articles 2181 et 2183 du Code civil), 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 contrat. 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'occasione 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

(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., p. 311, note 1.

Colmar, du 16 juin 1821 (1), et un arrêt de Lyon, de 1830 (2). Au surplus, la cour de cassation a repoussé l'opinion de MM. Dalloz et Merlin, par arrêt du 30 mars 1831 (3). Mais nous verrons au n° 726, que cet arrêt n'est pas pour cela à l'abri de la critique (4).

725. Mais si la notification n'est pas suivie de paiement, alors manque tout-à-fait la condition du purgement 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; 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

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

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

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

(4) Je ferai remarquer que M. Dalloz cite, comme étant intervenus sur notre question, différens 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.)

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'acquitter entre ses mains les charges hypothécaires. Après cette notification, l'inscription de Primus périme par la révolution de dix ans. Sur ces entrefaites, Pierre revend le fonds Cornélien à Caïus 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 paie 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 espèce jugée par la cour de cassation, le 29 juillet 1828 (2).

(1) Grenier, t. 1, nos 113. Persil, art. 2154, nos 4 et 5.
(2) Dal., 28, 1, 357.

Dans le cours de l'an VII, Dubouchet prend inscription sur le domaine de *Boissonie*. Le 21 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