de suite dans les mains des tiers détenteurs. Or, l'inscription de Dubouchet n'avait pas atteint ce but avant sa péremption (1).

Je crois maintenant avoir justifié l'une de mes limitations, savoir que la notification ne dispense pas du renouvellement de l'inscription lorsqu'elle

n'est pas suivie du paiement 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 représentais 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

CHAP. IV. DES HYPOTHÈQUES. (ART. 2154.) 225 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 créauciers 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

⁽¹⁾ V. suprà, nº 722, plusieurs raisons applicables ici.

périmer leurs inscriptions sont en dehors de ces engagemens 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 seront 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 raisseme ce refrese à

son se refuse à cette conséquence.

Elle a été admise néanmoins par un arrêt de la cour de Paris, du 21 fevrier 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 venve 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 sut admise à profiter du droit de suite exercé par ses co-créanciers, 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'ins-

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

⁽²⁾ Ainsi, cette espèce diffère beaucoup de l'espèce des arrêts que j'ai cités nº 724. Cependant M. Dalloz semble les placer dans la même catégorie. Hyp., p. 311, note 1.

cription 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 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 civil 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

CHAP. IV. DES HYPOTHÈQUES. (ART. 2154.) 229 cette conversion s'opère, il faut aller jusqu'à l'adjudication.

Cette nécessité du 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 décennale était opérée (1).

En ce qui concerne les créanciers entre eux, on ne conçoit pas comment l'on pourrait admettre à

⁽¹⁾ Dal., 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 nº 4.

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 1er 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 1810. Mais, le 19 octobre 1810, 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 (1) 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'inscriptions valables. Pourvoi en cassation : mais, par arrêt du 30 mars 1831 (2), la chambre civile, attendu « qu'en matière de vente volontaire, la transcription, l'expiration postérieure du délai » de quinzaine, sa notification aux créanciers in**Scrits, et la soumission faite par l'acquéreur de payer à qui serait dit par justice font produire 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, etc. »

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 (1). 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'estce que la réquisition de mise aux enchères? Ce n'est pas autre chose que l'exercice de l'action hypothécaire (2). 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. Pent-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

⁽¹⁾ Dal., 27, 2, 197.

⁽²⁾ Dal., 31, 1, 178.

⁽¹⁾ Suprà, nos 698, 720, 726. L'édit piémontais ne s'y est pas trompé!!! (V. préface, p. xiij.)

⁽²⁾ Remarque de la cour de Bordeaux.

reant.

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 action pour arriver au but, mais le but est encore loin d'être atteint. L'inscription qui conserve cette hypothèque doit donc 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 726bis. 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?

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 mars de la même année (2). C'est aussi ce qui a été jugé par arrêt de la cour de Caen du 30 janvier 1826 (5), 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.

Ecoutons Pothier: « C'est pourquoi, lorsque » quelqu'un, pour purger les hypothèques de son » vendeur, fait décréter sur lui un héritage dont » il se rend adjudicataire par le décret volontaire

⁽¹⁾ L. 1, C. De litiscont. all an mostal of supremod

⁽¹⁾ V. un arrêt de Grenoble du 25 mai 1822, qui décide la question en sens contraire (Dal., Hyp., p. 313, note 1).

⁽²⁾ Dal., 28, 1, 120. 28, 1, 236.

⁽³⁾ Dal., 26, 2, 155.

⁽⁴⁾ Dal., 29, 2, 240.

» qu'il en fait faire, il doit s'opposer au décret » qu'il fait faire sur lui pour les créances hy-» pothécaires qu'il avait lui-même contre son ven-» deur et en paiement desquelles l'héritage lui a » été vendu....; autrement le décret purgera les » hypothèques, et les créanciers qui étaient » postérieurs en hypothèque, et qui se seront op-» posés au décret, l'obligeront 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 sien-» nes, etc. (1). »

Néanmoins il existe trois arrêts du parlement de Paris, des 22 avril 1673, 24 mars 1676 et 20 août 1782 (2), qui décident que l'acquéreur qui a acheté un immeuble 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 (3).

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.

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

2º 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.

3º 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 fait 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.

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

⁽¹⁾ Procéd. civile, p. 262.

⁽²⁾ Journal du Palais. V. ces arrêts à leur date.

⁽³⁾ M. Merlin cite ces arrêts. Voyez Lettres de ratification, p. 424, Répert., col. 1.

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 nous avons 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),

chap. IV. des hypothèques. (art. 2154.) 237 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 extinction de la créance que lorsqu'il y a translation irrévocable du domaine. « Cum res est irre-» vocabiliter 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 complete 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. L 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

⁽¹⁾ Infrà, nº 847, and they artiste tee nordersan

⁽¹⁾ Infrà, nº 861.