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 sur 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.

Ces raisons servent à décider la 2e 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 3e 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 civil portant : « que les droits réels que le

(1) Dalloz, Hyp., p. 304, n° 12.

» 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 fonds du droit, le suppose légalement conservé (1) 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 non valentem agere non currit præscriptio ;* 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

(1) Arrêt de Caen et de Bourges précités.

déclare, en vertu de l'art. 2173 du Code civil, 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 au lieu 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 civil. A l'époque où il fit cet 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 cassation. 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'exis-

(1) Dal., 30, 1, 139. *Infrà*, n° 826 *bis*.

tence 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 existans 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

(1) Nos 785, 786, 825.

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.

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 civil.

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, n° 286 *ter.*

(1) Arrêt du 15 décembre 1829. Dal., 30, 7 et 8.
(2) N° 660.

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.

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 conservateur a son recours contre le débiteur. Les frais de la transcription, qui peut être requise par le vendeur, sont à la charge de l'acquéreur.

SOMMAIRE.

729. Des frais d'inscription. A la charge de qui? Par qui avancés?
730. Les frais d'inscription ont le même rang que le capital inscrit, lorsqu'on les mentionne dans l'inscription.
730 *bis.* Le tuteur n'a pas de recours contre le mineur pour les frais de l'inscription qu'il prend sur lui-même.
730 *ter.* Tarif des frais d'inscription.

COMMENTAIRE.

729. Notre article décide quel est celui du débiteur ou des créanciers qui doit les frais d'inscription. La justice veut que ce soit sur le débiteur qu'ils retombent, à moins de stipulations contraires. C'est toujours lui qui est la cause que