

imaginée par la cour de Nîmes (1), et qui, suivant elle, doit précéder la sommation de délaisser; mais la sommation faite la première en date par le créancier le plus diligent, lorsqu'y ayant plusieurs créanciers, chacun a fait sa sommation (2). Au surplus, j'ai donné ailleurs sur le délai d'un mois des explications auxquelles je renvoie (3). Il y aurait déchéance si l'acquéreur dépassait ce délai (4) : il serait exposé à être exproprié.

M. Dalloz pense que, si la poursuite en saisie réelle n'était pas commencée, le tiers détenteur, qui aurait laissé expirer le délai sans faire la notification, serait admissible à purger, et que les créanciers ne pourraient s'y opposer (5). M. Dalloz n'a pas fait assez attention que la sommation de délaisser, devant être toujours accompagnée d'un commandement au débiteur, et contenant elle-même une demande précise de quitter l'immeuble, est le principe d'une action (6) désormais liée, et contre laquelle

Cour de cassation qu'on doit considérer comme licite la clause d'un procès-verbal d'adjudication qui, pour diminuer les frais, dans l'intérêt de toutes les parties, impose aux différents adjudicataires des immeubles vendus l'obligation de faire transcrire en commun leur acte d'acquisition et de le faire notifier par un seul et même acte aux créanciers inscrits. Cassation, 14 mars 1853 (*J. Pal.*, 1853, t. 1, p. 443; Dalloz, 53, 1, 197).

(1) *Suprà*, n° 793 bis.

(2) M. Delvincourt, t. 3, p. 366, note 4. Il est admis en doctrine et en jurisprudence que la sommation de payer faite au tiers détenteur par un créancier inscrit profite à tous les autres. Cassation, 29 novembre 1820 et 30 juillet 1822 (*Sirey*, 21, 1, 151; 22, 1, 350). Riom, 31 mai 1817, et Caen, 1^{er} décembre 1849 (*Sirey*, 18, 2, 258; 50, 2, 485). V. aussi MM. Grenier, n° 343; Zachariæ, t. 2, § 294, note 4; Duranton, t. 20, n° 365; Chauveau sur Carré, Quest. 2458.

(5) N°s 793 et suiv.

(4) Voyez Nîmes, 4 juin 1807. Paris, 18 mai 1832. Toulouse, 29 juin 1836. Bordeaux, 11 décembre 1839 (*Sirey*, 7, 2, 704; 32, 2, 402; 37, 2, 27; 40, 2, 198).

(5) *Hyp.*, p. 369, n° 10.

(6) Arg. d'un arrêt de la cour de Nancy du 29 novembre 1827. *Dal.*, 29, 2, 112.

la seule exception possible est le purgement *en temps utile*; mais que, passé le délai donné pour purger, le tiers détenteur est obligé, comme bien-tenant, non pas seulement à payer son prix, mais encore à *payer toute la dette hypothécaire* (1). Il n'y a donc pas de raison pour obliger les créanciers à se désister de leurs premiers actes de poursuite, lorsque leur intérêt ne les porte pas à y consentir volontairement (2). Si l'on pouvait les y contraindre lorsqu'il n'y a encore que sommation, pourquoi ne pourrait-on pas les y contraindre lorsque la saisie est commencée? Cependant M. Dalloz reconnaît qu'une fois la saisie entamée, l'offre de purger n'est plus recevable; il y a même raison de décider, lorsque la sommation a jeté les premiers fondements de l'action hypothécaire, et qu'on ne lui a pas répondu en temps utile (3).

Si les poursuites n'ont pas été annoncées par une sommation contre le tiers détenteur, mais qu'il veuille les prévenir, il doit faire spontanément les mêmes notifications et les mêmes offres. Mais aucun délai rigoureux ne lui est prescrit pour remplir ces formalités, puisque les créanciers ne l'inquiètent pas. Il est maître d'agir quand il veut. Ce n'est que lorsqu'il est recherché par l'action en délaissement que le délai porté par notre article court contre lui.

917. Les notifications prescrites par notre article sont les suivantes :

1° D'abord l'extrait du titre, contenant seulement la date et la qualité de l'acte, le nom et la désignation précise du vendeur ou donateur, la nature et la situation de la chose vendue ou donnée, ou, s'il s'agit d'un corps de bien, la dénomination générale seulement du domaine et des arrondissements dans lesquels il est situé, le prix

(1) Art. 2167.

(2) Arg. d'un arrêt de la Cour de cassation du 19 juin 1815 (Dal., Hyp., p. 377).

(3) Arrêt de Toulouse du 29 juin 1836 (Sirey, 37, 2, 27).

et les charges faisant partie du prix de la vente, ou l'évaluation de la chose si elle a été donnée.

Je dis la date et la qualité de l'acte, afin que le créancier puisse retrouver cet acte sur le registre des transcriptions; le nom et la désignation précise du vendeur, afin que le créancier puisse savoir si c'est réellement de son débiteur qu'est émanée l'aliénation; la désignation de l'immeuble et sa situation, afin d'établir l'identité avec l'immeuble soumis à l'hypothèque; le prix et les charges de l'aliénation ou l'évaluation de l'immeuble, afin que le créancier puisse savoir si l'immeuble a été porté à sa juste valeur, s'il doit s'en contenter ou demander la surenchère, conformément à l'art. 2185 du Code Napoléon.

On verra, au surplus, par l'art. 2192, ce qui doit être pratiqué lorsque la vente, comprenant plusieurs immeubles distincts, est faite pour un prix unique, et que l'acte n'indique pas la valeur détaillée de chacun des immeubles. Il faut ensuite une grande exactitude à énoncer la quotité du prix, les intérêts qui en sont l'accessoire (1), les rentes ou charges qui en font partie (2), en un mot, tout ce que l'acquéreur devrait déboursier entre les mains du vendeur ou à sa charge.

2° Extrait de la transcription de l'acte d'aliénation, afin qu'il soit prouvé que l'art. 2181 a été exécuté, et qu'on ne cherchera pas vainement l'acte en entier sur les registres du conservateur. Ici je dois faire remarquer un vice de rédaction dans notre article.

Il prescrit l'extrait de la transcription de *l'acte de vente*. Mais si l'acte d'aliénation est une donation ou un échange, il ne devra pas moins être transcrit, et il n'en faudra pas moins notifier aux créanciers l'extrait de la transcription. Pour plus de précaution, le Code devait donc dire, l'extrait de la transcription de l'acte d'aliénation, et non l'extrait de la *transcription de l'acte de vente*.

(1) *Infra*, n° 929.

(2) *Infra*, n° 925.

5° Un tableau sur trois colonnes, dont la première doit contenir la date des hypothèques et celle des inscriptions; la seconde le nom des créanciers; la troisième le montant des créances inscrites (1). Par ce tableau, chaque créancier voit d'un coup d'œil sa position; il sait ce qu'il doit espérer ou craindre, il voit s'il sera ou non utilement colloqué, et s'il peut lui être avantageux de requérir la surenchère, afin de trouver par ce moyen une place qu'il n'aurait pas sur le prix fixé par le contrat. Enfin, c'est un avis pour lui de critiquer celles des inscriptions qui sont illégales et peuvent lui porter préjudice (2).

918. La marche à suivre pour cette notification est tracée par l'art. 832 du Code de procédure civile; elle doit être faite par un huissier commis à cet effet, sur simple requête, par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement où cette notification a lieu; elle doit contenir constitution d'avoué près le tribunal où la surenchère et l'ordre devront être portés.

L'obligation de faire faire la notification par un huissier commis n'est pas prescrite à peine de nullité. Cependant il faudrait décider qu'une notification qui serait faite autrement que par cette voie serait nulle, d'une nullité

(1) Il n'est pas nécessaire, du reste, que l'*original* de la notification contienne ce tableau; il suffit qu'il soit inséré dans la *copie* signifiée aux créanciers. Cassation, 28 mai 1817 (Sirey, 18, 1, 297).

(2) Cependant, dans le cas de vente de plusieurs immeubles par un seul procès-verbal d'adjudication, il n'est pas nécessaire que les acquéreurs indiquent, dans le tableau, quelles sont celles des inscriptions qui portent spécialement et privativement sur chacun des immeubles vendus; l'indication de la totalité des inscriptions assises sur les divers immeubles compris dans le même procès-verbal, suffit à chacun des créanciers pour le mettre à même de vérifier la situation hypothécaire de l'immeuble qui lui est particulièrement affecté, sans qu'il puisse résulter aucun préjudice, pour son droit de surenchère, de la notification surabondante des inscriptions relatives aux autres immeubles. Cassation, 14 mars 1853 (*J. Pal.*, 1853, t. 1, p. 443; Sirey, 53, 1, 261; Dalloz, 53, 1, 197).

substantielle. La loi a voulu s'assurer que les notifications seraient exactement faites aux créanciers. Voilà pourquoi elle a exigé qu'il y eût un huissier commis pour cette opération, de même que pour les jugements par défaut. Un huissier non commis serait sans caractère légal (1).

Mais quel est le tribunal dont le président doit commettre l'huissier? L'art. 832 dit que c'est le tribunal de l'arrondissement où la notification a lieu. Or, la notification a lieu aux *domiciles élus* par les créanciers dans les inscriptions, et l'art. 2148 du Code Napoléon veut que ce domicile soit élu dans l'arrondissement de la situation des biens. Il faut donc dire que c'est au président du tribunal de la situation des biens qu'on doit s'adresser pour faire commettre l'huissier (2).

919. Voyons maintenant à qui les notifications doivent être faites.

Notre article dit que c'est aux créanciers, aux domiciles élus dans leurs inscriptions.

Donc, pour qu'un créancier ait droit à recevoir une notification, il faut qu'il soit inscrit (3). L'art. 835 du

(1) Paris, 21 mars 1808 (Sirey, 8, 2, 161). Turin, 1^{er} juin 1811. Dal., Hyp., p. 385, n° 4. MM. Grenier, t. 2, p. 306, n° 438; Delvincourt, t. 3, p. 370, note 3; Carré, n° 2824, t. 3. Dalloz, Hyp., p. 372, n° 23. Mais le droit de dresser ou composer l'extrait du titre et le tableau appartient exclusivement aux avoués; les huissiers n'ont point un droit de concurrence. V. Amiens, 24 novembre 1836 (Sirey, 37, 2, 97). Orléans, 21 novembre 1844, et Cass., 20 août 1845 (Sirey, 45, 2, 45, et 1, 753). V. cependant en sens contraire un jugement du tribunal de Tours du 4 juillet 1844 (Sirey, 44, 2, 541). *Quid* en ce qui concerne le droit de faire les copies de l'extrait? Il a été accordé privativement aussi aux avoués. V. Cassation, 22 mai 1838, et Paris, 5 août 1834 (Sirey, 38, 1, 645). V. aussi un jugement du tribunal de Versailles du 9 février 1844 (Sirey, 45, 2, 48). Mais la cour de Nancy, sans aller jusqu'à consacrer le droit exclusif en faveur des avoués à cet égard, a reconnu qu'ils avaient le droit de concurrence avec les huissiers. Arrêt du 3 juillet 1834 (Sirey, 34, 2, 658).

(2) M. Carré, t. 3, p. 168.

(3) Mais il a été décidé que l'acquéreur volontaire d'un immeuble vendu précédemment par expropriation forcée, est tenu, pour

Code de procédure civile va même plus loin : il veut que le nouveau propriétaire ne soit pas tenu de faire aux créanciers dont l'inscription n'est pas antérieure à la transcription de l'acte, les significations prescrites par notre article. Ainsi, le nouveau propriétaire n'est lié que par les inscriptions existantes au moment de la transcription. Celles qui surviennent dans la quinzaine de la transcription donnent, sans doute, le droit aux créanciers de surenchérir ou de se présenter à l'ordre, s'ils sont informés de ce qui se passe. Mais l'acquéreur n'est nullement tenu de les prévenir par la notification (1). D'où il suit qu'ils ne jouissent pas des mêmes avantages que les créanciers antérieurs à la transcription.

920. Si l'un des créanciers inscrits avant la transcription ne recevait pas de notification, il faudrait distinguer si l'omission vient du fait de l'acquéreur, ou du conservateur des hypothèques.

Si l'omission est le fait de l'acquéreur à qui le conservateur a donné un état exact des inscriptions, mais qui a oublié un des inscrits, alors le créancier, que cette faute a laissé étranger aux notifications, demeure dans la plénitude de ses droits ; il pourra requérir la surenchère que les autres créanciers n'auraient pas demandée, quel que fût d'ailleurs le laps de temps qui se serait écoulé ; car il n'aurait pas été mis en demeure par la notification (2).

purger, de notifier son contrat non-seulement aux créanciers inscrits de l'adjudicataire, son vendeur, mais encore aux créanciers du débiteur exproprié, alors même que le prix de l'adjudication avait été irrévocablement fixé à défaut de surenchère, et qu'un ordre de distribution de ce prix avait été ouvert et clos entre ces derniers créanciers. Cassation, 5 mai 1835 (Daloz, 35, 1, 258 ; Sirey, 35, 1, 241).

(1) M. Delvincourt, t. 3, p. 364, note 3. M. Persil, art. 2183, n° 4. M. Daloz, Hyp., p. 370, n° 13.

(2) Mais de ce que la notification n'aurait pas été faite à tous les créanciers inscrits, il ne s'ensuivrait pas que ceux qui l'auraient reçue fussent fondés à poursuivre contre le nouveau propriétaire l'expropriation de l'immeuble hypothéqué. Cass., 28 mai 1817 (Sirey, 18, 1, 297). Conf. M. Duranton, t. 20, n° 375.

Il y a plus : s'il y avait eu surenchère, quoique l'adjudication à la suite de surenchère purge, de plein droit, toutes les hypothèques existantes (1), néanmoins le créancier oublié serait recevable à inquiéter hypothécairement l'adjudicataire (2). Il serait fondé à se plaindre de n'avoir pas été mis à même de surenchérir, comme il en avait le droit, et il serait sûr d'être écouté en soutenant que l'adjudication sur surenchère ne contient purgement virtuel des hypothèques inscrites, qu'autant qu'elle a été faite sous la surveillance de tous les créanciers inscrits dûment appelés.

Celui qui se rend adjudicataire sur surenchère doit donc s'assurer si les notifications ont été faites à tous les inscrits. Sans cela il serait exposé à un péril certain.

Si l'omission de la notification est le fait du conservateur, qui a négligé de donner un état exact des créanciers inscrits, il faut se rapporter à ce qui sera dit sur l'art. 2198.

921. Lorsque les hypothèques légales des femmes et des mineurs sont inscrites lors de la transcription, l'acquéreur doit leur faire les notifications prescrites par notre article.

Mais si ces personnes privilégiées ne se sont inscrites que dans la quinzaine de la transcription, le tiers acquéreur est dispensé de remplir les formalités ordonnées par notre article; seulement, ces personnes peuvent surenchérir si elles le jugent convenable (3).

Mais dans quel délai doivent-elles surenchérir? Est-ce dans le délai de quarante jours dont il est parlé dans l'article 2185, ou dans le délai de deux mois dont il est parlé dans l'art. 2194?

Il est certain que la surenchère doit avoir lieu, à peine

(1) *Suprà*, n° 908.

(2) Arg. de ce que j'ai dit n° 907 *bis*.

(3) Et la notification ne serait pas nécessaire même lorsque l'acquéreur aurait connaissance des titres desquels résulterait l'hypothèque légale, Cass., 20 janvier 1856 (Dal., 56, 1, 75).

de déchéance, dans les quarante jours, et que, faute de surenchérir, le prix reste fixé à la déclaration faite au contrat (1); la raison en est que ces personnes, ayant répondu par leurs inscriptions à la transcription qui n'était un appel que pour les créanciers ordinaires, se sont volontairement placées dans le droit commun et ont abandonné la position exceptionnelle que l'art. 2194 leur avait faite (2).

Mais si la femme ou le mineur n'ont pris inscription ni avant la transcription ni depuis, alors le tiers acquéreur doit recourir aux formalités prescrites par les articles 2194 et suivants du Code Napoléon. La transcription est étrangère aux hypothèques légales des femmes et des mineurs. C'est par le dépôt au greffe du contrat translatif de propriété, et par l'affiche mentionnée en l'article 2194, que l'aliénation est censée connue de ceux qui veillent pour les femmes mariées et pour les mineurs. Ces formalités sont pour eux ce que la transcription est pour les autres créanciers. C'est donc dès l'époque de leur accomplissement que date le délai pour s'inscrire; mais ce délai, au lieu d'être de quinzaine, comme dans les cas prévus par l'art. 884 du Code de procédure civile, est de deux mois, comme on le verra par l'art. 2194.

922. Mais comment purger les privilèges qui ne sont pas soumis à l'inscription? Du moins, en ce qui concerne l'hypothèque des femmes et des mineurs, le Code Napoléon a-t-il tracé des dispositions qui peuvent servir de règle, quoique plusieurs donnent lieu à de graves difficultés. Mais en ce qui concerne les privilèges non soumis à l'inscription, tels que les privilèges généraux, la loi garde le silence. Serait-ce qu'on ne peut les purger? Ce résultat serait une anomalie choquante dans une législation qui a pour but de mettre tout acquéreur à même d'arriver à l'affranchissement de l'immeuble qu'il acquiert. Hâtons-nous de dire qu'il n'en est pas ainsi.

(1) M. Grenier, t. 2, p. 549.

(2) *Infrà*, n° 997, je reviens sur ce point.

Conformément à l'art. 834 du Code de procédure civile, les privilèges doivent être inscrits dans la quinzaine de la transcription. Sans quoi l'on ne peut requérir la mise aux enchères, et l'on est obligé de se contenter du prix porté au contrat. L'art 834 est général : il ne distingue pas. Il faut donc l'appliquer aux privilèges mentionnés en l'art. 2101, à moins qu'on ne veuille arriver à des résultats vicieux.

Ainsi, si les privilèges dont je parle ne se montrent pas dans la quinzaine de la transcription, l'acquéreur sera tranquille ; il n'aura pas à craindre une surenchère, et il sera valablement libéré en abandonnant le prix aux créanciers.

Vainement dira-t-on que les privilèges énumérés en l'art. 2101 sont dispensés de l'inscription. Sans doute l'inscription ne leur est pas nécessaire pour demander une collocation sur le prix : ils peuvent intervenir à l'ordre et se faire colloquer à leur rang, sans le secours de l'inscription (1). Mais, s'ils veulent requérir la mise aux enchères, ils devront se manifester en temps utile par l'inscription. Sans quoi l'acquéreur sera libéré envers eux par l'abandon du prix (2).

Dans tous les cas le nouveau propriétaire n'est pas tenu de faire des notifications aux privilégiés non inscrits avant la transcription, quand même ils se feraient inscrire dans la quinzaine.

923. Examinons maintenant quelles personnes ont droit de notifier, afin de parvenir à purger l'immeuble.

Comme la notification doit être accompagnée de l'offre de payer, conformément à l'art. 2184, elle produit une obligation. Il faut donc être capable de s'obliger pour remplir cette formalité à l'égard des créanciers hypothécaires (3).

(1) M. Tarrille, Transcription, p. 115, col. 1.

(2) *Suprà*, n° 273.

(3) Par suite, le sous-acquéreur de portion d'un immeuble, dont le prix est encore dû au vendeur primitif, a le droit de faire

Ainsi le mineur qui veut purger l'immeuble acquis par lui, ne peut notifier avec offre de payer le prix (article 1124 du Code Napoléon). Il ne peut le faire qu'avec l'assistance de son tuteur; néanmoins M. Grenier pense que le tuteur doit se faire préalablement autoriser par le conseil de famille (1). Mais je ne vois cette obligation écrite dans aucune loi. Le plus souvent celui qui purge ne fait que payer aux créanciers ce qu'il aurait payé au vendeur. Le tuteur me paraît avoir qualité pour juger de l'opportunité de cette mesure. Quand même il s'agirait

à celui-ci la notification de son contrat dans le but de rendre définitif son prix d'acquisition. Le vendeur ne peut s'opposer à une telle notification sous prétexte que contenant, conformément à l'art. 2184, offre de payer le prix sur-le-champ, elle le soumettrait à recevoir un paiement partiel et immédiat, contrairement aux droits résultant de son titre : l'offre de l'acquéreur ne change rien, à cet égard, aux droits du vendeur, qui reste entièrement libre de la refuser. Aix, 6 mars 1839 (Sirey, 40, 2, 449; *J. Pal.*, 1840, t. 1, p. 488; Dalloz, 40, 2, 147). V. Conf. M. Duranton. t. 20, n° 345 *bis*. Mais *quid* par rapport à l'acquéreur qui revend ? Il a été décidé que l'acquéreur perd, par le fait de la revente, le droit de purger en sorte que le créancier hypothécaire peut, malgré la purge qui aurait été faite depuis la revente par le premier acquéreur, exercer l'action en délaissement contre le détenteur actuel de l'immeuble. Caen, 20 avril 1841 (Sirey, 41, 2, 446). Cependant la solution contraire a été consacrée par la Cour de cassation, qui a reconnu que le droit de purger subsiste même après la revente, alors surtout que cette revente n'a eu pour objet qu'une partie de l'immeuble. Arrêt du 5 mai 1847 (*J. Pal.*, 1847, t. 1, p. 618; Sirey, 47, 1, 608). Et en effet, il faut convenir que si la loi, dans les articles relatifs à la matière, emploie des termes qui impliquent l'idée que l'acquéreur est resté en possession, par exemple les termes *tiers détenteur*, *nouveau propriétaire* (art. 2167, 2180, 2181), cet argument de texte disparaît devant l'intérêt qu'a l'acquéreur à se mettre à l'abri d'une action en garantie de la part du sous-acquéreur, en cas de poursuite des créanciers. Du reste, l'acquéreur peut remplir les formalités de la purge et poursuivre l'ouverture de l'ordre entre les créanciers inscrits, sans être tenu de mettre préalablement le vendeur en demeure de lui rapporter main-levée des inscriptions. Limoges, 18 décembre 1840 (Sirey, 41, 2, 185).

(1) T. 2, p. 359, n° 459.

de purger les hypothèques établies sur l'immeuble *donné*, je pense que le tuteur pourrait, sans autorisation, notifier et offrir aux créanciers la valeur de la chose. Le mineur a reçu l'immeuble donné avec les charges qui le grevaient. Le tuteur ne fait que prévenir l'expropriation en mettant à la disposition des créanciers ce qui doit les désintéresser légalement : « *Nec enim prohibetur tutor bonam fidem agnoscere.* » L. 9, § 6, D. *De peric. et adm. tutor.* Ici le tuteur ne s'oblige qu'à payer pour le mineur une somme d'argent, et je ne vois pas que cela excède les bornes de son administration, laquelle n'est limitée par l'intervention du conseil de famille que pour l'aliénation des biens *immobiliers* du mineur (art. 457 du Code Napoléon).

À l'égard de la femme mariée sous le régime de la communauté, elle ne peut notifier avec offre de payer qu'avec l'autorisation de son mari (art. 217 du Code Napoléon).

Si elle est mariée sous le régime dotal, M. Grenier y trouve plus de difficultés (1). Je ne partage pas ses scrupules. Supposons que la femme ne puisse tenir son offre de payer qu'en entamant sa dot mobilière. Cette dot n'est pas inaliénable. Il n'y a que les immeubles qui soient compris dans la prohibition d'aliéner (art. 1554 du Code Napoléon). Il est vrai que M. Grenier a pour principe que la dot mobilière est inaliénable comme la dot immobilière (2). Mais c'est, à mon sens, une erreur que je n'ai pas le temps de réfuter ici, et qui me semble condamnée par le texte positif de la loi (3).

(1) T. 2, p. 360.

(2) Hyp., t. 1, n° 34, p. 59.

(3) Je dois reconnaître cependant que cette question est controversée. Un arrêt de cassation, du 9 avril 1823 (Dal., *Mariage* p. 353), décide que les capitaux mobiliers de la femme dotée sont *inaliénables*; et il paraît, par plusieurs décisions plus récentes rapportées au *Recueil de Dalloz*, 37, 1, 65, que telle est la jurisprudence de cette cour. Mais les lois romaines n'ont jamais parlé que

Ainsi la femme mariée sous le régime dotal peut, avec l'autorisation de son mari, remplir toutes les formalités du purgement.

924. Il faut maintenant s'occuper des moyens de nullité qu'on peut faire valoir contre la notification.

J'ai déjà parlé, n° 920, des résultats de l'omission de l'un des créanciers inscrits. La notification ne serait nulle qu'à son égard. Les autres créanciers qui auraient reçu une notification régulière ne seraient pas fondés à s'en plaindre.

Mais celui qui voudrait se rendre adjudicataire et se mettre à l'abri d'un recours préjudiciable, pourrait exiger que l'omission fût réparée (1).

En ce qui touche plus particulièrement les formes de la notification, M. Tarrible dit qu'elles doivent être aussi rigoureusement observées que celles qui sont prescrites pour la validité de l'inscription (2). Mais on a vu ailleurs que je suis loin de partager les opinions rigides de M. Tarrible sur les nullités de l'inscription. Je ne vois donc pas avec plus de sévérité les irrégularités de la notification qui ne toucheraient pas à la substance de

du *fonds dotal*, DE FUNDO DOTALI, et le Code Napoléon les a imitées en ne s'occupant aussi que des IMMEUBLES. Pour connaître l'esprit d'un système, on ne saurait mieux faire que de consulter ceux qui ont contribué à le fonder. Or, les écrits de Caius (Inst. 2, 63) et de Paul (Sent., 2, 21, § 2) prouvent que l'extension du principe d'inaliénabilité aux capitaux mobiliers est une création arbitraire, que rien ne légitime dans les combinaisons primitives du régime dotal, auxquelles sont restées fidèles les dispositions du droit moderne. Consultez, au surplus, un arrêt de la Cour de cassation du 10 janvier 1826 (Dal., 26, 1, 183), et Thémis, t. 6, p. 233. Du reste, j'ai traité la question dans tous ses développements dans mon *Commentaire du Contrat de Mariage*, t. 4, n° 3225 et suiv. J'y renvoie le lecteur.

(1) *Suprà*, n° 920. — J'y cite en note un arrêt du 28 mai 1817, conforme à ma solution. *Junge* Turin, 2 mars 1811 (Sirey, 11, 2, 371).

(2) *Rép.*, *Transcript.*, p. 114, n° 4.

l'acte, et ne porteraient pas préjudice aux créanciers (1).

Supposons, par exemple, que le prix se trouve énoncé d'une manière inexacte dans la notification. Devra-t-on décider que cette notification est nulle? La cour de Turin (2) a jugé l'affirmative par arrêt du 2 mars 1811.

Mais je rejette sans hésiter cette décision, qui cependant est approuvée par MM. Persil (3) et Grenier (4); car, de deux choses l'une : ou le prix est supérieur au prix porté dans le contrat, ou il lui est inférieur.

Si le prix est plus fort que celui stipulé au contrat, et qu'il n'y ait pas de surenchère, au lieu de déclarer la notification nulle, il faudra se borner à forcer l'acquéreur à verser entre les mains des créanciers la totalité de la somme portée dans la notification qu'il leur a faite. Telle sera la peine, et elle sera juste. Car les créanciers, qui ne sont obligés de connaître que ce que la notification leur déclare, ont pu ne s'abstenir de requérir la surenchère que parce qu'ils ont calculé sur le prix à eux notifié, qui leur a paru suffisant; mais déclarer la notification nulle, c'est détruire à l'aveugle et dépasser le but de la loi. S'il y avait surenchère, les créanciers auront bien moins encore à se plaindre, puisque le prix sera porté plus haut que s'il n'y avait pas eu erreur dans la notification (5).

(1) C'est la doctrine qui prévaut en jurisprudence. La cour de Paris, en partant de cette règle, a justement décidé qu'il n'y a pas nullité dans la notification où les intérêts sont énoncés comme dus en partie à compter du mois d'avril, et en partie à compter du mois d'octobre, tandis qu'en réalité ils étaient dus à dater du mois de juillet. Arrêt du 6 mai 1844 (Sirey, 44, 2, 543). — La même cour a décidé que l'acquéreur qui, dans la notification, a omis de mentionner la clause aux termes de laquelle il est autorisé à retenir sur son prix les loyers payés d'avance au vendeur, est seulement irrecevable à demander, dans l'ordre ouvert pour la distribution de son prix, la déduction à son profit du montant de ces loyers. Arrêt du 27 novembre 1841 (Sirey, 42, 2, 50).

(2) Dal., Hyp., p. 380.

(3) Art. 2183, n° 8.

(4) T. 2, p. 309, 310.

(5) Voir un arrêt de Paris du 13 déc. 1834 (Sirey, 35, 2, 331).

Si le prix déclaré est inférieur au prix porté au contrat, même distinction. S'il n'y a pas surenchère, l'acquéreur sera quitte pour verser le prix réel. Les créanciers n'auront pas à se plaindre : n'ayant pas surenchéri pour un prix qu'on leur a déclaré être de 15,000 francs, ils auraient bien moins encore surenchéri si on leur eût dit que le véritable prix était de 20,000 francs. Y a-t-il surenchère? Le prix a été porté à sa véritable valeur ou au delà, et alors il n'y a rien encore à imputer à l'acquéreur, puisqu'il est possible que ce soit la modicité du prix qui ait déterminé la surenchère. Si les enchères ne portent pas le prix à l'égal de celui du contrat, l'acquéreur devra seulement la différence. Ce sera tout ce qu'on pourra exiger de lui.

Telle est l'opinion sagement proposée par M. Delvincourt (1).

925. Si la notification ne contenait pas de prix, elle serait évidemment nulle. Car quelle serait la base de la surenchère (2)?

C'est par ce motif que notre article a exigé que celui qui voudrait purger les hypothèques établies sur un immeuble *donné*, énonçât l'évaluation de cet immeuble dans la notification.

Tout ceci s'explique aisément. Comme le purgement est un moyen d'échapper aux poursuites hypothécaires, il faut nécessairement qu'il soit accompagné de l'offre de

(1) T. 3, p. 364, note 4. V. le numéro suivant. M. Dalloz se range à cette opinion. Hyp., p. 372, n° 25. — Elle est admise également par MM. Devilleneuve et Carette dans leur collection nouvelle, t. 3, part. 2, p. 424. Quant à M. Duranton, il distingue entre l'énonciation d'un prix supérieur, cas dans lequel il admet l'opinion ci-dessus, qu'il rejette, au contraire, dans le cas d'énonciation d'un prix inférieur. V. t. 20, n° 387.

(2) Cass., 19 juin 1815. Dal., Hyp., p. 377. — Il a été décidé même que la notification est nulle, lorsqu'elle contient de la part de l'acquéreur la réserve d'exercer l'action *quantum minoris* à raison d'un défaut de contenance dans l'immeuble vendu. Toulouse, 17 juillet 1844 (Sirey, 45, 2, 183).

désintéresser les créanciers jusqu'à concurrence du prix qui représente la valeur de l'immeuble, ou s'il n'y a pas de prix, comme dans la donation, il faut que le tiers détenteur évalue par un chiffre précis ce qu'il entend payer à ceux dont il veut arrêter ou prévenir les poursuites. Tel est le but de la disposition de notre article, qui oblige le donataire à notifier l'évaluation de l'immeuble donné. Cette disposition se lie à l'art. 2184, qui veut que celui qui entend purger fasse offre aux créanciers inscrits du prix stipulé ou évalué. C'est à la condition de cette offre que les créanciers peuvent savoir s'ils se contenteront de la somme proposée ou s'ils requerront la surenchère du dixième en sus. Tout se tient et se combine dans le chapitre que j'analyse. L'évaluation est l'élément des offres. Les offres sont le renseignement nécessaire et le point de départ pour arriver à la surenchère (1); la surenchère est le nerf de l'hypothèque, à qui elle assure un paiement satisfaisant. On voit par cette chaîne de combinaisons ingénieuses et salutaires combien il est important que la notification contienne le prix ou l'évaluation de la chose qu'on veut purger.

Ce que je viens de dire de la donation s'applique au legs, qui n'est qu'une donation à cause de mort.

On doit aussi l'étendre au cas d'échange, car les raisons de décider sont absolument les mêmes.

Le contraire résulte cependant d'un arrêt de la Cour de cassation du 3 avril 1815, qui décide que, d'après les termes de l'art. 2183, le nouveau propriétaire n'est tenu de faire dans sa notification une évaluation en numéraire *que lorsque la chose a été donnée, et non lorsqu'elle a été aliénée à titre onéreux*; qu'en cas d'échange, c'est au créancier qui veut surenchérir à *faire lui-même l'évaluation* (2).

Ce système n'est pas admissible.

(1) Art. 838 du Code de procédure civile.

(2) Sirey, 15, 1, 207.

La Cour de cassation ne fait pas attention en effet que l'art. 2184 veut que l'acquéreur à titre onéreux fasse l'offre de payer le prix stipulé ou évalué, et que sans cette offre il n'y a pas de purgation possible de l'immeuble. Or, si l'échangiste ne doit pas évaluer l'immeuble dans sa notification, quelle offre fera-t-il donc aux créanciers inscrits? Leur dira-t-il, sans rien préciser, qu'il leur offre la valeur de l'immeuble, sauf aux créanciers à arbitrer eux-mêmes cette valeur? Mais pourquoi le tiers détenteur ne fera-t-il pas ici ce qu'il est tenu de faire (1) en matière de donation? Ignore-t-on que ce qui doit être offert, c'est un *prix* (art. 2184), c'est-à-dire une somme d'argent déterminée, et non une valeur vague et sans précision? Peut-on concevoir ensuite que le prix soit fixé par les créanciers, qui n'ont pas été partie au contrat, qui ne connaissent ni la chose donnée en échange, ni celle reçue au même titre, plutôt que par l'échangiste, qui a figuré comme partie contractante, qui connaît la valeur respective des objets échangés, qui même a déjà payé des droits d'enregistrement et de transcription en proportion de cette valeur! Ou bien entendrait-on par hasard que l'échangiste peut purger sans faire d'offres? Mais qu'est-ce qu'une notification qui ne contient pas d'offres? N'est-ce pas un acte perdu et sans valeur, incapable de mettre en demeure les créanciers inscrits, incapable d'arrêter ou de prévenir les poursuites hypothécaires?

Et puis, lorsque la Cour de cassation décide que l'évaluation doit être faite par les créanciers et non par le tiers détenteur, elle ne fait pas autre chose que créer une disposition législative, tout en voulant éviter un pareil excès de pouvoir. Elle s'est dit : « L'art. 2183 ne force » le tiers détenteur à évaluer que quand c'est un *donataire*. » Or, il ne s'agit pas ici d'un donataire : ce serait donc » ajouter à la loi que d'imposer cette obligation. » Mais

(1) Et aussi dans le cas de l'art. 2192.

comme il faut qu'il y ait évaluation, la Cour de cassation va plus loin, et elle veut que ce soit le créancier qui la fasse. Or, je lui demanderai dans quelle loi elle a vu que ce devoir était imposé au créancier. Je n'en connais pas, et elle n'en connaît pas plus que moi : elle crée donc de sa propre autorité une procédure exceptionnelle, ce qui n'est pas autre chose qu'un véritable excès de pouvoir.

Il y a même ceci de remarquable, que du moins dans le système proscrit par la Cour de cassation, on raisonne d'après de puissantes analogies, on applique à des cas semblables la règle sagement posée par le législateur pour le cas de donation (1), tandis que la Cour de cassation bâtit un système sans précédents, sans analogies, et qui choque toutes les règles de la logique. Car est-il raisonnable que ce soit le créancier qui se fasse sa condition à lui-même ?

Maintenant voyons ce qui résultera de cette obligation que la Cour de cassation impose au créancier.

Je dis qu'il est certain que ce défaut d'évaluation de la part du tiers détenteur tournera contre lui, et qu'en voulant le favoriser on lui aura fait tort; la preuve est facile à administrer.

La loi a permis la voie de surenchère comme un remède extrême introduit pour porter le prix à sa vraie valeur quand il a été dissimulé, ou que la chose a été vendue au-dessous de ce qu'elle vaut. Mais quand l'immeuble a été aliéné pour un juste prix, la surenchère ne serait qu'une vexation qui troublerait inutilement l'acquéreur. Aussi la loi a-t-elle apporté certaines entraves à la faculté de surenchérir (2). Elle n'a pas voulu que le tiers détenteur fût facilement dépossédé.

Eh bien ! le système de la Cour de cassation conduit nécessairement et toujours à l'emploi de la surenchère, à la dépossession de ce tiers détenteur qu'elle désire

(1) Et pour le cas prévu par l'art. 2192.

(2) *Infra*, n° 954.

protéger, et par conséquent aussi à des frais considérables qu'une bonne justice doit éviter.

En effet, le créancier qui ignore ce que vous lui offrez au juste, et que vous renvoyez à des évaluations longues, dispendieuses, et dont il ne voit pas pourquoi il supporterait les dépens, préférera requérir la mise aux enchères, comme moyen plus sûr et plus prompt de connaître sur quelle somme son gage devra se réaliser. Il tendra droit à faire tomber l'échange, et pour y parvenir, il fera son évaluation aussi bas que possible, afin de ne courir aucun risque en surenchérissant. Alors de deux choses l'une : ou le tiers détenteur contestera cette évaluation, et il y aura un procès pour arriver à une appréciation exacte, tandis qu'en proposant spontanément son évaluation à l'époque de la notification, le tiers détenteur eût évité tout débat; ou bien la réquisition de surenchère suivra son cours, et alors le tiers détenteur sera dépossédé, tandis que, s'il eût donné lui-même son évaluation, elle aurait peut-être satisfait les créanciers et prévenu une résolution de contrat.

On voit où mène ce système singulier, qui laisse les créanciers maîtres d'arbitrer eux-mêmes la mise à prix, et d'évaluer ce qu'on offre de leur payer! Au contraire, dans le système qui force l'acquéreur à évaluer l'immeuble échangé, il est clair que la nécessité de porter le prix à un dixième en sus, sera souvent pour les créanciers un frein et un empêchement; ils sentiront qu'il leur importe de se contenter du prix raisonnable qui leur est offert; le tiers détenteur aura plus de chance de rester en possession paisible de son acquisition, et tous les intérêts seront bien plus promptement et bien plus équitablement satisfaits.

§. Que dirons-nous du cas où l'aliénation a été faite moyennant certaines charges d'une *valeur indéterminée*, comme rente viagère, prestation quelconque, etc.? Le tiers détenteur doit-il en donner l'évaluation?

Il existe sur ce point des arrêts contradictoires.

La cour de Paris a décidé, par arrêt du 5 février 1814 (1), que la notification doit contenir l'évaluation du capital, et cette opinion est conforme à celle de MM. Grenier (2), Persil (3), Delvincourt (4).

La Cour de cassation a décidé au contraire, par arrêt du 3 avril 1815 (5), et par arrêt du 11 mars 1829, que cette évaluation n'est pas prescrite par la loi (6).

Une distinction doit être faite pour mieux entrer dans le fond de cette importante question.

Ou ces charges indéterminées doivent être payées par le tiers détenteur à des créanciers chirographaires, ou bien elles doivent être payées à des créanciers hypothécaires.

Quand le tiers détenteur a reçu l'obligation de payer à des créanciers chirographaires des prestations indéterminées qui font partie de son prix, et que ce tiers détenteur entend purger l'immeuble des hypothèques dont il est grevé, comme les arrangements particuliers du tiers détenteur ne doivent pas changer la position des créanciers hypothécaires, comme ils ont droit au prix intégral par préférence aux chirographaires, il faut nécessairement évaluer dans la notification les éléments divers dont se compose le prix : il le faut, puisqu'on doit en faire l'offre aux créanciers hypothécaires, d'après l'article 2184, et qu'une offre n'est sérieuse qu'autant qu'elle est déterminée. Il le faut encore, puisque la somme évaluée et offerte est la base de la surenchère, et qu'on ne peut surenchérir que sur une somme fixe (7). Ici viennent se placer toutes les raisons que j'invoquais tout à l'heure et que je faisais sortir et de l'analogie du cas de donation, et de l'inconvénient qu'il y aurait à laisser le créancier

(1) Dalloz, Hyp., p. 386.

(2) T. 2, p. 341.

(3) T. 2, p. 278.

(4) T. 3, p. 243, 244.

(5) Sirey, 15, 1, 208.

(6) Dal., 29, 1, 174.

(7) Art. 838 du Code de procédure civile.

maître de la mise à prix. Il faut donc repousser le système de la Cour de cassation, qui ne me paraît pas tenir assez de compte des art. 2183, 2184 et 2192 du Code Napoléon, et de l'art. 838 du Code de procédure civile.

Quand les charges indéterminées doivent être payées à des créanciers ayant hypothèque, ce n'est pas à l'égard de ceux-ci que le tiers détenteur peut avoir la prétention de purger, puisqu'il a contracté envers eux une obligation personnelle, celle de servir les charges qui les concernent (1). Il ne peut vouloir purger qu'à l'égard des autres créanciers hypothécaires, envers qui il n'est qu'un simple tiers détenteur. Or, si ces créanciers hypothécaires sont antérieurs aux crédi-rentiers, ils auront certainement intérêt à ce que le tiers détenteur leur notifie la valeur des rentes au payement desquelles il s'est obligé; car c'est par leur appréciation qu'ils pourront savoir pour combien l'immeuble a été aliéné, quelle est la somme à la distribution de laquelle ils peuvent prétendre, et si enfin il leur est expédient de requérir une surenchère.

Si les créanciers hypothécaires sont postérieurs aux crédi-rentiers, ils auront le même intérêt; car il leur importe de connaître si ce qui leur restera sur la valeur de l'immeuble, distraction faite des charges, est en proportion avec la valeur véritable de cet immeuble, et s'ils ne pourraient pas avoir un reliquat plus fort en requérant la surenchère.

On voit donc que, de toutes les manières, on arrive à la nécessité de l'évaluation des rentes et charges indéterminées.

Au surplus, si la charge était de celles qui peuvent aisément s'évaluer en principal, comme rente constituée, etc., ce serait se montrer trop pointilleux que d'exiger l'évaluation.

925 bis. Il faut savoir maintenant à quelle époque les créanciers doivent faire valoir la nullité de la notification.

(1) V. *suprà*, n° 903 bis et 813.

Un arrêt de la cour de Bordeaux, du 8 juillet 1814 (1), a jugé que le créancier qui a requis la surenchère est encore à temps d'opposer la nullité de la notification. Dans l'espèce jugée par cet arrêt, le créancier qui avait fait un acte de surenchère nul, voulant se réserver le droit d'en faire un nouveau, demande la nullité de la notification. La cour pensa que la réquisition de mise aux enchères et la soumission de surenchérir ne couvraient pas le vice de la notification, surtout, ajouta-t-elle, *si la réquisition et la surenchère sont nulles*.

Cette décision doit être approuvée. On n'est tenu d'opposer une nullité qu'autant qu'on a intérêt à s'en prévaloir. C'est sur cette règle qu'est fondé l'art. 173 du Code de procédure civile. Or, les créanciers ont plus d'intérêt à requérir la surenchère qu'à discuter sur des nullités stériles. En requérant la surenchère, ils ne sont donc pas censés renoncer à ces moyens, pour le cas où il serait nécessaire pour eux de s'en prévaloir (2).

ARTICLE 2184.

L'acquéreur ou le donateur déclarera, par le même acte, qu'il est prêt à acquitter, sur-le-champ, les dettes et charges hypothécaires, jusqu'à concurrence seulement du prix, sans distinction des dettes exigibles ou non exigibles.

(1) Dal., Hyp., p. 378, note 1.

(2) Voyez aussi un arrêt de Nancy, du 23 décembre 1812, d'où résulte implicitement que la surenchère ne couvre pas la nullité de la notification. Cet arrêt a été cassé à la vérité, mais ce fut seulement par le motif que la cour de Nancy avait déclaré incomplète une notification conforme au fond à la loi (Répert., Surenchère, p. 340, col. 2.) — Mais il a été jugé que les notifications faites aux créanciers inscrits, acquièrent, par le défaut de surenchère dans le délai de la loi, un caractère d'irrévocabilité tel, qu'elles ne peuvent être rectifiées, sous prétexte d'erreur, par des notifications ultérieures. Paris, 13 décembre 1834 (Sirey, 55, 2, 331).

SOMMAIRE.

926. De l'offre d'acquitter les dettes et charges hypothécaires. Pourquoi, dans ce cas, le vendeur ne peut se plaindre qu'on paye à d'autres que lui.
927. Offre de payer sans distinction les dettes exigibles ou non exigibles, et de payer sur-le-champ. *Quid* s'il y a des rentes *viagères* ou autres?
928. Pourquoi l'acheteur doit offrir de payer sur-le-champ, quand même il aurait terme de son vendeur. Des équipollents en matière d'offre.
929. De l'offre des intérêts du prix. Distinction. Erreur de M. Grenier et d'un arrêt de la cour de Caen.
930. Suite.
- 930 *bis*. De l'offre de payer quand il y a donation, échange, ou que l'acquisition est faite moyennant une charge indéterminée, telle que rentes, prestations, etc. Distinctions importantes. Arrêts examinés.
931. L'offre de payer produit-elle une obligation personnelle?
- 931 *bis*. Quand le tiers détenteur peut-il se départir de ses offres? Dissentiment avec MM. Persil et Dalloz.

COMMENTAIRE.

926. L'offre d'acquitter sur-le-champ les dettes et charges hypothécaires est une des conditions nécessaires de la procédure en purgement. Elle doit être unie à la notification et faire partie du même acte.

L'offre de payer se limite jusqu'à concurrence *du prix*. La raison en est évidente : le nouveau propriétaire n'est pas débiteur personnel ; il doit seulement offrir aux créanciers la valeur du gage hypothécaire remis entre ses mains. On ne peut exiger qu'il paye des dettes qui ne sont pas les siennes.

D'un autre côté, le vendeur ne peut se plaindre de ce que l'acquéreur paye le prix à d'autres que lui ; car, dans toute vente d'un bien hypothéqué dont la loi permet le purgement, il se fait tacitement, entre l'acquéreur et le

vendeur, une convention par laquelle le vendeur est censé déléguer ses créanciers hypothécaires pour recevoir le prix. Le paiement est donc présumé se faire de son consentement.

927. La loi exige que l'acquéreur paye sans distinction des *dettes exigibles ou non exigibles*, et qu'il paye *sur-le-champ*. La loi de brumaire an VII (art. 30) en disposait autrement. L'acquéreur devait offrir d'acquitter les charges dans les mêmes termes et de la même manière qu'elles avaient été constituées. Ainsi, s'il y avait des créances éventuelles, l'acquéreur devait garder par devers lui les fonds nécessaires pour les acquitter en cas que l'événement qui les tenait en suspens vînt à se réaliser. S'il y avait des rentes, l'acquéreur devait les servir jusqu'à leur extinction; et, en conséquence, il conservait dans ses mains, sur le prix, un capital nécessaire pour pourvoir au paiement des arrérages. Il arrivait de là que les propriétés ne pouvaient être purgées de ces sortes de créances que lors de l'accomplissement de la condition, ou lors de l'extinction de la rente par remboursement du capital ou décès du rentier viager; car il ne peut y avoir purgement qu'autant que le tiers détenteur a vidé ses mains jusqu'à concurrence de son prix. D'un autre côté, cette disposition de la loi de brumaire an VII jetait de grands embarras dans les liquidations. « Par exemple, disait M. Tronchet (1), s'il existait sur un immeuble trois créances hypothécaires, l'une de 15,000 francs, l'autre de 5,000 francs et l'autre de 10,000 francs, et que la seconde ne fût pas exigible, le premier créancier était payé, le second s'opposait à ce que le troisième le fût, attendu que, s'il permettait ce paiement, et que le bien vînt à diminuer de valeur, il courait le hasard de ne plus trouver dans le gage une somme suffisante pour le recouvrement de sa créance. On a vu tel ordre qu'il a été impossible de terminer, parce qu'il se composait

(1) Confér., t. 7, p. 230.

» de beaucoup de créances exigibles ou non exigibles qui
 » se trouvaient entremêlées. »

Le Code Napoléon a adopté un autre système : il veut que le tiers détenteur acquitte sur-le-champ les dettes hypothécaires, sans distinction de celles qui sont *exigibles* ou *non exigibles*.

Il autorise par là le tiers détenteur à hâter le purgement de l'immeuble qu'il acquiert; il lui facilite les moyens de se libérer le plus tôt possible, et de se dégager d'obligations gênantes, et dont l'embarras nuisait à la transmission des propriétés. Il permet enfin de faire marcher les ordres avec plus de rapidité, et accélère les liquidations. L'art. 2184 du Code Napoléon a donc une grande supériorité sur le système de la loi de brumaire an VII.

Le tiers détenteur offrira donc de vider ses mains sur-le-champ. Les créances à terme deviendront exigibles (1); les créances conditionnelles seront colloquées par une combinaison dont j'aurai occasion de parler plus tard (2). Les rentes elles-mêmes, les rentes perpétuelles ou viagères, dont le capital sera assuré par des garanties solides, ne seront plus un obstacle à la libération prompte et actuelle des propriétés (3).

Je dois dire cependant que MM. Persil (4) et Dalloz (5) enseignent que l'hypothèque pour rente viagère ne peut jamais être purgée, par la raison, disent-ils, que la rente viagère n'est pas remboursable, et que, tant que la rente

(1) *Quid* si le créancier était possesseur d'effets négociables dont on sait que les termes de paiement ne peuvent être anticipés par le débiteur? Le tiers acquéreur pourra-t-il se libérer? Auprès de qui payera-t-il? Sur ces questions, voyez mon *Commentaire de la Vente*, t. 2, n° 906. — V. aussi ce que je dis, t. 2, n° 595 à la note.

(2) N° 959.

(3) N° 959 *bis* et suiv., *infra*.

(4) Sur l'art. 2184.

(5) *Hyp.*, p. 375, n° 51.

n'est pas éteinte par le décès du crédi-rentier, la créance de ce dernier subsiste avec tous ses privilèges et accessoires.

Je n'adopte pas un pareil principe. M. Dalloz le fait fléchir lui-même pour le cas où le tiers détenteur a consigné son prix, comme l'art. 2186 l'autorise à le faire. Il n'est pas moins inexact dans tous les cas où le tiers détenteur a vidé ses mains de la manière qui sera expliquée aux n^{os} 959 et suivants. L'article 2186 permet de purger *tout privilège ou hypothèque*, et il déclare qu'il y a purgement, lorsque le tiers détenteur a payé ou consigné. Il n'y a donc pas d'exception dans notre législation pour les rentes viagères. Tout le système du Code incline vers la libération des immeubles; et, en recourant aux tempéraments dont je parlerai au lieu précité, on verra qu'il est possible de concilier cette tendance favorable, si clairement marquée dans les art. 2184 et 2186, avec l'article 1979 du Code Napoléon, qui déclare la rente viagère non remboursable (1).

928. D'après les dispositions de notre article, il faut aussi décider que le nouveau propriétaire qui veut purger, doit renoncer aux termes de paiement qu'il aurait de son vendeur. S'il veut jouir du bénéfice du terme, il n'a qu'à ne pas purger. C'est pour cela qu'un arrêt de la cour de Bordeaux, du 8 juillet 1814, a annulé une notification contenant *offre de payer aux termes portés par le contrat de vente* (2).

(1) V. arrêt de Nîmes du 23 frim. an xiv (Sirey, 6, 2, 82), et de Caen du 17 juin 1823 (Sirey, 25, 2, 325). — Jugé, du reste, que la déclaration par l'acquéreur, qu'il est prêt à acquitter sur-le-champ les dettes et charges hypothécaires, jusqu'à concurrence de son prix, ne le soumet pas à l'obligation de rapporter immédiatement une portion de son prix, qui, d'après le contrat, doit demeurer affectée entre ses mains au service d'un usufruit dont les biens vendus étaient grevés antérieurement à l'acquisition. Grenoble, 20 janvier 1852 (Sirey, 32, 2, 617). — V. cependant Caen, 24 janvier 1827 (Sirey, 28, 2, 175).

(2) Sirey, 15, 2, 6. Dal., Hyp., p. 378, note 1. M. Delvincourt, t. 3, p. 365, note 1.

Est-il bien nécessaire que le nouveau propriétaire déclare, à peine de nullité, d'une manière explicite, qu'il acquittera sur-le-champ les charges hypothécaires jusqu'à concurrence du prix ? ou bien y aurait-il équipollent, si, après avoir fait toutes les modifications prescrites par l'art. 2183, il se bornait à ajouter qu'il entend se garantir des poursuites *en se conformant aux dispositions de la loi* ?

La cour de Turin a décidé, dans une espèce pareille, que la notification n'était pas nulle pour défaut d'offres ; que ces offres étaient satisfaisantes en les combinant avec l'art. 2184 du Code Napoléon, dont le but se trouvait ainsi rempli (1).

Cet arrêt est critiqué à tort, à mon avis, par M. Grenier (2). Dès que la notification avait fait connaître aux créanciers tous les renseignements énumérés dans l'article 2183, la déclaration ajoutée par le nouveau propriétaire, de se conformer à la disposition de la loi, ne pouvait porter que sur l'offre de payer le prix déclaré. Ne multiplions pas les nullités sans but et sans utilité ; lorsqu'on peut éviter de les prononcer sans nuire à qui que ce soit et sans violer la loi, n'hésitons pas à nous prononcer pour l'interprétation la plus favorable.

C'est ce qu'a fait la Cour de cassation, par arrêt du 28 mai 1817 (3), dans une espèce où l'acquéreur, qui avait stipulé des délais de paiement dans son contrat, avait déclaré dans la notification qu'il entendait payer *conformément à son contrat et suivant les obligations à lui prescrites par la loi sur les hypothèques*. La cour pensa, avec raison, que le vœu de l'art. 2183 était suffisamment rempli par cette déclaration de se conformer aux dispositions de la loi.

929. On demande si le nouveau propriétaire doit offrir non-seulement le prix, mais encore les intérêts du prix.

(1) Arrêt du 2 mai 1811. Dall., Hyp., p. 380, note 1.

(2) T. 2, p. 508.

(3) Dal., Hyp., p. 379.

Pour résoudre cette difficulté, M. Grenier fait une distinction (1).

Où le tiers détenteur a été sommé de délaisser, et ce n'est que pour se mettre à l'abri des poursuites qu'il pratique le purgement, ou bien il n'a pas été sommé, et c'est spontanément qu'il purge.

Dans le premier cas, le nouveau propriétaire doit les intérêts depuis la sommation. Seulement la sommation immobilise les fruits au profit des créanciers poursuivants (2). Ces fruits doivent devenir leur partage. L'acquéreur qui a gardé la chose et perçu les fruits, leur doit donc l'indemnité de ces fruits depuis la sommation, en leur payant les intérêts légitimes du prix.

Mais s'il n'y avait pas eu de sommation, le tiers détenteur ne serait pas redevable des intérêts. Il ne les devrait que du jour de la notification. Tous les intérêts échus auparavant seraient dus au vendeur, qui ne pourrait en être dépouillé que par des saisies-arrêts; et, dans ce cas, le montant devrait en être distribué par contribution à tous les créanciers chirographaires ou hypothécaires sans distinction, au marc le franc, parce qu'il s'agirait ici de choses mobilières. Ainsi raisonne M. Grenier. Son autorité paraît avoir entraîné l'opinion de la cour de Caen, qui, par arrêt du 23 avril 1826, a décidé que les créanciers hypothécaires n'ont pas de droits sur les intérêts échus avant leur sommation (3); et l'arrétiste approuve cette décision.

Quant à moi, j'ose croire qu'il y a dans tout cela de

(1) T. 2, n° 444, p. 321, et t. 1, p. 300.

(2) *Suprà*, n° 840.

(3) Dalloz, 27, 2, 29. — V. encore Rouen, 16 juillet 1844, Paris, 24 avril 1845 (Sirey, 45, 2, 385), et M. Duranton, t. 20, n° 376. — La cour d'Orléans vient de se ranger aussi à cette doctrine en décidant qu'en cas de vente d'un immeuble grevé d'hypothèques, le vendeur a le droit de réclamer les intérêts du prix courus postérieurement à la vente, tant que l'acquéreur n'a pas notifié son contrat aux créanciers inscrits; mais que lorsque l'acquéreur vient à faire cette notification, il est obligé d'y

nombreuses difficultés qu'on ne peut résoudre qu'à l'aide d'une distinction différente de celle de M. Grenier.

De deux choses l'une : ou le vendeur n'a pas été payé du prix, parce que l'acquéreur a voulu se réserver la faculté de purger.

Ou bien l'acquéreur a eu l'imprudence de payer ; mais, poursuivi ensuite hypothécairement, il consent à purger, et il offre aux créanciers de payer une seconde fois le prix.

Raisonnons dans la première hypothèse : l'acquéreur n'a pas payé le vendeur, parce qu'il veut purger.

L'art. 2183 veut que l'acquéreur notifie aux créanciers inscrits *le prix et les charges faisant partie du prix*. De plus, l'art. 2184 veut que l'acquéreur offre de payer *le prix*.

Mais qu'est-ce donc que le prix dans le langage des lois ? Ce n'est pas seulement le prix principal, ce sont encore les intérêts *dus* qui en sont l'accessoire ; c'est, en un mot, tout ce que l'acquéreur débourse ou doit déboursier pour faire entrer dans les mains du vendeur.

« Le prix d'une vente, dit M. Merlin (1), est tout ce » que le vendeur reçoit de l'acquéreur en échange de » la chose qu'il lui vend : c'est toute la somme *que,* » *sous une dénomination ou sous une autre, l'acquéreur* » *tire de sa poche pour la faire entrer dans celle du* » *vendeur* (2). »

Pothier enseigne que les intérêts du prix sont dus de plein droit, et *ex naturâ contractûs*, du jour de l'entrée

joindre, outre l'offre de payer son prix aux créanciers inscrits, celle de leur payer également les intérêts échus que le vendeur n'aurait pas réclamés ; et que dès lors ce dernier n'a plus aucun droit sur ces intérêts. Arrêt du 11 janvier 1853 (Sirey, 53, 2, 393).

(1) Rép., Surenchère, p. 338.

(2) Je lis dans un arrêt de la Cour de cassation du 3 novembre 1815 (Dall., Hyp., p. 337) : « Le prix de l'aliénation se compose » non-seulement de la somme principale, mais encore des inté- » rêts, etc. » V. *suprà*, n° 777 bis.

en jouissance (1). Aussi avons-nous vu ailleurs (2) que, quoique la loi ne donne privilège au vendeur que pour le prix, néanmoins tout le monde est d'accord que le privilège embrasse les intérêts du prix, parce qu'ils en font nécessairement partie.

Toutes les fois que le législateur a voulu séparer les intérêts d'avec le prix, il s'en est expliqué formellement, comme dans l'art. 1673, où il se sert de l'expression *prix principal*, comme pour exclure le *prix accessoire*, qui est les intérêts.

Notre article, en disant que l'acquéreur doit offrir de payer le prix, est donc bien loin de prendre le mot *prix* dans une acception aussi restreinte que dans l'art. 1673. Le prix est ici le principal et l'accessoire, conformément au droit commun. Et d'ailleurs, s'il était nécessaire d'un argument plus formel, je le trouverais dans l'art. 2183, avec lequel il faut coordonner l'art. 2184, et qui veut que l'acquéreur notifie *le prix et les charges faisant partie du prix*. Donc l'acquéreur doit aussi offrir de payer le prix et les charges faisant partie du prix, c'est-à-dire entre autres choses, *les intérêts du prix*, s'il en est dû au vendeur. Il me semble que cette interprétation ne laisse rien à la réplique.

Elle est d'ailleurs la conséquence de la position naturelle de l'acquéreur, qui, en purgeant, ne fait que vider ses mains dans celles des créanciers, au lieu de les vider dans celles du vendeur, lequel vendeur est censé avoir tacitement indiqué dans le contrat de vente ses créanciers hypothécaires pour recevoir le prix en son lieu et place (3).

On oppose cependant l'art. 2176 du Code Napoléon, qui porte que les fruits de l'immeuble ne sont dus par

(1) Vente, n° 284. V. aussi mon Commentaire sur la *Vente*, nos 161 et 596.

(2) T. 1, n° 219.

(3) *Suprà*, n° 926.

le tiers détenteur aux créanciers poursuivants, que du jour de la sommation de délaisser.

Mais comment peut-on argumenter de ce cas à celui qui m'occupe en ce moment? Ne voit-on pas qu'il s'agit de deux hypothèses essentiellement différentes?

Dans le cas de l'art. 2176, l'acquéreur a refusé de purger: il ne veut pas payer le *prix*, il veut encore moins payer tous les capitaux et intérêts exigibles, à quelques sommes qu'ils puissent monter (art. 2168); il veut réduire les créanciers hypothécaires à se contenter de leur gage pur et simple: il en a le droit, ils ne peuvent s'en plaindre.

Or, en quoi consiste le gage des créanciers? Dans l'immeuble et dans ce que la poursuite hypothécaire a immobilisé, c'est-à-dire dans les fruits depuis la sommation de délaisser (1). Avant cette sommation, ces fruits étaient meubles. Ils n'étaient pas compris dans le gage hypothécaire. Ils appartenait à l'acquéreur, qui avait droit d'en jouir sans indemnité s'il avait payé le prix au vendeur, et qui, s'il était encore débiteur de ce prix, ne devait compte qu'au seul vendeur des intérêts représentatifs de ces fruits. Tout cela était étranger aux créanciers hypothécaires.

Mais dans le cas de l'art. 2184, il en est autrement; l'acquéreur veut conserver par devers lui la propriété de l'immeuble: c'est pour prévenir le délaissement ou l'expropriation forcée qu'il recourt au purgement; au lieu de renvoyer les créanciers à se faire payer sur l'immeuble, il leur offre une composition et il leur dit: Epargnez-moi l'expropriation, je vais vous payer tout ce que j'aurais payé à mon vendeur.

Alors il se forme, comme je le disais tout à l'heure, un contrat tacite entre l'acquéreur, les créanciers et le vendeur. L'acquéreur consent à payer aux créanciers tout ce qu'il aurait versé entre les mains du vendeur.

(1) *Suprà*, n° 840.

Le vendeur est censé consentir ou avoir consenti à ce que ses créanciers hypothécaires lui soient subrogés, et les créanciers acceptent, à moins qu'ils ne préfèrent surenchérir. C'est donc comme subrogés au vendeur que les créanciers reçoivent non-seulement le prix principal, mais encore les intérêts s'il en est dû; et l'on aperçoit dès lors l'énorme différence qui existe entre ce cas et celui de l'art. 2176. Or, le vendeur a droit à tous les intérêts, depuis l'entrée en jouissance de l'acquéreur qui ne l'a pas payé (1). Donc les créanciers y ont également droit, quand même ils n'auraient fait aucune sommation.

Cette subrogation, cette substitution qui préside au purgement, et qui explique tout de la manière la plus lumineuse, a déjà fait tomber bien des arguments employés par M. Grenier; elle va renverser les autres.

En effet, objecte-t-on que c'est la sommation qui seule peut immobiliser les fruits et les attribuer aux créanciers hypothécaires? Je réponds: Qu'importe! est-ce donc à titre de chose immobilière que les créanciers ont droit aux intérêts? Nullement, car sans cela il faudrait dire qu'ils n'ont pas de droit au prix, que je ne vois être immobilisé par rien. Le fait est qu'ils ont droit aux intérêts, par la même raison qu'ils ont droit au prix. C'est parce qu'ils sont appelés à remplacer le vendeur, et qu'ils exercent ses actions à leur rang, en son lieu et place, qu'ils sont, en un mot, ses délégués.

Mais, objecte encore M. Grenier, *les intérêts sont la propriété du vendeur*. Je réponds que c'est précisément

(1) A moins que la chose ne produise pas de fruits (art. 1652 du Code Napoléon). — Et même a-t-il été jugé que l'acquéreur est de plein droit tenu des intérêts du prix, à partir de la notification de son contrat, encore qu'il ait été dispensé d'en payer par une stipulation insérée dans l'acte de vente, une telle stipulation n'étant pas obligatoire pour les créanciers. Montpellier, 12 mai 1841 (Sirey, 41, 2, 447). V. aussi Bordeaux, 26 juillet 1831 et 19 juin 1835 (Sirey, 36, 2, 22). Mais voyez, en sens contraire, un arrêt de la Cour de cassation du 24 novembre 1841 (Sirey, 42, 1, 335).