

mettre les frais de purge à charge du vendeur, ce serait déroger au texte de l'article 1593; et pour cela il faudrait une loi. Il y a encore un autre motif de douter; l'article 118 (code civil, art. 2188) porte que l'adjudicataire, en cas de mise aux enchères de l'immeuble, est tenu de restituer les frais de purge à l'acquéreur qui a purgé; cela suppose que c'est l'acquéreur qui les paye. Ce n'est qu'une supposition, il est vrai, mais elle vient à l'appui de l'argument que fournit l'article 1593 (1).

420. Le code Napoléon a deux chapitres sur la purge. Dans le chapitre VIII, il est traité de la purge en général; on suppose que les hypothèques sont inscrites. Dans le système du code civil, les hypothèques légales des incapables étaient efficaces, alors même qu'elles n'auraient pas été inscrites; il fallait donc, si le tiers acquéreur voulait purger ces hypothèques, provoquer d'abord leur inscription: tel était le but du chapitre IX. Dans le système de la loi belge, les hypothèques légales sont soumises à la publicité. Dès lors les dispositions du chapitre IX devenaient inutiles.

§ II. Qui peut purger.

421. La loi ne permet la purge qu'au tiers détenteur. Et elle suppose que le tiers détenteur est un acquéreur de l'immeuble hypothéqué. Il faut d'abord être tiers détenteur; l'article 97 (code civil, art. 2167) le dit: « Si le tiers détenteur ne remplit pas les formalités qui seront ci-après établies pour purger sa propriété, il demeure, par le seul effet des inscriptions, obligé, comme détenteur, à toutes les dettes hypothécaires. » Il suit de là que le détenteur qui serait obligé personnellement au paiement de la dette ne peut pas user de la faculté de purger. La raison en est très-simple. Quel est le but de la purge et quel en est l'effet?

(1) C'est l'opinion de Duranton, suivi par Troplong, Duvergier, Marcadé; elle est consacrée par plusieurs arrêts (Aubry et Rau, *ibid.*). Il faut ajouter Bruxelles, 11 janvier 1854 (*Pasicrisie*, 1854, 2, 159). Comparez Dalloz, au mot *Vente*, n° 1160.

Le but est d'effacer les hypothèques, lesquelles sont éteintes par le paiement du prix ou de la valeur de l'immeuble que l'acquéreur offre aux créanciers inscrits. Ceux-ci peuvent accepter l'offre ou requérir la mise de l'immeuble aux enchères; quel que soit le parti qu'ils prennent, les inscriptions hypothécaires sont rayées, même pour les hypothèques qui ne viennent pas en ordre utile (art. 116; code civil, art. 2186). Il y a donc des créanciers qui perdent leur garantie hypothécaire. Cela se conçoit quand un tiers détenteur purge, n'étant pas débiteur personnel; il n'est tenu qu'à raison de l'immeuble qu'il détient; or, la purge a pour effet de donner aux créanciers la valeur de l'immeuble; dès lors le tiers détenteur est libéré et à l'abri de toute poursuite. Il n'en serait pas de même d'un détenteur tenu personnellement au paiement de la dette. Il resterait obligé, comme débiteur, alors même qu'il payerait aux créanciers le prix ou la valeur de l'immeuble hypothéqué, car tout débiteur est tenu indéfiniment; les créanciers hypothécaires conserveraient donc, malgré la purge, le droit de l'exproprier et de faire vendre l'immeuble purgé, puisque cet immeuble est aussi leur gage. C'est dire que la purge n'a point de raison d'être quand le possesseur de l'immeuble est débiteur personnel (1).

Nous avons ajouté que le tiers détenteur doit être un acquéreur ou, comme dit la loi, un *nouveau propriétaire*. Toutes les dispositions de notre chapitre le supposent. L'article 109 (code civil, art. 2182) commence par rappeler que le cédant ne transmet à l'acquéreur l'immeuble dont il lui transporte la propriété, que sous l'affectation des privilèges et hypothèques dont il était chargé. C'est cet acquéreur qui a le droit de purger; la loi l'appelle le *nouveau propriétaire*; s'il veut se garantir contre les poursuites des créanciers hypothécaires, il est tenu de procéder à la purge dans le délai établi par l'article 110 (code civil, art. 2183). L'article 111 est formel: « Le *nouveau propriétaire* ne pourra purger que sous la condition de faire les notifications légales dans l'année de la transcrip-

(1) Martou, t. IV, p. 57, n° 1379. Pont, t. II, p. 570, n° 1271.

tion, du *titre d'acquisition*. » C'est donc le nouvel acquereur qui a le droit de purger. Puis viennent les conditions de la purge; elles impliquent que la purge est exercée par un *nouveau propriétaire* qui veut libérer sa propriété; il doit son prix, au lieu de le payer à son auteur, il l'offre aux créanciers inscrits. Quand le *nouveau propriétaire* a fait les notifications prescrites, tout créancier peut requérir la mise aux enchères de l'immeuble. Si les créanciers n'usent pas de cette faculté, le prix ou la valeur de l'immeuble restent fixés à la somme offerte par le nouveau propriétaire, et celui-ci se libère en payant cette somme ou en la consignant. Si les créanciers requièrent que l'immeuble soit mis aux enchères, l'*acquereur* sera évincé, il a, dans ce cas, un recours en garantie contre le *vendeur*. Il suit de là qu'il ne suffit pas d'être tiers détenteur pour avoir la faculté de purger, il faut de plus que le détenteur soit un nouveau propriétaire. L'esprit de la loi ne laisse aucun doute sur ce point; car c'est pour favoriser l'aliénation des immeubles hypothéqués au delà de leur valeur que la loi autorise la purge. Nous verrons plus loin une conséquence de ce principe.

422. Du principe qu'il faut être tiers détenteur pour purger, suit que tous ceux qui sont obligés personnellement au paiement de la dette ne peuvent pas purger. Qui est tiers détenteur? qui est débiteur personnel? Nous renvoyons à ce qui a été dit sur ce point (nos 285-294), en ce qui concerne le délaissement. L'application de ces principes souffre quelques difficultés particulières à la purge. Que les héritiers ne puissent pas purger tant qu'ils sont obligés personnellement, cela n'est pas douteux. Mais que faut-il décider de l'héritier partiel qui a payé sa part dans la dette? A notre avis, il peut purger, car en payant il cesse d'être débiteur personnel; il n'est plus qu'un tiers détenteur, ce qui est décisif. La question est cependant controversée. On prétend que les héritiers sont tenus de l'obligation de maintenir la sûreté hypothécaire promise par le contrat de constitution d'hypothèque; cette obligation, dit-on, est indivisible et passe à tous les héritiers; aucun d'eux ne peut priver le créancier hypothécaire du

benefice de son hypothèque, et ce serait l'en priver que de purger l'hypothèque partiellement (1).

Nous n'admettons pas cette théorie de l'indivisibilité. Elle confond l'indivisibilité de l'hypothèque avec l'obligation indivisible; si l'hypothèque est indivisible, c'est uniquement dans l'intérêt du créancier; l'hypothèque par elle-même est divisible. On applique même à faux le principe de l'indivisibilité de l'hypothèque; elle n'empêche pas la dette de se diviser entre les héritiers; et si un héritier partiel paye sa dette, son obligation est éteinte, il reste tenu hypothécairement, mais seulement comme tout tiers détenteur; or, tout tiers détenteur peut purger en offrant le prix ou la valeur de la chose aux créanciers inscrits; donc l'héritier doit avoir le même droit. Si on le lui dénie, c'est par suite de la fausse idée que nous avons combattue, que la purge serait une atteinte aux droits du créancier (n° 415): loin de violer le droit hypothécaire, elle le réalise. De quoi se plaindrait le créancier hypothécaire quand un héritier partiel, devenu tiers détenteur, lui offre la valeur de la chose hypothéquée? Il lui offre précisément ce que le créancier peut obtenir en exerçant son droit hypothécaire contre l'héritier. Si l'on recourt à l'esprit de la loi, on arrive à la même conséquence. Pourquoi le législateur a-t-il organisé la procédure de purge? Pour favoriser la libre circulation des biens grevés d'hypothèque au delà de leur valeur. Tout tiers détenteur doit donc avoir le droit de purger, notamment l'héritier partiel qui se trouve dans la position que la loi a prévue; par suite de l'indivisibilité de l'hypothèque, son immeuble est grevé de toute la dette; s'il n'a pas le moyen d'effacer cette hypothèque, l'héritage sera hors du commerce, toutes les transactions immobilières seront entravées, rendues impossibles. Donc l'héritier partiel doit avoir le droit de purger (2).

423. Ce que nous disons des héritiers s'applique à tous successeurs universels; la raison de décider est la même.

(1) Labbé, dans la *Revue critique*, t. VIII, p. 211 et suiv., suivi par Pont, t. II, p. 571, n° 1273, et Aubry et Rau, t. III, p. 506, note 25, § 293 bis.

(2) Troplong, t. IV, n° 903 bis, et t. III, n° 798.

Il a été jugé que le donataire d'une quotité de biens ne peut purger l'hypothèque qui grève l'un des immeubles à lui donnés. À la différence du donataire à titre particulier, le donataire universel est tenu des dettes; donc il n'est pas tiers détenteur, et partant, il ne peut pas purger (1).

424. Il y a un détenteur qui est tiers quant à la dette, c'est celui qui a hypothéqué son immeuble pour la dette du débiteur personnel. Cependant les auteurs modernes enseignent qu'il ne peut pas purger. Quoiqu'il ne soit pas personnellement tenu de la dette, dit-on, il a pris un engagement envers le créancier. En effet, donner hypothèque pour la dette d'autrui, c'est s'engager à garantir sur ses biens l'obligation du débiteur, et consentir à ce que la sûreté que l'on donne subisse le sort de l'obligation principale et ne s'éteigne qu'autant que cette obligation sera exécutée. Le principe est très-contestable. Celui qui, sans être débiteur, hypothèque sa chose, ne s'engage à rien du tout, car s'il s'engageait, il serait débiteur personnel, et on avoue qu'il ne l'est pas. La conséquence que l'on déduit du principe nous paraît tout aussi douteuse. Puisque le propriétaire de l'immeuble hypothéqué est engagé, dit-on, il ne peut pas par sa volonté détruire cet engagement; donc il ne peut pas purger, car purger, c'est anéantir la sûreté hypothécaire qu'il a donnée. Nous avons d'avance répondu à cette objection (2). Non, purger ce n'est pas détruire l'hypothèque, c'est réaliser la garantie hypothécaire en payant au créancier la valeur de la chose hypothéquée, ce qui est bien l'objet que le créancier a eu en vue. Nous renvoyons à ce qui vient d'être dit (n° 422).

Toutefois nous croyons aussi que, dans l'espèce, le tiers détenteur ne peut pas purger, mais pour un autre motif, c'est qu'il a contre lui le texte et l'esprit de la loi. Il ne suffit pas d'être tiers détenteur pour être admis à purger, il faut être nouveau propriétaire (n° 421); or, le tiers qui

1) Nîmes, 11 décembre 1809 (Daloz, au mot *Privilèges*, n° 2014).

(2) Labbé, *Revue critique*, t. VIII, p. 210, n° 2. Pont, t. II, p. 571, n° 1272. Aubry et Rau, t. III, p. 505, note 24, § 293 bis. En sens contraire, Troplong, t. IV, n° 903 bis, et t. III, n° 816.

hypothèque son héritage pour la dette du débiteur, n'est pas un *nouveau propriétaire* dans le sens de la loi. Au moment où il a acquis l'immeuble, sa chose n'était pas grevée, elle était libre, c'est lui qui a trouvé bon de la grever; il ne peut donc pas user de la faculté de dégrever l'immeuble pour le rendre libre, car il ne se trouve pas dans la situation à raison de laquelle le législateur a organisé la purge. On ne peut certes pas dire que l'immeuble par lui acquis aurait été hors du commerce s'il n'avait pas le droit de le purger, car il l'a acquis libre de toute charge hypothécaire; c'est seulement s'il le revend qu'il y aura un *nouveau propriétaire* ayant droit et intérêt à purger son acquisition. Jusque-là on ne se trouve ni dans le texte ni dans l'esprit de la loi.

425. Il ne faut donc pas dire que tout *tiers détenteur* d'un immeuble grevé d'hypothèque est admis à le purger; le principe doit être formulé en termes plus restreints: « Tout *acquéreur* d'un immeuble grevé d'une charge hypothécaire a le droit de purge. » Si, lors de l'acquisition, l'immeuble est grevé, l'acquéreur est tout ensemble *nouveau propriétaire* et *tiers détenteur*; partant, il aura la faculté de le purger. Il n'y a pas à distinguer quel est le titre d'acquisition; qu'il soit gratuit ou onéreux, peu importe, pourvu qu'il ne soumette pas l'acquéreur au paiement des dettes. Ainsi les donataires et légataires à titre particulier ont le droit de purger aussi bien que les acheteurs et les échangeistes. On pourrait objecter que les acquéreurs à titre gratuit ne se trouvent pas dans la position de l'acheteur; on ne peut pas dire qu'ils n'auraient pas acquis s'ils n'avaient pas joui du droit de purge, mais il reste vrai de dire que, sans le droit de purge, l'acquisition ne leur est pas profitable, pour mieux dire ils n'acquerraient que pour être évincés, ce qui ne s'appelle pas acquérir et devenir propriétaire. Tous les autres motifs d'intérêt privé et d'intérêt public existent pour autoriser la purge. Il n'y a que cette différence que les acquéreurs, ne payant pas de prix, devront offrir aux créanciers inscrits la valeur de l'immeuble; mais qu'importe aux créanciers? Leur garantie reste la même; si la valeur offerte ne leur paraît pas suffisante,

ils ont la faculté de requérir la mise de l'immeuble aux enchères (1).

426. La loi, en parlant du *tiers détenteur* qui purge, se sert toujours de l'expression de *nouveau propriétaire*. Ces deux termes impliquent une même condition, c'est que les formalités de la purge soient remplies par celui qui est propriétaire et qui veut libérer sa propriété. Il ne suffit donc pas d'avoir été propriétaire au moment de l'acquisition, il faut qu'on le soit encore au moment où l'on remplit les formalités de la purge. Cela résulte à l'évidence du motif pour lequel le législateur a organisé ce mode de libérer les immeubles; c'est pour que le possesseur s'attache à la propriété comme plein propriétaire, qu'il la conserve et l'améliore, et qu'il en puisse aussi librement disposer, que la loi l'autorise à l'affranchir de toute charge hypothécaire. Celui qui a été propriétaire et qui ne l'est plus ne se trouve ni dans le texte ni dans l'esprit de la loi (2).

Cela est d'une telle évidence que l'on ne conçoit pas que la question ait été portée à plusieurs reprises devant les tribunaux, et moins encore que la cour de cassation l'ait décidée en sens contraire. La difficulté, si difficulté il y a, se présente quand l'acquéreur d'un immeuble en revend une portion. Il a certainement le droit de purger la partie de l'immeuble qui lui reste, et nous dirons plus loin que l'acquéreur de l'autre partie a, de son côté, le droit de purge. La cour de cassation est allée plus loin, elle a décidé que le vendeur conservait le droit de purger l'immeuble en totalité. Les motifs que la chambre des requêtes donne à l'appui de sa décision sont étranges. Elle rappelle d'abord le principe que l'hypothèque, de sa nature, est indivisible. Qu'est-ce que l'indivisibilité a à faire dans l'espèce? Nous l'ignorons. Puis la cour dit que le vendeur détenteur d'une partie notable des biens qu'il avait acquis, étant tenu envers son sous-acquéreur de garantir la vente qu'il lui avait faite, avait un intérêt évident à purger les

(1) Martou, t. IV, p. 56, n° 1378. Aubry et Rau, t. III, p. 504, et note 18, § 293 bis, et les auteurs qu'ils citent.

(2) Martou, t. IV, p. 60, n° 1382. Pont, t. II, p. 573, n° 1278.

portions d'immeubles qu'il avait revendues (1). Avant de rechercher l'intérêt que le vendeur pourrait avoir à purger, la cour aurait dû se demander si la purge était légalement possible. Or, quand l'acquéreur revend, qui est *tiers détenteur*, qui est le *nouveau propriétaire* auquel la loi accorde la faculté de purger? C'est le sous-acquéreur. Et de quel droit le vendeur viendrait-il purger des biens qui ne lui appartiennent pas? La purge, dit la cour de Caen, donne des droits, elle impose des obligations, elle expose celui qui purge à être évincé par la surenchère (2). C'est au *nouveau propriétaire* de voir s'il lui convient de courir ces chances; l'ancien propriétaire n'a plus ni qualité, ni même intérêt, dans le sens légal du mot. Nous croyons inutile d'insister; l'arrêt de la cour de cassation est de ceux qui ne formeront pas jurisprudence.

427. Quand le nouveau propriétaire a acquis l'immeuble sous condition résolutoire, il peut purger, car il est propriétaire. Mais quel sera l'effet de la purge? Il y a sur ce point un dissentiment sérieux entre la jurisprudence et la doctrine. La jurisprudence décide que la purge effectuée par l'acquéreur sous condition résolutoire, tel qu'un acheteur avec clause de réméré, a un effet définitif, qui survit à l'exercice de la faculté de rachat; c'est-à-dire que cette purge efface les hypothèques que le vendeur aurait constituées sur la chose, alors même que le vendeur exercerait le pacte de rachat (3). La jurisprudence ne tient aucun compte des principes qui régissent les contrats faits sous condition résolutoire. L'acheteur est sans doute propriétaire, mais il n'est pas propriétaire définitif, puisque sa propriété peut se résoudre, et si elle se résout, bien loin qu'il ait eu la propriété définitive, il est considéré comme n'ayant jamais été propriétaire: c'est, au contraire, le vendeur qui, dans ce cas, a toujours eu la propriété de la

(1) Rejet, 5 mai 1847 (Daloz, 1847, 1, 283).

(2) Caen, 21 avril 1841 (Daloz, 1847, 4, 402). Comparez Angers, 15 avril 1847 (Daloz, 1847, 2, 96).

(3) Rejet, 14 avril 1847 (Daloz, 1847, 1, 217). Comparez les arrêts des cours d'appel cités par Martou, t. IV, p. 61, note 2, et Pont, t. II, p. 576, note 1, n° 1286, et les autorités citées par Aubry et Rau, t. III, p. 505, note 21, § 293 bis.

chose. Il y a deux propriétaires en présence sur une même chose : le vendeur est propriétaire sous condition suspensive, l'acheteur l'est sous condition résolutoire; l'acquéreur sous condition résolutoire est propriétaire, donc il peut purger, mais il ne peut le faire que dans les limites de son droit; or, personne ne peut purger une propriété qui ne lui appartient pas, ni une propriété qui se résout par l'accomplissement d'une condition; l'acheteur ne peut donc pas purger la propriété du vendeur quand il n'a qu'une propriété résolutoire. Le conflit se vide par des principes très-simples. La condition de rachat rétroagit comme toute condition, et, en rétroagissant, elle anéantit les droits de l'acheteur, si, comme nous le supposons, le vendeur use de son pacte de rachat; et si l'acheteur n'a jamais été propriétaire, tous les actes qu'il a faits comme tels tombent. Comment donc la cour de cassation peut-elle parler d'une purge définitive, opérée par celui qui n'a pas de droit définitif?

428. Celui qui acquiert un immeuble sous condition suspensive, peut-il purger? La question est controversée. Si l'on admet le principe que nous avons posé, que la purge n'est permise qu'à celui qui est propriétaire au moment où il remplit les formalités prescrites à cet effet, il faut décider que l'acquéreur sous condition suspensive ne peut pas purger; en effet, la condition suspend la translation de la propriété; l'acheteur sous condition suspensive n'est pas propriétaire, donc il ne peut pas purger. Il y a, sous ce rapport, une différence, qui est élémentaire, entre la condition suspensive et la condition résolutoire; celle-ci n'empêche pas l'acheteur d'être propriétaire, donc il peut purger, sauf l'effet de la résolution, comme nous venons de le dire (n° 427); tandis que la condition suspensive empêche la translation de la propriété, et celui qui n'est pas propriétaire ne peut pas purger (t. XVII, nos 90-105). Toutes les dispositions qui concernent la purge impliquent que la propriété est transmise à celui qui veut libérer l'immeuble des charges hypothécaires qui le grèvent. Le tiers acquéreur offre de payer son prix immédiatement; or, quand il a acheté sous condition suspensive, il n'est pas débiteur du prix, il ne peut pas être contraint à le payer.

Si les créanciers acceptent l'offre du nouveau propriétaire, l'immeuble est purgé et l'acquéreur devient propriétaire définitif par le paiement de son prix. Voilà une nouvelle impossibilité : l'acquéreur conditionnel ne peut devenir propriétaire que lorsque la condition s'accomplit. Si les créanciers n'acceptent pas l'offre de l'acquéreur, ils peuvent requérir la mise aux enchères de l'immeuble et le faire vendre sur le tiers détenteur : conçoit-on que l'on vende sur l'acquéreur conditionnel un immeuble qui ne lui appartient pas? Nous croyons inutile d'insister (1).

429. L'acquéreur peut perdre le droit de purger. D'après notre loi, il en est déchu s'il ne l'exerce pas dans l'année de la transcription (n° 416); et d'après le code Napoléon, ainsi que d'après la loi belge, le tiers détenteur perd encore le droit de purger quand il ne l'exerce pas dans le délai de trente jours après la sommation de payer ou de délaisser (nos 417 et 418). Si le propriétaire déchu, pour une cause quelconque, du droit de purger, aliène, le sous-acquéreur sera-t-il aussi déchu? La négative est certaine, et telle est aussi l'opinion commune, sauf le dissentiment de Grenier. Il objecte la maxime traditionnelle que le vendeur ne peut pas transmettre à l'acquéreur un droit qu'il n'avait plus. La cour de cassation répond, et sa réponse est péremptoire, que le tiers acquéreur tient son droit non du vendeur, mais de la loi (2). Il faut ajouter que la maxime que Grenier invoque à tort ne reçoit son application que lorsqu'il s'agit de droits réels; si l'acquéreur démembre sa propriété, évidemment il ne transmettrait à ses ayants cause qu'une propriété démembrée. Mais celui qui est déchu de la faculté de purger n'en conserve pas moins la propriété dans toute sa plénitude, et il la transmet entière au sous-acquéreur; la déchéance qu'il a encourue est un fait personnel qui ne peut pas réagir contre les tiers et, sous ce rapport, les ayants cause sont des tiers.

(1) Labbé, dans la *Revue critique*, t. VIII, p. 220, n° 9. Aubry et Rau, t. III, p. 505, note 22. En sens contraire. Pont, t. II, p. 575, n° 1285.

(2) Rejet, 6 juillet 1820 (Daloz, au mot *Privilèges*, n° 2015). Comparez Aubry et Rau, t. III, p. 508, note 34, et les auteurs qu'ils citent. En sens contraire, Grenier, t. II, p. 68, n° 344.

430. Les actes de vente contiennent souvent une clause qui interdit aux acquéreurs de purger. Cela arrive quand l'immeuble est grevé d'inscriptions dont les causes ont disparu; on les laisse subsister pour éviter les frais de radiation. L'acheteur pourrait se prévaloir de ces inscriptions pour retarder le paiement du prix; afin de l'en empêcher, le vendeur prohibe la faculté de purger, dans l'acte de vente. On demande si cette prohibition est valable. Il est certain que si l'acheteur est poursuivi hypothécairement, il peut purger, s'il se trouve encore dans le délai légal, sans qu'on puisse lui opposer la clause prohibitive. La raison en est que le droit de purge tient à l'intérêt général (n° 415), et il n'est pas permis aux particuliers de déroger aux lois qui concernent l'ordre public (art. 6), expression qui, dans sa plus large acception, s'applique aux lois d'intérêt public. Faut-il appliquer le principe au cas où, sans être poursuivi, le tiers acquéreur prendrait l'initiative? A notre avis (1), oui, car le droit de purger ne change pas de nature selon qu'il est exercé avant ou après les poursuites des créanciers. Si, comme on le suppose, les inscriptions n'ont plus de cause, c'est au vendeur d'en demander la radiation, ce qui fera tomber la procédure de purge. Que si l'acquéreur l'avait entamée sans motif légitime, et par la seule raison de retarder le paiement de son prix, il serait sujet à des dommages-intérêts, car il n'aurait pas usé de son droit, il en aurait abusé pour se dispenser de remplir ses obligations, ce qui constitue un quasi-délit.

431. L'acquéreur peut-il renoncer au droit de purge? D'après ce que nous venons de dire, la renonciation que ferait l'acquéreur dans l'acte de vente serait nulle, puisque ce serait renoncer à un droit qui est d'ordre public. Mais rien n'empêche l'acheteur de renoncer à la purge après qu'il est devenu propriétaire. Purger est pour lui une faculté, ce n'est pas une obligation. Il suffit qu'il ne remplisse pas les formalités prescrites par la loi dans les délais qu'elle prescrit, pour qu'il soit déchu de la faculté de purger, ce qui implique une renonciation tacite, et s'il

(1) En sens contraire, Martou, t. IV, p. 63, n° 1383 bis.

peut renoncer tacitement, il peut aussi renoncer par une déclaration expresse de volonté (1).

Si l'acquéreur s'engage à payer des créances hypothécaires, soit en vertu de l'acte de vente, soit en vertu d'une convention postérieure, il ne peut pas purger les hypothèques des créanciers qu'il s'est obligé de désintéresser. On objecterait vainement que c'est renoncer à un droit d'ordre public; dans l'espèce, la renonciation conduit au même résultat que la purge, puisque, en payant les créanciers inscrits, l'acquéreur dégrève les biens des charges hypothécaires, ce qui aboutit à libérer l'immeuble. Suffit-il, pour qu'il y ait renonciation au droit de purge, que l'acquéreur ait pris l'engagement de verser son prix entre les mains des créanciers hypothécaires qui seront en ordre de le recevoir? Non, car cet engagement laisse l'acheteur dans la situation de tiers détenteur, jusqu'à ce que la délégation du vendeur ait été acceptée par les créanciers; si les créanciers acceptent, il se forme un contrat entre l'acquéreur et les créanciers, par suite duquel l'acquéreur devient débiteur personnel de son prix envers les créanciers; il cesse donc d'être tiers détenteur, ce qui est un obstacle à la purge. Mais tant que la délégation n'est pas acceptée, l'acquéreur n'est pas personnellement obligé. Que l'on n'objecte pas qu'il y a contradiction entre les deux décisions: si les décisions sont différentes, c'est que les hypothèses diffèrent. Dans la première, l'engagement de l'acquéreur est pur et simple, il devient débiteur personnel, et par le paiement qu'il fera, le but de la purge sera atteint. Il n'en est pas de même dans la seconde hypothèse. Les créanciers peuvent ne pas accepter l'offre du vendeur, si le prix ne leur convient pas; dans ce cas, ils ont le droit de poursuivre l'acquéreur hypothécairement; c'est dire qu'ils conservent leur droit; dès lors l'acquéreur doit aussi conserver le sien (2).

(1) Comparez Aubry et Rau, t. IV, p. 507, note 31, § 293 bis, et les autorités qu'ils citent.

(2) Aubry et Rau, t. III, p. 507, et notes 32 et 33, § 293 bis.