

ser. Conçoit-on qu'on somme de délaisser celui qui ne détiend pas? Supposons que l'acquéreur veuille purger : il doit offrir son prix, et les créanciers ont le droit de surenchérir. Or, ni l'offre ni le droit de surenchère ne sont compatibles, dans l'espèce, avec le texte de la loi. Aux termes de l'article 110, qui reproduit en substance l'article 2183 du code Napoléon, le nouveau propriétaire doit faire des notifications aux créanciers; ces notifications comprennent, entre autres mentions, celle de l'indication précise des immeubles; et comment l'acquéreur d'une part indivise indiquerait-il les immeubles, alors que les biens sont encore indivis et que l'on ignore, par conséquent, quels biens tomberont dans son lot? Si les notifications sont impossibles, le droit de surenchère l'est également. Sur quels immeubles les créanciers surenchériront-ils? Ils ne le savent; ils ne le sauront qu'après le partage. C'est seulement alors que l'acquéreur aura la propriété certaine que supposent les formalités de la purge. Si l'on avait purgé pendant l'indivision, toute la procédure serait anéantie par le résultat du partage, puisque, par suite de l'effet déclaratif du partage, l'acquéreur serait censé n'avoir jamais eu de droit sur les biens purgés qui n'auraient pas été mis dans son lot. Notre conclusion est qu'il faut attendre le partage ou la licitation avant de procéder à la purge (1).

435. Les droits réels immobiliers peuvent-ils être purgés? Il faut distinguer; les droits d'usufruit, d'emphytéose et de superficie sont assimilés en tout à des héritages ou fonds immobiliers. On peut les céder, les hypothéquer, on peut les vendre par expropriation; par conséquent, ils peuvent être mis aux enchères. Dès lors il n'y a aucun obstacle à ce qu'ils soient purgés. L'intérêt public exige que tous les biens qui sont dans le commerce circulent librement. Il y a d'autres droits immobiliers qui ne sont pas dans le commerce : tels sont les droits d'usage et d'habitation qui ne peuvent être ni cédés, ni hypothéqués (art. 631, 634), partant on ne conçoit pas la procédure de purge. On sup-

(1) Aubry et Rau, t. III, p. 506 et suiv., et notes 29 et 30, § 293 bis. En sens contraire, Pont, t. II, p. 569, n° 1270. Comparez Cassation, 21 janvier 1839 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 1740, 4°).

pose qu'après la constitution d'une hypothèque le propriétaire concède un droit d'usage ou d'habitation : ceux qui acquièrent un de ces démembrements de la propriété peuvent-ils purger? Non; ils offriront vainement leur prix aux créanciers hypothécaires, ceux-ci seraient dans l'impossibilité d'user du droit de surenchère que la loi leur accorde, et sans surenchère la purge est impossible : on ne peut mettre aux enchères un bien dont la loi interdit la vente.

Il en est de même des servitudes qui seraient constituées sur un fonds grevé d'hypothèques. La loi ne défend pas de céder des servitudes, mais, par leur essence même, elles sont incessibles, puisqu'elles constituent une qualité active ou passive du fonds; la mise aux enchères se conçoit encore moins pour les servitudes que pour les droits d'usage et d'habitation.

Quel sera l'effet de ces concessions quant aux créanciers hypothécaires? Nous l'avons déjà dit. Le débiteur et le tiers détenteur ne peuvent, par leur fait, altérer les droits des créanciers hypothécaires; il suit de là que les droits qui démembrement l'immeuble hypothéqué ne peuvent pas être opposés aux créanciers; l'acquéreur de l'immeuble grevé d'un de ces droits sera, sur la poursuite des créanciers, considéré comme s'il était plein propriétaire, tenu, comme tel, de toute la dette et pour toute la valeur de l'immeuble, hypothécairement parlant (1).

§ III. Cas dans lesquels la purge a lieu de plein droit.

436. On dit que la purge a lieu de plein droit quand l'acquisition emporte par elle-même l'extinction des hypothèques qui grevaient l'immeuble, en ce sens que les créanciers doivent se contenter du prix fixé par le contrat. L'acquéreur se libère, dans ce cas, et libère l'immeuble par le paiement ou par la consignation du prix, sans qu'il soit obligé de remplir les formalités de la purge.

Telle est d'abord l'acquisition que l'Etat fait quand il

(1) Martou, t. IV, p. 58, nos 1380 et 1381. Aubry et Rau, t. III, p. 504, no 20, § 293 bis, et les autorités qu'ils citent.

exproprie un immeuble pour cause d'utilité publique, et ce que nous disons de l'Etat s'applique naturellement à tous ceux qui ont le droit d'expropriation. Les charges hypothécaires, de même que tous les droits réels que des tiers auraient sur l'immeuble exproprié s'éteignent par suite du jugement qui prononce l'expropriation; la loi veille à ce que tous les intérêts soient sauvegardés; et ils le sont en ce sens que les intéressés exercent leurs droits sur l'indemnité, laquelle est toujours plus élevée que le prix que l'on obtiendrait par une mise aux enchères. Le but de l'expropriation ne permet pas de remettre en vente un immeuble qui est entré dans le domaine public et qui est placé hors du commerce (1).

437. Il y a d'autres cas dans lesquels l'acquisition purge par elle-même l'immeuble vendu. Comme il s'agit des lois de procédure étrangères à notre travail, nous nous bornerons à rapporter les dispositions du code de procédure relatives à la matière.

On a toujours admis que l'adjudication sur expropriation forcée purge les hypothèques établies sur l'immeuble aliéné. L'article 717 du code de procédure, modifié par la loi française du 21 mai 1858, le dit formellement. « Le jugement d'adjudication dûment transcrit purge toutes les hypothèques, et les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix. » Si cela n'est pas dit dans la loi belge du 15 août 1854, l'esprit de cette loi ne laisse aucun doute. Les longues formalités prescrites pour l'expropriation forcée n'ont d'autre objet que de porter l'adjudication au plus haut prix possible; notre loi veut même que les créanciers soient mis en cause, afin qu'ils veillent eux-mêmes à leurs intérêts et que la vente leur soit commune. Dès lors toute mise aux enchères serait inutile et frustratoire (2).

438. L'article 96 de la loi du 15 août 1854 porte : « Ne seront pas soumises à la surenchère les ventes publiques volontaires mentionnées aux articles 89 et 90 à l'égard des créanciers inscrits valablement appelés à l'ad-

(1) Martou, t. IV, p. 63, n° 1384.

(2) Aubry et Rau, t. III, p. 498, note 4, § 293 bis. Pont, t. II, p. 573, n° 1280. Martou, t. IV, p. 63, n° 1385.

judication. » Il y a même raison que dans le cas de l'expropriation forcée (n° 437). Ces ventes se font aux enchères; dès lors de nouvelles enchères sont inutiles et frustratoires; ce qui exclut la purge, puisque le principe essentiel de la purge est le droit des créanciers de requérir la mise aux enchères de l'immeuble. Telles sont les ventes des biens des mineurs faites en vertu de la loi du 12 juin 1816 et celles qui se font en vertu de la clause de voie parée.

439. Enfin les hypothèques sont effacées, sans que les formalités de la purge doivent être observées, dans tous les cas où les créanciers hypothécaires concourent à la vente en participant à la rédaction du cahier des charges ainsi qu'à l'adjudication; étant parties à la vente, ils acceptent par là même le prix, et, par suite, leurs droits sont éteints. La cour de Bruxelles l'a jugé ainsi dans l'espèce suivante. Il était dit dans le cahier des charges que les biens étaient vendus quittes et libres, en ce sens que les charges hypothécaires qui les grevaient seraient acquittées au moyen du prix; les créanciers étaient intervenus dans ces stipulations; ils acceptaient donc le prix en paiement de ce qui leur était dû, et consentaient à l'extinction des hypothèques et à la radiation des inscriptions; dès lors il ne pouvait plus être question de purge, l'acquéreur étant libéré par le consentement des créanciers hypothécaires (1).

SECTION II. — Conditions de la purge.

§ I^{er}. De la transcription.

440. D'après le code Napoléon, les tiers détenteurs qui voulaient purger leurs immeubles des privilèges ou hypothèques qui les grevaient devaient commencer par les faire transcrire sur les registres du conservateur des hypothèques (art. 2181). La loi belge ne reproduit pas cette condition. Ce n'est pas à dire que la purge puisse se faire sans que l'acte d'acquisition soit transcrit; la transcription, qui, sous l'empire du code civil, n'était prescrite qu'en matière de purge, doit se faire aujourd'hui par tous

(1) Bruxelles, 27 mai 1855 (*Pasicriste*, 1855, 2, 1387).