

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<sup>er</sup>. 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).

les acquéreurs : en vertu de l'article 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire, les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers ne peuvent être opposés aux tiers que lorsqu'ils ont été transcrits. Ainsi l'acquéreur n'est propriétaire à l'égard des créanciers hypothécaires ou privilégiés que lorsqu'il a transcrit; or, c'est à titre de propriétaire qu'il purge; il doit donc transcrire avant qu'il puisse faire les notifications exigées par la loi; ces notifications, aux termes de l'article 110, doivent contenir l'indication de la date, du volume et du numéro de la transcription; ainsi le premier acte qui ouvre la procédure de la purge doit contenir la preuve que la transcription a eu lieu. Donc, sans transcription, il ne peut y avoir de purge.

**441.** L'application de ce principe donne lieu à une difficulté qui n'a pas de solution légale. Tout acquéreur peut purger; or, il y a des actes translatifs de propriété qui ne doivent pas être transcrits en vertu de la loi belge, ce sont les legs. Si un légataire à titre particulier veut purger, devra-t-il transcrire le testament qui lui a transmis la propriété de la chose léguée? Il y avait déjà une lacune, sous ce rapport, dans le code Napoléon, et les auteurs de la loi belge ont oublié de la combler. L'article 2181 du code civil prescrivait la transcription des *contrats* translatifs de propriété immobilière; malgré ce terme restrictif, on exigeait la transcription des dispositions testamentaires quand le légataire voulait purger (1). D'après la loi belge, la transcription ne se fait plus comme condition spéciale de la purge, elle doit se faire en vertu de l'article 1<sup>er</sup>; or, cette disposition est formelle, elle ne soumet pas les testaments à la transcription; donc le légataire est propriétaire à l'égard des tiers sans avoir transcrit. En faut-il conclure qu'il ne doit pas transcrire le testament? Nous croyons que la transcription doit se faire; l'article 110 (code civil, article 2183) implique la nécessité de la transcription, puisque les notifications doivent comprendre la preuve que la transcription a eu lieu. Les dispositions de cet article sont générales; elles comprennent non-seulement les actes de

(1) Pont, t. II, p. 579, n° 1291.

vente, mais aussi les actes à titre gratuit, donc les legs(1).

**442.** Le code civil ajoutait (art. 2182) que la simple transcription ne purge pas l'immeuble des privilèges et hypothèques dont il est grevé. Cette disposition n'a pas été reproduite par la loi belge; elle était inutile, puisque le texte même de l'article 2182 prouve que la transcription n'est que le préliminaire de la purge. Le législateur belge a cru devoir reproduire le § 2 de cet article en ces termes : « Le cédant ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits qu'il avait lui-même sur la chose cédée; il les transmet sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques dont il était chargé. » L'article 2182 disait : le *vendeur* et la *chose vendue*; ces termes ont été généralisés; mais, dans la nouvelle forme, la disposition est aussi inutile que celle du code Napoléon. C'est un principe élémentaire que personne ne peut transmettre des droits qu'il n'a point; partant, celui qui n'a qu'une propriété démembrée par des privilèges et hypothèques ne peut transmettre qu'une propriété démembrée.

## § II. Des notifications.

**443.** La première formalité de la purge consiste dans les notifications que le nouveau propriétaire doit faire aux créanciers inscrits (art. 110; code civil, art. 2183). « Si le nouveau propriétaire veut se garantir de l'effet des poursuites autorisées par le chapitre VI, il est tenu de notifier aux créanciers : » suivent les mentions qui doivent se trouver dans les notifications. Le but des notifications est d'informer les créanciers que l'acquéreur veut purger l'immeuble et de porter à leur connaissance tous les faits qui peuvent les intéresser. L'acquéreur offre d'acquitter les dettes et charges hypothécaires jusqu'à concurrence du prix, ou de la valeur des biens qu'il déclare, quand l'acte en vertu duquel il a acquis la propriété n'est pas une vente.

(1) Martou, t. IV, p. 64, n° 1389.