

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.

Si les créanciers ne trouvent pas ce prix ou cette valeur suffisants, ils peuvent requérir la mise de l'immeuble aux enchères publiques. Il faut, pour que les créanciers puissent prendre un parti, qu'ils soient éclairés sur leur situation : ont-ils chance d'être payés intégralement? ou ne recevront-ils qu'un paiement partiel? ou ne viennent-ils pas en ordre utile? Ils doivent posséder tous les éléments nécessaires pour se décider en connaissance de cause sur le point de savoir s'ils accepteront l'offre de l'acquéreur, ou s'ils demanderont la mise aux enchères. Tel est le but des notifications que la loi prescrit.

N<sup>o</sup> I. EXTRAIT DU TITRE.

**444.** La première mention que doivent contenir les notifications consiste dans un extrait du titre. Pourquoi la loi n'exige-t-elle pas la copie intégrale de l'acte? C'eût été le moyen le plus sûr de porter à la connaissance des créanciers tous les faits qui les intéressent. La loi du 11 brumaire an VII (art. 30) obligeait l'acquéreur de notifier à chacun des créanciers l'acte tout entier d'acquisition. Si le code civil s'est contenté d'un extrait, c'est que ces copies, souvent très-nombreuses et très-longues, occasionnaient de grands frais. Il paraît que le but du législateur français n'a pas été atteint. On lit dans le rapport de la commission spéciale que les praticiens donnèrent à l'extrait que la loi prescrit des proportions déraisonnables, de là des frais frustratoires. Au dire de la commission, c'était un des inconvénients de la purge, comme c'est un inconvénient de toute procédure judiciaire quand elle est trop frayeuse : la justice cesse d'être une justice quand les parties intéressées n'y peuvent recourir qu'en se ruinant. La commission proposait de remplacer l'extrait par la réalisation, inscrite sur les registres du conservateur, sauf à renvoyer à l'expédition du contrat qui devait être déposée au bureau du conservateur. Ce système n'a pas été adopté; toutefois les auteurs de la loi nouvelle se sont efforcés de préciser les énonciations que doit contenir la notification et de faire disparaître par

là un des abus et un des inconvénients que présentait la purge du code civil (1).

**445.** L'extrait doit contenir d'abord : « la date du titre, s'il est authentique, ou celle de l'acte notarié ou du jugement portant reconnaissance de l'acte sous seing privé ». On ne peut pas purger en vertu d'un acte sous seing privé, l'acte doit être transcrit, et la loi n'admet à la transcription que les actes authentiques; mais elle permet de donner l'authenticité aux actes sous seing privé en les reconnaissant en justice ou devant notaire (art. 2); les actes acquièrent par là date certaine. On doit donc poser en principe que la notification doit mentionner la date authentique de l'acte. Comme le titre même n'est pas communiqué aux créanciers, ceux-ci peuvent avoir intérêt à consulter le registre du conservateur sur lequel l'acte a été transcrit en entier; voilà pourquoi les notifications doivent contenir les indications nécessaires pour que les tiers puissent recourir à l'acte transcrit. La plus essentielle de ces mentions, c'est la date du titre; la loi y ajoute le « nom et la résidence du notaire qui a reçu l'acte, ou bien le tribunal qui a rendu le jugement », afin que les créanciers puissent contrôler l'exactitude des notifications, en s'assurant que l'acte est réellement authentique.

**446.** Les notifications doivent contenir, en second lieu, la désignation des parties, pour que les créanciers sachent de qui émane l'aliénation; elle doit émaner du débiteur qui a constitué l'hypothèque, ou du tiers qui a consenti une hypothèque sur ses biens pour la dette du débiteur; ce n'est que dans le cas de cette aliénation qu'il y a lieu à purge. Si le débiteur a aliéné l'héritage, et si l'acquéreur l'a revendu sans qu'il ait fait la purge, c'est la seconde acquisition qui devra être purgée; et, dans ce cas, ce sont les parties qui ont figuré au dernier acte qui doivent être désignées. Cette mention est insuffisante, puisque les créanciers n'y trouvent pas le nom de leur débiteur; la loi, en cas de revente, aurait dû exiger l'indication des diverses mutations.

(1) Rapport de la commission spéciale (Parent, p. 60). Lelievre, Rapport (Parent, p. 158).

**447.** En troisième lieu, les notifications doivent contenir « l'indication précise des immeubles ». La loi ne dit pas comment on doit désigner les parties et les immeubles; il suffit donc que la désignation soit telle, que les créanciers ne puissent pas s'y tromper. Le code civil reproduisait, quant aux immeubles hypothéqués, les indications que la loi exige dans les contrats d'hypothèque et dans les inscriptions hypothécaires, « la nature et la situation des biens »; s'il s'agissait d'un corps de biens, le code se contentait de la dénomination générale du domaine et des arrondissements dans lesquels il était situé. La loi belge a réduit la mention à ce qu'il importe aux créanciers de savoir pour vérifier l'identité des biens hypothéqués et des biens que le tiers détenteur veut purger.

**448.** La quatrième mention concerne « le prix et les charges faisant partie du prix de la vente ». C'est le prix que l'acquéreur offre aux créanciers inscrits; ceux-ci doivent le connaître exactement, afin de savoir si le prix représente la véritable valeur de l'immeuble; si, par conséquent, ils doivent l'accepter ou s'ils ont intérêt à requérir la mise de l'immeuble aux enchères publiques.

Le prix suppose que le tiers détenteur a acquis la propriété de l'immeuble par une vente; et la loi suppose encore, ce qui est la règle, que le prix consiste en une somme d'argent; s'il consistait en une rente viagère, ou en toute obligation autre que celle de payer un capital fixe, la loi veut que le tiers acquéreur évalue le prix, afin que les créanciers hypothécaires connaissent d'une manière exacte quelle est la valeur qu'on leur offre. Sous l'empire du code civil, il y avait quelque doute sur ce point; on prétendait que l'acquéreur satisfaisait à la loi en indiquant son prix, sans qu'il fût obligé de l'évaluer, dans le cas où il s'agissait d'une rente viagère ou de prestations en nature. C'était une interprétation peu raisonnable. Le tiers détenteur fait une offre; il s'oblige à désintéresser les créanciers hypothécaires jusqu'à concurrence de son prix; il faut donc qu'il dise au juste ce qu'il offre, par conséquent, ce que vaut la rente viagère ou la prestation. L'acquéreur doit savoir quelle est la valeur de l'immeuble, les créanciers ne

le savent pas; ils ont sans doute dû s'en informer lorsqu'ils ont stipulé l'hypothèque, mais depuis lors, l'immeuble a pu augmenter ou diminuer de valeur (1).

La loi ajoute : « l'évaluation de la chose si elle a été donnée ou cédée à tout autre titre qu'à celui de vente », à titre d'échange, par exemple, de donation ou de legs. Aux termes de l'article 113, l'acquéreur doit offrir aux créanciers la valeur par lui *déclarée* ou le *prix*; donc, dans tous les cas autres qu'une vente, l'acquéreur doit évaluer l'immeuble, quand même l'acte contiendrait une estimation de la chose, car ce n'est pas l'estimation plus ou moins arbitraire que l'acquéreur doit offrir aux créanciers inscrits, c'est la valeur que lui-même déclare et qui doit être exacte, toujours pour que les créanciers puissent savoir si la somme indiquée représente la valeur véritable de l'héritage (2).

**449.** La loi prévoit encore le cas où l'acte de vente stipulerait des charges au profit du vendeur. Dans ce cas, le tiers acquéreur doit les évaluer dans ses notifications; en effet, ces charges font partie du prix. Il y a de nombreuses décisions concernant les charges que le tiers détenteur doit indiquer en les évaluant. Nous croyons inutile d'entrer dans ces détails; le principe, tel que les auteurs le formulent, suffit pour trancher toutes les difficultés. Nous transcrivons la formule de MM. Aubry et Rau, c'est la plus exacte. On entend par charges celles qui font partie du prix de vente, c'est-à-dire toutes les sommes ou prestations que, pour devenir propriétaire de l'immeuble, l'acquéreur s'est obligé de payer ou de fournir en sus du prix proprement dit, soit au vendeur, soit à ses créanciers à sa décharge, soit à des tiers qu'il en a gratifiés, et dont le paiement ou l'accomplissement doit ainsi tourner directement ou indirectement au profit du vendeur. C'est ce dernier point qui est essentiel. Il peut y avoir des charges qui ne profitent pas au vendeur : elles ne font pas partie du prix. Tels sont les frais; quand c'est l'acheteur qui, en vertu de la loi, doit les

(1) Martou, t. IV, p. 70, n° 1397. Rapport de Lelièvre (Parent, p. 158). Paris. 28 juin 1847 (Daloz, 1847. 4. 402).

(2) Voyez les citations dans Martou, t. IV, p. 73, n° 1398; Pont, t. II, p. 590, note 2, n° 1311; Aubry et Rau, t. III, p. 515, note 16, § 294.

payer, on ne peut pas dire qu'ils profitent au vendeur; ainsi l'article 1593 met à la charge de l'acheteur les frais d'actes et autres accessoires à la vente; ces frais-là ne doivent pas être compris dans les notifications que le tiers détenteur fait aux créanciers, parce qu'ils ne font pas partie du prix. Qu'entend-on par frais de vente? Sur ce point, il y a controverse et parfois doute. Ainsi les frais de purge sont mis par quelques-uns à charge du vendeur; dans cette opinion, l'acheteur doit les comprendre dans ses notifications si, en vertu de son titre, il est obligé de les supporter; tandis que, dans notre opinion, l'acheteur doit les payer en vertu de l'article 1593; par suite, ils ne font pas partie du prix de vente, et l'acheteur ne doit pas en faire la déclaration dans ses notifications (1).

N° 2. MENTION DE LA TRANSCRIPTION.

**450.** D'après le n° 2 de l'article 110 (code civil, article 2183), le nouveau propriétaire doit indiquer dans ses notifications « la date, le volume et le numéro de la transcription ». L'acquéreur ne peut pas purger tant qu'il n'a pas transcrit; il doit donc prouver que la transcription a été faite; la loi veut que la preuve résulte des notifications. La mention qu'elle prescrit facilitera aux créanciers inscrits les recherches qu'ils peuvent faire dans les registres du conservateur, où ils trouvent la copie entière de l'acte dont le tiers détenteur ne leur notifie qu'un extrait. La loi de brumaire exigeait un certificat de transcription, ainsi qu'une attestation du conservateur que la transcription était opérée; l'article 110 ne parle pas d'un certificat; les indications qu'il exige sont si précises, que la preuve de la transcription en résulte; dès lors le certificat devenait inutile.

N° 3. TABLEAU DES INSCRIPTIONS.

**451.** L'article 110, n° 3, veut que le nouveau propriétaire ajoute à ses notifications « un tableau sur trois co-

(1) Aubry et Rau, t. III, p. 515, et notes 17 et 18, § 294. Martou, t. IV, p. 75 et suiv., n° 1398.

lonnes, dont la première contiendra la date des hypothèques et celle des inscriptions, ainsi que l'indication du volume et du numéro de ces inscriptions; la seconde, le nom des créanciers, et la troisième, le montant des créances inscrites ». Ce tableau fait connaître à chaque créancier sa situation à l'égard des autres créanciers inscrits et, par suite, s'il est primé, par quelle créance il est primé, si, à raison du prix offert, il a chance d'être colloqué, ou s'il ne vient pas en ordre utile. C'est d'après ces renseignements qu'il se décidera à accepter l'offre de l'acquéreur ou à réquerir la mise aux enchères de l'immeuble.

N° 4. CONSÉQUENCE DE L'INOBSERVATION DE CES FORMALITÉS.

**452.** L'article 110 (code civil, art. 2183) ne dit pas que les formalités qu'il prescrit doivent être remplies sous peine de nullité. Le silence de la loi est significatif; car, dans cette même matière de la purge, l'article 115 (code civil, art. 2185), en prescrivant les formalités et les conditions de la mise aux enchères, dit à la fin : « le tout à peine de nullité. » Donc quand les formalités sont irritantes, la loi le dit. Nous dirons plus loin pourquoi la loi se montre si rigoureuse lorsqu'il s'agit du droit de surenchère. Il n'y avait pas de raison pour sanctionner par la peine de nullité l'observation de l'article 110. Tout ce que les créanciers peuvent exiger, c'est que les notifications les mettent à même de prendre un parti en connaissance de cause. Or, cette question est de fait plutôt que de droit. Si, malgré l'irrégularité des notifications, les renseignements donnés par l'acquéreur suffisent pour éclairer les créanciers sur le parti qu'ils ont intérêt à prendre, il n'y a pas lieu de prononcer la nullité des notifications. C'est le principe que la loi hypothécaire suit en ce qui concerne la nullité des inscriptions irrégulières (art. 85); il y a même raison de décider en ce qui concerne l'irrégularité des notifications (1).

(1) Martou, t. IV, p. 79, n° 1402. Aubry et Rau, t. III, p. 516 et suiv., et note 25, § 294.