

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.

**453.** On admet généralement que les notifications sont nulles lorsque l'acquéreur n'a pas fait l'évaluation de la rente viagère et des prestations en nature qui font partie du prix ou des charges (1). Cette décision n'est-elle pas trop absolue? L'irrégularité peut n'avoir causé aucun préjudice aux créanciers inscrits : tel serait le défaut d'évaluation d'une charge peu considérable qu'il est facile aux créanciers d'apprécier et qui, en tout cas, n'influera pas sur leur détermination. Dès que l'on admet comme principe que la nullité est une question de préjudice, donc de fait, on ne peut plus décider *a priori* que telle irrégularité entraînera toujours la nullité de la notification; c'est au juge de décider d'après les circonstances de la cause.

Il a été jugé que la notification est nulle lorsque le prix déclaré par l'acquéreur est inférieur à celui qui se trouve porté au contrat. Cette décision, approuvée par les uns, est critiquée par les autres. Si l'on veut en faire une question de droit, on se met en contradiction avec le principe. Vainement dit-on, pour la justifier à ce titre, que la dissimulation d'une partie du prix met *presque toujours* les créanciers dans la nécessité de recourir au moyen extrême, dangereux et coûteux de la surenchère; tandis qu'ils auraient pu s'en abstenir s'ils avaient été informés du prix véritable (2). La justification témoigne contre ceux qui la font valoir; en effet, elle implique que les créanciers peuvent ne pas être dans la nécessité de surenchérir; dès lors la décision dépend des faits, et l'on a tort d'ériger des faits changeants en principes. Il va sans dire que si le prix indiqué est supérieur au prix stipulé dans le contrat, les créanciers n'ont aucun intérêt à demander la nullité, et, partant, ils sont sans droit. En effet, l'acquéreur sera tenu de la somme plus forte qu'il a indiquée dans ses notifications : il doit distribuer aux créanciers le prix qu'il *déclare*, et non le prix qui est stipulé dans son contrat.

**454.** Qui peut se prévaloir de la nullité des notifica-

(1) Aubry et Rau, t. III, p. 516, note 24, § 294, et, en sens divers, les autorités qu'ils citent. Martou, t. IV, p. 79, n° 1402.

(2) Turin, 2 mars 1811, et les auteurs en sens divers cités par Aubry et Rau, t. III, p. 517, note 26, § 294.

tions? La nullité n'est pas d'ordre public; il faut donc appliquer le principe que la nullité ne peut être invoquée que par celui dans l'intérêt duquel elle a été établie, ainsi par les créanciers hypothécaires; ce qui exclut le vendeur, lequel reste étranger à la purge. Quant aux créanciers, chacun d'eux reçoit une notification individuelle, chacun prend parti dans son propre intérêt; dès lors l'un d'eux ne peut pas se prévaloir de l'irrégularité de la notification faite à un autre créancier; car cette irrégularité ne l'a pas empêché de surenchérir, puisque la notification qu'il a reçue était régulière, on le suppose. La jurisprudence est en ce sens, ainsi que la doctrine (1).

**455.** Les nullités relatives peuvent être couvertes par la renonciation de celui qui avait le droit de les opposer. Ce principe reçoit son application à la nullité des notifications. La renonciation peut être tacite; c'est le droit commun. Il y aurait renonciation si le créancier, au lieu de demander la nullité des notifications, ce qui implique la nullité de la purge, poursuivait l'ordre sur le prix offert par le nouveau propriétaire; car poursuivre l'ordre, c'est accepter l'offre du tiers acquéreur et donner suite à la purge; or, il serait contradictoire de concourir à la purge et d'en demander la nullité. Faut-il appliquer ce principe à la réquisition de surenchère? Il y a un motif de douter : surenchérir, c'est également donner suite à la purge; et peut-on tout ensemble donner suite à la purge et se réserver le droit d'en demander la nullité? On répond que le créancier est forcé de prendre un parti, et ce qu'il est forcé de faire n'implique aucune volonté de sa part; donc on ne peut pas induire l'intention de renoncer à la nullité de la purge du fait que le créancier requiert la mise aux enchères; cette réquisition doit se faire dans un délai très-court; en ce sens, elle est forcée (2). Nous ajouterons une restriction à ces décisions, c'est qu'elles sont de fait plutôt que de droit; les questions d'intention ne se décident pas *a priori*.

(1) Voyez les citations dans Pont, t. II, p. 598, n° 1333. Aubry et Rau, t. III, p. 522, et note 44, et les autorités qu'ils citent.

(2) Pont, t. II, p. 598, n° 1334, et les autorités qu'il cite.

**456.** Quel est l'effet de l'annulation? La procédure est censée n'avoir pas eu lieu. Est-ce à dire que l'acquéreur ne puisse pas la renouveler? Non, puisque, par l'effet de l'annulation, il rentre dans la situation où il était avant d'avoir entamé la procédure. Il peut donc encore purger et faire de nouvelles notifications, bien entendu s'il se trouve dans le délai légal. Si le délai était expiré, il serait déchu. C'est l'application du droit commun.

Quel est le droit des créanciers en cas d'annulation? Si l'acquéreur est déchu de la faculté de purger, il se trouve dans la situation prévue par l'article 97 (code civil, art. 2167): les créanciers hypothécaires peuvent le sommer de payer ou de délaisser, et poursuivre ensuite sur lui la vente de l'immeuble hypothéqué.

N° 5. A QUI LES NOTIFICATIONS DOIVENT ELLES ÊTRE FAITES?

**457.** L'article 110 répond à la question : les notifications doivent être faites aux créanciers inscrits, c'est-à-dire à chacun des créanciers, car les notifications sont essentiellement individuelles : chaque créancier a son intérêt à sauvegarder, chacun d'eux est appelé à accepter l'offre que l'acquéreur fait de le payer dans l'ordre des inscriptions, en distribuant son prix, et chaque créancier peut surenchérir (art. 115; code civil, art. 2185). De là suit que chaque créancier doit recevoir une notification qui le mette à même et en demeure d'user de ses droits.

Il a été jugé qu'une notification doit être faite à chaque créancier, alors même que les créances diverses résulteraient d'un même titre, que les créanciers auraient élu un seul domicile, et même s'ils avaient poursuivi conjointement le tiers détenteur. Toutes ces circonstances n'empêchent point que la créance se divise entre eux et que chacun ait son droit individuel; la conséquence est que chacun d'eux doit recevoir une notification (1).

**458.** L'article 112 porte : « La notification énoncée

(1) Bourges, 9 janvier 1857 (Dalloz, 1857, 2, 195). Comparez Martou, t. IV, p. 82 n° 1405; Pont, t. II, p. 585, n° 1361.

aux articles précédents ne devra être faite qu'aux créanciers inscrits avant la transcription de l'acte d'acquisition. Toute inscription prise sur les précédents propriétaires postérieurement à cette transcription est inopérante. » C'est la conséquence du principe établi par l'article 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire. Nous renvoyons à ce qui a été dit, au chapitre des Dispositions préliminaires, sur les effets de la transcription (t. XXIX, n°s 170 et 171).

**459.** Où la notification doit-elle être faite? L'article 110 (code civil, art. 2183) répond que les notifications doivent être faites aux créanciers aux domiciles par eux élus dans les inscriptions. S'il n'y a pas de domicile élu, l'acquéreur peut se dispenser de faire les notifications au créancier qui a négligé d'élire un domicile; cela n'empêchera pas le créancier de surenchérir et d'intervenir dans l'ordre, s'il a connaissance de la purge. La loi le décide ainsi dans le cas où le conservateur aurait omis un créancier dans le certificat qu'il délivre à l'acquéreur (art. 129; code civil, art. 2198); il y a même raison de décider en ce sens quand l'inscription ne contient pas l'élection de domicile, car cette irrégularité n'annule pas de plein droit l'inscription; le créancier est inscrit, et, à ce titre, il peut surenchérir et intervenir dans l'ordre, quand même il n'aurait pas reçu de notification; il tient son droit, non de la notification, mais de son hypothèque, pourvu qu'il l'ait conservée en l'inscrivant (1).

La loi, en disant que les notifications doivent être faites aux domiciles élus par les créanciers, n'entend pas interdire à l'acquéreur la faculté de faire les notifications à personne ou au domicile réel. C'est uniquement dans l'intérêt des tiers et pour leur facilité que la loi ordonne une élection de domicile; ce n'est pas pour restreindre une faculté qui est de droit commun, celle de signifier à personne ou au domicile général. Tout le monde est d'accord sur ce point (2).

**460.** Le code de procédure (art. 832) veut que les no-

(1) Pont, t. II, p. 586, n° 1303.

(2) Voyez les citations dans Aubry et Rau, t. III, p. 514, note 13, § 294.