

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^{er} 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.

tifications soient faites par un huissier à ce commis par le président du tribunal; elles doivent contenir constitution d'avoué près le tribunal où la surenchère et l'ordre doivent être portés. Nous mentionnons cette formalité parce qu'elle est de rigueur; faite par un autre huissier, la notification serait nulle⁽¹⁾. L'application de l'article 832 a donné lieu à un conflit entre les huissiers et les avoués; ce débat est étranger à notre travail. Nous renvoyons à la jurisprudence⁽²⁾.

461. Il se peut que l'acquéreur néglige de faire la notification à un créancier inscrit; de sorte que la procédure se poursuit en son absence, sans qu'il puisse user de son droit de surenchère et sans qu'il intervienne dans l'ordre. Sera-t-il déchu de son droit? En principe, non; il conservera son action hypothécaire contre le tiers détenteur; la purge ne peut avoir aucun effet à l'égard d'un créancier qui n'a pas été mis en demeure d'exercer ses droits⁽³⁾.

Ce principe reçoit une modification dans le cas où le certificat délivré par le conservateur aurait omis l'un des créanciers inscrits. C'est l'objet de l'article 129 (code civil, art. 2198); nous y reviendrons au chapitre de la *Responsabilité du conservateur*.

§ III. De l'offre de payer le prix.

NO 1. QUE DOIT OFFRIR L'ACQUÉREUR?

462. L'article 113 porte (code civil, art. 2184) : « Le nouveau propriétaire déclarera par le même acte (les notifications) qu'il acquittera les dettes et charges hypothécaires jusqu'à concurrence du prix ou de la valeur déclarée. » Cette offre du tiers acquéreur est un élément essentiel de la purge, ainsi que des notifications qui doivent être faites aux créanciers inscrits. Ceux-ci ont droit à la valeur de l'immeuble qui leur est hypothéqué; c'est là le but du gage

(1) Pont, t. II, p. 586, n° 1304, et les arrêts qu'il cite, note 3.

(2) Voyez les arrêts cités par Pont, t. II, p. 586, n° 1304, note 1.

(3) Voyez les témoignages dans Aubry et Rau, t. III, p. 514, note 12, § 294.

spécial qu'ils ont stipulé ou que la loi leur accorde. Le tiers acquéreur leur offre la réalisation de ce gage, en déclarant qu'il les payera jusqu'à concurrence de son prix ou de la valeur. L'engagement qu'il prend à l'égard des créanciers hypothécaires tient lieu de l'expropriation qu'ils auraient eu le droit de poursuivre sur lui, car la vente forcée aurait aussi abouti à la distribution du prix de l'adjudication. La purge simplifie les choses; sans formes et sans frais, les créanciers hypothécaires reçoivent leur paiement jusqu'à concurrence de la valeur des biens hypothéqués. Il est vrai qu'il y a d'ordinaire des créanciers qui ne sont pas payés intégralement, ou qui ne viennent pas en ordre utile; la purge aura pour effet d'effacer leurs hypothèques. Mais ce n'est pas là une conséquence de la purge, c'est un effet de l'insuffisance de l'immeuble; l'effet aurait été le même si les créanciers avaient poursuivi l'expropriation, et il leur eût été encore plus préjudiciable, puisque les frais de la vente forcée sont plus considérables généralement que ceux de la purge, quand les créanciers acceptent l'offre que leur fait le nouveau propriétaire. En définitive, cette offre par eux acceptée est le moyen le plus simple de réaliser leur gage.

463. L'article 113 (code civil, art. 2184) dit que le nouveau propriétaire doit offrir aux créanciers son *prix*; il s'agit du prix tel que les notifications le déterminent, c'est-à-dire (art. 110, 1°; code civil, art. 2183, 1°) le prix et les *charges* faisant partie du prix de la vente. C'est l'ensemble du prix et des charges qui représente la valeur de l'immeuble hypothéqué, et c'est cette valeur à laquelle les créanciers hypothécaires ont droit et que le tiers acquéreur doit leur offrir.

464. Ce principe donne lieu, dans l'application, à une question très-controversée. On demande à partir de quel moment les créanciers hypothécaires ont droit au prix. Les intérêts dus par l'acquéreur sont un accessoire du prix; ils sont donc dus aux créanciers hypothécaires à partir du moment où ils ont droit au capital qui les produit. La difficulté est de préciser ce moment. A notre avis, et c'est l'opinion qui prévaut dans la doctrine et dans la jurispru-