

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-

dence belge (1), les créanciers n'ont droit au prix qu'à partir du moment où ils ont accepté l'offre que leur fait le tiers acquéreur. Cette acceptation, comme nous le dirons plus loin, peut être expresse; d'ordinaire elle est tacite en vertu de l'article 116 (code civil, art. 2186), qui est ainsi conçu : « A défaut, par les créanciers, d'avoir requis la mise aux enchères dans les formes et le délai (de quarante jours) prescrits, la valeur de l'immeuble demeurera définitivement fixé au prix stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire. » Le silence et l'inaction des créanciers mis en demeure par les notifications de surenchérir impliquent qu'ils acceptent le prix que le tiers acquéreur leur a offert; à partir de ce moment, ils y ont droit, et, partant, ils ont droit aux intérêts qui en sont l'accessoire.

On objecte d'abord que l'acceptation des créanciers rétroagit au jour de l'offre, c'est-à-dire de l'acceptation (2). Nous croyons que cette manière de considérer l'acceptation n'est pas exacte. Quelle est la situation des créanciers hypothécaires à l'égard du tiers acquéreur? Celui-ci ne doit pas son prix aux créanciers, il le doit à son vendeur; et quand il est acquéreur à titre gratuit, il ne doit rien. Pour qu'il devienne débiteur des créanciers inscrits, il faut qu'une convention intervienne entre eux. Comment cette convention se forme-t-elle? Comme toute convention, par concours de consentement. Dans l'espèce, l'acquéreur manifeste son consentement par l'offre qu'il fait aux créanciers; puis ceux-ci ont le droit d'accepter ou de refuser: s'ils acceptent, la convention se forme, et elle se forme à partir de l'acceptation. Est-ce qu'une offre, faite par une partie et acceptée par l'autre, rétroagit? Non, certes, il n'y a concours de consentement qu'à partir de l'acceptation de l'offre; donc il n'y a contrat qu'à partir de ce moment. Cela décide la question des intérêts: les créanciers ont droit aux intérêts à partir de leur acceptation.

(1) Martou, t. IV, p. 99, n° 1427. Bruxelles, 5 avril 1848 (*Pasicrisie*, 1848, 2, 120). Dans le même sens, Pont, t. II, p. 595, n° 1319.

(2) Aubry et Rau, t. III, p. 520, et notes 41, 42, § 294. Comparez, en ce sens: Cassation, 9 août 1859 (Dalloz, 1859, 1, 346); Rejet, 23 juin 1862 (Dalloz, 1863, 1, 143).

On objecte encore que si l'acquéreur purge après que les créanciers l'ont sommé de payer ou de délaisser, les intérêts doivent courir à partir de la sommation. Cette objection repose sur une confusion d'idées. En principe, la sommation ne suffit point pour faire courir les intérêts, il faut une demande judiciaire. L'article 1652 déroge à ce principe en matière de vente; la sommation suffit, mais au moins faut-il que l'acheteur ait été sommé de payer son prix. Or, le vendeur seul a ce droit; les créanciers hypothécaires ne l'ont point. La sommation qu'ils font au tiers détenteur de payer ou de délaisser est tout autre chose, c'est la sommation de payer les créances hypothécaires et le commencement de l'expropriation. A ce titre, la sommation doit être écartée du débat; elle doit encore l'être si on la considère comme donnant un droit aux créanciers sur le prix; en effet, les créanciers ne somment pas le tiers détenteur de payer entre leurs mains le prix dont il est débiteur, ils n'ont pas ce droit; ils le somment de payer, comme détenteur d'un immeuble hypothéqué, les créances hypothécaires, s'il veut éviter l'expropriation. Si le tiers détenteur se décide à payer, ce n'est pas son prix qu'il distribue aux créanciers, il acquitte les dettes hypothécaires. Il en est tout autrement quand le tiers détenteur purge; alors il offre aux créanciers le prix dont il est débiteur, et les créanciers acquièrent un droit sur ce prix s'ils acceptent l'offre.

Enfin on dit que les intérêts dus par l'acquéreur doivent être compris parmi les charges qui font partie du prix; d'où suit que le tiers acquéreur les doit offrir aux créanciers avec le prix, dont ils sont un accessoire (1). Nous répondons, et la réponse est péremptoire, que les intérêts ne sont pas une charge faisant partie du prix. Quand l'acquéreur les doit-il? D'abord s'il a été ainsi convenu lors de la vente; ce sont les intérêts conventionnels qui, dans l'espèce, sont dus au vendeur, non pas comme une charge faisant partie du prix, mais comme un fruit civil dû en vertu de la dette contractée par l'acheteur; c'est un prêt

(1) Troplong, t. IV, nos 929 et 930, et les arrêts cités par Aubry et Rau, t. III, p. 521, note 42, et par Pont, t. II, p. 595, note 4.

à intérêt, un placement que fait le vendeur ; cela n'a rien de commun avec la valeur de la chose vendue, pas plus que les intérêts que payerait un tiers à qui le vendeur aurait prêté la somme constituant le prix. L'acheteur doit encore les intérêts quand la chose vendue et livrée produit des fruits ou autres revenus (art. 1652) ; dans ce cas, les intérêts sont une compensation de la jouissance qui appartient à l'acheteur ; donc ce n'est pas une charge faisant partie du prix. En troisième lieu, l'acheteur doit les intérêts quand il a été sommé de payer : ce sont des intérêts moratoires, qui n'ont rien de commun avec les charges, ni avec la valeur de la chose vendue.

465. Il y a encore une difficulté. On suppose que l'acquéreur ne doit pas les intérêts en vertu de son contrat ni en vertu de la loi. Doit-il néanmoins les payer aux créanciers hypothécaires auxquels il offre son prix ? On enseigne l'affirmative, par la raison que l'offre du prix implique virtuellement l'offre des intérêts (1). Cela nous paraît très-douteux. Qu'est-ce que l'acquéreur offre ? Il déclare qu'il acquittera les dettes hypothécaires jusqu'à concurrence du prix et des charges qui en font partie ; or, le prix ne comprend pas virtuellement les intérêts, puisqu'il faut une stipulation du contrat ou une disposition de la loi pour les faire courir. L'acquéreur offre seulement ce qu'il doit, et il ne doit pas les intérêts en vertu de son contrat ; donc il n'est pas tenu de les offrir.

466. L'article 113 ajoute que l'acheteur doit offrir son prix ou la valeur par lui déclarée, « sans déduction aucune au profit du vendeur ou de tout autre ». Il faut compléter cette disposition en posant en principe que l'offre du prix doit être pure et simple, sans aucune réserve ni restriction. Cela résulte de l'essence même de la purge ; elle doit présenter aux créanciers l'avantage qu'ils retireraient de l'expropriation ; or, la vente forcée leur donnerait un droit à la valeur intégrale de l'immeuble, représentée par le prix, et un droit qui s'exerce immédiatement,

(1) Aubry et Rau t III, p. 521, et note 43, § 294.

telle doit aussi être l'offre que le tiers acquéreur fait aux créanciers.

Il a été jugé, par application de ce principe, que l'offre ne pouvait être conditionnelle ni hypothétique ; en effet, les créanciers ont droit au paiement actuel, immédiat et intégral. La cour de Toulouse a annulé l'offre et, par suite, les notifications, parce que l'acquéreur s'était réservé l'action en diminution du prix pour défaut de contenance (1) ; il en résultait que la valeur offerte était incertaine ; ce qui est contraire au principe de la purge et incompatible avec la procédure que la loi organise. Comment les créanciers exerceraient-ils leur droit de surenchère, quand ils ne savent pas d'une manière précise la valeur qu'on leur offre ? Par contre, il a été mal jugé par la cour d'Orléans, qui a validé des offres, bien que la détermination du prix fût subordonnée à un arpentage (2). Les créanciers pouvaient-ils prendre un parti sur de pareilles offres ? accepter un prix dont ils ignoraient le chiffre ? surenchérir sur un prix qui pouvait être suffisant ?

467. Le nouveau propriétaire pourrait-il se prévaloir des stipulations de son contrat si ces clauses dérogeaient aux conditions que la loi prescrit pour la purge ? Non, certes ; car le contrat auquel les créanciers sont restés étrangers ne peut leur être opposé (3). Ainsi le vendeur a accordé à l'acheteur des termes pour le paiement du prix ; l'acheteur n'est pas admis à offrir son prix conformément à ces stipulations : il doit offrir de payer immédiatement, de même que l'adjudicataire, en cas d'expropriation, serait tenu de payer de suite. La jurisprudence est constante en ce sens ; il est inutile d'y insister, puisqu'il n'y a aucun doute (4).

Un contrat de vente portait que le prix d'acquisition serait compensé partiellement avec ce que le vendeur devait à l'acheteur. Celui-ci prétendit opposer cette clause aux

(1) Toulouse, 17 juillet 1844 (Dalloz, 1845, 2, 71).

(2) Orléans, 8 janvier 1847 (Dalloz, 1847, 2, 86). Martou, t. IV, p. 97, n° 1423.

(3) Pont, t. II, p. 594, n° 1318. Comparez Rejet, 28 mai 1817 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 2151).

(4) Voyez les arrêts cités par Aubry et Rau, t. III, p. 518, note 30, § 294.

créanciers. Il va sans dire que sa prétention a été rejetée (1). Le nouveau propriétaire doit tout son prix aux créanciers, et il ne pouvait y avoir de compensation que si les créanciers étaient ses débiteurs.

468. L'acheteur ne peut faire aucune déduction de son prix; la loi belge le dit, et en termes absolus: « Sans déduction aucune au profit du vendeur ou de tout autre (art. 113) ». Cette disposition s'applique-t-elle aux bénéficiaires de paumée, c'est-à-dire de mise à prix et d'enchères, stipulés dans l'acte d'adjudication? Il y a controverse et doute. Nous devons d'abord rappeler quel est cet antique usage, qui s'est perpétué dans nos provinces et dans le nord de la France. On paye une prime déterminée par le contrat à celui qui fait la première mise à prix et à celui qui enchérit sur cette mise. Les affiches qui annoncent la vente contiennent la déclaration qu'elle se fera avec bénéfice de paumée et d'enchères, sur le pied usité. On demande si l'acquéreur qui purge peut déduire ces primes qu'il a été obligé de payer. Sous l'empire du code civil, il a été jugé qu'il pouvait faire cette déduction. La cour de Bruxelles se fonde sur l'usage traditionnel, connu de tout le monde, et porté d'ailleurs à la connaissance du public par les affiches. Elle ajoute, et cette considération est importante, que dans nos usages, les primes payées aux paumeurs et enchérisseurs sont censées stipulées dans l'intérêt du vendeur et des créanciers hypothécaires, puisque l'on suppose que par ce moyen les biens seront portés à un plus haut prix. Dans cet ordre d'idées, il paraît juste de faire supporter aux créanciers des frais qui leur profitent (2). Toutefois il est douteux que cette jurisprudence soit applicable sous l'empire de la loi nouvelle. L'article 113 est si précis et si absolu, qu'il paraît difficile d'admettre une retenue quelconque: tout le prix doit être offert aux créanciers et distribué entre eux. Ce qui confirme cette opinion, c'est que les créanciers restent étrangers à la vente; la publicité qui lui est donnée et les usages ne peuvent pas avoir pour effet

(1) Liège, 18 mai 1811 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 2172, 2°).

(2) Bruxelles, 15 juin 1820 (*Pasicrisie*, 1820, p. 154).

que les créanciers soient censés accepter les conditions d'un contrat dans lequel ils n'interviennent point (1).

469. Si l'acquéreur ne faisait pas aux créanciers l'offre de leur distribuer son prix, ou si cette offre n'était pas conforme aux dispositions de la loi, il en résulterait que les notifications seraient nulles, et, par suite, le tiers détenteur pourrait être déchu de la faculté de purger (n° 463). C'est l'application des principes que nous avons posés, sauf que, dans l'espèce, la question est de droit plutôt que de fait. L'offre de payer le prix aux créanciers est de l'essence de la notification; sans cette offre, il n'y a pas de purge, tandis que les autres formalités des notifications ont seulement pour objet d'éclairer les créanciers sur le parti qu'ils doivent prendre; mais il ne peut pas s'agir d'accepter l'offre ni de la refuser, si l'acquéreur n'a pas fait d'offre ou si l'offre n'est pas faite dans les termes de la loi. On peut dire, dans ce cas, que l'offre est plus que nulle, qu'elle est inexistante (2).

Nous disons que l'offre doit être faite dans les termes de la loi. Cela ne veut pas dire que le tiers acquéreur doive reproduire le texte de l'article 113 (code civil, art. 2184); la condition concerne l'essence de l'offre et non la forme. Il ne peut s'agir de termes sacramentels. Tout le monde est d'accord sur ce point; quant à l'application, c'est une question d'intention. La cour de Turin a admis une interprétation très-large, que les uns critiquent et que les autres approuvent. Nous n'entrons pas dans ce débat, puisqu'il serait inutile; les tribunaux, en cette matière, jugeront toujours, non d'après la doctrine, mais d'après les circonstances de la cause, et ils ont raison (3).

470. L'article 113 ajoute que « le nouveau propriétaire jouira des termes et délais accordés au débiteur originaire et qu'il observera ceux stipulés contre ce dernier ». C'est le principe de la loi du 11 brumaire an VII, et il est de toute

(1) Martou, t. IV, p. 98, n° 1426.

(2) Martou, t. IV, p. 104, n° 1428. Aubry et Rau, t. III, p. 518, § 294.

(3) Turin, 2 mars 1811 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 2110). Comparez, en sens divers, Grenier, Durantou, Troplong, et les arrêts cités par Martou, t. IV, p. 104, n° 1428, note 3.

justice. La loi maintient les contrats qui lient les parties contractantes ; s'il y a un terme stipulé, il subsiste, soit en faveur du débiteur, soit en faveur du créancier. Il n'y a aucune raison pour dépouiller les parties contractantes d'un droit qu'elles tiennent de la convention. La loi ajoute cette réserve : « sauf disposition contraire dans les titres de créances. » Il va de soi que, dans une matière d'intérêt privé, il est permis aux parties de déroger à la loi.

Le code civil obligeait le tiers détenteur à payer les créanciers inscrits, sans distinction des dettes exigibles et non exigibles. Cette disposition avait été admise par le conseil d'Etat, sur la proposition de Tronchet, par une assez mauvaise raison, c'est que le créancier à terme ne pouvant être payé immédiatement, il en résultait que la purge était entravée. Nous allons dire comment la loi belge pourvoit à cet inconvénient, tout en respectant les droits acquis. C'est cette dernière considération qui doit toujours être décisive pour le législateur : quant aux inconvénients qu'une loi d'intérêt privé présente, il est facile aux parties de les prévenir par leurs stipulations (1).

471. Le § 3 de l'article 113 porte : « Les créances non échues qui ne viennent que pour partie en ordre utile seront immédiatement exigibles, vis-à-vis du nouveau propriétaire, jusqu'à cette concurrence, et pour le tout à l'égard du débiteur. » Cette disposition se rattache à l'article 1188. Le débiteur est déchu du bénéfice du terme quand, par son fait, il diminue les sûretés qu'il avait données par le contrat à son créancier. On demandait, sous l'empire du code, si l'aliénation des immeubles hypothéqués était une cause de déchéance. L'article 113 décide la difficulté. Lorsque l'acquéreur procède à la purge et que le créancier à terme n'est colloqué que pour une partie de sa créance, le débiteur est déchu du bénéfice du terme. Le rapporteur de la chambre en dit la raison. Le créancier reçoit un paiement partiel, puisqu'il n'est colloqué que pour une partie de sa créance ; c'est une dérogation à

(1) Martou, t. IV, p. 104, nos 1429-1431. Rapport de la commission spéciale, p. 59 et suiv.

la loi du contrat, et c'est par le fait du débiteur qui a aliéné que ce paiement partiel a lieu ; il manque donc indirectement à ses obligations. On assimile cette inexécution à une diminution de sûretés, et l'on permet en conséquence au créancier d'agir immédiatement contre le débiteur principal pour tout ce qui lui est dû, et contre le tiers acquéreur jusqu'à concurrence de sa collocation (1).

472. Cette disposition ne reçoit pas d'application dans le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. D'après la loi du 17 avril 1835 (art. 22) le créancier qui, par le résultat d'un ordre ouvert pour la distribution de l'indemnité, n'obtient pas une collocation pour la totalité de la créance ne peut, pour cause de morcellement de son hypothèque ou de division de sa créance, exiger le remboursement de ce qui lui reste dû. La raison de cette disposition est que le créancier n'est pas privé du droit au paiement intégral par le fait du débiteur, mais par l'expropriation, c'est-à-dire par un cas de force majeure dont le débiteur n'est pas responsable.

N° 2. EFFET DE L'OFFRE.

473. Le mot *offre*, dont nous nous servons à l'exemple de tous les auteurs, ne se trouve pas dans la loi ; le texte dit que le nouveau propriétaire déclarera, dans ses notifications, qu'il acquittera les dettes hypothécaires jusqu'à concurrence de son prix. C'est une promesse ou un engagement qu'il prend. Si les créanciers l'acceptent en laissant passer les quarante jours qui leur sont accordés pour surenchérir, sans requérir la mise aux enchères, alors il n'y a aucun doute ; la déclaration faite par l'acquéreur devient irrévocable. C'est l'expression d'un arrêt de la cour de cassation, et la cour en conclut que l'acquéreur ne peut dès lors s'affranchir de l'obligation personnelle qui en résulte pour lui, ni directement en délaissant l'immeuble, ni indirectement en demandant, comme il l'avait fait dans l'espèce, la résolution du contrat de son vendeur, en

(1) Lelièvre, Rapport (Parent, p. 160). Martou, t. IV, p. 111, n° 1432