

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

vertu d'une subrogation consentie par le vendeur originaire, car c'était faire tomber son propre contrat d'acquisition (1).

Quel est l'effet de l'offre ou de la déclaration pendant le délai de quarante jours, avant toute acceptation des créanciers? Sur ce point il y a controverse et doute : si l'on s'en tient aux principes qui régissent l'offre et l'acceptation, il faut dire que le tiers acquéreur n'est pas lié par la déclaration qu'il a faite; que, par suite, il peut la révoquer tant qu'elle n'a pas été acceptée par les créanciers (2). C'est ce que la cour de cassation dit implicitement dans l'arrêt que nous venons de citer. On objecte que le principe qui permet au pollicitant de révoquer son offre reçoit exception dans le cas où l'offre est faite avec faculté de l'accepter dans un certain délai; une offre ainsi limitée, dit-on, implique l'engagement virtuel de la maintenir pendant ce délai (3). Nous répondons que cette restriction est incompatible avec les principes qui régissent les obligations. Il est impossible qu'il y ait une convention sans concours de consentement, puisque la convention n'est autre chose qu'un concours de volontés. Quant au délai que le pollicitant fixe pour l'acceptation de son offre, il s'explique sans que l'on admette l'existence d'une obligation; régulièrement l'offre subsiste tant qu'elle n'a pas été révoquée; tandis que si un délai est fixé pour l'acceptation, et si, dans ce délai, l'offre n'est pas acceptée, il n'est pas nécessaire de révoquer l'offre, elle est révoquée par le seul fait de l'expiration du délai. Dans l'espèce, la loi elle-même détermine les effets du délai de quarante jours, et elle ne dit point que l'acquéreur est lié par sa seule offre, indépendamment de son acceptation; or, par cela seul qu'elle ne déroge pas aux principes généraux, elle les maintient. Du principe que l'acquéreur n'est pas lié par son offre suit qu'il peut la rétracter; dans ce cas, la procédure en purge tombe, puisque la condition essentielle de la purge fait défaut.

(1) Rejet, chambre civile, 4 février 1857 (Daloz, 1857, 1, 83).

(2) Martou, t. IV, p. 113, n° 1436. Troplong, t. IV, n°s 931 et 931 bis.

(3) Aubry et Rau, t. III, p. 518, note 34, § 294, et les autorités qu'ils citent.

A plus forte raison l'acquéreur peut-il la modifier en diminuant le montant du prix ou de la valeur qu'il offre; il devra, dans ce cas, faire de nouvelles notifications qui serviront de point de départ pour l'exercice du droit de surenchère.

474. Si les créanciers n'acceptent pas l'offre du tiers acquéreur, la loi leur donne le droit de requérir la mise de l'immeuble aux enchères publiques. Le tiers acquéreur pourrait-il s'opposer à l'exercice de ce droit en disant que son offre étant refusée, elle est censée n'avoir jamais été faite, et que, par suite, il rentre dans tous ses droits, qu'il peut notamment délaisser l'immeuble? Non, sur ce point tout le monde est d'accord; mais il importe de préciser quel est le véritable motif de décider. On dit d'ordinaire que la procédure est liée et que l'une des parties ne peut plus s'en désister sans le consentement de l'autre (1). Cela est vrai quand les créanciers ont signifié à l'acquéreur qu'ils sont enchérisseurs. Mais nous supposons qu'ils n'ont pas encore fait de surenchère, bien qu'ils aient déclaré qu'ils refusent l'offre du nouveau propriétaire. Même dans cette hypothèse, ils ont le droit de surenchérir sans que le tiers acquéreur puisse les en empêcher. En effet, l'offre qu'il a faite est complexe; elle ne consiste pas simplement pour le créancier à accepter ou à refuser, elle consiste aussi à surenchérir, donc du moment où les créanciers déclarent refuser l'offre, ils ont le droit et l'obligation même de surenchérir; partant, le tiers détenteur ne peut entraver l'exercice de ce droit, qui est en même temps une obligation.

475. Quand les créanciers acceptent l'offre du nouveau propriétaire, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé par le contrat ou déclaré dans les notifications (art. 116; code civil, art. 2186). L'acceptation forme une convention entre le tiers acquéreur et les créanciers auxquels la notification a été faite, et toute convention est irrévocable. De là suit qu'il ne peut plus rétracter son offre, ni directement ni indirectement. Le principe est incontestable. L'acquéreur subrogé aux droits d'un

(1) Troplong, t. IV, n° 931 bis. Martou, t. IV, p. 113, n° 1437.

précédent vendeur non payé, peut agir, de ce chef, en résolution de la vente, ce qui fait tomber sa propre acquisition. Le peut-il encore s'il a fait des offres aux créanciers inscrits? Tant que l'offre n'a pas été acceptée, il peut la révoquer tacitement, donc il a le droit d'agir en résolution; mais si l'offre est acceptée, il ne peut plus demander la résolution de la vente, puisqu'il en résulterait que sa propre acquisition viendrait à tomber, ce qui ferait aussi tomber les offres. Dans l'opinion qui donne effet aux offres non acceptées, l'acquéreur ne pourrait pas même agir en résolution avant l'acceptation (1).

Il faut appliquer la même distinction au cas où l'acquéreur aurait indiqué un prix sans tenir compte d'une diminution de prix qu'il avait le droit de réclamer. Avant l'acceptation de l'offre, il peut la révoquer sans motiver son changement de volonté, à plus forte raison lorsqu'il a un motif. Dans l'opinion contraire on lui conteste ce droit, par cela seul qu'il a fait une offre (2).

Dans toute hypothèse, l'acquéreur peut rectifier les erreurs de calcul qu'il aurait commises : c'est le droit commun. Et s'il avait subi une éviction, il peut toujours demander une réduction proportionnelle du prix, car il ne doit pas payer aux créanciers au delà de son prix (3). La loi dit, il est vrai, que la fixation du prix ou de la valeur est définitive, mais cela est trop absolu, comme nous le dirons plus loin.

N° 3. QUI PEUT FAIRE L'OFFRE.

476. Quelle est la capacité requise pour faire la déclaration exigée par l'article 113 (code civil, art. 2184)? Le nouveau propriétaire s'engage à payer son prix aux créanciers hypothécaires; il devient débiteur personnel. De là suit qu'il doit avoir la capacité de payer et la capacité de

(1) La jurisprudence est divisée. Voyez les arrêts cités par Aubry et Rau, t. III, p. 519. § 294, note 35.

(2) Aubry et Rau, t. III, p. 519. § 294, note 36.

(3) Voyez les témoignages dans Aubry et Rau, t. III, p. 519. § 294, notes 37 et 38.

s'obliger. Il ne suffit pas, comme on l'enseigne (1), qu'il ait la capacité de payer; cette capacité est plus restreinte que celle de s'obliger; il y a des personnes qui peuvent payer et qui n'ont pas le pouvoir illimité de s'obliger. Or, le tiers détenteur n'est pas débiteur comme tel; il n'a donc aucune qualité pour payer. Il doit d'abord s'engager à payer, c'est-à-dire contracter avec les créanciers; c'est seulement après cela qu'il a le droit et le devoir de payer. La condition essentielle requise pour la capacité de purger, est donc que le tiers acquéreur puisse s'obliger valablement à payer les dettes hypothécaires.

477. Le tuteur peut-il faire la déclaration de l'article 113 (code civil, art. 2184)? C'est demander s'il a le droit de contracter des obligations au nom du mineur. La loi lui donne seulement le pouvoir d'administrer, et, par suite, de s'obliger dans les limites de cette administration. Or, purger n'est pas un acte d'administration, c'est obliger le mineur personnellement, alors qu'il est seulement tenu comme détenteur d'un immeuble hypothéqué. Il ne faut donc pas dire, comme on le fait, que le tuteur peut purger parce qu'il peut payer; car le pupille n'est pas débiteur.

Si le tuteur n'a pas qualité pour purger comme administrateur, le pourra-t-il avec l'autorisation du conseil de famille? ou lui faut-il de plus l'homologation du tribunal? Il y a doute; l'intervention de la justice n'est requise que pour les actes de disposition; or, purger n'est pas aliéner, c'est, au contraire, un moyen légal de conserver une acquisition. Mais la loi se montre plus sévère en matière hypothécaire; elle exige la capacité d'aliéner pour délaisser, bien que le détenteur qui délaisse n'aliène pas. On ne peut pas même dire que le délaissement conduit à l'aliénation; c'est l'exercice du droit hypothécaire qui y conduit. Or, dans le cas de purge, le tiers détenteur peut aussi être exproprié; cela arrive quand un créancier requiert la mise de l'immeuble aux enchères publiques, et tout créancier a ce droit. Par voie d'analogie, il faut donc décider que le tu-

(1) Martou, t. IV, p. 114. n° 1438.