

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.