

tenteur a faites, sans doute parce qu'il est rare qu'il en fera, puisque, voulant purger, il doit s'attendre à une surenchère; et, dans cette incertitude sur le sort de son acquisition, il se décidera rarement à faire des travaux sur un fonds qu'il n'est pas sûr de conserver. Toutefois cela est arrivé. De là des difficultés. On demande d'abord si l'acquéreur a droit à une indemnité du chef de ces dépenses. L'affirmative nous paraît certaine, elle est écrite dans le texte de la loi. L'article 103 dispose, en termes généraux, que le tiers détenteur peut répéter ses impenses et améliorations jusqu'à concurrence de la plus-value résultant de l'amélioration. Cette disposition doit être appliquée, par analogie, pour mieux dire, par identité, au tiers détenteur qui est surenchéri. Qu'importe qu'il soit évincé par surenchère ou par expropriation directe? Toujours est-il qu'il a procuré au fonds une plus-value et que l'équité exige qu'il en soit indemnisé par celui à qui l'amélioration profite. Reste à savoir qui doit payer l'indemnité. Celui qui en profite, puisqu'il ne peut s'enrichir aux dépens du tiers détenteur. Or, ce sont les créanciers qui profitent de l'augmentation de valeur que l'immeuble a reçue par les travaux du tiers détenteur; en effet, le prix que l'adjudicataire paye est naturellement calculé sur la valeur de l'immeuble, donc sur la plus-value qu'il a reçue. Tel est aussi le principe établi par l'article 103 (code civil, art. 2175).

C'est l'opinion de la plupart des auteurs, sauf des dissentiments sur des détails (1). La jurisprudence est divisée. La cour de Bordeaux a condamné l'adjudicataire à restituer les impenses. On a critiqué avec raison cette étrange décision: l'adjudicataire a payé les impenses, puisqu'il a proportionné sa surenchère à la valeur de l'immeuble, y compris la plus-value. Si on le forçait à restituer la plus-value, qu'en résulterait-il? C'est qu'il ne surenchérirait point, ou il calculerait sa surenchère en déduisant la valeur des impenses, de sorte que les créanciers ne profiteraient pas de l'import des travaux. C'est donc à eux, en

(1) Martou, t. IV, p. 183, n° 1542. Aubry et Rau, t. III, p. 538, note 116. § 294. Pont, t. II, p. 641, n° 1397.

définitive, que les travaux profitent si on ne met pas les dépenses à charge de l'adjudicataire; partant, ils doivent les supporter. C'est la décision de la cour d'Orléans (1).

552. La loi ne dit pas comment se fait la purge en cas de surenchère, elle n'avait pas besoin de le dire; cela résulte de l'article 117 (code civil, art. 2187). L'immeuble est mis aux enchères, on procède à l'adjudication et le prix est distribué entre les créanciers, qui viennent en ordre utile; par suite, l'immeuble se trouve purgé des charges hypothécaires. Cette matière n'est pas de notre domaine, elle appartient à la procédure.

N° 11. DU CAS OU IL N'Y A PAS DE SURENCHÈRE.

553. Le tiers acquéreur qui purge doit déclarer, dans les notifications qu'il fait aux créanciers, qu'il acquittera les dettes et charges hypothécaires jusqu'à concurrence du prix ou de la valeur qu'il indique (art. 113; code civil, art. 2184). C'est une offre qu'il fait aux créanciers. Ceux-ci peuvent l'accepter ou la refuser, en demandant que l'immeuble soit remis en vente. Nous supposons qu'ils ne requièrent pas la mise aux enchères; c'est dire qu'ils acceptent l'offre qui leur est faite parce qu'ils la trouvent suffisante. Elle sera suffisante si la somme offerte suffit pour désintéresser les créanciers, ou si, quoique inférieure au montant des créances inscrites, elle représente la valeur exacte de l'immeuble; quand même il y aurait une légère différence entre l'offre et la valeur, ils sont encore intéressés à accepter l'offre, puisqu'ils ne pourraient la refuser qu'en surenchérisant d'un vingtième, et nous supposons que la différence n'est pas d'un vingtième.

Comment se fait l'acceptation? Elle peut être expresse si les créanciers répondent aux notifications du tiers acquéreur qu'ils acceptent son offre. Elle est tacite, en vertu de l'article 116 (code civil, art. 2186), si les créanciers ne

(1) Voyez les citations dans Pont, t. II, p. 641, n° 1397. Comparez Bruxelles, 11 août 1857 (*Pasicrisie*, 1857, 2, 365).

requièrent pas la mise aux enchères dans les formes et dans le délai prescrits par la loi. Ils sont mis en demeure d'accepter l'offre ou de la refuser; leur silence implique acceptation, puisque, en cas de refus, ils auraient dû surenchérir dans les quarante jours. Ce délai est de rigueur; s'ils le laissent expirer sans surenchérir, leur intention doit être d'accepter l'offre du nouveau propriétaire. La loi a dû prescrire un bref délai à peine de déchéance, puisque le but de la purge est de consolider la propriété dans les mains de l'acquéreur; et régulièrement les créanciers ont intérêt à accepter l'offre du nouveau propriétaire, puisqu'elle sera presque toujours suffisante; ce qui concilie le droit de l'acquéreur avec le droit des créanciers hypothécaires.

Il y a un cas dans lequel l'acceptation des créanciers est forcée. L'article 116 dit qu'il y a acceptation à défaut par les créanciers d'avoir requis la mise aux enchères dans les formes prescrites. Si ces formes n'ont pas été observées, la surenchère est nulle; et si, dans ce cas, le délai de quarante jours est écoulé, il ne peut plus y avoir de nouvelle surenchère; partant, il y a déchéance du droit de surenchérir, et l'on procède comme si les créanciers avaient volontairement laissé passer le délai légal sans exercer le droit de surenchère, car la surenchère nulle est considérée comme n'ayant jamais été faite (1).

554. Quelle est la conséquence de l'acceptation des offres du tiers détenteur? L'article 116 répond que la valeur de l'immeuble demeure, dans ce cas, fixée au prix stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire. En vertu de quel principe le chiffre est-il définitivement fixé? L'offre suivie de l'acceptation forme une convention; cette convention implique que l'immeuble sera libéré des hypothèques qui le grèvent moyennant la distribution de la somme offerte par le nouveau propriétaire entre les créanciers inscrits. C'est dire que cette convention réalise le droit hypothécaire des créanciers; il est réalisé, en ce sens qu'ils ont droit à une somme qui représente la valeur

(1) Pont, t. II, p. 613, n° 1329.

de l'immeuble, et c'est à cela que tend l'hypothèque. Toutefois les hypothèques ne sont pas encore éteintes; la purge, comme nous le dirons plus loin, n'est accomplie que par le payement des créanciers.

555. Quel est le sens de ces expressions de l'article 116 (code civil, art. 2186) « que la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée à la somme offerte par le nouveau propriétaire »? Il y a eu d'assez longues discussions sur ce point devant les tribunaux; la conclusion à laquelle est arrivée la jurisprudence, ainsi que la doctrine, manque de clarté et de précision. Un premier point est certain: les créanciers ne peuvent pas, après qu'ils ont accepté l'offre du tiers acquéreur, soutenir que la somme offerte n'est pas la représentation exacte de la valeur de l'immeuble, car ce serait rompre la convention qu'ils ont formée, et toute convention est irrévocable. Aux termes de l'article 1134, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites; elles ne peuvent pas être révoquées par la volonté de l'une des parties contractantes, elles ne peuvent l'être que de leur consentement mutuel. Mais la loi ajoute qu'elles peuvent aussi être révoquées pour les causes que la loi autorise. C'est ce principe qui nous servira à décider la controverse qui s'est élevée sur le sens de l'article 2186 (loi hyp., art. 116). Par suite de l'acceptation des créanciers, il s'est formé une convention; les créanciers ne peuvent pas, par leur volonté, revenir sur leur acceptation en soutenant que la somme offerte ne représente pas la valeur véritable de l'immeuble; ce serait révoquer la convention, et ils n'en ont pas le droit. Mais ils peuvent demander la révocation de la convention pour les causes que la loi autorise. Quelles sont ces causes?

L'acquéreur a dissimulé une partie du prix dans les notifications qu'il a faites aux créanciers; au lieu de 15,000 fr. prix réel, il a déclaré un prix de 12,000 francs; les créanciers l'ont accepté. Peuvent-ils demander que le prix véritable leur soit distribué? L'affirmative est admise par la jurisprudence et par la doctrine, mais il importe de préciser le véritable motif de décider. On dit d'ordinaire qu'il y a fraude, et que la loi permet aux créanciers d'attaquer les

actes faits en fraude de leurs droits (1). Ce serait donc par l'action paulienne que les créanciers attaqueraient la convention. Cela n'est pas exact. L'action paulienne est donnée aux créanciers contre les conventions où ils n'ont pas été parties, et que leur débiteur a faites de complicité avec des tiers; tandis que, dans l'espèce, les créanciers sont parties à la convention qui s'est formée entre eux et le nouveau propriétaire. Il faut laisser de côté l'action paulienne quand il s'agit d'une dissimulation du prix, sauf à voir si les créanciers n'ont pas d'autre action. La dissimulation dont ils se plaignent est une fraude dont le but est de priver les créanciers d'une partie de la valeur de l'immeuble; s'ils se sont contentés d'une valeur moindre déclarée par le nouveau propriétaire, c'est par erreur; ils croyaient que la somme offerte était le vrai prix, ils se sont trompés, et c'est la fraude du nouveau propriétaire qui les a induits en erreur; ils peuvent demander, de ce chef, la nullité de la convention. En effet, l'erreur est substantielle, dans l'espèce, car il est de l'essence de la purge que les créanciers reçoivent la valeur intégrale de l'immeuble. On objecte qu'ils se sont contentés d'une valeur moindre, que, par suite, cette valeur doit être considérée comme suffisante; ce qui exclut une action fondée sur le préjudice que leur causeraient la fraude et l'erreur qui en a été la suite. Nous répondons que l'action des créanciers n'est pas fondée sur l'insuffisance du prix; elle est fondée sur un vice de consentement, l'erreur; les créanciers ne pourraient pas revenir sur leur consentement par la seule raison de l'insuffisance du prix, mais ils peuvent demander la nullité de la convention qu'ils ont consentie; c'est une des causes que la loi autorise, comme le dit l'article 1134.

Les créanciers pourraient aussi avoir l'action paulienne, mais c'est dans de tout autres circonstances et sous d'autres conditions. Troplong rapporte un arrêt de la cour de Nancy qui l'a décidé ainsi dans une cause remarquable. La vente même en vertu de laquelle le tiers détenteur était devenu

(1) Martou, t. IV, p. 175, n° 1534. Lelièvre, Rapport (Parent, p. 161). Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Privilèges*, nos 2113 et 2114.

propriétaire avait été faite en fraude des créanciers; la vendeuse était une duchesse de Choiseul; les acquéreurs étaient complices de la fraude. Les créanciers n'attaquèrent point la convention intervenue entre eux et les nouveaux propriétaires; ceux-ci n'avaient point dissimulé une partie du prix porté au contrat, les notifications étaient la reproduction de l'acte de vente. Mais la vente était frauduleuse, et les créanciers avaient le droit d'en demander la nullité pour cause de fraude. En effet, toutes les conditions de l'action paulienne se rencontraient dans l'espèce: il y avait préjudice pour les créanciers, fraude du débiteur et complicité du tiers (1).

556. Quoique le prix soit définitivement arrêté par l'acceptation des créanciers, la convention qui intervient entre eux et le nouveau propriétaire ne purge pas encore les hypothèques; la purge ne s'accomplit que par le paiement. Le tiers acquéreur s'est obligé à payer les créanciers en leur distribuant le prix qu'ils ont accepté; il les paye dans l'ordre de leurs inscriptions, et en payant, il se libère des privilèges et hypothèques, dit l'article 116 (C. c., art. 2186). C'est l'application du droit commun, les privilèges et hypothèques s'éteignant par l'extinction de l'obligation principale. Au fur et à mesure que les créanciers sont désintéressés, ils donnent mainlevée des inscriptions, lesquelles sont radiées sur la poursuite du nouveau propriétaire.

Mais il peut y avoir et il y a le plus souvent des créanciers qui ne viennent pas en ordre utile, parce que l'immeuble est grevé d'inscriptions au delà de sa valeur. L'article 116 (code civil, art. 2186) contient à cet égard la disposition suivante: « Les inscriptions qui ne viennent pas en ordre utile seront rayées pour la partie qui excédera, par suite de l'ordre amiable ou judiciaire dressé conformément aux lois de la procédure. » C'est là l'effet proprement dit de la purge et son utilité; elle a pour but d'effacer les charges hypothécaires qui dépassent la valeur de l'immeuble hypothéqué. En acceptant le prix que leur offre le nouveau propriétaire, les créanciers inscrits con-

(1) Troplong, t. IV, n° 957. Nancy, 24 juillet 1823. Comparez Aubry et Rau, t. III, p. 533, et notes 101 et 102, § 294.

sentent implicitement à voir leurs inscriptions effacées par la distribution de ce prix qui sera faite dans l'ordre arrêté entre eux ou ordonné par le juge. Effectivement cette distribution leur procure tout l'avantage qu'ils pouvaient espérer d'hypothèques qui excèdent la valeur de l'immeuble. C'est une chance de collocation qui dépend du prix auquel sera vendu le fonds hypothéqué; or, leur acceptation du prix prouve qu'il représente la vraie valeur de l'immeuble; quand cette valeur est distribuée aux créanciers, les hypothèques ont produit l'effet qu'elles pouvaient produire; dès lors tout est consommé, les inscriptions doivent disparaître.

Il y a cependant des inscriptions qui subsistent; le dernier paragraphe de l'article 116 porte: « Le nouveau propriétaire reste soumis aux privilèges et hypothèques venant en ordre utile à raison des créances non exigibles dont il ne voudrait ou ne pourrait se libérer. » Cette disposition est une conséquence du principe établi par la loi nouvelle en ce qui concerne les créances à terme. Le nouveau propriétaire jouit des termes et délais accordés au débiteur originaire (art. 113); s'il use de ce droit pour ne payer qu'à l'échéance, la créance subsistera et, par suite, l'hypothèque jusqu'à ce que le terme soit échu et que l'acquéreur paye. De même le nouveau propriétaire doit observer les termes stipulés contre le débiteur personnel; dans ce cas encore, la créance n'étant pas payée, l'extinction de l'hypothèque sera ajournée jusqu'à ce que le paiement se fasse à l'échéance.

557. La purge suppose la transcription du titre du nouveau propriétaire. S'il y a eu des acquéreurs successifs avant l'accomplissement des formalités de la purge et que leurs titres aient été transcrits, la purge s'opérera à l'égard de tous les créanciers inscrits avant la transcription de chaque titre. Mais que faut-il décider si la transcription n'a pas eu lieu? Les hypothèques procédant du chef de celui des acquéreurs qui n'a point transcrit continueront-elles de subsister? Nous renvoyons à ce qui a été dit au chapitre de la *Transcription* (t. XXIX, n^{os} 182-184) (1).

(1) Comparez Aubry et Rau, t. III, p. 532, note 99, § 294.

558. Nous avons supposé jusqu'ici que le nouveau propriétaire paye les créances exigibles et celles qu'il lui est loisible d'acquitter, le terme étant stipulé en sa faveur. L'article 116 ajoute que le nouveau propriétaire peut aussi consigner le prix jusqu'à concurrence des créances qu'il doit ou qu'il veut payer. Cela suppose que le paiement ne peut pas avoir lieu, parce que l'ordre entre les créanciers n'est pas arrêté. Si les créanciers ne sont pas d'accord sur l'ordre dans lequel ils doivent être colloqués, le paiement ne peut pas se faire, puisque entre créanciers hypothécaires il y a un ordre à observer; cet ordre, aux termes de l'article 116 (code civil, art. 2186), est ou amiable ou judiciaire. Le nouveau propriétaire n'est pas tenu d'attendre l'issue des procédures d'ordre pour s'acquitter de son prix; la loi lui permet de consigner. Il n'est pas même tenu d'attendre que les créanciers aient dressé un ordre amiable, car cela peut aussi traîner en longueur; la loi ne fait aucune distinction et ne subordonne à aucune condition la faculté de consigner, elle met la consignation sur la même ligne que le paiement; de sorte que le nouveau propriétaire est admis à consigner aussitôt que les créanciers inscrits ont accepté son offre soit expressément, soit tacitement. Cette acceptation forme une convention entre l'acquéreur et les créanciers; le nouveau propriétaire est obligé de payer, et il en a aussi le droit. Le droit de se libérer est immédiat; la loi a donc dû lui permettre de consigner sans attendre que l'ordre entre les créanciers soit arrêté.

559. On lit, dans un arrêt de la cour de cassation, que le tiers acquéreur peut consigner, parce qu'il est débiteur de son prix, et que, d'après les articles 1257 et suivants, tout débiteur est en droit de consigner lorsque le créancier ne peut ou ne veut recevoir la somme due (1). Cela veut-il dire que le droit de consigner que la loi accorde au nouveau propriétaire est l'application du droit commun, qui permet à tout débiteur de faire des offres réelles suivies de consignation? Ainsi entendu, le considérant de l'arrêt ne serait pas exact. La faculté de consigner dont parle l'arti-

(1) Rejet, 4 avril 1854 (Dalloz, 1854, 1, 190).

cle 116 (code civil, art. 2186) n'est pas le droit qui est réglé par les articles 1257 et suivants. Constatons d'abord que la cour de cassation ajoute au texte de l'article 1257; il n'y est pas dit que le débiteur a le droit de faire des offres réelles et de consigner quand le créancier ne *peut* ou ne *veut* recevoir ce qui lui est dû; la loi dit que lorsque le créancier *refuse* de recevoir son paiement, le débiteur peut lui faire des offres réelles, et, *au refus* du créancier de les accepter, consigner la somme offerte. Or, dans le cas de purge, les créanciers ne refusent pas de recevoir leur paiement, ils ne peuvent pas le recevoir tant que l'ordre entre eux n'est point réglé. Le cas est donc autre que celui qui est prévu par les articles 1257 et suivants.

560. Il résulte de là une conséquence très-importante : c'est que le nouveau propriétaire qui use de la faculté de consigner ne doit pas remplir les formalités prescrites par le code civil (art. 1257 et suiv.) pour la validité des offres et de la consignation. Le texte même de l'article 116 le prouve. Il ne parle pas d'offres réelles, il donne au nouveau propriétaire le droit de consigner sans qu'il doive faire des offres. La raison en est simple : c'est que les offres, telles que le code civil les organise au chapitre du *Paiement*, sont impossibles en matière de purge; elles supposent une créance certaine et un créancier connu; or, en cas de purge, on ne sait pas, avant le règlement de l'ordre, qui est colloqué, ni pour quelle somme; donc le nouveau propriétaire ne peut pas faire d'offres. Toutes les formalités, d'ailleurs, supposent que le créancier refuse de recevoir le paiement, et, dans l'espèce, il n'y a pas de refus. Par la même raison les formalités que l'article 1259 prescrit pour la consignation ne doivent pas être remplies par le tiers acquéreur qui purge; elles supposent, en effet, que le débiteur consigne sur le refus du créancier d'accepter les offres qui lui ont été faites; or, en cas de purge, il n'y a ni offres ni refus. Il n'y a pas de conflit entre les créanciers et le nouveau propriétaire; celui-ci consigne parce que la loi lui en donne le droit, et elle le lui donne parce que le tiers acquéreur est étranger aux débats qui s'élèvent entre les créanciers. Le code, qui organise la purge en faveur du nouveau

propriétaire, a donc dû lui permettre de se libérer dès que la convention qui fixe le prix définitif est arrêtée. La doctrine et la jurisprudence sont d'accord (1).

561. La loi n'oblige pas même le tiers acquéreur qui consigne à notifier la consignation aux créanciers inscrits. C'est une lacune; car les créanciers sont intéressés à savoir que le prix est consigné et qu'ils n'ont plus d'action contre le nouveau propriétaire, celui-ci étant libéré par la consignation. Mais, dans le silence de la loi, il est impossible d'admettre qu'une notification soit nécessaire pour la validité de la consignation (2). Toutefois, pour que la purge se fasse, il faut l'intervention des créanciers. En effet, la radiation des inscriptions ne peut se faire que sur un acte de mainlevée portant consentement des créanciers, ou sur l'expédition du jugement qui l'ordonne (art. 93; code civil, art. 2158). Il faut donc que l'acquéreur qui consigne obtienne des créanciers un acte de mainlevée ou requière contre eux la radiation forcée; dans l'un et l'autre cas, la consignation doit être portée à la connaissance des créanciers (3).

562. Les parties intéressées peuvent-elles déroger à la faculté que la loi accorde au nouveau propriétaire de consigner? Cela n'est pas douteux, puisqu'il s'agit d'un intérêt privé; la purge, il est vrai, est d'intérêt public, mais il n'est pas d'intérêt public que le nouveau propriétaire consigne le prix. Les parties intéressées peuvent donc stipuler que le tiers acquéreur ne consignera pas. Ainsi les créanciers pourront n'accepter l'offre du nouveau propriétaire que sous la condition qu'il ne consignera pas; ce qui implique qu'il payera l'intérêt légal de son prix, puisqu'il a la jouissance du fonds; tandis que l'intérêt que paye la caisse des consignations est très-minime. Le contrat en vertu duquel le tiers acquéreur est devenu propriétaire peut aussi stipuler qu'il versera son prix entre les mains des

(1) Martou, t. IV, p. 172, n° 1530. Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Privilèges*, nos 2166 et 2168.

(2) La jurisprudence est divisée. Voyez les arrêts dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Privilèges*, nos 2169 et 2170.

(3) Martou, t. IV, p. 173, n° 1530. Orléans, 22 août 1834 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 2164, 1°).

créanciers, sans qu'il ait la faculté de le consigner. Ces stipulations donnent parfois lieu à des débats judiciaires. Le juge doit appliquer le principe que les renonciations sont d'interprétation rigoureuse; or, l'acquéreur renonce à un droit que la loi lui donne en consentant à ne pas consigner. Il faut donc que la clause soit précise; en cas de doute, le juge doit se prononcer en faveur du nouveau propriétaire, car c'est en sa faveur que la purge est établie et que la faculté de consigner a été introduite.

Il a été jugé que le droit de consigner subsistait, malgré la clause qui oblige l'acquéreur à payer son prix entre les mains des créanciers inscrits immédiatement après l'accomplissement des formalités de la purge (1). La décision est très-juridique. Quel est le sens de cette clause? Si par formalités de la purge on entend la convention qui intervient entre les créanciers et le tiers détenteur, sur les offres de celui-ci, la clause est d'une exécution impossible; en effet, le nouveau propriétaire ne peut pas payer tant que l'ordre n'est pas arrêté. La clause ne signifie donc autre chose que ce qui est de droit commun, c'est-à-dire que l'acquéreur qui purge doit payer dès que l'ordre entre créanciers sera arrêté; mais elle ne le prive pas du droit de consigner si les créanciers n'ont pas réglé l'ordre au moment où le nouveau propriétaire consigne (1).

562 bis. Le nouveau propriétaire n'est pas obligé de consigner, c'est une faculté que la loi lui accorde; s'il n'en use pas, quelle sera sa situation? Il ne peut pas payer tant que l'ordre entre les créanciers ne sera pas arrêté; il reste, par conséquent, débiteur de son prix. Doit-il les intérêts, et à partir de quel moment? L'acquéreur doit l'intérêt du prix de vente, aux termes de l'article 1652, si la chose vendue et livrée produit des fruits ou autres revenus; le nouveau propriétaire doit, dans ce cas, les intérêts de son prix à partir de la vente. En offrant son prix aux créanciers, il leur offre implicitement les intérêts, qui sont l'accessoire de sa dette; et l'acceptation des créanciers l'oblige

(1) Dijon, 5 janvier 1855 (Daloz, 1855, 2, 131), et les arrêts cités dans le Répertoire de Daloz, au mot *Privilèges*, n° 2164.

à payer entre leurs mains ou à consigner le capital et les intérêts. S'il consigne le capital, il doit aussi consigner les intérêts échus. Que s'il ne paye pas et ne consigne pas, il reste débiteur du capital et des intérêts (1).

N° 12. FORMALITÉS SPÉCIALES DE LA PURGE DANS LES CAS PRÉVUS PAR L'ARTICLE 122.

563. Il se peut que le titre du nouveau propriétaire comprenne un ensemble de biens, les uns hypothéqués à la créance de celui qui veut surenchérir, et d'autres qui n'y sont pas hypothéqués. Comment se feront alors les notifications et la surenchère? Les règles générales que nous venons d'exposer ne suffisent point; elles supposent l'acquisition d'un immeuble hypothéqué à divers créanciers; il suffit, dans ce cas, que le tiers acquéreur notifie son prix aux créanciers inscrits sur l'immeuble. Il n'en est plus de même quand le titre du nouveau propriétaire comprend des biens qui ne sont pas hypothéqués au profit des créanciers qui voudraient surenchérir. Telle est la première hypothèse prévue par l'article 122 (code civil, art. 2192). Le titre du tiers détenteur comprend des immeubles et des meubles; c'est une maison meublée qui a été vendue, ou un domaine avec tous les effets mobiliers qui s'y trouvent. Le prix total est de 50,000 francs. D'après la règle générale de l'article 110 (code civil, art. 2183), le nouveau propriétaire pourrait se borner à notifier aux créanciers le prix de 50,000 francs qu'il leur offre. Mais cela est impossible. Le nouveau propriétaire ne peut offrir aux créanciers hypothécaires que la valeur de leur gage; or, leur gage ne porte que sur l'immeuble, il ne porte pas sur le mobilier; ils ont droit à la valeur intégrale de l'immeuble qui est affecté à leur créance, ils n'ont aucun droit sur le mobilier. Le droit de surenchère aussi serait impossible dans cette hypothèse. En effet, la surenchère est l'exercice du droit hypothécaire; le créancier qui surenchérit le fait parce que l'acquéreur ne lui offre pas la valeur intégrale de l'immeuble qui est

(1) Martou, t. IV, p. 173, n° 1531.