

droit de suite et de préférence. Telle est l'origine de l'hypothèque (*actio quasi-serviana, hypothecaria*) (1).

On a beaucoup vanté l'invention du prêteur Servius et l'extension qu'elle reçut (2); pour moi, je ne puis m'empêcher de dire que l'on fonda ainsi le plus détestable système hypothécaire qui se puisse imaginer. Toutes les hypothèques étant occultes, il n'y avait ni sécurité pour les créanciers (3), ni par conséquent véritable crédit pour les propriétaires. Quoiqu'il parût difficile de rendre un tel système plus mauvais qu'il ne l'était déjà par lui-même, on y arriva cependant en y jetant par la suite le chaos des hypothèques privilégiées. Mieux valait encore le *pignus*: si le débiteur ne retirait pas de sa propriété tout le crédit possible, au moins ne pouvait-il tromper personne.

Au reste, le gage (*avec possession*) et l'hypothèque

(1) Quelques-uns ont attribué au célèbre juriconsulte Servius Sulpicius la création de l'action servienne; mais il paraît que l'hypothèque par convention était déjà connue dès le temps de la république; puisqu'il en est fait mention dans Cicéron, *Ad famil.*, XIII, 56: il faut, toutefois, remarquer que, dans ce passage, il est question non de l'Italie, mais d'une province grecque.

(2) M. Ortolan, *Expl. hist.*, pag. 118: «... elle fournit un moyen bien commode de crédit...»: il faudrait dire un moyen bien commode de faire des dupes.

(3) Ni pour les *acquéreurs*: le droit romain ne contient rien d'analogue à ce que nous appelons la *purge des hypothèques*.

que (*par simple convention*) ne diffèrent que par le nom et par la manière dont ils se constituent; mais leurs effets sont presque en tout les mêmes: aussi, dans les fragments du Digeste, se sert-on à peu près indifféremment des mots *pignus* et *hypotheca* (1).

Alors même que les parties avaient eu l'intention de constituer un gage proprement dit, le défaut de tradition n'était point un obstacle à ce que le créancier acquit le droit hypothécaire par la seule convention: la possession étant considérée comme le complément et non comme la condition du droit de gage. Aussi la préférence entre créanciers gagistes et hypothécaires se règle-t-elle par

(1) § 7, *Instit., de Actionib.*: «... inter pignus autem et hypothecam, quantum ad actionem hypothecariam attinet, nihil interest; nam de qua re inter creditorem et debitorem convenerit, ut sit pro debito obligata, utraque hac appellatione continetur: *Sed in aliis differentia est.* Nam *pignoris* appellatione eam proprie rem contineri dicimus, quæ simul etiam traditur creditori, maxime si mobilis sit. At eam quæ, sine traditione, nuda conventionem tenetur, proprie *hypothecæ* appellatione contineri dicimus.» — Je ne vois guère d'autre différence que celle-ci: dans le *pignus* proprement dit, le créancier, ayant le droit de posséder la chose, peut agir par action hypothécaire avant l'échéance de la dette; tandis que, dans l'hypothèque proprement dite, le créancier ne peut agir par action hypothécaire qu'après que la dette est échue: Julian., L. 28, ff., *de Pign. act.* — Marcian., L. 5, § 1, ff., *Quib. mod. pign.*

l'antériorité de date de la convention, abstraction faite de la tradition (1).

II. On a seulement parlé jusqu'ici de l'hypothèque *conventionnelle* : le droit hypothécaire pouvait encore résulter soit d'un ordre du magistrat, soit d'une disposition de la loi (2).

Le droit de gage pouvait résulter d'un ordre du magistrat de deux manières différentes : — 1° Par la *missio in possessionem* ou *in bona* dont il est si souvent fait mention dans cet ouvrage : c'est ce que les Romains appellent le gage prétorien (*prætorium pignus*). Ce gage n'existe que du moment de la prise de possession effective, et non de celui du décret du magistrat. Il n'est pas certain qu'avant Justinien le gage prétorien fût garanti par une action *réelle* (3); — 2° Par la *pignoris capio*, ou saisie de certaines choses par l'ordre du magistrat, tantôt comme moyen de contrainte contre les contumaces, tantôt, en vertu d'une constitution d'Antonin le Pieux, comme moyen d'exécution contre le débiteur qui, ayant avoué la

(1) Marcian., L. 12, § ult., ff., *Qui potior.* : « Nam et in « pignore placet, si prior convenerit de pignore, licet posteriori res tradatur, adhuc potioem esse priorem. » — Cf. Ulpian., L. 1, § 1, ff., *de Pign. act.*

(2) L'hypothèque pouvait aussi être accordée par *testament* aux créanciers et légataires : Ulpian., L. 26, ff., *de Pign. act.*

(3) Ulpian., L. 26, pr., et § 1, ff., *de Pign. act.* — Papi- nian., L. 12, ff., *Pro empt.* — Justinian., L. 2, C., *de Præt. pign.* — Cf. Cicér., *pro Quinct.*, 27.

dette ou ayant été condamné, ne paye pas dans le délai fixé : c'est ce que l'on appelle *pignus ex causa judicati captum*, qui correspond à notre hypothèque judiciaire. Dans ce cas, comme dans le précédent, le droit de gage n'existe que du jour de l'exécution réelle, et non de celui de la sentence (1).

L'hypothèque légale, ou tacite, était tantôt générale, tantôt spéciale.

Il y avait hypothèque générale au profit : 1° du fisc, sur les biens des contribuables, à raison des impôts (2) et sur ceux des administrateurs, à raison de leur gestion (3); — 2° des pupilles, des mineurs de vingt-cinq ans (4), et des fous, sur

(1) Cicero, *Philip.*, I, 5; *de Orat.*, III, 1. — Tit. Liv., III, 38. — Tacit., *Annal.*, XIII, 28. — § 3, *Instit.*, *de Satisd. tut.* — Ulpian., L. 1, § 3, ff., *de Inspic. ventr.* — Paul., L. 9, § ult., ff., *Ad leg. Jul. pecul.* — Callistrat., L. 31, ff., *de Re judic.* — Ulpian., L. 26, § 1, ff., *de Pign. act.* — Au surplus, il ne faut pas confondre cette *pignoris capio* avec l'action de la loi du même nom (§ 162).

(2) Anton. Caracal., L. 1, *In quib. caus. pign. tacit.* — Idem, L. 1, C., *Si propt. publ. pensit.* — Idem, L. 2 et 3, C., *de Privil. fisc.*

(3) Hermogen., L. 46, § 3, ff., *de Jure fisci.* — Cf. Modest., L. 17; et Papin., L. 37, ff., *eod.* — On peut ranger dans cette classe le privilège contre le Primpile, avec cette circonstance particulière, que, dans ce cas, l'hypothèque du fisc porte subsidiairement sur les biens de ceux qui l'ont nommé, et sur la dot de sa femme : Carus, Carinus et Numerian., L. 4, C., *In quib. caus. pign. tacit.*

(4) Constant., L. 20, C., *de Adm. tut.* — La première trace

les biens de leurs tuteurs et curateurs (1); — 3° des enfants sur les biens de leur père ou de leur mère, dans divers cas qu'il serait trop long d'énumérer (2); — 4° du mari sur les biens de ceux qui sont obligés à fournir la dot (3); — 5° de la femme pour la restitution de sa dot sur les biens de son mari, et, en certains cas, sur ceux de son beau-père (4); — 6° des églises et des établissements de bienfaisance sur les biens de l'emphytéote, pour assurer la conservation du fonds emphytéotique.

Une hypothèque tacite spéciale était accordée: — 1° au bailleur de fonds ruraux (*prædium rusticum*), mais seulement sur les fruits de la récolte (5); — 2° au locateur de maisons (*prædium urbanum*) pour les obligations résultant du bail, sur toutes les

de cette hypothèque légale se rencontre sous Constantin: cependant, quelques auteurs la font remonter au temps de Marc-Aurèle.

(1) Justinian., L. 7, §§ 5 et 6, C., de *Curat. furios.*

(2) Valent., Theod. et Honor., L. 2, C., *Quando mul. tut.* — Leo et Anthem., L. 6, § 2, C., de *Secund. nupt.* — Justinian., L. 8, §§ 4 et 5, C., *eod.* — Novel. 98.

(3) Justinian., L. unic., § 1, C., de *Rei uxor. act.*

(4) Justinian., L. 30, C., de *Jure dot.* — Idem, L. unic., § 1, C., de *Rei uxor. act.* — Novel. 109. — Cf. Justinian., L. 11, C., de *Pact. convent.*

(5) Pomponius, L. 7, ff., *In quib. caus. pign. tacit.* — Paul., L. 24, § 1; et Papinian., L. 53, ff., *Locati.* — Mais le locateur n'a pas d'hypothèque légale sur les effets du fermier: voy. ci-dessus, pag. 173.

choses qui garnissent l'objet loué (1); — 3° à celui qui a prêté de l'argent pour la reconstruction d'une maison, sur cette maison et le sol qui la supporte (2); — 4° au pupille sur la chose achetée de ses deniers et en son nom par une autre personne (3); — 5° à la femme sur la chose dotale dont le mari a la propriété, ainsi que sur les choses achetées avec les deniers dotaux (4); — 6° au légataire sur les biens que l'héritier a reçus du défunt; mais seulement jusqu'à concurrence de la part pour laquelle cet héritier est tenu d'acquitter le legs (5). — Ces deux dernières hypothèques ont été imaginées par Justinien.

III. Le droit romain, beaucoup plus large en ce point que le Code civil, permet d'hypothéquer à peu près tout ce qui est dans le commerce. Ainsi peuvent être hypothéquées, non-seulement les choses corporelles, immobilières ou mobilières (6), mais encore plusieurs choses incorporelles, et no-

(1) Paul., L. 4, pr., ff., de *Pact.* — Marcian., L. 5, pr., et Ulpian., L. 6, ff., *In quib. caus. pign. tacit.* — Ulpian., L. 11, § 5, ff., de *Pign. act.* — C'est à peu près le privilège de l'article 2102, 1°.

(2) Papinian., L. 1, ff., *In quib. caus. pign. tacit.* —

(3) Ulpian., L. 7, pr., ff., *Qui pot. in pign.* — Ulpian., L. 3, ff., de *Reb. eor. qui sub tut.*

(4) Justinian., L. 30, C., de *Jure dot.*

(5) Justinian., L. 1, C., *Comm. legat.* — Notre Code civil est beaucoup plus favorable aux légataires; car il leur accorde l'action hypothécaire pour le tout contre chaque héritier (art. 1017): le système de Justinien semble préférable.

(6) *Secus* dans notre Code civil, art. 2119.

tamment les créances (*nomina*) (1), l'usufruit, et sans doute aussi les autres servitudes personnelles (2), les servitudes réelles rurales (3), les offices aliénables et transmissibles héréditairement (4), l'emphytéose, la superficie et l'hypothèque elle-même (5).

Ne pouvaient être hypothéquées les choses litigieuses (6), celles constituées en dot ou comprises

(1) Ulpian., L. 20, ff., *de Pignorib.* — Ulpian., L. 15, §§ 8 et 9, ff., *de Re judic.*

(2) Marcian., L. 11, § 2, ff., *de Pignorib.* — *Voy. C. C.*, art. 2119.

(3) Mais non les servitudes urbaines : Marcian., L. 11, § 3; et Paul., L. 12, ff., *de Pignorib.* — Il s'agit bien moins ici d'une hypothèque proprement dite que d'une constitution de servitude dont le créancier, propriétaire d'un fonds voisin, aura le droit de jouir jusqu'à ce que la dette soit payée, et qu'il pourra vendre à quelque autre voisin, en cas de non-paiement. — Notre Code n'admet pas qu'on puisse hypothéquer les servitudes réelles.

(4) Justinian., L. 27, C., *de Pignorib.* — Novel. 53, c. 5. — Chez nous, les offices d'avoués, notaires, courtiers, etc., ne peuvent être hypothéqués; mais on admet à leur égard le privilège de vendeur.

(5) Paul., L. 16, § 2, ff., *de Pign. act.* — Marcian., L. 13, § 3; et Scævola, L. 31, ff., *de Pignorib.* — Papinian., L. 40, § 2, ff., *de Pign. act.* — Mais c'est bien moins le droit d'emphytéose, de superficie ou de gage, que la chose corporelle elle-même qui est donnée en gage : cela revient à dire que l'emphytéote, le superficiaire et le créancier gagiste, peuvent hypothéquer la chose corporelle affectée de l'un de ces divers droits.

(6) Marcian., L. 1, § 2, ff., *Quæ res pign.*

dans une donation *propter nuptias* (1), les biens des fils de famille administrés par le père de famille (2), les prix espérés par les athlètes (3).

IV. Quant au rang des hypothèques, il se déterminait, en règle générale, par l'antériorité de date : *prior tempore, potior jure*. — Mais cette règle admettait de nombreuses exceptions. Les hypothèques privilégiées prennent rang indépendamment de leur date; elles priment les hypothèques ordinaires. Sont privilégiées les hypothèques accordées : — 1° à ceux qui ont prêté l'argent pour acquérir, reconstruire ou conserver en son premier état la chose hypothéquée (4); — 2° au fisc, pour les impôts arriérés, pour les créances contre le Primipile, et, en général, pour toutes ses créances contractuelles, mais, dans ce dernier cas seulement, sur les biens acquis depuis le contrat (5); — 3° à la femme mariée, pour ses créances dotales, d'après une constitution de Justinien (6).

On n'est pas d'accord sur le rang respectif que

(1) Gaius, L. 4, ff., *de Fund. dotal.* — Justinian., L. unic., § 15, C., *de Rei uxor. act.* — Cf. Ulpian., L. 10, § 6, ff., *de Jure dot.*, et African., L. 11, ff., *de Fund. dotal.*

(2) Arcad. et Honor., L. 2, C., *de Bon. matr.* — Leo et Anthem., L. 4. — Justinian., L. 6, § 2, C., *de Bon. quæ liber.*

(3) Alexand., L. 5, C., *Quæ res pign.*

(4) Papinian., L. 3, § 1; Ulpian., L. 5, L. 6, et L. 7, *Qui potior.*

(5) Antonin., L. 1, C., *Si propt. publ. pensit.* — Diocl. et Maxim., L. 3, C., *de Primipil.* — Ulpian., L. 28, ff., *de Jure fisci.*

(6) Justinian., L. ult., § 1, C., *Qui potior.*

doivent obtenir entre elles les diverses hypothèques privilégiées.

V. Le droit du créancier gagiste ou hypothécaire consiste principalement dans la faculté de vendre le gage pour se payer sur le prix. Ce droit de vendre est de l'essence de l'hypothèque; les conventions particulières peuvent le restreindre, mais non le supprimer entièrement (1). Le créancier ne peut être forcé à vendre, alors même qu'il se présenterait une occasion avantageuse; il peut, si bon lui semble, se borner à retenir le gage jusqu'à parfait paiement (2). Au reste, qu'il veuille vendre, ou se contenter de la possession, le créancier peut demander contre tout détenteur la possession du gage, à savoir: même avant l'échéance de la dette s'il s'agit d'un gage proprement dit, et seulement après l'échéance quand il s'agit d'une hypothèque (3).

La vente du gage s'opère de gré à gré (4). Toute-

(1) Ulpian., L. 4, et Pompon., L. 5, ff., de *Pign. act.* — Sever. et Anton., L. 1; Gordian., L. 2, C., *Deb. vend. pign.*

(2) Pompon., L. 15, pr., ff., de *Pign. act.* — Ulpian., L. 15, § 5, ff., de *Re judic.* — Pompon., L. 8, pr., de *Pign. act.*

(3) Marcian., L. 13, § 3, ff., de *Pignorib. et hyp.* — D'après un rescrit de Gordien, le créancier peut même retenir le gage à raison de créances autres que celles pour lesquelles le gage a été constitué: L. unic., C., *Etiam ob chirogr.* — Voyez notre Code civil, art. 2082.

(4) Sauf le cas où il s'agit de gages saisis sur le débiteur par ordre du magistrat (*pignoris capio*): la vente doit alors être faite par l'autorité du magistrat et deux mois après la saisie: Callistrat., L. 31, ff., de *Re judic.* — Antonin., L. 1,

fois, dans le droit des Pandectes, le créancier devait, par trois fois, dénoncer au débiteur son intention de vendre dans le cas où la chose ne serait pas dégagée (1). — Justinien n'exige plus qu'une seule dénonciation; mais la vente ne peut avoir lieu que deux ans après (2). La triple dénonciation n'est plus conservée que pour le cas où la constitution de gage contiendrait la clause de ne pas aliéner (3). A l'inverse, si la constitution de gage confie expressément au créancier le droit d'aliéner, la vente peut avoir lieu aussitôt après l'échéance sans dénonciation (4).

Le créancier doit agir comme mandataire et de bonne foi; il doit prendre, autant que possible, l'intérêt du débiteur (5); il ne peut acheter ni par lui-même ni par personne interposée (6).

Si la vente produit un prix supérieur à la dette, le créancier tient compte de la différence, soit au débiteur, soit au créancier hypothécaire suivant (7).

et Alexand., L. 2, C., *Si in caus. judic. pign.* — Voy. notre Code civil, art. 2078.

(1) Paul., *Sent. recept.*, II, 5, § 1.

(2) Justinian., L. 3, § 1, C., de *Jure dom. impetr.*

(3) Justinian., L. 3, § 1, C., de *Jure domin. impetr.* — Ulpian., L. 4, ff., de *Pign. act.*

(4) § 1, *Instit.*, *Quib. alien.*

(5) Alexand., L. 4; Diocl. et Maxim., L. 9, C., de *Distract. pign.*

(6) Paul., *Sent. recept.*, II, 13, § 4. — Cf. Papinian., L. 40, ff., de *Pign. act.*

(7) Paul., L. 7; Ulpian., L. 24, § 2, ff., de *Pign. act.*

La vente régulièrement consentie par le créancier transmet à l'acheteur les mêmes droits que si elle eût été consentie par le débiteur lui-même (1): celui-ci ne pourrait donc retirer la chose des mains de l'acheteur en offrant le paiement de la dette (2).

Le créancier qui vend le gage est tenu de la garantie envers l'acquéreur; sauf son propre recours contre celui qui a constitué le gage (3).

S'il ne se présentait pas d'acheteur solvable (*idoneus*), le créancier pouvait se faire adjuger le gage au moyen d'une vente publique (*proscriptio publica*); et, dans ce cas, le débiteur avait un an pour exercer le retrait (4). — Sous Justinien, cette vente publique n'existe plus; et le créancier peut, après nouvelle sommation de payer faite au débiteur, et non suivie d'effet, se faire adjuger par le prince la propriété du gage; mais, dans ce cas, le débiteur conserve pendant deux ans son droit de retrait (5).

(1) Ulpian., L. 46, ff., de *Acq. rer. domin.*

(2) Diocl. et Max., L. 2, C., *Si antiq. cred.* — Cf. Ulpian., L. 13, ff., de *Pign. act.* — Marcian., L. 7, pr., et § 1, ff., de *Distr. pign.*

(3) Ulpian., L. 22, § 4, ff., de *Pign. act.*

(4) Justinian., L. 3, C., de *Jure domin. impetr.*

(5) Justinian., L. 3, §§ 2 et 6, C., de *Jure domin. impetr.* — Quand il s'agit d'une chose saisie, sur le débiteur, par ordre du magistrat (*pignoris capio*), le créancier peut, à défaut d'acheteur, se faire adjuger le gage par le magistrat ou obtenir du prince que la propriété lui en soit adjugée

Indépendamment des droits qu'on vient de signaler, le créancier hypothécaire peut aussi prendre la place et les droits de tout créancier qui le prime, en lui offrant somme suffisante pour le désintéresser (*jus offerendæ pecuniæ* — *jus succedendi*). Il a le même droit contre le tiers acquéreur qui a pu acheter du débiteur, quand celui-ci a vendu sans le concours du créancier antérieur, et alors même que le prix aurait servi à payer ce créancier (1).

VI. Le créancier hypothécaire a des moyens complets et énergiques pour obtenir la possession du gage, la conserver, et au besoin la recouvrer.

S'il possède, il peut se faire maintenir en possession au moyen des interdits *UTI POSSIDETIS* et *UTRUBI* (2). — S'il est attaqué par un créancier postérieur, il peut repousser l'action hypothécaire par l'exception: *Si non ante mihi res pignoris hypothecæ nomine sit obligata* (3).

pour le montant de sa créance: Alexand., L. 2, C., *Si in caus. judic.* — Sever. et Anton., L. 1, et L. 3, C., de *Execut. rei judic.*

(1) Diocl. et Maxim., L. 10, C., *Qui pot. in pign.* — Paul., L. 16; Marcian., L. 12, § 4, ff., *Qui pot. in pign.* — Alex., L. 1, C., *Si antiquior.* — Papinian., L. 2, et L. 5, § 1, ff., de *Distract. pign.* — Diocl. et Max., L. 22, C., de *Pignorib.*

(2) Javolen., L. 16, ff., de *Usurp.* — Mais celui qui n'a qu'un simple gage prétorien (voy. ce §, n° III), n'a pas la possession *ad interdicta*: Paul., L. 3, § 23; Ulpian., L. 10, § 1, ff., de *Acq. poss.* — Voy. toutefois, pag. 158, note 1.

(3) Marcian., L. 12, pr., ff., *Qui pot. in pign.*

S'il a perdu la possession par violence, il a l'interdit UNDE VI (1).

Enfin, soit qu'il n'ait jamais eu la possession, soit qu'il l'ait perdue, il peut l'obtenir ou la recouvrer en agissant, au pétitoire, contre tout détenteur par l'action quasi-servienne.

La formule de l'action hypothécaire ne nous a pas été conservée; mais il est aisé de conjecturer qu'elle devait être conçue ainsi : JUDEX ESTO. SI PARET FUNDUM CAPENATEM FUISSE A. AGERII, QUUM L. TITIO PIGNORIS HYPOTHECÆVE NOMINE OBLIGARETUR; NISI FUNDUS ARBITRIO TUO RESTITUATUR, QUANTI EA RES ERIT, N. NEGIDIUM L. TITIO CONDEMNA: SI NON PARET, ABSOLVE. — Le demandeur avait donc à prouver deux choses : d'abord, que le gage appartenait au débiteur, ou au constituant, au moment où l'hypothèque avait été consentie ou s'était établie par le fait de la loi; en second lieu, le fait même de la constitution de l'hypothèque: ainsi l'action hypothécaire n'était qu'une revendication de propriété exercée au nom du débiteur ou du constituant, mais subordonnée à la preuve de l'hypothèque (2).

L'action hypothécaire contre le débiteur fut im-

(1) Voy. la note 2 de la page précédente.

(2) Marcian., L. 12, § 1, dit positivement *vindicet*. — Cf. d. L. 12, § 7. — Marcian., L. 23, ff., de *Probat.* — Papinian., L. 3, pr.; Gaius, L. 15, § 1; Marcian., L. 16, §§ 3, 4 et 5, ff., de *Pignorib.* — Papinian., L. 66, ff., de *Evictionib.*

prescriptible jusqu'à Justinien, qui le premier la soumit à la prescription de quarante ans (1). A l'égard du tiers détenteur, elle dure trente ans, à moins que la *præscriptio longi temporis* ne vienne auparavant fournir au possesseur un moyen de défense (2).

VII. Après avoir ainsi esquissé les règles principales de l'hypothèque romaine, il faut examiner comment ce droit fonctionnait dans la pratique, et le comparer, sous ce point de vue, au droit correspondant dans notre Code civil.

Quand on s'attache seulement au fond des choses, l'hypothèque présente les mêmes caractères généraux dans les deux législations. Dans l'une et dans l'autre, l'hypothèque est également un droit indivisible, opposable à tous, savoir: aux tiers détenteurs, à l'égard desquels elle est un *droit de suite*; et aux co-créanciers, à l'égard desquels elle est un *droit de préférence*. Mais les formes sous lesquelles le droit hypothécaire se produit dans la pratique sont essentiellement différentes: le droit de suite et le droit de préférence, si nettement distincts dans notre Code, paraissent se confondre chez les Romains en un droit unique, qui tend toujours à la rétention ou à l'acquisition de la possession de la chose hypothéquée. Pour passer du connu à l'inconnu, rappelons d'abord, en peu de mots, le système de notre Code civil.

(1) Honor. et Theod., L. 3, C., de *Præsc. trigint.* — Justinian., L. 7, § 1, *eod.*

(2) Honor. et Theod., L. 3, C., de *Præsc. trigint.*

Comme droit de suite, l'hypothèque française est, en dernière analyse, le droit de provoquer contre tout détenteur la vente de l'immeuble hypothéqué. Le créancier ne demande pas à être mis en possession de l'immeuble (car, dans notre Code, l'hypothèque ne confère pas au créancier le droit de posséder); il fait sommation au tiers détenteur de payer intégralement ou de délaisser. — Si le tiers détenteur paye intégralement, tout est dit: les hypothèques se trouvent éteintes par suite de l'extinction des obligations qu'elles garantissaient. — Si le tiers détenteur délaisse, le créancier fait nommer à l'immeuble un curateur, contre lequel il en poursuit la vente judiciaire. — Entre ces deux partis extrêmes (payer intégralement ou délaisser), la loi ouvre au tiers détenteur un parti moyen (1): il peut offrir aux créanciers hypothécaires de les payer, mais seulement jusqu'à concurrence de son prix d'acquisition, et à la condition que toutes les hypothèques, payées ou non payées, seront éteintes: c'est la purge. Les créanciers qui penseraient que la somme offerte ne représente pas la valeur réelle de l'immeuble peuvent repousser l'offre; mais, pour cela, il faut que, dans les quarante jours, ils offrent, avec caution, de faire porter le prix de l'immeuble, à

(1) Il a aussi le bénéfice de discussion lorsqu'il est poursuivi en vertu d'une hypothèque générale, et que le débiteur conserve en sa possession d'autres immeubles hypothéqués à la même dette (C. C., 2170 et 2171).

l'aide d'une vente publique aux enchères, à un dixième en sus du prix offert par le tiers détenteur: c'est la surenchère. Si les créanciers surenchérissent, le titre en vertu duquel possédait le tiers détenteur se trouve résolu, et l'immeuble est vendu aux enchères. Si les créanciers ne surenchérissent pas, l'immeuble est définitivement acquis au tiers détenteur pour le prix porté en son offre; et, moyennant le paiement de ce prix aux créanciers inscrits en ordre utile, l'immeuble est purgé de toutes les hypothèques, payées ou non payées. — Ainsi, en résumé, et à travers différents ménagements en faveur du tiers détenteur, l'action hypothécaire arrive à convertir en numéraire le gage des créanciers, soit au moyen de la vente judiciaire, soit en acceptant tacitement, à défaut de surenchère, le prix convenu à l'amiable entre le débiteur et le tiers acquéreur.

Ce n'est que lorsque les choses sont amenées à cet état que l'hypothèque commence à pouvoir se produire comme droit de préférence. A cet effet, il s'ouvre devant le magistrat une procédure dont le but est de régler l'ordre respectif des créanciers, et les droits de chacun. Une fois ce règlement arrêté contradictoirement avec tous les intéressés, le magistrat n'a plus qu'à délivrer aux créanciers, venant en ordre utile, des mandats à l'aide desquels ils se font payer, soit par l'adjudicataire ou par le tiers détenteur, soit par la caisse publique, dans laquelle la somme d'argent représentant l'immeuble peut se trouver déposée.