

lui, lorsque, par une nomenclature exacte de toutes ces transmissions diverses, il excite l'attention des créanciers qui attendent le moment de la transcription pour se faire inscrire.

Mais aussi rien ne serait plus injuste, plus contraire aux principes de la publicité, que de prononcer la déchéance contre un créancier qui n'aurait été mis en demeure que par la transcription d'un acte où le nom de son débiteur ne serait pas rappelé. N'est-il pas clair qu'il n'aurait pas été averti de l'aliénation, puisqu'il aurait pu croire que l'immeuble vendu appartenait à un autre, et n'avait pas d'identité avec celui qui servait de siège à son hypothèque?

## ARTICLE 2182.

La simple transcription des titres translatifs de propriété sur le registre du conservateur, ne purge pas les hypothèques et privilèges établis sur l'immeuble.

Le vendeur ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits qu'il avait lui-même sur la chose vendue : il les transmet sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques dont il est chargé.

## SOMMAIRE.

914. La transcription ne purge pas. Elle n'est qu'un préliminaire pour purger.  
915. Le tiers détenteur est tenu, envers les créanciers hypothécaires, d'une manière différente de son vendeur.

## COMMENTAIRE.

914. La transcription ne purge pas les immeubles des hypothèques et privilèges qui y sont établis ; elle n'est qu'une mesure préliminaire pour parvenir au purgement.

C'est ce que j'ai assez expliqué en commentant l'article précédent pour que je ne sois pas obligé d'y revenir. Le purgement ne résulte que de l'accomplissement de l'ensemble des formalités dont il sera parlé aux articles suivants.

915. Notre article contient un grand principe en matière de vente et d'aliénation : c'est que le vendeur ne transmet à l'acquéreur que ses droits sur la chose vendue ; et qu'il la lui communique par conséquent sous l'affectation des mêmes charges et hypothèques. C'est ce qu'Ulpien avait déjà dit dans la loi 54, D. *De reg. juris.* « *Nemo plus juris in alium transferre potest, quam ipse habet* (1).

Au surplus, il semble que cet article serait placé dans un cadre plus convenable au titre de la *Vente*, d'autant plus qu'ici il fait disparate avec d'autres principes, qui mettent le tiers détenteur dans une position fort différente de celle qu'avait son auteur à l'égard des créanciers hypothécaires. Ainsi il peut purger, quoique le débiteur ne l'eût pas pu ; il n'est tenu que des inscriptions existantes lors de la vente, ou de celles qui surviennent dans la quinzaine de la transcription, tandis que son auteur était tenu de toutes les hypothèques inscrites ou non inscrites. L'affectation hypothécaire est donc indépendante, au regard du tiers détenteur, de certaines conditions dont elle est affranchie à l'égard du débiteur.

## ARTICLE 2183.

Si le nouveau propriétaire veut se garantir de l'effet des poursuites autorisées dans le chapitre 6 du présent titre, il est tenu, soit avant les pour-

(1) V. aussi les lois 11, § 2, Dig. *De act. empt.*, 67 ; Dig. *De cont. empt.* L. 1, C. *Sine censu.*

suites, soit dans le mois, au plus tard, à compter de la première sommation qui lui est faite, de notifier aux créanciers, aux domiciles par eux élus dans leurs inscriptions,

1° Extrait de son titre, contenant seulement la date et la qualité de l'acte, le nom et la désignation précise du vendeur ou du donateur, la nature et la situation de la chose vendue ou donnée; et, s'il s'agit d'un corps de biens, la dénomination générale seulement du domaine et des arrondissements dans lesquels il est situé, le prix et les charges faisant partie du prix de la vente, où l'évaluation de la chose si elle a été donnée;

2° Extrait de la transcription de l'acte de vente;

3° Un tableau sur trois colonnes, dont la première contiendra la date des hypothèques et celle des inscriptions; la seconde, le nom des créanciers; la troisième, le montant des créances inscrites.

## SOMMAIRE.

916. Exposé des dispositions de l'art. 2183. Ce que doit faire le nouveau propriétaire pour arrêter les poursuites ou pour les prévenir.
917. Choses qui doivent être notifiées par l'acquéreur aux créanciers inscrits.
918. Mode de cette notification. De l'officier ministériel chargé de la faire.
919. A qui doivent être faites les notifications.
920. *Quid* si l'un des créanciers inscrits ne recevait pas de notification? Distinction si l'omission est du fait de l'acquéreur ou du conservateur.
921. De la notification aux femmes mariées et aux mineurs dont l'hypothèque est inscrite avant la transcription. *Quid* si elle n'est inscrite que dans la quinzaine? *Quid* s'il n'y a pas d'inscription, même après la quinzaine?

922. Des privilèges non soumis à l'inscription. S'ils ne sont pas inscrits, l'acquéreur ne doit pas faire de notification.
923. Quelles personnes peuvent notifier. Du mineur, de la femme.
924. Des moyens de nullité contre la notification. Du cas où le prix est inexactement énoncé. Distinctions.
925. *Quid* si la notification ne contenait pas de prix? Nécessité d'une évaluation en cas de donation ou d'échange. Doit-on évaluer le capital d'une rente viagère qui fait partie du prix? Opinions diverses.
- 925 bis. A quelle époque la nullité de la notification est-elle couverte?

## COMMENTAIRE.

916. Lorsque le nouveau propriétaire a fait transcrire son contrat, il peut être sommé de délaisser ou de payer, conformément aux art. 2167 et suivants du Code Napoléon; et, trente jours après cette sommation et le commandement fait au débiteur originaire, tout créancier inscrit a le droit de faire saisir sur lui l'immeuble qu'il vient d'acheter. Telle est la première situation dans laquelle l'acquéreur peut se trouver placé.

Ou bien, s'il n'est pas poursuivi, il peut vouloir dégager sa propriété et prévenir les poursuites.

Lorsque le nouveau propriétaire a été sommé de délaisser, s'il veut arrêter l'action hypothécaire, il doit notifier aux créanciers, aux domiciles par eux élus dans leurs inscriptions, les documents dont je parlerai au n° 917 (1), et leur faire les offres énoncées dans l'art. 2184. Cette notification et ces offres doivent avoir lieu au plus tard dans le mois, à compter de la première sommation qui lui est faite; et par première sommation il faut entendre, non pas cette prétendue sommation de purger,

(1) On enseigne que plusieurs acquéreurs, par un même acte, peuvent faire les notifications par un même exploit. V. M. Bioche, v° Purge, n° 115. Et en effet, il résulte d'un arrêt récent de la

imaginée par la cour de Nîmes (1), et qui, suivant elle, doit précéder la sommation de délaisser; mais la sommation faite la première en date par le créancier le plus diligent, lorsqu'y ayant plusieurs créanciers, chacun a fait sa sommation (2). Au surplus, j'ai donné ailleurs sur le délai d'un mois des explications auxquelles je renvoie (3). Il y aurait déchéance si l'acquéreur dépassait ce délai (4) : il serait exposé à être exproprié.

M. Dalloz pense que, si la poursuite en saisie réelle n'était pas commencée, le tiers détenteur, qui aurait laissé expirer le délai sans faire la notification, serait admissible à purger, et que les créanciers ne pourraient s'y opposer (5). M. Dalloz n'a pas fait assez attention que la sommation de délaisser, devant être toujours accompagnée d'un commandement au débiteur, et contenant elle-même une demande précise de quitter l'immeuble, est le principe d'une action (6) désormais liée, et contre laquelle

Cour de cassation qu'on doit considérer comme licite la clause d'un procès-verbal d'adjudication qui, pour diminuer les frais, dans l'intérêt de toutes les parties, impose aux différents adjudicataires des immeubles vendus l'obligation de faire transcrire en commun leur acte d'acquisition et de le faire notifier par un seul et même acte aux créanciers inscrits. Cassation, 14 mars 1853 (*J. Pal.*, 1853, t. 1, p. 443; Dalloz, 53, 1, 197).

(1) *Suprà*, n° 793 bis.

(2) M. Delvincourt, t. 3, p. 366, note 4. Il est admis en doctrine et en jurisprudence que la sommation de payer faite au tiers détenteur par un créancier inscrit profite à tous les autres. Cassation, 29 novembre 1820 et 30 juillet 1822 (*Sirey*, 21, 1, 151; 22, 1, 350). Riom, 31 mai 1817, et Caen, 1<sup>er</sup> décembre 1849 (*Sirey*, 18, 2, 258; 50, 2, 485). V. aussi MM. Grenier, n° 342; Zachariæ, t. 2, § 294, note 4; Duranton, t. 20, n° 365; Chauveau sur Carré, Quest. 2458.

(3) N° 793 et suiv.

(4) Voyez Nîmes, 4 juin 1807. Paris, 18 mai 1852. Toulouse, 29 juin 1836. Bordeaux, 11 décembre 1839 (*Sirey*, 7, 2, 704; 32, 2, 402; 37, 2, 27; 40, 2, 198).

(5) *Hyp.*, p. 369, n° 10.

(6) Arg. d'un arrêt de la cour de Nancy du 29 novembre 1827. *Dal.*, 29, 2, 112.

la seule exception possible est le purgement *en temps utile*; mais que, passé le délai donné pour purger, le tiers détenteur est obligé, comme bien-tenant, non pas seulement à payer son prix, mais encore à payer toute la dette hypothécaire (1). Il n'y a donc pas de raison pour obliger les créanciers à se désister de leurs premiers actes de poursuite, lorsque leur intérêt ne les porte pas à y consentir volontairement (2). Si l'on pouvait les y contraindre lorsqu'il n'y a encore que sommation, pourquoi ne pourrait-on pas les y contraindre lorsque la saisie est commencée? Cependant M. Dalloz reconnaît qu'une fois la saisie entamée, l'offre de purger n'est plus recevable; il y a même raison de décider, lorsque la sommation a jeté les premiers fondements de l'action hypothécaire, et qu'on ne lui a pas répondu en temps utile (3).

Si les poursuites n'ont pas été annoncées par une sommation contre le tiers détenteur, mais qu'il veuille les prévenir, il doit faire spontanément les mêmes notifications et les mêmes offres. Mais aucun délai rigoureux ne lui est prescrit pour remplir ces formalités, puisque les créanciers ne l'inquiètent pas. Il est maître d'agir quand il veut. Ce n'est que lorsqu'il est recherché par l'action en délaissement que le délai porté par notre article court contre lui.

917. Les notifications prescrites par notre article sont les suivantes :

1° D'abord l'extrait du titre, contenant seulement la date et la qualité de l'acte, le nom et la désignation précise du vendeur ou donateur, la nature et la situation de la chose vendue ou donnée, ou, s'il s'agit d'un corps de bien, la dénomination générale seulement du domaine et des arrondissements dans lesquels il est situé, le prix

(1) Art. 2167.

(2) Arg. d'un arrêt de la Cour de cassation du 19 juin 1815 (*Dal.*, *Hyp.*, p. 377).

(3) Arrêt de Toulouse du 29 juin 1856 (*Sirey*, 37, 2, 27).

et les charges faisant partie du prix de la vente, ou l'évaluation de la chose si elle a été donnée.

Je dis la date et la qualité de l'acte, afin que le créancier puisse retrouver cet acte sur le registre des transcriptions; le nom et la désignation précise du vendeur, afin que le créancier puisse savoir si c'est réellement de son débiteur qu'est émanée l'aliénation; la désignation de l'immeuble et sa situation, afin d'établir l'identité avec l'immeuble soumis à l'hypothèque; le prix et les charges de l'aliénation ou l'évaluation de l'immeuble, afin que le créancier puisse savoir si l'immeuble a été porté à sa juste valeur, s'il doit s'en contenter ou demander la surenchère, conformément à l'art. 2185 du Code Napoléon.

On verra, au surplus, par l'art. 2192, ce qui doit être pratiqué lorsque la vente, comprenant plusieurs immeubles distincts, est faite pour un prix unique, et que l'acte n'indique pas la valeur détaillée de chacun des immeubles. Il faut ensuite une grande exactitude à énoncer la quotité du prix, les intérêts qui en sont l'accessoire (1), les rentes ou charges qui en font partie (2), en un mot, tout ce que l'acquéreur devrait déboursier entre les mains du vendeur ou à sa charge.

2° Extrait de la transcription de l'acte d'aliénation, afin qu'il soit prouvé que l'art. 2181 a été exécuté, et qu'on ne cherchera pas vainement l'acte en entier sur les registres du conservateur. Ici je dois faire remarquer un vice de rédaction dans notre article.

Il prescrit l'extrait de la transcription de l'acte de vente. Mais si l'acte d'aliénation est une donation ou un échange, il ne devra pas moins être transcrit, et il n'en faudra pas moins notifier aux créanciers l'extrait de la transcription. Pour plus de précaution, le Code devait donc dire, l'extrait de la transcription de l'acte d'aliénation, et non l'extrait de la transcription de l'acte de vente.

(1) *Infrà*, n° 929.

(2) *Infrà*, n° 925.

3° Un tableau sur trois colonnes, dont la première doit contenir la date des hypothèques et celle des inscriptions; la seconde le nom des créanciers; la troisième le montant des créances inscrites (1). Par ce tableau, chaque créancier voit d'un coup d'œil sa position; il sait ce qu'il doit espérer ou craindre, il voit s'il sera ou non utilement colloqué, et s'il peut lui être avantageux de requérir la surenchère, afin de trouver par ce moyen une place qu'il n'aurait pas sur le prix fixé par le contrat. Enfin, c'est un avis pour lui de critiquer celles des inscriptions qui sont illégales et peuvent lui porter préjudice (2).

918. La marche à suivre pour cette notification est tracée par l'art. 832 du Code de procédure civile; elle doit être faite par un huissier commis à cet effet, sur simple requête, par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement où cette notification a lieu; elle doit contenir constitution d'avoué près le tribunal où la surenchère et l'ordre devront être portés.

L'obligation de faire faire la notification par un huissier commis n'est pas prescrite à peine de nullité. Cependant il faudrait décider qu'une notification qui serait faite autrement que par cette voie serait nulle, d'une nullité

(1) Il n'est pas nécessaire, du reste, que l'*original* de la notification contienne ce tableau; il suffit qu'il soit inséré dans la copie signifiée aux créanciers. Cassation, 28 mai 1817 (Sirey, 18, 1, 297).

(2) Cependant, dans le cas de vente de plusieurs immeubles par un seul procès-verbal d'adjudication, il n'est pas nécessaire que les acquéreurs indiquent, dans le tableau, quelles sont celles des inscriptions qui portent spécialement et privativement sur chacun des immeubles vendus; l'indication de la totalité des inscriptions assises sur les divers immeubles compris dans le même procès-verbal, suffit à chacun des créanciers pour le mettre à même de vérifier la situation hypothécaire de l'immeuble qui lui est particulièrement affecté, sans qu'il puisse résulter aucun préjudice, pour son droit de surenchère, de la notification surabondante des inscriptions relatives aux autres immeubles. Cassation, 14 mars 1853 (*J. Pal.*, 1853, t. 1, p. 443; Sirey, 53, 1, 261; Dalloz, 53, 1, 197).

substantielle. La loi a voulu s'assurer que les notifications seraient exactement faites aux créanciers. Voilà pourquoi elle a exigé qu'il y eût un huissier commis pour cette opération, de même que pour les jugements par défaut. Un huissier non commis serait sans caractère légal (1).

Mais quel est le tribunal dont le président doit commettre l'huissier? L'art. 832 dit que c'est le tribunal de l'arrondissement où la notification a lieu. Or, la notification a lieu aux *domiciles élus* par les créanciers dans les inscriptions, et l'art. 2148 du Code Napoléon veut que ce domicile soit élu dans l'arrondissement de la situation des biens. Il faut donc dire que c'est au président du tribunal de la situation des biens qu'on doit s'adresser pour faire commettre l'huissier (2).

919. Voyons maintenant à qui les notifications doivent être faites.

Notre article dit que c'est aux créanciers, aux domiciles élus dans leurs inscriptions.

Donc, pour qu'un créancier ait droit à recevoir une notification, il faut qu'il soit inscrit (3). L'art. 855 du

(1) Paris, 21 mars 1808 (Sirey, 8, 2, 161). Turin, 1<sup>er</sup> juin 1811. Dal., Hyp., p. 385, n° 4. MM. Grenier, t. 2, p. 506, n° 438; Delvincourt, t. 3, p. 370, note 3; Carré, n° 2824, t. 3. Dalloz, Hyp., p. 372, n° 25. Mais le droit de dresser ou composer l'extrait du titre et le tableau appartient exclusivement aux avoués; les huissiers n'ont point un droit de concurrence. V. Amiens, 24 novembre 1836 (Sirey, 37, 2, 97). Orléans, 21 novembre 1844, et Cass., 20 août 1845 (Sirey, 45, 2, 45, et 1, 753). V. cependant en sens contraire un jugement du tribunal de Tours du 4 juillet 1844 (Sirey, 44, 2, 541). *Quid* en ce qui concerne le droit de faire les copies de l'extrait? Il a été accordé privativement aussi aux avoués. V. Cassation, 22 mai 1838, et Paris, 5 août 1834 (Sirey, 38, 1, 643). V. aussi un jugement du tribunal de Versailles du 9 février 1844 (Sirey, 45, 2, 48). Mais la cour de Nancy, sans aller jusqu'à consacrer le droit exclusif en faveur des avoués à cet égard, a reconnu qu'ils avaient le droit de concurrence avec les huissiers. Arrêt du 3 juillet 1834 (Sirey, 34, 2, 658).

(2) M. Carré, t. 3, p. 168.

(3) Mais il a été décidé que l'acquéreur volontaire d'un immeuble vendu précédemment par expropriation forcée, est tenu, pour

Codé de procédure civile va même plus loin : il veut que le nouveau propriétaire ne soit pas tenu de faire aux créanciers dont l'inscription n'est pas antérieure à la transcription de l'acte, les significations prescrites par notre article. Ainsi, le nouveau propriétaire n'est lié que par les inscriptions existantes au moment de la transcription. Celles qui surviennent dans la quinzaine de la transcription donnent, sans doute, le droit aux créanciers de surenchérir ou de se présenter à l'ordre, s'ils sont informés de ce qui se passe. Mais l'acquéreur n'est nullement tenu de les prévenir par la notification (1). D'où il suit qu'ils ne jouissent pas des mêmes avantages que les créanciers antérieurs à la transcription.

920. Si l'un des créanciers inscrits avant la transcription ne recevait pas de notification, il faudrait distinguer si l'omission vient du fait de l'acquéreur, ou du conservateur des hypothèques.

Si l'omission est le fait de l'acquéreur à qui le conservateur a donné un état exact des inscriptions, mais qui a oublié un des inscrits, alors le créancier, que cette faute a laissé étranger aux notifications, demeure dans la plénitude de ses droits; il pourra requérir la surenchère que les autres créanciers n'auraient pas demandée, quel que fût d'ailleurs le laps de temps qui se serait écoulé; car il n'aurait pas été mis en demeure par la notification (2).

purger, de notifier son contrat non-seulement aux créanciers inscrits de l'adjudicataire, son vendeur, mais encore aux créanciers du débiteur exproprié, alors même que le prix de l'adjudication avait été irrévocablement fixé à défaut de surenchère, et qu'un ordre de distribution de ce prix avait été ouvert et clos entre ces derniers créanciers. Cassation, 5 mai 1835 (Dalloz, 35, 1, 258; Sirey, 35, 1, 241).

(1) M. Delvincourt, t. 3, p. 364, note 3. M. Persil, art. 2183, n° 4. M. Dalloz, Hyp., p. 370, n° 13.

(2) Mais de ce que la notification n'aurait pas été faite à tous les créanciers inscrits, il ne s'ensuivrait pas que ceux qui l'auraient reçue fussent fondés à poursuivre contre le nouveau propriétaire l'expropriation de l'immeuble hypothéqué. Cass., 28 mai 1817 (Sirey, 18, 1, 297). Conf. M. Duranton, t. 20, n° 375.

Il y a plus : s'il y avait eu surenchère, quoique l'adjudication à la suite de surenchère purge, de plein droit, toutes les hypothèques existantes (1), néanmoins le créancier oublié serait recevable à inquiéter hypothécairement l'adjudicataire (2). Il serait fondé à se plaindre de n'avoir pas été mis à même de surenchérir, comme il en avait le droit, et il serait sûr d'être écouté en soutenant que l'adjudication sur surenchère ne contient purgement virtuel des hypothèques inscrites, qu'autant qu'elle a été faite sous la surveillance de tous les créanciers inscrits dûment appelés.

Celui qui se rend adjudicataire sur surenchère doit donc s'assurer si les notifications ont été faites à tous les inscrits. Sans cela il serait exposé à un péril certain.

Si l'omission de la notification est le fait du conservateur, qui a négligé de donner un état exact des créanciers inscrits, il faut se rapporter à ce qui sera dit sur l'art. 2198.

921. Lorsque les hypothèques légales des femmes et des mineurs sont inscrites lors de la transcription, l'acquéreur doit leur faire les notifications prescrites par notre article.

Mais si ces personnes privilégiées ne se sont inscrites que dans la quinzaine de la transcription, le tiers acquéreur est dispensé de remplir les formalités ordonnées par notre article; seulement, ces personnes peuvent surenchérir si elles le jugent convenable (3).

Mais dans quel délai doivent-elles surenchérir? Est-ce dans le délai de quarante jours dont il est parlé dans l'article 2185, ou dans le délai de deux mois dont il est parlé dans l'art. 2194?

Il est certain que la surenchère doit avoir lieu, à peine

(1) *Suprà*, n° 908.

(2) Arg. de ce que j'ai dit n° 907 *bis*.

(3) Et la notification ne serait pas nécessaire même lorsque l'acquéreur aurait connaissance des titres desquels résulterait l'hypothèque légale. Cass., 20 janvier 1856 (Dal., 56, 1, 75).

de déchéance, dans les quarante jours, et que, faute de surenchérir, le prix reste fixé à la déclaration faite au contrat (1); la raison en est que ces personnes, ayant répondu par leurs inscriptions à la transcription qui n'était un appel que pour les créanciers ordinaires, se sont volontairement placées dans le droit commun et ont abandonné la position exceptionnelle que l'art. 2194 leur avait faite (2).

Mais si la femme ou le mineur n'ont pris inscription ni avant la transcription ni depuis, alors le tiers acquéreur doit recourir aux formalités prescrites par les articles 2194 et suivants du Code Napoléon. La transcription est étrangère aux hypothèques légales des femmes et des mineurs. C'est par le dépôt au greffe du contrat translatif de propriété, et par l'affiche mentionnée en l'article 2194, que l'aliénation est censée connue de ceux qui veillent pour les femmes mariées et pour les mineurs. Ces formalités sont pour eux ce que la transcription est pour les autres créanciers. C'est donc dès l'époque de leur accomplissement que date le délai pour s'inscrire; mais ce délai, au lieu d'être de quinzaine, comme dans les cas prévus par l'art. 884 du Code de procédure civile, est de deux mois, comme on le verra par l'art. 2194.

922. Mais comment purger les privilèges qui ne sont pas soumis à l'inscription? Du moins, en ce qui concerne l'hypothèque des femmes et des mineurs, le Code Napoléon a-t-il tracé des dispositions qui peuvent servir de règle, quoique plusieurs donnent lieu à de graves difficultés. Mais en ce qui concerne les privilèges non soumis à l'inscription, tels que les privilèges généraux, la loi garde le silence. Serait-ce qu'on ne peut les purger? Ce résultat serait une anomalie choquante dans une législation qui a pour but de mettre tout acquéreur à même d'arriver à l'affranchissement de l'immeuble qu'il acquiert. Hâtons-nous de dire qu'il n'en est pas ainsi.

(1) M. Grenier, t. 2, p. 349.

(2) *Infrà*, n° 997, je reviens sur ce point.

Conformément à l'art. 854 du Code de procédure civile, les privilèges doivent être inscrits dans la quinzaine de la transcription. Sans quoi l'on ne peut requérir la mise aux enchères, et l'on est obligé de se contenter du prix porté au contrat. L'art. 854 est général : il ne distingue pas. Il faut donc l'appliquer aux privilèges mentionnés en l'art. 2101, à moins qu'on ne veuille arriver à des résultats vicieux.

Ainsi, si les privilèges dont je parle ne se montrent pas dans la quinzaine de la transcription, l'acquéreur sera tranquille ; il n'aura pas à craindre une surenchère, et il sera valablement libéré en abandonnant le prix aux créanciers.

Vainement dira-t-on que les privilèges énumérés en l'art. 2101 sont dispensés de l'inscription. Sans doute l'inscription ne leur est pas nécessaire pour demander une collocation sur le prix : ils peuvent intervenir à l'ordre et se faire colloquer à leur rang, sans le secours de l'inscription (1). Mais s'ils veulent requérir la mise aux enchères, ils devront se manifester en temps utile par l'inscription. Sans quoi l'acquéreur sera libéré envers eux par l'abandon du prix (2).

Dans tous les cas le nouveau propriétaire n'est pas tenu de faire des notifications aux privilégiés non inscrits avant la transcription, quand même ils se feraient inscrire dans la quinzaine.

923. Examinons maintenant quelles personnes ont droit de notifier, afin de parvenir à purger l'immeuble.

Comme la notification doit être accompagnée de l'offre de payer, conformément à l'art. 2184, elle produit une obligation. Il faut donc être capable de s'obliger pour remplir cette formalité à l'égard des créanciers hypothécaires (3).

(1) M. Tarrible, Transcription, p. 115, col. 1.

(2) *Suprà*, n° 275.

(3) Par suite, le sous-acquéreur de portion d'un immeuble, dont le prix est encore dû au vendeur primitif, a le droit de faire

Ainsi le mineur qui veut purger l'immeuble acquis par lui, ne peut notifier avec offre de payer le prix (article 1124 du Code Napoléon). Il ne peut le faire qu'avec l'assistance de son tuteur ; néanmoins M. Grenier pense que le tuteur doit se faire préalablement autoriser par le conseil de famille (1). Mais je ne vois cette obligation écrite dans aucune loi. Le plus souvent celui qui purge ne fait que payer aux créanciers ce qu'il aurait payé au vendeur. Le tuteur même paraît avoir qualité pour juger de l'opportunité de cette mesure. Quand même il s'agirait

à celui-ci la notification de son contrat dans le but de rendre définitif son prix d'acquisition. Le vendeur ne peut s'opposer à une telle notification sous prétexte que contenant, conformément à l'art. 2184, offre de payer le prix sur-le-champ, elle le soumettrait à recevoir un paiement partiel et immédiat, contrairement aux droits résultant de son titre : l'offre de l'acquéreur ne change rien, à cet égard, aux droits du vendeur, qui reste entièrement libre de la refuser. Aix, 6 mars 1839 (Sirey, 40, 2, 449; *J. Pal.*, 1840, t. 1, p. 488; Dalloz, 40, 2, 147). V. Conf. M. Duranton, t. 20, n° 545 bis. Mais *quid* par rapport à l'acquéreur qui revend ? Il a été décidé que l'acquéreur perd, par le fait de la revente, le droit de purger en sorte que le créancier hypothécaire peut, malgré la purge qui aurait été faite depuis la revente par le premier acquéreur, exercer l'action en délaissement contre le détenteur actuel de l'immeuble. Caen, 20 avril 1841 (Sirey, 41, 2, 446). Cependant la solution contraire a été consacrée par la Cour de cassation, qui a reconnu que le droit de purger subsiste même après la revente, alors surtout que cette revente n'a eu pour objet qu'une partie de l'immeuble. Arrêt du 5 mai 1847 (*J. Pal.*, 1847, t. 1, p. 618; Sirey, 47, 1, 608). Et en effet, il faut convenir que si la loi, dans les articles relatifs à la matière, emploie des termes qui impliquent l'idée que l'acquéreur est resté en possession, par exemple les termes *tiers détenteur, nouveau propriétaire* (art. 2167, 2180, 2181), cet argument de texte disparaît devant l'intérêt qu'a l'acquéreur à se mettre à l'abri d'une action en garantie de la part du sous-acquéreur, en cas de poursuite des créanciers. Du reste, l'acquéreur peut remplir les formalités de la purge et poursuivre l'ouverture de l'ordre entre les créanciers inscrits, sans être tenu de mettre préalablement le vendeur en demeure de lui rapporter main-levée des inscriptions. Limoges, 18 décembre 1840 (Sirey, 41, 2, 185).

(1) T. 2, p. 359, n° 459.