

Un arrêt de la cour de Bordeaux, du 8 juillet 1814 (1), a jugé que le créancier qui a requis la surenchère est encore à temps d'opposer la nullité de la notification. Dans l'espèce jugée par cet arrêt, le créancier qui avait fait un acte de surenchère nul, voulant se réserver le droit d'en faire un nouveau, demande la nullité de la notification. La cour pensa que la réquisition de mise aux enchères et la soumission de surenchérir ne couvraient pas le vice de la notification, surtout, ajouta-t-elle, si la réquisition et la surenchère sont nulles.

Cette décision doit être approuvée. On n'est tenu d'opposer une nullité qu'autant qu'on a intérêt à s'en prévaloir. C'est sur cette règle qu'est fondé l'art. 173 du Code de procédure civile. Or, les créanciers ont plus d'intérêt à requérir la surenchère qu'à discuter sur des nullités stériles. En requérant la surenchère, ils ne sont donc pas censés renoncer à ces moyens, pour le cas où il serait nécessaire pour eux de s'en prévaloir (2).

ARTICLE 2184.

L'acquéreur ou le donateur déclarera, par le même acte, qu'il est prêt à acquitter, sur-le-champ, les dettes et charges hypothécaires, jusqu'à concurrence seulement du prix, sans distinction des dettes exigibles ou non exigibles.

(1) Dal., Hyp., p. 578, note 1.

(2) Voyez aussi un arrêt de Nancy, du 23 décembre 1812, d'où résulte implicitement que la surenchère ne couvre pas la nullité de la notification. Cet arrêt a été cassé à la vérité, mais ce fut seulement par le motif que la cour de Nancy avait déclaré incomplète une notification conforme au fond à la loi (Répert., Surenchère, p. 540, col. 2.) — Mais il a été jugé que les notifications faites aux créanciers inscrits, acquièrent, par le défaut de surenchère dans le délai de la loi, un caractère d'irrévocabilité tel, qu'elles ne peuvent être rectifiées, sous prétexte d'erreur, par des notifications ultérieures. Paris, 13 décembre 1854 (Sirey, 55, 2, 331).

SOMMAIRE.

926. De l'offre d'acquitter les dettes et charges hypothécaires. Pourquoi, dans ce cas, le vendeur ne peut se plaindre qu'on paye à d'autres que lui.
927. Offre de payer sans distinction les dettes exigibles ou non exigibles, et de payer sur-le-champ. *Quid* s'il y a des rentes *viagères* ou autres?
928. Pourquoi l'acheteur doit offrir de payer sur-le-champ, quand même il aurait terme de son vendeur. Des équipollents en matière d'offre.
929. De l'offre des intérêts du prix. Distinction. Erreur de M. Grenier et d'un arrêt de la cour de Caen.
930. Suite.
- 930 bis. De l'offre de payer quand il y a donation, échange, ou que l'acquisition est faite moyennant une charge indéterminée, telle que rentes, prestations, etc. Distinctions importantes. Arrêts examinés.
931. L'offre de payer produit-elle une obligation personnelle?
- 931 bis. Quand le tiers détenteur peut-il se départir de ses offres? Dissentiment avec MM. Persil et Dalloz.

COMMENTAIRE.

926. L'offre d'acquitter sur-le-champ les dettes et charges hypothécaires est une des conditions nécessaires de la procédure en purge. Elle doit être unie à la notification et faire partie du même acte.

L'offre de payer se limite jusqu'à concurrence *du prix*. La raison en est évidente : le nouveau propriétaire n'est pas débiteur personnel ; il doit seulement offrir aux créanciers la valeur du gage hypothécaire remis entre ses mains. On ne peut exiger qu'il paye des dettes qui ne sont pas les siennes.

D'un autre côté, le vendeur ne peut se plaindre de ce que l'acquéreur paye le prix à d'autres que lui ; car, dans toute vente d'un bien hypothéqué dont la loi permet le purge, il se fait tacitement, entre l'acquéreur et le

vendeur, une convention par laquelle le vendeur est censé déléguer ses créanciers hypothécaires pour recevoir le prix. Le paiement est donc présumé se faire de son consentement.

927. La loi exige que l'acquéreur paye sans distinction des *dettes exigibles* ou *non exigibles*, et qu'il paye *sur-le-champ*. La loi de brumaire an VII (art. 50) en disposait autrement. L'acquéreur devait offrir d'acquitter les charges dans les mêmes termes et de la même manière qu'elles avaient été constituées. Ainsi, s'il y avait des créances éventuelles, l'acquéreur devait garder par devers lui les fonds nécessaires pour les acquitter en cas que l'événement qui les tenait en suspens vint à se réaliser. S'il y avait des rentes, l'acquéreur devait les servir jusqu'à leur extinction; et, en conséquence, il conservait dans ses mains, sur le prix, un capital nécessaire pour pourvoir au paiement des arrérages. Il arrivait de là que les propriétés ne pouvaient être purgées de ces sortes de créances que lors de l'accomplissement de la condition, ou lors de l'extinction de la rente par remboursement du capital ou décès du rentier viager; car il ne peut y avoir purgement qu'autant que le tiers détenteur a vidé ses mains jusqu'à concurrence de son prix. D'un autre côté, cette disposition de la loi de brumaire an VII jetait de grands embarras dans les liquidations. « Par exemple, disait M. Tronchet (1), s'il existait sur un immeuble trois créances hypothécaires, l'une de 15,000 francs, l'autre de 5,000 francs et l'autre de 10,000 francs, et que la seconde ne fût pas exigible, le premier créancier était payé, le second s'opposait à ce que le troisième le fût, attendu que, s'il permettait ce paiement, et que le bien vint à diminuer de valeur, il courait le hasard de ne plus trouver dans le gage une somme suffisante pour le recouvrement de sa créance. On a vu tel ordre qu'il a été impossible de terminer, parce qu'il se composait

(1) Confér., t. 7, p. 230.

» de beaucoup de créances exigibles ou non exigibles qui se trouvaient entremêlées. »

Le Code Napoléon a adopté un autre système : il veut que le tiers détenteur acquitte sur-le-champ les dettes hypothécaires, sans distinction de celles qui sont *exigibles* ou *non exigibles*.

Il autorise par là le tiers détenteur à hâter le purgement de l'immeuble qu'il acquiert; il lui facilite les moyens de se libérer le plus tôt possible, et de se dégager d'obligations gênantes, et dont l'embarras nuisait à la transmission des propriétés. Il permet enfin de faire marcher les ordres avec plus de rapidité, et accélère les liquidations. L'art. 2184 du Code Napoléon a donc une grande supériorité sur le système de la loi de brumaire an VII.

Le tiers détenteur offrira donc de vider ses mains sur-le-champ. Les créances à terme deviendront exigibles (1); les créances conditionnelles seront colloquées par une combinaison dont j'aurai occasion de parler plus tard (2). Les rentes elles-mêmes, les rentes perpétuelles ou viagères, dont le capital sera assuré par des garanties solides, ne seront plus un obstacle à la libération prompte et actuelle des propriétés (3).

Je dois dire cependant que MM. Persil (4) et Dalloz (5) enseignent que l'hypothèque pour rente viagère ne peut jamais être purgée, par la raison, disent-ils, que la rente viagère n'est pas remboursable, et que, tant que la rente

(1) *Quid* si le créancier était possesseur d'effets négociables dont on sait que les termes de paiement ne peuvent être anticipés par le débiteur? Le tiers acquéreur pourra-t-il se libérer? Auprès de qui payera-t-il? Sur ces questions, voyez mon *Commentaire de la Vente*, t. 2, n° 906. — V. aussi ce que je dis, t. 2, n° 595 à la note.

(2) N° 959.

(3) N° 959 bis et suiv., *infra*.

(4) Sur l'art. 2184.

(5) *Hyp.*, p. 575, n° 51.

n'est pas éteinte par le décès du crédi-rentier, la créance de ce dernier subsiste avec tous ses privilèges et accessoires.

Je n'adopte pas un pareil principe. M. Dalloz le fait fléchir lui-même pour le cas où le tiers détenteur a consigné son prix, comme l'art. 2186 l'autorise à le faire. Il n'est pas moins inexact dans tous les cas où le tiers détenteur a vidé ses mains de la manière qui sera expliquée aux n^{os} 959 et suivants. L'article 2186 permet de purger *tout privilège ou hypothèque*, et il déclare qu'il y a purgation, lorsque le tiers détenteur a payé ou consigné. Il n'y a donc pas d'exception dans notre législation pour les rentes viagères. Tout le système du Code incline vers la libération des immeubles; et, en recourant aux tempéraments dont je parlerai au lieu précité, on verra qu'il est possible de concilier cette tendance favorable, si clairement marquée dans les art. 2184 et 2186, avec l'article 1979 du Code Napoléon, qui déclare la rente viagère non remboursable (1).

928. D'après les dispositions de notre article, il faut aussi décider que le nouveau propriétaire qui veut purger, doit renoncer aux termes de paiement qu'il aurait de son vendeur. S'il veut jouir du bénéfice du terme, il n'a qu'à ne pas purger. C'est pour cela qu'un arrêt de la cour de Bordeaux, du 8 juillet 1814, a annulé une notification contenant *offre de payer aux termes portés par le contrat de vente* (2).

(1) V. arrêt de Nîmes du 25 frim. an xiv (Sirey, 6, 2, 82), et de Caen du 17 juin 1823 (Sirey, 25, 2, 325). — Jugé, du reste, que la déclaration par l'acquéreur, qu'il est prêt à acquitter sur-le-champ les dettes et charges hypothécaires, jusqu'à concurrence de son prix, ne le soumet pas à l'obligation de rapporter immédiatement une portion de son prix, qui, d'après le contrat, doit demeurer affectée entre ses mains au service d'un usufruit dont les biens vendus étaient grevés antérieurement à l'acquisition. Grenoble, 20 janvier 1832 (Sirey, 52, 2, 617). — V. cependant Caen, 24 janvier 1827 (Sirey, 28, 2, 175).

(2) Sirey, 15, 2, 6. Dal., Hyp., p. 378, note 1. M. Delvincourt, t. 3, p. 365, note 1.

Est-il bien nécessaire que le nouveau propriétaire déclare, à peine de nullité, d'une manière explicite, qu'il acquittera sur-le-champ les charges hypothécaires jusqu'à concurrence du prix? ou bien y aurait-il équipollent, si, après avoir fait toutes les modifications prescrites par l'art. 2183, il se bornait à ajouter qu'il entend se garantir des poursuites *en se conformant aux dispositions de la loi*?

La cour de Turin a décidé, dans une espèce pareille, que la notification n'était pas nulle pour défaut d'offres; que ces offres étaient satisfaites en les combinant avec l'art. 2184 du Code Napoléon, dont le but se trouvait ainsi rempli (1).

Cet arrêt est critiqué à tort, à mon avis, par M. Grenier (2). Dès que la notification avait fait connaître aux créanciers tous les renseignements énumérés dans l'article 2183, la déclaration ajoutée par le nouveau propriétaire, de se conformer à la disposition de la loi, ne pouvait porter que sur l'offre de payer le prix déclaré. Ne multiplions pas les nullités sans but et sans utilité; lorsqu'on peut éviter de les prononcer sans nuire à qui que ce soit et sans violer la loi, n'hésitons pas à nous prononcer pour l'interprétation la plus favorable.

C'est ce qu'a fait la Cour de cassation, par arrêt du 28 mai 1817 (3), dans une espèce où l'acquéreur, qui avait stipulé des délais de paiement dans son contrat, avait déclaré dans la notification qu'il entendait payer *conformément à son contrat et suivant les obligations à lui prescrites par la loi sur les hypothèques*. La cour pensa, avec raison, que le vœu de l'art. 2183 était suffisamment rempli par cette déclaration de se conformer aux dispositions de la loi.

929. On demande si le nouveau propriétaire doit offrir non-seulement le prix, mais encore les intérêts du prix.

(1) Arrêt du 2 mai 1811. Dall., Hyp., p. 380, note 1.

(2) T. 2, p. 308.

(3) Dal., Hyp., p. 379.

Pour résoudre cette difficulté, M. Grenier fait une distinction (1).

Où le tiers détenteur a été sommé de délaisser, et ce n'est que pour se mettre à l'abri des poursuites qu'il pratique le purgement, ou bien il n'a pas été sommé, et c'est spontanément qu'il purge.

Dans le premier cas, le nouveau propriétaire doit les intérêts depuis la sommation. Seulement la sommation immobilise les fruits au profit des créanciers poursuivants (2). Ces fruits doivent devenir leur partage. L'acquéreur qui a gardé la chose et perçu les fruits, leur doit donc l'indemnité de ces fruits depuis la sommation, en leur payant les intérêts légitimes du prix.

Mais s'il n'y avait pas eu de sommation, le tiers détenteur ne serait pas redevable des intérêts. Il ne les devrait que du jour de la notification. Tous les intérêts échus auparavant seraient dus au vendeur, qui ne pourrait en être dépouillé que par des saisies-arrêts; et, dans ce cas, le montant devrait en être distribué par contribution à tous les créanciers chirographaires ou hypothécaires sans distinction, au marc le franc, parce qu'il s'agirait ici de choses mobilières. Ainsi raisonne M. Grenier. Son autorité paraît avoir entraîné l'opinion de la cour de Caen, qui, par arrêt du 23 avril 1826, a décidé que les créanciers hypothécaires n'ont pas de droits sur les intérêts échus avant leur sommation (3); et l'arrêliste approuve cette décision.

Quant à moi, j'ose croire qu'il y a dans tout cela de

(1) T. 2, n° 444, p. 321, et t. 1, p. 300.

(2) *Suprà*, n° 840.

(3) Dalloz, 27, 2, 29. — V. encore Rouen, 16 juillet 1844, Paris, 24 avril 1845 (Sirey, 45, 2, 385), et M. Duranton, t. 20, n° 376. — La cour d'Orléans vient de se ranger aussi à cette doctrine en décidant qu'en cas de vente d'un immeuble grevé d'hypothèques, le vendeur a le droit de réclamer les intérêts du prix courus postérieurement à la vente, tant que l'acquéreur n'a pas notifié son contrat aux créanciers inscrits; mais que lorsque l'acquéreur vient à faire cette notification, il est obligé d'y

nombreuses difficultés qu'on ne peut résoudre qu'à l'aide d'une distinction différente de celle de M. Grenier.

De deux choses l'une : ou le vendeur n'a pas été payé du prix, parce que l'acquéreur a voulu se réserver la faculté de purger.

Où bien l'acquéreur a eu l'imprudence de payer; mais, poursuivi ensuite hypothécairement, il consent à purger, et il offre aux créanciers de payer une seconde fois le prix.

Raisonnons dans la première hypothèse : l'acquéreur n'a pas payé le vendeur, parce qu'il veut purger.

L'art. 2183 veut que l'acquéreur notifie aux créanciers inscrits *le prix et les charges faisant partie du prix*. De plus, l'art. 2184 veut que l'acquéreur offre de payer *le prix*.

Mais qu'est-ce donc que le prix dans le langage des lois? Ce n'est pas seulement le prix principal, ce sont encore les intérêts *dus* qui en sont l'accessoire; c'est, en un mot, tout ce que l'acquéreur débourse ou doit déboursier pour faire entrer dans les mains du vendeur.

« Le prix d'une vente, dit M. Merlin (1), est tout ce » que le vendeur reçoit de l'acquéreur en échange de » la chose qu'il lui vend : c'est toute la somme *que,* » *sous une dénomination ou sous une autre, l'acquéreur* » *tire de sa poche pour la faire entrer dans celle du* » *vendeur* (2). »

Pothier enseigne que les intérêts du prix sont dus de plein droit, et *ex naturâ contractûs*, du jour de l'entrée

joindre, outre l'offre de payer son prix aux créanciers inscrits, celle de leur payer également les intérêts échus que le vendeur n'aurait pas réclamés; et que dès lors ce dernier n'a plus aucun droit sur ces intérêts. Arrêt du 11 janvier 1853 (Sirey, 53, 2, 393).

(1) Rép., Surenchère, p. 338.

(2) Je lis dans un arrêt de la Cour de cassation du 3 novembre 1815 (Dall., Hyp., p. 337) : « Le prix de l'aliénation se compose » non-seulement de la somme principale, mais encore des inté- » réts, etc. » V. *suprà*, n° 777 bis.

en jouissance (1). Aussi avons-nous vu ailleurs (2) que, quoique la loi ne donne privilège au vendeur que pour le prix, néanmoins tout le monde est d'accord que le privilège embrasse les intérêts du prix, parce qu'ils en font nécessairement partie.

Toutes les fois que le législateur a voulu séparer les intérêts d'avec le prix, il s'en est expliqué formellement, comme dans l'art. 1673, où il se sert de l'expression *prix principal*, comme pour exclure le *prix accessoire*, qui est les intérêts.

Notre article, en disant que l'acquéreur doit offrir de payer le prix, est donc bien loin de prendre le mot *prix* dans une acception aussi restreinte que dans l'art. 1673. Le prix est ici le principal et l'accessoire, conformément au droit commun. Et d'ailleurs, s'il était nécessaire d'un argument plus formel, je le trouverais dans l'art. 2183, avec lequel il faut coordonner l'art. 2184, et qui veut que l'acquéreur notifie *le prix et les charges faisant partie du prix*. Donc l'acquéreur doit aussi offrir de payer le prix et les charges faisant partie du prix, c'est-à-dire entre autres choses, *les intérêts du prix*, s'il en est dû au vendeur. Il me semble que cette interprétation ne laisse rien à la réplique.

Elle est d'ailleurs la conséquence de la position naturelle de l'acquéreur, qui, en purgeant, ne fait que vider ses mains dans celles des créanciers, au lieu de les vider dans celles du vendeur, lequel vendeur est censé avoir tacitement indiqué dans le contrat de vente ses créanciers hypothécaires pour recevoir le prix en son lieu et place (3).

On oppose cependant l'art. 2176 du Code Napoléon, qui porte que les fruits de l'immeuble ne sont dus par

(1) Vente, n° 284. V. aussi mon Commentaire sur la Vente, n° 161 et 596.

(2) T. 1, n° 219.

(3) *Suprà*, n° 926.

le tiers détenteur aux créanciers poursuivants, que du jour de la sommation de délaisser.

Mais comment peut-on argumenter de ce cas à celui qui m'occupe en ce moment? Ne voit-on pas qu'il s'agit de deux hypothèses essentiellement différentes?

Dans le cas de l'art. 2176, l'acquéreur a refusé de purger: il ne veut pas payer *le prix*, il veut encore moins payer tous les capitaux et intérêts exigibles, à quelques sommes qu'ils puissent monter (art. 2168); il veut réduire les créanciers hypothécaires à se contenter de leur gage pur et simple: il en a le droit, ils ne peuvent s'en plaindre.

Or, en quoi consiste le gage des créanciers? Dans l'immeuble et dans ce que la poursuite hypothécaire a immobilisé, c'est-à-dire dans les fruits depuis la sommation de délaisser (1). Avant cette sommation, ces fruits étaient meubles. Ils n'étaient pas compris dans le gage hypothécaire. Ils appartenait à l'acquéreur, qui avait droit d'en jouir sans indemnité s'il avait payé le prix au vendeur, et qui, s'il était encore débiteur de ce prix, ne devait compte qu'au seul vendeur des intérêts représentatifs de ces fruits. Tout cela était étranger aux créanciers hypothécaires.

Mais dans le cas de l'art. 2184, il en est autrement; l'acquéreur veut conserver par devers lui la propriété de l'immeuble: c'est pour prévenir le délaissement ou l'expropriation forcée qu'il recourt au purgement; au lieu de renvoyer les créanciers à se faire payer sur l'immeuble, il leur offre une composition et il leur dit: Epargnez-moi l'expropriation, je vais vous payer tout ce que j'aurais payé à mon vendeur.

Alors il se forme, comme je le disais tout à l'heure, un contrat tacite entre l'acquéreur, les créanciers et le vendeur. L'acquéreur consent à payer aux créanciers tout ce qu'il aurait versé entre les mains du vendeur.

(1) *Suprà*, n° 840.