

Le vendeur est censé consentir ou avoir consenti à ce que ses créanciers hypothécaires lui soient subrogés, et les créanciers acceptent, à moins qu'ils ne préfèrent surenchérir. C'est donc comme subrogés au vendeur que les créanciers reçoivent non-seulement le prix principal, mais encore les intérêts s'il en est dû; et l'on aperçoit dès lors l'énorme différence qui existe entre ce cas et celui de l'art. 2176. Or, le vendeur a droit à tous les intérêts, depuis l'entrée en jouissance de l'acquéreur qui ne l'a pas payé (1). Donc les créanciers y ont également droit, quand même ils n'auraient fait aucune sommation.

Cette subrogation, cette substitution qui préside au purgement, et qui explique tout de la manière la plus lumineuse, a déjà fait tomber bien des arguments employés par M. Grenier; elle va renverser les autres.

En effet, objecte-t-on que c'est la sommation qui seule peut immobiliser les fruits et les attribuer aux créanciers hypothécaires? Je réponds: Qu'importe! est-ce donc à titre de chose immobilière que les créanciers ont droit aux intérêts? Nullement, car sans cela il faudrait dire qu'ils n'ont pas de droit au prix, que je ne vois être immobilisé par rien. Le fait est qu'ils ont droit aux intérêts, par la même raison qu'ils ont droit au prix. C'est parce qu'ils sont appelés à remplacer le vendeur, et qu'ils exercent ses actions à leur rang, en son lieu et place, qu'ils sont, en un mot, ses délégués.

Mais, objecte encore M. Grenier, *les intérêts sont la propriété du vendeur*. Je réponds que c'est précisément

(1) A moins que la chose ne produise pas de fruits (art. 1652 du Code Napoléon). — Et même a-t-il été jugé que l'acquéreur est de plein droit tenu des intérêts du prix, à partir de la notification de son contrat, encore qu'il ait été dispensé d'en payer par une stipulation insérée dans l'acte de vente, une telle stipulation n'étant pas obligatoire pour les créanciers. Montpellier, 12 mai 1841 (Sirey, 41, 2, 447). V. aussi Bordeaux, 26 juillet 1831 et 19 juin 1835 (Sirey, 36, 2, 22). Mais voyez, en sens contraire, un arrêt de la Cour de cassation du 24 novembre 1841 (Sirey, 42, 1, 333).

pour cela que les créanciers qui lui sont substitués ont droit de les réclamer.

« Mais, insiste cet auteur, le vendeur ne peut en être dépouillé que par des saisies-arrêts, dont le montant doit être distribué, au marc le franc, à tous les créanciers, même chirographaires. »

— Rien n'est plus faux!! le vendeur est censé avoir consenti d'avance que ces intérêts fussent délégués à ses créanciers hypothécaires, ou du moins la loi l'a voulu pour lui (1). Au surplus, je puis opposer à l'opinion de M. Grenier un arrêt de la Cour de cassation du 3 novembre 1813 (2), dont j'ai eu occasion de critiquer les principes sur d'autres points (3), mais qui, appliqué à notre thèse, juge avec raison que les créanciers hypothécaires ont droit à tous les intérêts échus *depuis la vente*.

Je passe au second membre de ma distinction.

930. Il peut arriver que l'acquéreur ait imprudemment payé le prix entre les mains du vendeur. Alors il ne devrait pas d'intérêts de plein droit, *ex contractu*; car les intérêts ne sont dus que pour le retard de payer le prix de vente. S'il voulait purger, il devrait seulement offrir de payer le prix principal, parce que ce serait cela seul qui constituerait le prix de la vente.

On sent alors qu'on ne pourrait pas dire que les créanciers seraient subrogés au vendeur, puisque celui-ci aurait été payé. On ne pourrait plus parler d'indication ou de délégation; les créanciers seraient alors eux-mêmes:

(1) *Suprà*, n° 926.

(2) Dall., Hyp., p. 337. — Cette Cour a depuis confirmé très-explicitement sa jurisprudence, à cet égard, en décidant que l'acquéreur qui veut purger, et qui notifie son contrat aux créanciers, leur doit non-seulement le principal du prix, mais encore les intérêts qui en sont l'accessoire; et que les créanciers chirographaires ne sont pas fondés à prétendre que l'hypothèque n'atteint que le principal du prix et que les intérêts doivent leur être distribués. Cassation, 15 février 1847 (Sirey, 47, 1, 511).

(3) *Suprà*, n° 778 bis.

ce seraient leurs propres droits qu'ils feraient valoir, et les intérêts ne pourraient être dus que *ex morâ* ou *ex obligatione*. Ainsi il faudrait appliquer ici les distinctions de M. Grenier: s'il y avait eu sommation, c'est du jour de la sommation que les intérêts courraient; s'il n'y en avait pas eu, ce serait seulement du jour de la notification ou de l'offre.

C'est ce qui a été jugé, avec raison, par arrêt de la cour d'Amiens du 10 juillet 1824. « Considérant que si le tiers » détenteur, sur la sommation qui lui est faite de délaisser » l'immeuble, use de la faculté que lui donnent les art. » 2179, 2183 et suivants du Code Napoléon de purger sa » propriété en payant le prix, les créanciers hypothécaires » ne peuvent exiger de lui le rapport des intérêts de ce » prix, représentant les fruits de l'immeuble, qu'à comp- » ter de la même époque, c'est-à-dire à partir de la » sommation de payer ou de délaisser; qu'à la vérité si, » antérieurement à cette sommation, le tiers détenteur » se trouvait débiteur d'intérêts à raison de son acqui- » sition, les créanciers auraient le droit de les réclamer » comme accessoires du prix; mais que, dans l'espèce, » il est constant que, bien antérieurement à la sommation, » les acquéreurs étaient entièrement libérés du prix de » leur acquisition en principal et intérêts, d'où il suit que » c'est avec raison que les premiers juges ne les ont con- » damnés à rapporter les intérêts de ce prix qu'à comp- » ter de la sommation. »

950 bis. J'ai dit ailleurs (1) que quand la chose avait été *donnée* ou *légulée* ou *échangée*, l'acquéreur devait offrir d'acquitter l'évaluation. A la vérité, notre article semble, au premier coup d'œil, ne parler que du donataire; mais il s'applique, par identité de raison, à l'échangiste.

En effet, dans l'art. 2184, le mot *acquéreur* qui précède le mot *donataire* est d'une grande généralité, et il comprend tous ceux qui acquièrent à un titre quelconque.

(1) N° 925.

C'est en ce sens que ce mot était pris dans l'édit de 1771, qui a servi de type aux dispositions du chapitre 8. Dans le préambule de cet édit mémorable, le législateur se sert toujours du mot *acquéreur* pour désigner ceux à qui il ouvre de nouveaux moyens de se débarrasser des hypothèques assises sur les immeubles. Mais quand ensuite il entre dans le détail des articles, il déclare que l'édit de 1771 accorde la faculté de purger à tous propriétaires d'immeubles, par *acquisition*, *échange*, *licitation* ou *autres titres translatifs de propriété* (art. 6). Puis dans les articles suivants (9, 11, 33), le mot *acquéreur* revient seul comme le terme générique qui embrasse toutes les catégories. Il est évident que le même sens doit lui être attribué dans l'art. 2184. Quant au mot *prix* qu'emploie l'art. 2184, il ne se réfère pas seulement au cas de vente: il se réfère aussi au cas de *donation*, et alors il est synonyme d'*évaluation*. C'est ce qui résulte aussi de ces mots: *le prix déclaré par le nouveau propriétaire*, qu'on lit dans les articles 2185 et 2186 du Code Napoléon: le mot *prix* figure donc ici dans un sens plus large qu'à l'ordinaire. S'il s'agit d'un immeuble *vendu* qu'on veut purger, il est pris dans l'acception vulgaire; s'il s'agit d'un immeuble acquis à tout autre titre, comme *donation*, *échange*, etc., il signifie l'évaluation en numéraire donnée à l'immeuble. De ces observations résulte la preuve évidente que tout acquéreur quelconque doit offrir aux créanciers une somme fixe représentative de la valeur de l'immeuble pour les désintéresser.

On voit que, par cet état de choses, on soumet le donataire et l'échangiste à des obligations qui ajoutent aux clauses de leur contrat, et rendent leur condition plus dure. Mais l'intérêt des créanciers à hypothèque exigeait qu'il en fût ainsi. C'est au tiers détenteur à voir s'il veut conserver l'immeuble à ce prix; sinon il peut, s'il a été trompé par celui avec qui il a contracté, demander la résolution de son contrat. Mais s'il prend la résolution de purger, résolution qui suppose l'intention de conserver

l'immeuble, il faut nécessairement qu'il indemnise les créanciers hypothécaires jusqu'à concurrence de la valeur de cet immeuble.

C'est aussi ce qui avait lieu sous l'empire de l'édit de 1771. L'art. 6 autorisait expressément tout propriétaire d'immeubles par *acquisition, échange, licitation et autres titres translatifs de propriété* à purger. Eh bien ! qu'arrivait-il dans le cas où le contrat ne portait pas de prix, comme échange, donation, bail à rente foncière ? On ne scellait les lettres de ratification qu'autant que le tiers détenteur obtenait main-levée des opposants ; ou si les opposants n'avaient pas été indemnisés, on ne scellait les lettres qu'à la charge des oppositions, de telle sorte que les créanciers pussent conserver leur droit de suite, de même que s'il n'y eût pas eu de lettres de ratification (1). Il ne faut pas en effet que l'aliénation puisse préjudicier aux créanciers hypothécaires. Peu importe à ceux-ci quelles sont les clauses de cette aliénation. Leur gage s'étend à toute la valeur de l'immeuble ; quel que soit le détenteur, il faut qu'il leur offre la totalité de cette valeur, sans quoi il court la chance d'une expropriation.

Celui qui acquiert une chose moyennant une rente payable soit au vendeur, soit à des tiers délégués par lui, doit-il déclarer aux créanciers inscrits qu'il est prêt d'acquitter entre leurs mains le capital représentant cette rente ? Par arrêt du 26 août 1824, la cour d'Amiens a décidé que cette obligation n'est pas imposée à l'acquéreur, et le pourvoi contre cette décision a été rejeté par arrêt de la Cour de cassation du 12 mars 1829 (2). Au contraire la cour de Paris a décidé par arrêt du 5 février 1814 que le tiers détenteur doit offrir d'acquitter sur-le-champ le capital des rentes viagères (3).

Ces deux arrêts paraissent contraires, et il me semble

(1) Merlin, Rép., Hyp., p. 809, n° 19.

(2) Dall., 29, 1, 174.

(3) Dall., Hyp., p. 386, note 1.

cependant qu'ils peuvent facilement se concilier à l'aide d'une distinction.

Où le crédi-rentier viager n'a pas de rang hypothécaire : il est simple créancier chirographaire, et dans ce cas les arrangements que le tiers détenteur a pris à son égard ne doivent pas nuire aux créanciers hypothécaires. La rente viagère fait partie du prix : l'acquéreur ne s'est engagé à payer un prix principal moindre, que par compensation de ce qu'il doit verser entre les mains du crédi-rentier. Or notre article exige que *l'acquéreur ou le donataire* déclare qu'il est prêt d'acquitter les charges hypothécaires jusqu'à *concurrence du prix*, et l'art. 2186 décide que le tiers détenteur n'est libéré des privilèges et hypothèques qu'en *payant ledit prix aux créanciers en ordre de le recevoir*.

Ne pas offrir aux créanciers-hypothécaires cette portion du prix, ce serait leur faire croire qu'on veut soustraire à leur droit réel cette quotité de la valeur de l'immeuble, et les autoriser à ne pas accepter le purgement à cette condition. C'est dans cette hypothèse qu'a été rendu l'arrêt de la cour de Paris : l'acquéreur s'était obligé à payer une rente viagère au vendeur.

Une décision qui confirme ce sentiment est émanée de la cour de Liège. Un individu avait acheté une maison pour le prix total de 35,000 fr., en déduction duquel il devait payer 24,000 fr. à des créanciers hypothécaires. Le surplus était compensé avec des sommes que le vendeur devait à l'acquéreur. Ce dernier prétendit qu'il ne devait offrir et mettre en ordre que 24,000 fr., le surplus ayant été éteint par compensation. Mais, par arrêt de la cour de Liège du 8 mai 1811, il fut décidé que l'art. 2184 l'obligeait à payer l'intégrité du prix, c'est-à-dire 35,000 fr. (1).

Il faut bien se pénétrer, en effet, de cette idée, que le purgement ne doit rien faire perdre aux créanciers hypo-

(1) Dall., Hyp., p. 385, note 3.

thécaires; que si l'acquéreur se soumet à des prestations quelconques destinées à d'autres créanciers que les hypothécaires, ceux-ci ne doivent pas en souffrir; que la valeur intégrale de l'immeuble leur appartient par préférence, et que l'acquéreur qui veut conserver sa propriété doit la leur faire toucher en entier.

Ou bien, le crédi-rentier viager, au profit de qui l'acquéreur s'est obligé, est hypothécaire, et, dans ce cas, une sous-distinction est nécessaire:

Ou il est antérieur aux autres créanciers hypothécaires, ou il leur est postérieur.

S'il leur est antérieur, il faut décider que l'offre ne doit pas être faite. En effet, le tiers détenteur ne peut pas purger envers lui, puisqu'il est son obligé personnel (1). Il ne peut purger qu'à l'égard des autres créanciers hypothécaires. Mais l'on sent qu'il serait contre la raison que le tiers détenteur offrît à ces derniers l'évaluation de la rente, puisqu'ils n'ont droit que sur ce qui reste, déduction faite de cette évaluation. C'est dans une espèce semblable qu'est intervenu l'arrêt de la cour d'Amiens du 26 août 1824, confirmé par la Cour de cassation. Un immeuble, déjà grevé d'une rente viagère de 200 francs, est vendu aux époux Saunier, à la charge de servir la rente viagère; et, en outre, moyennant 1,000 fr. Les époux Saunier notifient leur contrat à un sieur Mazières, créancier hypothécaire postérieur au crédi-rentier, déclarant qu'ils sont prêts d'acquitter les charges hypothécaires jusqu'à concurrence de 1,000 francs seulement. Il fut décidé par la cour impériale que le tiers détenteur n'avait pas dû s'obliger à représenter un capital pour la rente viagère. En effet, les Saunier n'entendaient pas purger à l'égard du crédi-rentier, qui, seul, avait droit à la représentation de ce capital. Mazières, qui lui était postérieur, n'avait droit qu'aux 1,000 francs restant, et une offre satisfaisante lui avait été faite. C'est ainsi

(1) *Suprà*, n° 903 bis, et 813.

que s'explique cet arrêt, que j'ai vu mal interpréter dans la pratique et servir de base à de faux systèmes.

Ou bien, le crédi-rentier est postérieur aux autres créanciers hypothécaires. On doit alors l'assimiler, quant à eux, à un créancier chirographaire, et l'offre totale doit être faite; car il n'y a que l'ordre qui puisse faire connaître s'il faudra ou non arriver jusqu'à la valeur représentative de la rente pour désintéresser les créanciers hypothécaires. Une offre partielle ne serait donc pas suffisante pour mettre le tiers détenteur à l'abri d'une action hypothécaire.

Il arrive quelquefois qu'un prix de vente se compose d'éléments divers, par exemple, du prix principal et du paiement de certains frais à la décharge du vendeur (1). Le tiers détenteur doit-il offrir de payer le montant de ces frais qui font partie du prix?

Il faut distinguer.

Ou ces frais sont étrangers à la vente, et forment une créance particulière du vendeur pour actes judiciaires qui n'ont pas eu l'aliénation pour objet (2), et alors il faut appliquer ce que je viens de dire pour le cas de rente viagère;

Ou bien ces frais se rattachent à la vente, et sont une charge que le vendeur aurait supportée, sans la clause spéciale qui oblige l'acquéreur à les payer (3); et il faut dire que, comme cette clause n'a été insérée que pour rendre plus considérable le gage des créanciers, qui, sans cela, eût été diminué, par privilège, du montant de ces frais, il n'est pas juste que ces créanciers en profitent deux fois, et que le tiers détenteur leur en offre le montant. Il ne doit pas leur offrir ce qu'il paye pour eux.

(1) *Infrà*, n° 935 et 936.

(2) Comme dans une espèce dont parle M. Merlin, v° Surenchère, p. 337, col. 2.

(3) Comme frais d'extrait des inscriptions, et dénonciation aux créanciers, art. 777 du Code de procédure civile.

931. L'offre de payer produit-elle une obligation personnelle, qui empêche le nouveau propriétaire de pouvoir se rétracter et de préférer le délaissement ?

M. Grenier soutient l'affirmative (1). Il pense qu'une fois l'offre proposée, le nouveau propriétaire ne peut s'en dédire.

Mais je ne puis adopter cette opinion sans distinction.

C'est un principe certain que les offres non acceptées ne lient pas celui qui les a faites, et qu'il peut toujours les retirer. Pourquoi, après avoir offert de purger, ne pourrait-il pas reconnaître que ce parti lui est désavantageux, et y renoncer si les créanciers n'ont pas encore accepté ses offres (2) ?

Il en serait autrement si les quarante jours dont parle l'art. 2185 se fussent écoulés ; car après ce délai, tout est consommé, conformément à l'art. 2186 du Code Napoléon.

L'acquéreur serait également lié si les créanciers eussent déclaré vouloir se contenter de l'offre.

931 bis. Je pense que le tiers détenteur ne pourrait pas non plus se départir, alors même que les créanciers auraient requis la surenchère ; car le délaissement mènerait les créanciers droit à l'expropriation forcée, procédure dispendieuse et bien moins économique que la procédure en surenchère.

(1) T. 2, n° 458. — V. aussi MM. Zachariæ, et ses annotateurs Aubry et Rau, t. 2, p. 258.

(2) Je trouve la confirmation de mon opinion dans un arrêt, d'après lequel la notification par l'acquéreur de son contrat d'acquisition aux créanciers inscrits sur l'immeuble, avec offre de leur en payer le prix, ne lie pas tellement cet acquéreur envers les créanciers, que si, plus tard, ce prix vient à être réduit par l'effet d'une action en diminution de prix pour défaut de contenance (art. 1617), il ne puisse être ordonné par les juges qu'une notification nouvelle fera connaître cette réduction de prix aux créanciers, et que, par suite, l'acquéreur ne sera tenu de leur payer que le prix réduit. Grenoble, 14 juin 1849 (Sirey, 52, 2, 275). On peut voir aussi, dans le même sens, les motifs d'un jugement du tribunal de Castel-Sarrazin du 10 janvier 1853, rapporté dans Sirey, 53, 2, 80.

On objectera peut-être que la déclaration de surenchère est un refus d'accepter l'offre et de se contenter du prix proposé, que par conséquent le nouveau propriétaire est délié (1).

Je réponds que c'est pousser les conséquences au delà du but. Tout acquéreur qui veut purger, provoque implicitement les créanciers à surenchérir (2). Il leur dit. « Voilà le prix que je vous offre : cependant, si vous ne trouvez pas que cela suffise, surenchérissez : j'aime mieux courir cette chance que de délaisser. Car des délais de rigueur vont courir contre vous ; et si, par quelque circonstance, il arrive que vous ne soyez pas à même de faire cette surenchère dans le temps prescrit, je resterai propriétaire. »

Disons donc que les offres du nouveau propriétaire ne sont pas rejetées pour le tout. Elles ne le sont qu'en ce qui touche le prix ; mais elles sont acceptées, en ce qui concerne le choix de purger plutôt que de délaisser ; elles le sont, en ce qui concerne le droit de surenchère, qui est sous-entendu comme condition *sine qua non* dans toute tentative pour purger. D'ailleurs, aussitôt que les créanciers ont répondu à l'acquéreur par la signification portant qu'ils veulent surenchérir (art. 2185, n° 1), la procédure se trouve liée : l'une des parties ne peut s'en désister sans le consentement de l'autre (art. 403 du Code de procédure civile).

#### ARTICLE 2185.

Lorsque le nouveau propriétaire a fait cette notification dans le délai fixé, tout créancier dont le

(1) Cette objection est faite par MM. Persil (art. 2184, n° 12) et Dalloz (Hyp., p. 575, n° 52), dont l'opinion est contraire à la mienne.

(2) N° 887 ter.