

ARTICLE 2186.

A défaut, par les créanciers, d'avoir requis la mise aux enchères dans le délai et les formes prescrits, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire, lequel est, en conséquence, libéré de tout privilège et hypothèque, en payant ledit prix aux créanciers qui seront en ordre de recevoir, ou en le consignat.

SOMMAIRE.

957. Conséquence du défaut de surenchère dans les délais.
1° Le prix reste fixé au taux notifié aux créanciers. Néanmoins, l'absence de surenchère n'enlève pas aux créanciers hypothécaires le droit de faire révoquer les actes frauduleux qui auraient pour objet de dissimuler le prix véritable. Rejet d'un arrêt de la cour de Bourges. Arrêt inédit de la cour de Nancy, important à connaître.
- 957 bis. La dissimulation dans le prix n'est pas un motif suffisant pour autoriser les créanciers qui n'ont pas surenchéri à troubler le sous-acquéreur de bonne foi par une action hypothécaire.
- 957 ter. Dans quel cas les créanciers chirographaires peuvent critiquer le prix de vente, alors que les créanciers hypothécaires n'ont pas surenchéri. Arrêt inédit de la cour de Nancy.
958. Lorsque les créanciers hypothécaires ne sont pas payés de leur dû, et qu'ils viennent à découvrir qu'une partie du prix a été dissimulée, ils n'en sont pas moins préférables sur cette portion aux créanciers chirographaires, encore bien que l'immeuble soit purgé.
- 958 bis. Nature de l'action et compétence lorsque les créanciers hypothécaires réclament contre l'acquéreur la partie du prix frauduleusement dissimulée.
- 958 ter. C'est le paiement du prix ou la consignation qui forme la condition du purgement.

- 958 quat. Quelle procédure doit être suivie pour la consignation spéciale dont il s'agit ?
959. La consignation peut-elle avoir lieu alors qu'il y a des femmes, des mineurs ou des crédi-rentiers viagers ?
- 959 bis. Difficultés qui ont lieu en certains cas pour colloquer les créanciers.
- 959 ter. Manière de colloquer les créances conditionnelles.
- 959 quat. Manière de colloquer le créancier d'une rente perpétuelle ou viagère. *Quid* lorsque le prix de l'immeuble vendu est insuffisant pour faire un capital assez fort pour le service de la rente viagère ?
- 959 quinq. Difficultés pour la collocation du crédi-rentier viager quand il y a des hypothèques multiples, et qu'il y a plusieurs ordres.
960. Lorsque l'acquéreur a vidé ses mains à qui de droit, ou qu'il a consigné, il peut forcer le crédi-rentier ou créancier éventuel provisoirement colloqué à lui donner quittance.

COMMENTAIRE.

957. Lorsque les délais légaux s'écoulent sans qu'il y ait eu de réquisition de mise aux enchères, la valeur de l'immeuble demeure fixée au prix stipulé dans le contrat, ou, si c'est une donation, au prix déclaré par le nouveau propriétaire. De là découlent deux conséquences, sur lesquelles il est indispensable de s'arrêter.

La première, que les créanciers sont censés avoir trouvé le prix légitime, et s'en être contentés ; la seconde, que l'immeuble se trouve purgé.

Sur le premier point, on a demandé si les créanciers qui ont laissé écouler les délais de surenchère sont recevables à attaquer la vente pour simulation dans la quotité du prix.

Un arrêt de la cour de Bourges, du 25 mai 1827, s'est prononcé pour la négative ; en conséquence, la cour a décidé que le créancier qui n'avait pas surenchéri, n'était pas admissible à soutenir qu'une portion du prix avait

été dissimulée et à déférer à cet égard le serment au tiers détenteur (1).

Au contraire, par arrêts du 14 février 1826 (2) et du 19 août 1828 (3), la Cour de cassation a décidé que la faculté d'attaquer une vente pour fraude et mensonge dans l'énonciation du prix n'est pas perdue par le défaut de surenchère. C'est aussi ce qu'a jugé la cour de Rouen, par arrêt du 4 juillet 1828 (4).

Cette dernière opinion doit seule prévaloir. L'édit de 1771, sur lequel le chapitre 8 que nous analysons est calqué en grande partie, portait, dans son art. 7, cette disposition remarquable : *Sans que néanmoins lesdites lettres de ratification puissent donner aux acquéreurs, relativement à la propriété, droits réels fonciers, servitudes et autres, plus de droits que n'en auront les vendeurs, l'effet desdites lettres étant restreint à purger les privilèges et hypothèques seulement.*

C'est en partant de ce texte que M. Merlin disait (5) :
 « Les lettres de ratification ne purgent pas les vices qui
 » peuvent se rencontrer dans l'aliénation. On peut, après
 » le sceau des lettres, intenter contre les acquéreurs
 » toute action en revendication, demander la nullité ou la
 » rescision des contrats. »

Si la cour de Bourges eût fait attention à ces autorités, elle n'aurait pas accueilli le système qu'elle a fait triompher. Elle aurait dû voir que l'extinction du droit de

(1) Dall., 29, 2, 259. — *Junge* Paris, 21 nivôse an XIII, et Metz, 28 avril 1814 (Sirey, 7, 2, 971, et 19, 2, 226).

(2) Dall., 26, 1, 167.

(3) Id., 28, 1, 392.

(4) Id., 29, 2, 181. C'est la solution dominante en jurisprudence. V. Limoges, 21 décembre 1822; Montpellier, 14 décembre 1827; Cassation, 2 août 1836; Riom, 15 janvier 1839 (Sirey, 23, 2, 300; 28, 2, 99; 36, 1, 637; 39, 2, 481). Et la cour de Bourges elle-même n'a pas longtemps persisté dans la doctrine de son arrêt du 25 mai 1827. V. en effet un arrêt du 24 janvier 1828 (Sirey, 29, 2, 335) par lequel elle rétracte cette doctrine.

(5) Répert., Hyp., p. 607, col. 2.

suite ne peut empêcher les créanciers d'user de la faculté que leur donne l'art. 1167 du Code Napoléon pour faire tomber les actes faits en fraude de leurs droits. L'action paulienne est tout à fait distincte de l'action hypothécaire, et la perte de celle-ci ne peut influencer sur celle-là. L'art. 2186 ne statue que sur le droit de suite. Il ne porte pas ses prévisions au delà du purgement des hypothèques (1).

La cour de Nancy s'est montrée bien mieux instruite des véritables principes, dans l'arrêt qu'on va lire; je le donne avec quelque étendue, parce qu'il n'a été publié par aucun recueil (2), et qu'il soulève une question neuve et importante, sur laquelle je dois appeler l'attention des juriscultes.

La duchesse de Choiseul fit afficher, pour être vendus à l'étude d'un notaire, tous les biens dépendants de la terre de Stainville; les bois furent divisés en six lots; il n'y en eut que trois qui furent adjugés. Quant aux trois autres, l'adjudication n'en fut pas faite parce que les mises furent déclarées insuffisantes par la duchesse de Choiseul.

Le même jour, c'est-à-dire le 19 février 1818, la duchesse de Choiseul vendit, par acte séparé, aux sieurs Demimuid et consorts, maîtres de forges, les trois lots

(1) Il a été décidé, en conséquence de cette règle, que les créanciers inscrits sont recevables, après l'expiration des délais de surenchère ou le rejet d'une surenchère antérieure, à prétendre que le véritable prix a été dissimulé. Cassation, 29 avril 1839 (Sirey, 39, 1, 435); et à demander contre l'acquéreur le rapport d'une somme que celui-ci a promise et payée au vendeur en sus du prix porté au contrat. Poitiers, 24 juin 1831 (Sirey, 31, 2, 295). Mais V. Paris, 2 juillet 1836 (Daloz, 37, 2, 80; Sirey, 36, 2, 405; *J. Pal.*, 1837, t. 1, p. 310).

(2) Cette cour est une de celles qui rendent le plus d'arrêts sur des questions graves et de haute discussion. Néanmoins, sa jurisprudence est peu connue, parce que les arrêtistes de Paris n'ont pas de correspondants dans son ressort. C'est là une lacune qui prive la science de documents extrêmement importants.

dont il s'agit pour la somme de 82,000 francs; le prix fut stipulé payable dans deux ans, à l'acquit de la vendresse, aux créanciers que cette dernière se réserva d'indiquer par un acte postérieur, et le surplus, en tant qu'il y en aurait, entre les mains de madame de Choiseul.

Le 1^{er} avril 1818, notification par les acquéreurs aux créanciers inscrits, qui ne requièrent pas de surenchère. Trois ordres successivement ouverts sont réunis en un seul, ensuite duquel le sieur Mallet ne fut colloqué que pour partie de sa créance. Le surplus lui restait dû lorsque, dans le courant de juin 1821, il apprit que des saisies-arrêts avaient été interposées à la requête d'un sieur Detroyes, entre les mains de Demimuid et consorts, afin d'empêcher que ceux-ci ne payassent à la duchesse de Choiseul le montant d'effets souscrits à son profit; le 18 février 1818, en sus du prix de leur adjudication. La procédure en validité, suivie devant le tribunal de Bar, apprit au même sieur Mallet que les sieurs Demimuid et consorts avaient déclaré, le 23 mai, qu'ils ne devaient à la duchesse de Choiseul rien autre chose que le prix de leur adjudication; que cependant ils avaient ajouté, dans une déclaration faite le 4 juin suivant, que la dame de Choiseul avait vendu le 18 février 1818, veille de la vente des trois lots de forêts dont ils s'étaient portés acquéreurs, la superficie d'une partie de ces mêmes lots pour le prix de 22,000 francs, moyennant quoi ils avaient fait des billets qu'ils avaient payés le 19 février 1818, lendemain des échéances.

Alors le sieur Mallet intervint dans l'instance, et demanda que, sans s'arrêter aux oppositions du sieur Detroyes, les sieurs Demimuid et consorts versassent entre ses mains ce qu'ils devaient encore à la duchesse de Choiseul. D'une part, il disait à Detroyes: « Les deniers dont il s'agit proviennent d'un prix de vente délégué aux créanciers hypothécaires; s'ils ont été détournés de l'ordre par une fraude, ce n'est pas une raison pour les en priver. Ils doivent leur être rendus, et il faut

qu'ils indemnisent, avant tout, ceux sur lesquels les fonds ont manqué. » D'autre part, il disait à Demimuid et consorts: « Cette vente de la superficie d'une partie des bois dont vous parlez n'est qu'une fable que la duchesse de Choiseul vous a prié de mettre en avant pour la favoriser dans le projet qu'elle a formé de soustraire à ses créanciers une somme de 22,000 francs; vous avez acheté à la fois le sol et la superficie pour un prix unique, excédant de 22,000 francs le prix apparent, et, quoi que vous disiez, vous êtes encore débiteurs de ces 22,000 francs; vos contradictions, les présomptions, tous les actes de la cause indiquent que vous vous prêtez trop légèrement aux exigences de la duchesse de Choiseul pour ne pas déclarer l'exacte vérité. Au surplus, peu importerait que vous vous soyez libérés, comme vous le dites, entre les mains de la duchesse de Choiseul. Vous avez mal payé; car les créanciers seuls devaient recevoir le prix; vous devez payer une seconde fois. » Bientôt un autre créancier hypothécaire vint se joindre à Mallet; sur ce débat, jugement du tribunal de Bar, qui ordonne que la somme de 22,000 francs sera payée aux créanciers hypothécaires, sur lesquels les fonds ont manqué, suivant l'ordre de leurs hypothèques, et déboute le sieur Detroyes de sa demande formée par suite de la saisie-arrêt.

Ainsi le tribunal décida que les deniers dissimulés dans le contrat de vente devaient, malgré l'absence de surenchère, retourner aux créanciers hypothécaires; qu'ils devaient être répartis d'après les bases de l'ordre clos antérieurement, et par une mesure accessoire et purement supplémentaire à ce même ordre; enfin, que le créancier chirographaire Detroyes n'avait rien à prétendre qu'après les hypothécaires.

Detroyes acquiesça à ce jugement. Fut-ce, de sa part, une méprise sur la portée de ses droits? C'est ce que j'examinerai au numéro suivant. Mais les sieurs Demimuid et consorts interjetèrent appel. Tout le débat se trouvait donc circonscrit devant la cour entre les acqué-

reurs, qui argumentaient de l'art. 2186, et les créanciers hypothécaires, qui le soutenaient inapplicable à leur position. C'est le système de ces derniers que la Cour impériale fit prévaloir par arrêt du 24 juillet 1825.

« Considérant que la faculté qu'ont les créanciers, d'attaquer, en leur nom personnel, les actes faits par leur débiteur en fraude de leurs droits, emporte nécessairement celle d'examiner si le prix stipulé par le débiteur dans la vente de ses immeubles est sincère et véritable, si le débiteur n'a pas cherché à détourner à leur préjudice une partie de ce prix, et si, de leur côté, les acquéreurs ne se sont pas prêtés à une dissimulation qui diminue le gage de leurs créanciers ;

» Qu'en vain, pour se soustraire à ces recherches, les acquéreurs opposeraient que, leur contrat ayant été notifié aux créanciers, et le droit de surenchère étant ouvert à ceux-ci, ils ont, à défaut d'avoir exercé ce droit, reconnu que le prix énoncé dans l'acte de vente représente la véritable valeur de l'immeuble, et qu'ils sont non recevables à prétendre ensuite que ce prix n'est point le prix réel, mais un prix simulé ; que, s'il est libre aux créanciers de prendre la voie de surenchère, ils peuvent aussi ne pas profiter de cette faculté ; que, dans aucun cas, la loi ne les y oblige ; que toujours la loi dans ses dispositions relatives aux droits des acquéreurs et des créanciers sur les biens des débiteurs, a supposé que les acquéreurs donneraient connaissance du prix réel de la vente, et n'a pas interdit d'y faire comprendre ce qui en a été soustrait à leur préjudice ;

» Que les acquéreurs ne pouvaient donc repousser la prétention émise par les créanciers postérieurement à la distribution du prix, qu'autant qu'ils justifieraient que, antérieurement à la distribution, ils ont eu connaissance des faits qui tendent à prouver la simulation, et que cependant ils se sont bornés dans l'instance d'ordre à demander la distribution du prix énoncé dans l'acte de vente ;

» Considérant que rien n'indique, dans la cause, que les parties de Fabvier (les créanciers hypothécaires) aient eu, dans l'instance de l'ordre ouvert sur les biens de la duchesse de Choiseul, connaissance de l'acte sous seing privé sous la date du 6 février 1818, des saisies tierces interposées par Detroyes, et de la déclaration faite par les appelants ; qu'ainsi rien n'établit la fin de non-recevoir opposée à la demande ;

» Considérant que des faits et circonstances de la cause, il résulte que l'acte du 18 février 1818, portant vente aux appelants, moyennant la somme de 22,000 francs, de la coupe de vingt hectares vingt-neuf ares du bois le Patiot, n'a été imaginé que dans la vue d'attribuer à la duchesse de Choiseul une partie du prix porté au contrat du 19 février, et de réduire ainsi le gage des créanciers hypothécaires à la somme de 82,000 francs.

(Suivent des considérants qui établissent en fait la preuve de cette dissimulation).

« Que, de leur côté, les acquéreurs ont à s'imputer de s'être prêtés trop légèrement à un acte qui compromettrait les droits des créanciers ; qu'ils étaient suffisamment avertis, par la clause des contrats qui leur étaient passés, que le prix de leurs acquisitions était payable aux créanciers qui leur seraient indiqués, et le surplus, si surplus y avait, entre les mains de la duchesse de Choiseul ; qu'ainsi le jugement dont est appel ayant fait à la cause l'application des principes qui ne permettent pas que les créanciers soient la victime des actes faits en fraude de leurs droits, et qui veulent au contraire que non-seulement le débiteur, mais encore ceux qui ont participé à ces actes, réparent le tort dont les créanciers ont justement à se plaindre, il n'y a lieu d'accueillir l'appel ;

» Par ces motifs, la cour, statuant au principal, a mis l'appellation au néant avec amende et dépens. »

Cet arrêt est péremptoire, et il doit servir de leçon aux acquéreurs qui, par une complaisance dont ils ne calculent pas souvent toutes les suites, se prêtent à des dis-

simulations qui ne favorisent le vendeur qu'en trompant ses créanciers. La justice et la raison applaudissent également au résultat qu'il consacre.

Maintenant, revenons un instant sur le débat qui avait été soulevé devant les premiers juges entre les créanciers hypothécaires et le créancier chirographaire.

Si ce dernier eût interjeté appel, il est probable qu'il eût échoué devant la cour, à en juger du moins par le second considérant, qui me paraît rentrer tout à fait dans l'ordre d'idées suivi en première instance. La cour, en effet, suppose que, pour qu'il y ait purgation dans le sens de l'art. 2186, il faut que la notification contienne le prix réel, sincère, et non un prix simulé; que la déclaration d'un prix artificieusement déguisé, laisse intacts et l'action hypothécaire et le droit de préférence des créanciers hypothécaires sur les chirographaires. Ou je me trompe fort, ou c'est là la pensée qui a présidé à l'arrêt.

Pour décider si elle est juste, il faut la considérer sous deux points de vue : 1° en ce qui concerne le droit de suite ; 2° en ce qui concerne le droit de préférence entre créanciers.

957 bis. Sur le premier point, je n'hésite pas à dire que ce serait aller beaucoup trop loin, et fausser par conséquent les principes les plus rassurants en cette matière, que de croire que la notification et le paiement d'un prix simulé sont un obstacle au purgation de l'immeuble. D'après l'art. 2186, le défaut de surenchère libère l'immeuble, les hypothèques sont éteintes, on procède à l'ordre, et en même temps les inscriptions sont radiées (1). Dans de telles circonstances, et après l'épuisement de toutes ces formalités qui consomment le purgation, si l'acquéreur vient à aliéner, son acheteur n'a rien à craindre du droit de suite de la part des créanciers, qui prétendent que la fraude leur a masqué une partie du prix. Car, acheteur de bonne foi, il n'a pu pé-

(1) Art. 759 du Code de procédure civile.

nétrer dans les combinaisons et les détours qui ont porté préjudice aux créanciers; il s'est fié aux garanties que lui donnait le système hypothécaire, et il a reçu un immeuble purgé solennellement avec le concours de ces mêmes créanciers qui viennent aujourd'hui l'inquiéter. Permettre aux derniers d'exercer le droit de suite par l'action hypothécaire, ce serait renverser toutes les bases du crédit.

Opposera-t-on les termes de l'art. 2186, qui déclare que l'immeuble n'est libéré que sous la condition que le prix stipulé dans le contrat sera payé aux créanciers inscrits, et dira-t-on que, dans l'espèce qui m'occupe, ce prix n'a pas été payé en entier, puisque les acquéreurs n'ont remis aux créanciers que 82,000 francs, tandis que le prix réellement stipulé était supérieur de 22,000 fr.!!!

Mais la réponse à cette objection est que l'art. 2186 n'a entendu parler que du prix ostensible qui figure dans le contrat, du prix notifié conformément à l'art. 2183 et dont les créanciers se sont contentés. Sans quoi, comme il arrive presque toujours qu'une portion du prix est dissimulée pour éviter les droits d'enregistrement, il n'y aurait que très-rarement des purgations définitives, les sous-acquéreurs auraient à redouter d'interminables recours, et la propriété manquerait de son attribut principal, la stabilité; — il ne saurait en être ainsi. Les hypothèques sont effacées. Les créanciers ne peuvent trouver en elles aucun prétexte pour inquiéter des tiers détenteurs de bonne foi. Sans doute ils sont fondés, ainsi que je l'ai dit plus haut (1), à attaquer la vente pour cause de fraude ou de lésion. Mais c'est là une faculté qui est complètement en dehors du régime hypothécaire. Elle repose tout entière sur les art. 1166 et 1167 du Code Napoléon, et elle est commune aux chirographaires et aux hypothécaires.

957 ter. Je dis que les créanciers chirographaires pour-

(1) N° 957.

raient critiquer le prix de vente, quand bien même les créanciers hypothécaires l'auraient trouvé satisfaisant, et se seraient abstenus de surenchérir.

C'est en effet ce qu'a jugé la cour de Nancy par un arrêt du 18 juin 1833, qui est également inédit, et qui mettra ce point dans tout son jour.

Levy achète des époux Liégeois différents immeubles. Ceux-ci délèguent à Martin Guyot la portion du prix qui restera libre après que toutes les créances hypothécaires inscrites auront été payées, et notamment une rente viagère de 600 francs. Guyot notifie cette cession à Levy le 10 février 1832, à huit heures du matin. Mais le même jour, Levy se fait passer par les époux Liégeois un acte ayant pour but d'absorber à son profit la rémanence déléguée à Martin Guyot; il fait en effet convertir en une somme de 4,500 francs payable entre ses mains la rente viagère de 600 francs.

En cet état Levy procède au purgement des immeubles, et parmi les éléments du prix, il notifie le contrat de cession de 4,500 francs. Les créanciers hypothécaires (au nombre desquels se trouvait Martin Guyot pour des causes étrangères à la cession notifiée le 10 février 1832), ne surenchérissent pas. On procède à l'ordre, qui s'opère sur le prix composé, entre autres éléments, des 4,500 fr. substitués à la rente viagère. Mais Martin Guyot ne s'y présente que sous la réserve expresse de faire valoir tous ses droits, quant à cette rente viagère, par action séparée. Enfin, tous les créanciers hypothécaires sont colloqués; mais on n'obtient ce résultat qu'en entamant à leur profit la somme de 4,500 francs.

Cependant Martin Guyot, avant que le paiement effectif desdits créanciers eût été consommé, avait intenté une action particulière afin d'obtenir le service de la rente de 600 francs; mais, pour ne pas troubler l'état des choses fixé par la procédure en purgement, il fait offre à Levy de payer tous les créanciers hypothécaires.

Levy répond en soutenant que sa cession de 4,500 fr.,

ayant été faite le même jour que celle de Guyot, doit valoir par concurrence avec elle (arg. de l'art. 2147 du Code Napoléon); que la notification faite aux créanciers inscrits a eu pour résultat de faire placer parmi les éléments du prix la somme de 4,500 francs, et nullement la rente viagère; que c'est là un résultat définitif, qui ne peut être changé sur les instances d'un créancier chirographaire; car un créancier chirographaire doit accepter tout ce qui a été adopté par les créanciers hypothécaires, qui lui sont préférables; que l'art. 2186 élève une fin de non-recevoir imparable contre la prétention de Guyot; qu'enfin ce dernier, en recevant la notification du prix comme hypothécaire, et en ne surenchérissant pas, a sanctionné la conversion dont il venait aujourd'hui se plaindre.

Voici l'arrêt qui repousse ce système:

« Considérant que... Levy, par un concert frauduleux avec les conjoints Liégeois, aurait obtenu la conversion en une somme de 4,500 francs, tout au plus suffisante pour payer tous les créanciers hypothécaires, de la rente viagère de 600 francs, formant la partie du prix principal déléguée à Martin Guyot, sauf le droit de ces mêmes créanciers;

» Considérant que, dans cet état de choses, Martin Guyot a un intérêt évident à faire annuler cet acte de conversion, qui lui enlève des droits certains auxquels il n'était pas permis aux époux Liégeois de toucher;

» Considérant qu'à la vérité, lorsque Levy a procédé au purgement des immeubles par lui achetés, il a notifié aux créanciers inscrits, comme complément de son acte de vente, le contrat de conversion de la rente viagère en une somme une fois payée de 4,500 fr.; qu'il est vrai également que les créanciers hypothécaires n'ont pas surenchéri; qu'ainsi ces 4,500 fr. ont dû entrer à leur égard dans les éléments du prix sur lequel ils ont préférence, et qu'aux termes de l'art. 2186, il ne peut être rien changé au quasi-contrat produit par la notification et accepté comme satisfaisant par ces mêmes créanciers;