

» tuelle et la rente viagère. Lorsqu'un héritage hypothéqué à une rente est vendu, par décret, le créancier hypothécaire d'une rente perpétuelle qui a formé opposition au décret, et qui se trouve en ordre d'hypothèque pour recevoir, a toujours droit d'exiger la somme entière qu'il a payée pour acquérir la rente et qui en fait le principal. Il n'en est pas de même d'une rente viagère : comme ces rentes n'ont pas de principal, et que leur valeur diminue beaucoup par le temps, à mesure que la personne sur la tête de qui la rente est créée devient plus âgée et plus infirme, le créancier de cette rente ne peut pas toujours exiger toute la somme qu'il a payée pour l'acquérir, mais seulement celle qui, au temps de la confection de l'ordre, sera estimée suffisante pour acquérir à ce créancier une rente viagère de pareille somme.

» Si le créancier de la rente viagère ne se contente pas de cette somme, il peut demander que les créanciers derniers recevants, qui seront colloqués en ordre après lui, soient tenus de faire sur les deniers qu'ils auront à recevoir, un emploi qui produise un revenu suffisant pour répondre de la rente viagère tant qu'elle durera, si mieux ils n'aiment se charger eux-mêmes de la payer, et de donner pour cet effet bonne et suffisante caution (1).

Ces règles doivent-elles être suivies dans la pratique moderne?

En ce qui concerne les rentes constituées en perpétuel (2), on sait que la vente volontaire suivie de purge en rend le capital exigible (art. 2184), ce qui a été introduit pour que le tiers détenteur puisse se débarrasser sur-le-champ de l'hypothèque, en remboursant le capital et tout ce qui est dû (3); et cette règle souffre d'autant

(1) Du contrat de const., ch. 8, n° 231.

(2) Art. 1909 et suiv. du Code Napoléon.

(3) Merlin, Répert., Rente constituée, p. 387, 388, 389. M. Daloz, Hyp., p. 396, n° 41.

moins de difficulté ici, que la rente constituée en perpétuel est essentiellement rachetable (1). On colloque donc le crédi-rentier qui se trouve en ordre utile pour son capital, et la rente se trouve éteinte.

A l'égard de la rente viagère, la chose est plus embarrassante, puisque la rente viagère ne peut être remboursée (art. 1979). D'où plusieurs auteurs ont conclu qu'un immeuble ne peut jamais être purgé de l'hypothèque pour rente viagère (2). Mais cette proposition est beaucoup trop absolue. Tout ce qu'on peut dire, c'est qu'en adoptant l'opinion dont Pothier est l'organe, on ne pourrait pas obliger le crédi-rentier viager à recevoir lui-même son capital. Mais il n'en est pas moins vrai que le purgement de l'immeuble n'est pas impossible : il y a même des moyens usuels très-légitimes de décharger l'acquéreur, sans nuire au crédi-rentier.

C'est de colloquer pour mémoire le crédi-rentier viager, et d'abandonner aux créanciers postérieurs le capital suffisant pour produire les arrérages annuels de la rente, sauf à ceux-ci à donner bonne et suffisante caution, ou à faire un emploi environné de toutes les garanties. On voit que ce parti rentre dans les idées développées par Pothier, et dans les dispositions de l'art. 1978 du Code Napoléon (3); par là l'acquéreur vide ses mains, il se libère de son prix, il est déchargé de toute hypothèque. Il peut même forcer le crédi-rentier à lui donner quittance et à consentir à la radiation de son inscription (4). Il y a, en effet, novation en ce qui concerne le tiers détenteur, qui, ayant payé, autant qu'il était en lui, ne peut plus être inquiété. D'un autre côté, le crédi-rentier n'a pas de plainte à élever, puisque les créanciers mis à la place du tiers détenteur lui assurent le service de sa rente, soit par l'interposition de cautions, soit par

(1) Art. 1911.

(2) M. Daloz et Persil, *suprà*, n° 928.

(3) M. Grenier, t. 1, n° 186.

(4) Art. 772 du Code de procédure civile. *Infrà*, n° 960.



une dation d'hypothèque, soit par un emploi utile et assuré. Tous les droits se trouvent donc heureusement ménagés et conciliés.

Quelques objections ont été faites cependant contre ce mode de procéder. On a prétendu que le tiers détenteur ne pouvait être forcé de vider ses mains en celles du créancier postérieur, qui se trouverait ainsi chargé du service de la rente; que l'acquéreur ne doit se dessaisir de son prix qu'en obtenant l'entier affranchissement de son immeuble; qu'en ce qui concerne le crédi-rentier, on ne pouvait l'obliger à accepter d'autres gages et d'autres débiteurs que ceux qui sont obligés envers lui par son contrat (1).

Mais ces raisons doivent échouer devant les réflexions suivantes : d'abord, on ne conçoit pas que l'adjudicataire soit assez mal conseillé pour susciter des obstacles contre une mesure qui est dans son intérêt bien entendu, et qui doit dégager son immeuble. Quelle est sa position, et que lui demande-t-on? Il est acquéreur, il doit un prix, il veut le payer, on lui trace un mode particulier pour se libérer. Ce mode lui fait-il grief? Voilà toute la question. Eh bien ! on n'exige pas autre chose, sinon qu'il paye à ceux qui lui sont désignés, soit par les parties d'accord entre elles, soit par le juge!!! et cela fait, son immeuble est affranchi, les inscriptions doivent être radiées, une novation s'opère, et quels que soient les événements ultérieurs, il n'a aucun recours à redouter. Nous avons même vu ci-dessus qu'il peut consigner (2), et par là se tenir encore plus en dehors des débats relatifs à l'ordre et au partage du prix. Il n'a donc aucun intérêt à refuser de payer les créanciers postérieurs, d'autant que ceux-ci, étant appelés à toucher le capital après l'extinction de la rente, ont droit à en être saisis (3).

(1) V. le recueil de M. Dalloz, Hyp., p. 395.

(2) *Suprà*, n° 958 *ter*.

(3) Quand j'ai dit qu'il y avait novation, je n'ai pas entendu dire que cela fût à l'égard du débiteur principal. Je n'ai voulu parler que du tiers détenteur.

Quant au crédi-rentier, il ne faut pas lui permettre de s'armer de principes inflexibles pour s'opposer à la libération des propriétés, libération que le législateur envisage d'un œil si favorable. Ce qui doit lui importer avant tout, c'est qu'il soit rendu indemne, c'est qu'il ne coure aucun risque ! Tant que ses droits sont garantis, il n'est pas fondé à se plaindre, et ses subtilités doivent être repoussées. Assurément le législateur n'a pas ignoré que le purgement des immeubles diminue parfois les sûretés de ceux qui ont des hypothèques qui les grèvent (1). Néanmoins, il l'a autorisé comme mesure infiniment utile, et il ne s'est pas laissé arrêter par la rigueur du *summum jus*. Le créancier dont je parle n'a donc pas le droit de paralyser le purgement. Qu'aurait-il à dire, par exemple, si, pour faire taire ses difficultés, le tiers détenteur consignait de prime abord, comme notre article lui en donne le droit ? Trouverait-il dans la loi une exception introduite en sa faveur ? Pourrait-il soutenir que le texte que j'analyse doit plier devant son privilège, et que la consignation n'est pas permise quand la dette est une rente viagère ? Mais l'art. 2186, si général, si absolu, s'élèverait contre cette prétention (2), et ramènerait les parties au droit commun. Disons donc que les créanciers postérieurs toucheront, mais à charge de solide emploi.

Parmi les exemples d'emploi, on peut citer le placement des sommes destinées à assurer le service de la rente, à la caisse des dépôts et consignations ; ou bien la vente au rabais de la rente, à charge par l'adjudicataire de fournir une garantie immobilière suffisante (3).

Nous avons vu aussi ci-dessus, par le texte de l'ordonnance de 1551, que, si les créanciers prenaient à leur charge le service de la rente, ils pourraient être forcés à donner hypothèque sur leurs biens.

(1) *Suprà*, t. 2, n° 544.

(2) *Suprà*, n° 959.

(3) Caen, 18 mai 1813 (Dal., Hyp., p. 408).

Il arrive très-souvent que l'on charge l'acquéreur de conserver par devers lui la somme suffisante pour assurer le service de la rente (1). Mais alors il n'y a pas purge-ment : car, comme je l'ai dit *suprà*, n° 958 *ter*, l'immeuble n'est libéré qu'autant que le tiers détenteur a vidé ses mains. Or, s'il conserve par devers lui le capital hypothéqué, il demeure toujours assujetti à un recours hypothécaire.

Mais comme il peut être important pour un acquéreur de ne pas rester grevé de pareilles charges, et de posséder un immeuble complètement affranchi, je pense qu'il peut se refuser à l'obligation dont je parle, et s'en tenir à la disposition de notre article, qui l'autorise à consigner.

§. Tout ceci est d'une facile appréciation, lorsque le prix de l'immeuble aliéné est suffisant pour assurer le service ultérieur de la rente.

Mais que devrait-on décider si le prix de l'immeuble était inférieur au capital nécessaire pour que la rente fût desservie?

M. Grenier (2) pense que les créanciers postérieurs, qui toucheraient le prix, ne seraient tenus de fournir de sûretés que jusqu'à concurrence de ce qu'ils recevraient, et que ce serait seulement dans la proportion de ce qu'ils auraient perçu qu'ils acquitteraient la rente annuellement, sauf au crédi-rentier à exercer telle action que de droit contre le débiteur personnel de la rente, ou à se pourvoir successivement sur les autres immeubles du débiteur qui lui seraient hypothéqués jusqu'à ce qu'il eût toutes les garanties nécessaires pour l'acquit entier de la rente.

Au contraire, la cour de Bourges a décidé, par arrêt du 25 mai 1827 (3), qu'il faut prélever annuellement

(1) Paris, 8 août 1806 (Dal., Hyp., p. 407).

(2) T. 1, n° 186.

(3) Dal., 29, 2, 258, 259.

sur le prix la somme nécessaire pour parfaire les arrérages, et M. Dalloz trouve que cette opinion est plus équitable que celle de M. Grenier (1). Car, dit-il, ce prix appartient tout entier au rentier viager, ou du moins les créanciers postérieurs n'y ont de droit que subordonné-ment à lui; il doit donc être employé de la manière qui lui soit le plus avantageuse.

Cette dernière opinion me paraît inadmissible, tandis que celle de M. Grenier est seule rationnelle et concilie tous les intérêts. Quand on dit que le capital appartient au rentier, qui peut exiger qu'on l'ébrèche pour servir les arrérages, je crois qu'on tombe dans l'erreur. Le rentier n'a droit qu'à des rentes, et ces rentes doivent être proportionnées au capital. Lorsque l'immeuble hypothéqué est converti en prix, et qu'il est reconnu que ce prix ne peut suffire au service de la rente, il est souverainement injuste que le rentier prétende faire sortir l'intégrité de sa rente d'un gage trop peu considérable pour la servir. C'est tant pis pour lui s'il s'est contenté d'une hypothèque inégale, et il doit être repoussé quand il vient compromettre le sort des créanciers postérieurs, et consommer à leur préjudice les capitaux qui leur appartiennent, sauf la rente à laquelle il a droit, mais seulement en proportion du produit de ces mêmes capitaux.

959 *quinq.* Ces différents moyens de concilier la libération des immeubles avec les droits des créanciers éventuels se compliquent de difficultés nouvelles, lorsque ces créanciers ont des hypothèques multiples.

J'ai une créance conditionnelle hypothéquée sur les immeubles A, B, C; on me colloque pour mémoire dans l'ordre sur le prix de l'immeuble A, en faisant toucher le montant de ma collocation aux créanciers postérieurs. Mais moi, qui ne me fie pas aux garanties que m'offrent ces derniers, j'entends conserver mon droit d'hypothèque

(1) Hyp., p. 395, n° 7.

sur les immeubles B, C, et si le prix de ces immeubles est mis en distribution, je fais mes diligences pour être colloqué éventuellement dans les ordres auxquels ils donnent lieu. Y serai-je bien fondé?

L'affirmative doit être considérée comme certaine. Ma créance n'est pas éteinte au regard de mon débiteur principal, puisque, n'étant pas encore purifiée, je ne puis en toucher le montant effectif. En fait, je n'ai pas été payé. Le purgement n'a fait, jusqu'à présent, que me procurer une garantie à la place d'une autre. De ce que mon hypothèque a été effacée de l'immeuble A, par suite de novation, il ne s'ensuit pas que je doive être privé de mon hypothèque sur les immeubles B et C. Si j'ai stipulé plusieurs hypothèques, c'est précisément que j'ai voulu me mettre à l'abri de toute perte en cas de purgement. J'ai donc le droit d'être colloqué partout provisoirement. Telle est l'opinion de MM. Persil (1) et Dalloz (2); elle se fortifie d'un arrêt de la Cour de cassation, du 18 mai 1803 (3). Mais M. Grenier paraît contraire à ce système (4).

La même décision doit être portée dans le cas de rente viagère; car, soit que les fonds soient laissés entre les mains de l'acquéreur, soit qu'ils soient placés entre les mains des créanciers postérieurs, la rente n'est pas amortie; elle se continue toujours; il faut le décès du crédi-rentier pour qu'elle soit éteinte; le rentier a donc droit à conserver toutes ses hypothèques (5), et par suite à se faire colloquer provisoirement. Sans quoi on lui enlèverait le bénéfice de son contrat.

Ce que je viens de dire du cas où le crédi-rentier au-

(1) Art. 2166, n° 15.

(2) Hyp., p. 396, n° 10.

(3) Dal., Hyp., p. 405, 406.

(4) T. 1, n° 186, p. 394.

(5) Mais si le tiers détenteur de l'immeuble A avait consigné, l'hypothèque sur cet immeuble serait éteinte; le crédi-rentier pourrait seulement recourir hypothécairement sur B et C.

rait été colloqué provisoirement pour la *totalité* de sa rente sur les immeubles A, B, C, devrait à plus forte raison être décidé pour le cas où il n'aurait été colloqué que pour partie sur l'immeuble A, et partie sur l'immeuble B. Il aurait droit à être placé en ordre pour le tout sur le prix de l'immeuble C.

Le contraire a cependant été jugé par deux arrêts de la cour de Paris, des 31 juillet 1813 et 20 avril 1814 (1), qui ont l'assentiment de MM. Grenier (2) et Persil (3). Mais ils me paraissent violer ouvertement l'art. 2161 du Code Napoléon, qui ne veut pas que l'hypothèque conventionnelle puisse être réduite (4). Je sais bien que l'équité a de la peine à souscrire à la rigueur dont je me fais ici le défenseur. Mais la loi est si formelle que je ne vois pas d'issue pour échapper à ses dispositions.

Pesons en effet les raisons de M. Persil, qui a le mieux défendu les deux arrêts contre lesquels je crois devoir m'élever.

« En se présentant à l'ordre, dit-il, le créancier est censé spécialiser son hypothèque et la restreindre à l'immeuble dont on va distribuer le prix. »

C'est une erreur; le crédi-rentier ne fait qu'obéir à la nécessité: il agit pour ne pas laisser perdre son hypothèque sur le premier immeuble, qui sans ses diligences en serait purgé. Mais rien n'autorise à penser qu'il renonce à son hypothèque sur les autres immeubles. En présence de la règle qui veut que la renonciation ne se suppose jamais, il ne faut pas être si prodigue de renonciations.

« Le crédi-rentier, continue M. Persil, consent une espèce de novation dont l'effet est de substituer l'acquéreur au débiteur originaire. »

Ici M. Persil suppose que les fonds ont été laissés

(1) Dal., Hyp., p. 406.

(2) T. 1, p. 394.

(3) Art. 2114, n° 6.

(4) *Suprà*, n° 749.

entre les mains de l'acquéreur (1). Mais il s'éloigne singulièrement de la vérité en prétendant que cette obligation imposée à l'acquéreur change la position du débiteur principal. Il n'y a là qu'une simple indication d'un nouveau débiteur, qui s'ajoute au débiteur principal, mais qui n'opère pas la libération de ce dernier. C'est ce qu'a décidé la Cour de cassation par un arrêt du 18 mai 1808, portant cassation d'un arrêt de la cour de Paris, qui avait adopté des principes conformes à ceux de M. Persil (2).

Tout ce que M. Persil ajoute ensuite à ces deux raisons dominantes que je viens de réfuter, tombe sans beaucoup d'efforts. C'est en partant de l'idée fautive d'une novation qu'il dit : *que la première obligation est éteinte, qu'il y a paiement fictif, libération du premier débiteur et par conséquent extinction de toutes les obligations accessoires qu'il avait contractées.* Dès qu'il est établi que le débiteur principal demeure toujours obligé, on doit repousser tous les corollaires qui découlent d'une proposition contraire.

Au reste, l'opinion que je défends s'appuie d'un arrêt de la Cour de cassation du 18 mai 1808, que je viens de mentionner, et sur lequel je crois utile d'insister, parce qu'il fait une exacte application des vrais principes (3).

Un créancier d'une rente perpétuelle avait été colloqué dans un premier ordre pour une portion de ce qui lui était dû, mais de manière que les fonds avaient été laissés entre les mains de l'acquéreur pour le service de la rente. Deux ordres s'étant ouverts ultérieurement sur le prix d'immeubles hypothéqués à ce créancier, il demanda collocation intégrale pour assurer le service de sa rente. Mais la cour de Paris ne lui accorda collocation que pour la

(1) D'où il suit que l'acquéreur, demeurant chargé de la somme hypothéquée, ne libère pas même son immeuble ! *Suprà*, n° 959 *quinq.*

(2) Dal., Hyp., p. 405, 406.

(3) Dal., Hyp., p. 405, 406.

somme en déficit sur le premier prix. L'arrêt de la cour impériale est motivé d'une manière très spécieuse ; il se fonde sur ce que : 1° l'acquéreur chargé du service de la rente est substitué au débiteur principal ; 2° celui-ci est pleinement libéré jusqu'à concurrence de la portion du prix laissée entre les mains de l'acquéreur pour être employée au service de la rente ; 3° le créancier d'un capital éventuel qui provoque l'ordre du prix des biens de son débiteur, pour y être colloqué de manière à assurer la continuation de sa rente *par l'acquéreur*, contracte l'obligation d'accepter celui-ci pour débiteur *au lieu du vendeur* : il s'opère une novation ; 4° autoriser le créancier d'une rente à se faire colloquer dans tous les ordres qui peuvent s'ouvrir successivement, ce serait paralyser la libération du débiteur, et rendre impossible la collocation d'aucun autre créancier.

Cet arrêt fut cassé et devait l'être. C'est en vain que l'équité chercherait à venir à son secours. Il viole des principes dont il n'est pas permis de s'écarter.

960. Lorsque l'acquéreur a vidé ses mains, et que les fonds destinés à l'acquit des créances éventuelles ou des rentes ont été livrés aux créanciers postérieurs à charge d'emploi, cet acquéreur peut-il exiger une décharge des créanciers éventuels ?

J'ai énoncé l'affirmative, *suprà*, n° 959 *bis* ; j'y reviens ici pour dire qu'elle ne doit pas paraître douteuse. Notre article déclare en effet que l'acquéreur est libéré en payant le prix *à ceux qui sont en ordre de le recevoir*. Il faut donc que le crédi-rentier ou le créancier de la créance éventuelle lui donne *décharge*, conformément à l'art. 772 du Code de procédure civile. Il est vrai que ces créanciers n'ont pas touché effectivement *le montant de leur collocation* ; mais il n'importe ! l'acquéreur est libéré puisqu'il a vidé ses mains à qui de droit. Le paiement effectif n'est pas le mode unique d'extinction des obligations.

Il en serait de même si le tiers détenteur avait consigné, comme notre article lui en donne le droit. La consigna-

tion lui donnerait le droit d'exiger la radiation des inscriptions des crédi-rentiers et autres créanciers éventuels (1).

ARTICLE 2187.

En cas de revente sur enchères, elle aura lieu suivant les formes établies pour les expropriations forcées, à la diligence soit du créancier qui l'aura requise, soit du nouveau propriétaire.

Le poursuivant énoncera dans les affiches le prix stipulé dans le contrat, ou déclaré, et la somme en sus à laquelle le créancier s'est obligé de la porter ou faire porter.

SOMMAIRE.

- 960 bis. Mode de procéder en cas de revente sur enchères. Nécessité d'une vente publique.
- 960 ter. Rapports et différences entre pareille vente et la vente par expropriation forcée.
961. En matière d'adjudication, à la suite de réquisition de surenchère sur vente volontaire, il n'y a pas lieu à la surenchère du quart.
- 961 bis. Le contrat de vente volontaire sert de cahier des charges. Mais il y a des cas où le surenchérisseur n'est pas tenu de tenir toutes les charges portées au contrat, par exemple, lorsque des créanciers hypothécaires viennent absorber la portion du prix déléguée à des créanciers chirographaires.
- 961 ter. On peut vendre par lots l'immeuble sur lequel se poursuit la surenchère. Dissentiment avec un arrêt de Rouen.

COMMENTAIRE.

960 bis. Lorsque le créancier requérant a fait son enchère du dixième en sus du prix stipulé dans le contrat

(1) *Suprà*, n° 720. M. Tarrible, Saisie immobil., p. 314, col. 2.

ou déclaré par le nouveau propriétaire, il ne doit pas s'en tenir là ; il doit provoquer d'autres enchères pour voir si la sienne sera ou non couverte, c'est-à-dire qu'il doit requérir la vente publique de la chose, conformément à ce qui est prescrit pour les expropriations forcées. Le nouveau propriétaire a également droit à poursuivre la revente. Car il peut vouloir couvrir l'enchère qui vient d'être faite, et se porter adjudicataire. D'ailleurs, il a intérêt à ne pas rester sous le coup de la surenchère, et à faire marcher les choses avec célérité (1). Enfin, s'il y a négligence de la part du créancier requérant et du nouveau propriétaire, chaque créancier inscrit poursuivra l'adjudication (art. 2190).

960 ter. Mais à quel point doit-on commencer à suivre la procédure pour expropriation forcée ?

Il est évident que les premières formalités de l'expropriation forcée ne peuvent convenir à la revente par surenchère. Il ne faut ni commandement, ni dénonciation, ni autres formalités qui se rattachent à ces deux points capitaux de la procédure.

Le poursuivant doit seulement commencer par l'apposition des affiches. Ces placards doivent contenir : 1° le prix stipulé dans le contrat ou déclaré, et la somme en sus à laquelle le créancier s'est obligé de la porter ou faire porter (art. 2187) ; 2° les formalités prescrites par les art. 696 et 699 du Code de procédure civile ; 3° l'indication du jour de la première publication, qui ne peut avoir lieu que quinze jours après apposition (art. 836 du Code de procédure civile).

L'application des placards est constatée conformément à l'art. 699.

Le procès-verbal en est notifié au nouveau propriétaire,

(1) Delvincourt, 5, p. 372, n° 2. Souvent, par le fait, il serait exposé à y rester longtemps. V. l'espèce d'un arrêt de Bordeaux du 17 mars 1828 (Dal., 28, 2, 104).