

server l'immeuble par lui acquis, il n'a qu'à se porter dernier et plus offrant enchérisseur pour chaque lot mis en vente. Quant à l'intérêt du vendeur, il est singulier que la cour de Rouen le trouve en opposition avec la vente par lots. Car quel est son plus grand intérêt, si ce n'est à voir ses immeubles vendus au plus haut prix possible, afin de mieux désintéresser ses créanciers?

ART. 2188.

L'adjudicataire est tenu, au delà du prix de son adjudication, de restituer à l'acquéreur ou au donataire dépossédé les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux de la transcription sur les registres du conservateur, ceux de notification, et ceux faits par lui pour parvenir à la revente.

SOMMAIRE.

962. Lorsque l'acquéreur est dépossédé, il doit être indemnisé, par l'adjudicataire, des frais, loyaux coûts, impenses et améliorations.
963. L'adjudicataire n'est pas tenu de transcrire.

COMMENTAIRE.

962. Notre article suppose que le nouveau propriétaire n'a pas voulu ou n'a pas pu se rendre adjudicataire, et qu'il s'est laissé supplanter par un autre.

Alors il est dépossédé, et son contrat est résolu, de manière qu'il est tout à fait déchargé vis-à-vis de son vendeur, et que les hypothèques qu'il a constituées pendant son acquisition sont et demeurent éteintes (1).

(1) On peut consulter un arrêt de la Cour de cassation du 12 novembre 1834, rapporté par M. Dalloz, 35, 1, 23.

C'est parce qu'il y a résolution complète du contrat primitif que notre article exige que l'adjudicataire paye au précédent propriétaire dépossédé, les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux de transcription, ceux de notification et ceux qu'il peut avoir faits pour la revente (1). L'acquéreur évincé doit sortir absolument indemne (2). Il faut même dire que l'adjudicataire doit rembourser à l'acquéreur les impenses et améliorations qui ont donné une plus-value à l'immeuble (3). Sur quoi je dois faire observer qu'un arrêt de la cour de Paris, du 10 mars 1808 (4), a décidé que l'acquéreur qui prétendait avoir des répétitions à exercer contre l'acquéreur pour le montant de cette plus-value, devait en déterminer la quotité avant l'adjudication, attendu que, pour favoriser les enchères, il importait de lever d'avance toute incertitude.

963. L'adjudicataire doit-il faire transcrire son contrat d'adjudication?

On pourrait penser l'affirmative par un argument *à contrario*, tiré de l'art. 2189 du Code Napoléon. Mais l'on sait que l'argument *à contrario* est souvent vicieux.

M. Tarrible soutient, par des raisons qui paraissent

(1) On sait que, d'après l'art. 1593 du Code Napoléon, ces frais sont à la charge de l'acquéreur. Voyez mon Commentaire sur le titre de la Vente, n° 164. J'y expose les raisons de ce point de droit. — Mais l'acquéreur évincé, à moins de clause expresse contraire, ne doit les intérêts de son prix d'adjudication qu'à compter de cette adjudication et non à partir de la date du contrat primitif d'aliénation. Cassation, 14 août 1833 (Sirey, 33, 1, 609). Paris, 15 juillet 1837 et 3 août 1844 (Sirey, 58, 2, 131 et 45, 2, 563).

(2) M. Delvincourt, t. 3, p. 375, note 8. — Et les fruits qu'il a perçus depuis le jour du contrat primitif jusqu'au jour de l'adjudication sont sa propriété exclusive. Bordeaux, 11 juin 1842 (Sirey, 42, 2, 496).

(3) Conf., t. 2, p. 256. MM. Grenier, t. 2, n° 471. Carré, t. 3, p. 185. *Junge* Bordeaux, 14 décembre 1843 (Sirey, 44, 2, 530). V. aussi Paris, 7 juin et 11 juin 1834 (Sirey, 35, 2, 53). V. *suprà*, n° 838 et suiv., plusieurs questions applicables ici.

(4) Sirey, 15, 2, 200.

inexpugnables, que l'adjudicataire ne doit pas transcrire (1). C'est aussi l'avis de M. Grenier, quoiqu'il reconnaisse que cette opinion n'est pas suivie dans la pratique. Je renvoie pour l'examen des raisons de M. Tarrible à l'article suivant.

ARTICLE 2189.

L'acquéreur ou le donataire qui conserve l'immeuble mis aux enchères, en se rendant dernier enchérisseur, n'est pas tenu de faire transcrire le jugement d'adjudication.

SOMMAIRE.

964. L'acquéreur originaire qui se rend adjudicataire ne doit pas faire transcrire.
965. Disparate que forme notre article. Erreur de M. Delvincourt et de la cour de Paris.

COMMENTAIRE.

964. Notre article dispose dans une hypothèse inverse de celle qui a fait l'objet de l'article précédent. Il suppose ici que c'est l'acquéreur ou le donataire qui s'est rendu adjudicataire.

Dans ce cas, ce n'est pas l'adjudication qui forme le véritable titre de l'acquéreur ou du donataire. Son droit de propriété émane toujours de la précédente acquisition, qui reçoit sa confirmation et se trouve purifiée (2). Auparavant, l'acquéreur n'avait acquis qu'une propriété résoluble sous condition; par l'adjudication, elle est de-

(1) Transcript., p. 124, n° 3. *Suprà*, n° 909.

(2) M. Grenier, t. 2, n° 467.

venue incommutable, et toutes les charges hypothécaires qui la grevaient sont éliminées.

965. Il est si vrai que c'est toujours le contrat primitif d'aliénation qui forme le véritable titre de l'acquéreur ou donataire devenu adjudicataire, que l'art. 2189 le dispense de faire transcrire le jugement d'adjudication. Le motif en est que ce contrat originaire, dont le jugement d'adjudication ne fait qu'opérer la confirmation, a déjà été transcrit, et qu'une nouvelle transcription ferait une formalité surabondante (1).

Au surplus, on a lieu de s'étonner de la disposition de notre article. Dispenser le donataire ou acquéreur de faire transcrire parce que le contrat primitif l'a déjà été, c'est supposer que tout autre que l'acquéreur ou le donataire doit faire transcrire le jugement d'adjudication. Mais quelle serait l'utilité de cette transcription? de parvenir au purgement des hypothèques? Elles sont purgées par le jugement même d'adjudication. La transcription serait un pléonisme inutile et dispendieux, à la suite d'une procédure où l'on a épuisé tous les moyens de publicité.

On ne peut expliquer l'art. 2189 qu'en disant qu'il y a disparate dans les dispositions de la loi. Sans cela cet article serait inintelligible (2).

A l'époque de l'émission du Code Napoléon, la loi du 11 brumaire an VII, sur les expropriations forcées, était encore en vigueur. L'art. 22 de cette loi portait que l'ad-

(1) *Quid* en ce qui concerne l'inscription des créanciers? Jugé que la surenchère formée à la suite d'une vente sur expropriation forcée, si elle a pour résultat de faire adjuger l'immeuble à un autre que l'adjudicataire primitif, résout la première vente à l'égard des créanciers privilégiés ou hypothécaires, et que dès lors, s'ils ont négligé d'inscrire avant la première adjudication, ils peuvent encore inscrire utilement dans l'intervalle de cette adjudication à la seconde. Bordeaux, 24 avril 1845 (Sirey, 46, 2, 65). Mais voyez *infra*.

(2) M. Tarrible, Répert., Transcript., p. 124, n° 3.

judication devait être transcrite à la diligence de l'adjudicataire dans le mois de sa prononciation, et qu'il ne pouvait, avant l'accomplissement de cette formalité, se mettre en possession des biens adjugés. Après l'expiration d'un mois, le même article accordait aux créanciers non remboursés la faculté de faire procéder contre l'adjudicataire, et à sa folle-enchère, à la revente et adjudication des biens, dans les mêmes formes et délais qu'à l'égard du saisi, sauf que le commandement était remplacé par une dénonciation du certificat délivré par le conservateur, que la transcription du jugement d'adjudication n'avait pas été faite.

Peut-être entraînait-il alors dans le dessein des auteurs du Code de maintenir cette disposition et de l'insérer dans le Code de procédure civile, qui ne fut décrété qu'un an après. Si cette disposition eût été conservée, elle aurait été dans une parfaite harmonie avec le texte de notre article; mais, comme on ne la trouve pas dans le Code de procédure civile, on ne peut douter que la formalité n'ait été supprimée. L'art. 2189 est donc tout à fait inutile. Disons mieux! mal entendu, il peut donner lieu aux plus grandes erreurs, et l'on voit qu'il a entraîné la cour de Paris à décider que non-seulement l'adjudicataire étranger doit transcrire, mais encore qu'un créancier non inscrit dans la quinzaine de la vente primitive peut remplir cette formalité dans la quinzaine de la transcription du jugement d'adjudication, et recommencer dans cette quinzaine tout ce qui aurait été fait dans la quinzaine de la transcription de la vente (1). On peut bien penser que cet arrêt ne peut faire aucune autorité (2), et il est étonnant que M. Delvincourt le représente comme juste et bien rendu (3).

(1) 3 avril 1812. Denev., 14, 2, 31. V. la note qui précède.

(2) M. Grenier, t. 2, p. 387.

(3) T. 3, p. 374, note 8.

ARTICLE 2190.

Le désistement du créancier requérant la mise aux enchères, ne peut, même quand le créancier payerait le montant de la soumission, empêcher l'adjudication publique, si ce n'est du consentement exprès de tous les autres créanciers hypothécaires.

SOMMAIRE.

966. La procédure en surenchère appartient à tous les créanciers. Le poursuivant ne peut se désister que du consentement de tous les hypothécaires.

COMMENTAIRE.

966. La procédure en surenchère appartient à tous les créanciers inscrits. Le poursuivant n'est, en quelque sorte, que leur *negotiorum gestor*; son désistement ne peut donc leur nuire, et quand même il payerait le montant de sa soumission du dixième, il ne pourrait empêcher les créanciers hypothécaires d'exiger que l'on en vienne à l'adjudication publique, et de s'emparer d'une procédure qu'il a abandonnée contre leur gré. Le créancier poursuivant n'a droit à se désister que du consentement de tous les créanciers inscrits.

C'est parce que le poursuivant est censé être le mandataire de tous les créanciers hypothécaires que je disais, au n° 950, que la nullité d'une surenchère obtenue contre le poursuivant est acquise contre tous les autres créanciers hypothécaires.

Notre article n'est que la conséquence de ce même principe.

ARTICLE 2191.

L'acquéreur qui se sera rendu adjudicataire aura son recours tel que de droit contre le vendeur, pour le remboursement de ce qui excède le prix stipulé par son titre, et pour l'intérêt de cet excédant, à compter du jour de chaque paiement.

SOMMAIRE.

967. Du recours en garantie de l'acquéreur évincé contre le vendeur.
 968. Du recours en garantie de l'acquéreur contre le vendeur lorsqu'il a payé une plus forte somme pour se rendre adjudicataire.
 969. De la garantie en cas de donation.
 970. Suite.
 971. Lorsque l'acquéreur s'est rendu adjudicataire, les fonds qui restent après le paiement des hypothécaires lui appartiennent. Les chirographaires ne peuvent lui en demander compte.

COMMENTAIRE.

967. J'ai parlé sous l'art. 2178 du recours en garantie que l'acquéreur évincé peut avoir contre le vendeur. Cette garantie n'est à la vérité assurée à l'acquéreur que dans le cas où, par l'art. 2178, il délaisse, ou dans celui où il subit l'expropriation par suite de l'action hypothécaire; et l'on voit que cet article est étranger à l'hypothèse où l'acquéreur est dépossédé par suite des combinaisons du purgement des hypothèques, et en vertu de l'appel, qu'il a en quelque sorte adressé aux créanciers inscrits, pour faire mettre la chose vendue en adjudication.

Mais il n'y a pas de doute que l'éviction, même en ce

cas, ne produise garantie pleine; car elle procède d'une cause antérieure à la vente et personnelle au vendeur, qui pouvait faire cesser le trouble (1); et si l'acquéreur n'eût pas recouru au purgement des hypothèques, qui est toujours très-favorable, l'éviction n'en eût pas moins été infaillible, puisque les créanciers auraient agi par l'action hypothécaire. Tenons donc pour constant que l'acquéreur évincé par une surenchère a son recours contre le vendeur (2).

Ainsi supposons que l'acquéreur ait acheté pour 50,000 fr. la terre de Beauregard, et qu'il l'ait payée; si ensuite il veut purger et qu'il soit évincé par une surenchère, le bon sens dit que le vendeur sera obligé de lui restituer les 50,000 fr. par lui déboursés.

Il faut même aller plus loin. Supposons que la terre de Beauregard valût en 1817 la somme de 50,000 fr. L'acquéreur n'a pas payé parce qu'il a voulu purger. Mais il se trouve qu'en 1820, époque à laquelle une surenchère le dépossède, la terre de Beauregard valait 60,000 fr., par suite d'un accroissement dans le prix des terres. L'acquéreur évincé pourra-t-il agir en garantie contre son vendeur pour lui payer, à titre d'indemnité, les 10,000 fr. qui font la différence entre la valeur lors de l'acquisition, et la valeur lors de l'aliénation?

M. Tarrible (3) se prononce pour l'affirmative, et il est

(1) V. mon Commentaire sur la Vente, no 416.

(2) M. Tarrible, Répert., Transcript., § 6, n° 4. Il a été décidé par suite que l'adjudicataire qui a payé son prix au vendeur est substitué à celui-ci contre l'adjudicataire primitif et peut poursuivre contre cet adjudicataire par la voie de la folle-enchère la répétition du prix qu'il a payé. Cassation, 8 mars 1850 (*J. Pal.*, 1851, t. 2, p. 688). Pareillement il a été jugé que l'adjudicataire de plusieurs lots qui est évincé par surenchère du principal lot peut demander sa décharge même pour les autres lots, le vendeur étant garant d'une éviction partielle aussi bien que d'une éviction totale. Lyon, 13 août 1852 (*J. Pal.*, 1852, t. 2, p. 635). V. encore Bordeaux, 21 avril 1856 (*Sirey*, 56, 2, 411).

(3) Répert., Transcript., p. 126.

suivi par M. Grenier (1), qui rapporte une opinion fort juste de M. Dumont, ancien professeur de droit à Bourges (2). Pour soutenir la négative, on pourrait dire que l'acquéreur serait très-défavorable à prétendre cette indemnité; car il a connu les hypothèques qui grevaient l'immeuble acquis; il a dû s'attendre à des recherches, et il a bien voulu en courir les éventualités: il ne doit donc pas lui être accordé d'indemnité à titre d'éviction. Il ne peut justement réclamer que ce qu'il a déboursé, et c'est ce qu'a jugé la cour de Paris, par arrêt du 25 prairial an XII (3). On pourrait ajouter, dans l'opinion consacrée par cette décision, qu'il y a de l'injustice à traiter le vendeur avec cette dureté que les auteurs cités font sortir des principes généraux. Car le plus souvent, le vendeur est dans une position digne d'intérêt: il ne vend que pour payer ses créanciers, et prévenir des saisies ruineuses. S'il se voit exposé à des recours en indemnité pour des dommages, qui ne sont que le *lucrum cessans* et auxquels l'acquéreur s'est exposé volontairement, il aura plus de répugnance à se libérer, et il en résultera des inconvénients et pour lui et pour ses créanciers.

Mais ces raisons ne sont que spécieuses, et l'on peut facilement y répondre, en opposant qu'à la vérité la surenchère est une voie de droit à laquelle l'acquéreur a dû s'attendre, mais qu'il a dû espérer aussi que le vendeur ferait cesser le trouble en indemnisant les créanciers hypothécaires. L'éviction procède donc tout entière du fait du vendeur, qui doit en garantir l'acquéreur et qui ne le fait pas. Donc, celui-ci a droit aux dommages et intérêts, conformément à l'art. 1630 du Code Napoléon (4).

(1) T. 2, p. 380.

(2) Je reviens sur cette question dans mon Commentaire sur le titre de la *Vente*, nos 426 et 427.

(3) Sirey, 7, 2, 953.

(4) Voyez les principes que je développe sur ce point dans mon Commentaire sur le titre de la *Vente*, nos 502 et suiv. Je

Je n'ignore pas que, pour combattre ce résultat, on a quelquefois cherché à argumenter de ce qui avait lieu en matière de retrait lignager. En effet, le retrait ligna-

m'aperçois que les raisons que je donne de l'obligation où est le vendeur de garantir l'acquéreur, sont combattues par M. Duvergier, qui prétend (n° 321) *que je suis tombé dans une double erreur*. Suivant lui, le non-paiement par le vendeur n'est qu'une omission, et j'ai tort de prétendre que c'est là un fait; de plus, cette omission peut être involontaire; *car n'a pas toujours qui veut de quoi payer ses créanciers*. Or, continue M. Duvergier, *un fait personnel est un acte spontané et entièrement libre*. Cet écrivain prétend donc que l'éviction n'a pas lieu par le fait du vendeur.

Je réponds que, dans la langue du droit, une négligence, une omission qui porte préjudice à autrui est un fait, et même un fait tout aussi grave qu'un acte affirmatif (V. mon Commentaire de la *Vente*, t. 2, n° 941). J'ajoute qu'il est assez indifférent pour l'acquéreur évincé que le vendeur ait eu ou non en main les fonds nécessaires pour faire cesser la poursuite hypothécaire. Le vendeur est obligé à procurer une jouissance paisible à l'acheteur, et cependant il le laisse déposséder!!! Il n'en faut pas davantage pour engager sa responsabilité et pour motiver le recours de l'acheteur. Il n'en faut pas davantage surtout pour démontrer l'erreur de ceux qui ont comparé la surenchère au retrait lignager. Car je prie M. Duvergier de considérer que c'est pour faire ressortir la différence qui existe entre ces deux causes d'éviction que j'ai parlé du fait du vendeur; je voulais faire toucher au doigt l'énorme distance qui sépare le retrait lignager, qu'aucune puissance ne pouvait enrayner, et la surenchère que le vendeur doit prévenir par ses diligences.

M. Duvergier, qui arrive à la même solution que moi, tout en me combattant, a cru trouver une raison tout à la fois nouvelle et meilleure, en disant que le principe de l'éviction a précédé la vente, et que, quoique l'acheteur en ait eu connaissance, *il a dû supposer que le vendeur payerait les créanciers inscrits, et que la surenchère n'aurait jamais lieu*. — Mais comment M. Duvergier n'a-t-il pas vu que c'est ce que je n'ai cessé de dire moi-même avec tous les jurisconsultes anciens et modernes qui ont traité la question? (V. mon Comm. de la *Vente*, t. 1, n° 426.)

Enfin, puisque M. Duvergier reconnaît que l'acheteur a droit à des dommages et intérêts, n'est-il pas en contradiction avec lui-même lorsqu'il prétend que le vendeur ne se rend coupable d'aucun fait répréhensible? Peut-il y avoir lieu à dommages et intérêts sans un fait de l'homme qui porte préjudice à autrui?

ger ne donnait pas lieu à la garantie, parce que l'acquéreur avait dû s'y attendre. Il ne pouvait répéter que les sommes par lui déboursées, mais point d'indemnité ni de dommages et intérêts.

Mais il n'y a pas parité entre les deux cas. Le vendeur ne pouvait jamais arrêter l'effet du retrait lignager. Il n'était pas en son pouvoir de le faire cesser. L'acquéreur le savait, et s'y soumettait. Mais lorsqu'il y a surenchère, il dépend toujours du vendeur d'en empêcher l'effet en payant la dette, et l'acquéreur espère qu'il le fera.

Cette opinion est consacrée par un arrêt de la Cour de cassation du 11 mai 1808, portant cassation d'un arrêt par lequel la cour de Paris avait persévéré dans sa jurisprudence (1).

Au surplus, le vendeur qui veut se mettre à l'abri de ces recours peut y parvenir par des stipulations qui modifient la garantie légale. C'est le conseil que donne M. Tarrible.

968. J'ai raisonné jusqu'ici dans l'hypothèse où l'acquéreur a été dépossédé par le jugement d'adjudication.

Venons au cas où il s'est rendu adjudicataire, et où par conséquent il a été obligé de payer une somme plus forte que celle stipulée dans son contrat. Notre article donne, dans ce cas, à l'acquéreur son recours tel que de droit contre le vendeur pour le remboursement de ce qui excède le prix stipulé par son titre, et pour l'intérêt de cet excédant à compter du jour de chaque paiement.

Ainsi, la terre de Beauregard, vendue à Pierre 60,000 fr., est portée par adjudication à 80,000 fr., et c'est à ce prix que Pierre s'est rendu adjudicataire. Pierre pourra exiger que son vendeur lui rembourse les 20,000 fr. qu'il a payés au delà de son contrat. Le vendeur ne saurait le trouver mauvais, puisque cette somme a servi à payer ses créanciers, et que son acquéreur s'est fait son *negotiorum gestor* en payant une dette à son acquit. C'est donc moins

(1) Sirey, 8, 1, 359.

en vertu de l'action *ex empto* que par suite de subrogation, que le vendeur est tenu de payer les surenchères.

Si l'on réfléchit néanmoins que si un étranger se fût rendu adjudicataire et eût acheté la chose pour le prix de 80,000 fr., le vendeur n'aurait rien eu à déboursier, on pourra peut-être penser, au premier coup d'œil, qu'il est injuste que les obligations du vendeur soient plus ou moins onéreuses, suivant qu'il plaît ou non à l'acquéreur de se rendre adjudicataire.

Cependant cette injustice n'est qu'apparente.

Le vendeur a promis de laisser la chose à l'acquéreur pour la somme de 60,000 fr. C'est une obligation qu'il a consentie, et au delà de laquelle il ne peut rien exiger. Pour le surplus, l'acquéreur n'est qu'un prêteur de fonds qui paye pour lui.

Mais si c'est un étranger qui se rend adjudicataire, le vendeur n'a pas contracté avec lui d'engagement antérieur et les positions sont toutes différentes.

Il sera donc de l'intérêt du vendeur de fixer le prix de la chose à sa véritable valeur dans le contrat d'acquisition, afin qu'il paraisse satisfaisant à tous les intéressés, et que l'acquéreur ne soit pas exposé à des chances de surenchère toujours déterminées par la vilité du prix.

969. Lorsqu'il s'agit d'un objet donné, voici la distinction que fait Pothier (1).

Si les créanciers hypothécaires payés sur le prix de l'adjudication étaient créanciers personnels du donateur, le donateur aura un recours contre ce dernier pour la totalité de ce qu'il aura payé. Le donataire aura fait l'office de *negotiorum gestor*, en payant la dette du donateur; il sera subrogé aux droits des créanciers. Car le donateur est censé avoir donné la chose gratuitement, c'est-à-dire sans aucun intérêt pour lui, sauf l'exécution des charges précisées dans la donation.

(1) Orléans, t. 15, n° 65.

Mais si le donateur n'était pas obligé personnellement, s'il n'était tenu qu'hypothécairement, et que l'argent du donateur eût servi à payer les créanciers des propriétaires qui ont transmis l'immeuble au donateur, alors ce dernier ne serait pas obligé à indemniser le donataire, puisque l'argent payé n'aurait pas tourné à son profit.

Cette double décision est bien fondée. A la vérité le donateur n'est pas tenu de garantir le donataire du trouble qu'il éprouve (1). Mais ici ce n'est pas à titre de garantie que le donataire, dont l'argent aura payé les créanciers personnels du donateur, aura recours contre ce dernier ; c'est à titre de subrogation. Il aura contre le donateur la même action qu'ont contre un débiteur ceux qui ont acquitté pour lui sa dette. C'est ce qui s'autorise de l'article 874 du Code Napoléon, portant : « Le légataire particulier qui a acquitté la dette dont l'immeuble légué » était grevé, demeure subrogé aux droits du créancier » contre les héritiers et successeurs à titre universel. » Tel est aussi, sur notre cas particulier, l'avis de M. Delvincourt (2) et de M. Grenier (3).

970. La distinction de Pothier avait déjà été faite par d'autres jurisconsultes pour le cas de vente.

Par exemple Primus achète de Jean un immeuble hypothéqué à Caius. Primus revend cet immeuble à Secundus, qui purge. Mais, Caius ayant requis la mise aux enchères, Secundus se rend adjudicataire pour le prix de 60,000 francs, c'est-à-dire 20,000 francs de plus que le prix fixé dans son contrat. Ces 60,000 francs servent à payer Caius. Mais Secundus pourra-t-il répéter contre Primus les 20,000 francs montant de la surenchère ? Ces 20,000 francs n'ont pas servi à payer un créancier de Primus ; car Caius était uniquement créancier de Jean.

(1) L. Aristo., 18, § 3, Dig. De donat.

(2) T. 3, p. 373, note 7.

(3) Donat, t. 1, n° 97.

Il n'y a donc pas de subrogation, et c'est contre Jean que Secundus devra exercer son recours, comme ayant les droits que Primus aurait eus contre le même Jean, s'il s'était porté adjudicataire sur la revente publique.

Mais si Caius, au lieu d'être créancier de Jean, eût été le créancier de Primus, alors c'est contre ce dernier que le recours aurait dû s'exercer, puisque l'argent de Secundus aurait servi à payer sa dette (1).

971. Si, après que l'acquéreur devenu adjudicataire a payé tous les créanciers inscrits, il reste quelques fonds, c'est lui qui doit en profiter, et ils lui appartiennent légitimement sans que les créanciers chirographaires y puissent prétendre des droits. Car ceux-ci n'ont rien à prétendre sur le prix de la surenchère, qui n'a pas été faite dans leur intérêt, et qu'ils n'auraient pu demander. Ils n'ont de droit que sur le prix tel qu'il a été fixé par le contrat. Mais ce prix leur a été enlevé par les créanciers hypothécaires qui leur étaient préférables (2).

ARTICLE 2192.

Dans le cas où le titre du nouveau propriétaire comprendrait des immeubles et des meubles, ou plusieurs immeubles, les uns hypothéqués, les autres non hypothéqués, situés dans le même ou dans divers arrondissements de bureaux, aliénés pour un seul et même prix, ou pour des prix distincts et séparés, soumis ou non à la même exploitation, le prix de chaque immeuble frappé d'inscrip-

(1) V. dans le Traité des Hyp. de M. Grenier, t. 2, p. 380, un fragment emprunté à M. Dumont, professeur de droit de l'ancienne université de Bourges.

(2) M. Grenier, t. 2, n° 469. V. Bordeaux, 27 février 1829 (Sirey, 29, 2, 525).