

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).

tions particulières et séparées, sera déclaré dans la notification du nouveau propriétaire, par ventilation, s'il y a lieu, du prix total exprimé dans le titre.

Le créancier surenchérisseur ne pourra, en aucun cas, être contraint d'étendre sa soumission ni sur le mobilier, ni sur d'autres immeubles que ceux qui sont hypothéqués à sa créance et situés dans le même arrondissement; sauf le recours du nouveau propriétaire contre ses auteurs, pour l'indemnité du dommage qu'il éprouverait, soit de la division des objets de son acquisition, soit de celle des exploitations.

SOMMAIRE.

972. Des offres à faire par l'acquéreur, et de la surenchère lorsque la vente est complète et contient des meubles et des immeubles, des immeubles hypothéqués et des immeubles non hypothéqués.
973. Nécessité d'une ventilation. Par qui doit-elle être faite? Par qui peut-elle être contestée?
974. Conséquences de l'omission de la ventilation.

COMMENTAIRE.

972. Notre article s'occupe d'un cas qu'il était important de prévoir, et sur lequel il était nécessaire de donner des règles certaines.

Lorsque plusieurs objets sont vendus à la fois pour un seul et même prix, il est possible qu'un seul soit hypothéqué. Que devra faire alors l'acquéreur qui veut notifier? Quel prix assignera-t-il dans sa notification? Satisfiera-t-il à la loi en se bornant à déclarer le prix porté en bloc dans son contrat de vente? Ou bien devra-t-il faire une distraction du bien hypothéqué et lui assigner un prix spécial?

Ce n'est pas tout. Le créancier qui voudra surenchérir

devra-t-il faire porter la soumission sur la totalité des objets compris dans la vente, ou bien suffira-t-il qu'il soumissionne l'immeuble hypothéqué?

Telles sont les difficultés qui sont résolues par notre article.

Il exige que l'acquéreur qui veut purger détermine par ventilation la valeur de l'immeuble hypothéqué qu'il cherche à dégager, abstraction faite du prix total assigné en masse pour les objets hypothéqués et non hypothéqués; (1) et, en effet, qu'importe aux créanciers hypothécaires le prix et la valeur d'objets non soumis à leur hypothèque? Ce prix n'est pas destiné à être versé entre leurs mains (2).

Par la même raison, le créancier qui veut surenchérir ne doit faire porter la soumission du dixième en sus que sur l'immeuble hypothéqué. Car la soumission a pour objet de porter l'immeuble à sa véritable valeur. Or, le créancier n'a d'intérêt à surenchérir que relativement à l'immeuble soumis à son hypothèque (3).

(1) Au cas de purge des hypothèques inscrites sur un immeuble échangé, l'échangiste n'est pas tenu, dans la notification de son contrat aux créanciers, de prendre, pour fixation du prix, l'estimation portée au contrat d'échange: il peut déterminer, par la notification même, la valeur qu'il entend attribuer à l'immeuble. Paris, 28 juin 1847 (*J. Pal.*, 1847, t. 2, p. 217; Sirey, 47, 2, 409).

(2) L'obligation imposée à l'acquéreur de plusieurs immeubles, de déclarer dans la notification de son contrat aux créanciers inscrits, le prix de chaque immeuble, par ventilation, doit être observée à l'égard d'un créancier qui, ayant une hypothèque générale sur tous les immeubles, a aussi une hypothèque spéciale sur quelques-uns d'entre eux. Caen, 17 juin 1825 (Sirey, 25, 2, 523). Pareillement, l'acquéreur pour un seul et même prix, d'immeubles grevés d'une hypothèque générale et d'hypothèques spéciales au profit de différents créanciers, doit, dans la notification, indiquer par ventilation le prix de chaque immeuble frappé d'hypothèques spéciales. Douai, 18 mai 1836 (Sirey, 37, 2, 328).

(3) Jugé qu'en cas de vente par le même acte de plusieurs immeubles grevés à la fois d'hypothèques générales et d'hypo-

Il peut arriver que, dans une vente qui comprend des biens hypothéqués et d'autres non hypothéqués, on ait fixé un prix spécial pour chacun des immeubles. Alors la ventilation se trouve toute faite. C'est sur le prix spécial attribué au lot hypothéqué que doit tomber la notification et la surenchère.

Enfin il peut arriver que les biens vendus, quoique soumis à la même hypothèque, soient situés dans différents arrondissements. Si le prix a été assigné en bloc, la ventilation doit être faite pour chaque immeuble et notifiée séparément aux créanciers aux domiciles élus dans leurs inscriptions. La raison en est qu'on ne peut purger dans l'arrondissement A, par exemple, des hypothèques situées dans l'arrondissement B, et qu'il faut faire autant de procédures en purgation qu'il y a d'arrondissements différents (1); et comme le nouveau propriétaire, évincé par suite d'une surenchère, peut éprouver du dommage de cette division des objets compris dans son acquisition ou de la division des exploitations, notre article lui réserve

thèques spéciales, les créanciers à hypothèque générale peuvent, après la ventilation, exercer leur droit de surenchère sur un ou plusieurs de ces immeubles seulement, et ne sont point obligés d'étendre leur surenchère à la totalité des immeubles compris dans la vente. Angers, 30 avril 1840 (Sirey, 40, 2, 396). Cassation, 21 novembre 1843 (Sirey, 44, 1, 60). V. aussi MM. Pont, *Rev. de légis.*, t. 19, p. 599; Carré et Chauveau. Quest. 2499 bis et 2859. V. cependant en sens contraire, Amiens, 5 mars 1841 (Sirey, 41, 2, 590). Il a été jugé aussi que le créancier ayant hypothèque sur l'usufruit d'un immeuble a droit d'exiger, lorsque l'usufruit et la nue propriété de cet immeuble sont vendus conjointement et pour un seul et même prix, que ventilation soit faite de la valeur de l'usufruit et de la valeur de la nue propriété, et que la valeur de l'usufruit soit affectée spécialement au paiement de sa créance selon son rang hypothécaire. Paris, 20 mai 1831 et 2 février 1832 (Sirey, 32, 2, 301, et 36, 1, 366).

(1) MM. Tarrille, *Répert.*, Transcript., p. 127; Dalloz, *Hyp.*, p. 372, n° 27. Arrêt de Lyon du 13 janvier 1836 (Dal., 36, 2, 150. Sirey, 36, 2, 334).

son recours contre le vendeur qui ne l'a pas préservé de l'action hypothécaire des créanciers.

973. Mais par qui la ventilation doit-elle être faite? C'est évidemment par l'acquéreur, sauf à être contestée par le vendeur ou les créanciers (1).

Je dis qu'elle peut être contestée par le vendeur, quoique M. Delvincourt soit d'un avis différent (2). En effet, le vendeur a intérêt à ce qu'on délègue à ses créanciers le véritable prix résultant du contrat, afin d'éviter, si cela est possible, une procédure en surenchère qui pourrait occasionner des frais en pure perte, et qu'on aurait peut-être pu empêcher en déclarant la valeur réelle.

Les créanciers ont le même motif. Vainement dirait-on qu'ils n'ont pas besoin de contester la ventilation, puisqu'ils peuvent surenchérir; mais si, en contestant la ventilation, ils peuvent arriver au même résultat à moins de frais et sans contracter des obligations souvent onéreuses, on ne pourra pas le leur interdire.

974. Il est de la plus haute importance pour le nouveau propriétaire qui notifie d'établir une ventilation dans son acte de notification. Cette ventilation est la base des surenchères que les créanciers ont droit de former. S'il n'y avait pas de ventilation, la surenchère devrait être déclarée nulle. C'est ce qui a été jugé par la Cour de cassation le 19 juin 1845 (3).

(1) Tarrille, *loc. cit.* — Il a été décidé, quant aux créanciers, qu'ils ne sont fondés à attaquer la ventilation faite par l'acquéreur qu'autant qu'elle est frauduleuse, alors même que la valeur de l'immeuble hypothéqué relativement à celle des autres immeubles compris dans l'acquisition serait déterminée à l'avance, par exemple, au cas de vente de biens de mineur sur une estimation préalable. Cassation, 5 juillet 1838 (Sirey, 38, 1, 894.)

(2) T. 3, p. 370, note 5. — V. aussi Orléans, 14 juillet 1846 (Sirey, 47, 2, 100).

(3) Dall., *Hyp.*, p. 377. Delvincourt, t. 3, p. 371, note 5. Grenier, t. 2, n° 456, p. 543. Dans le même sens, arrêt de Douai du 18 mai 1836 (Sirey, 37, 2, 328. Dalloz, 37, 2, 172); et l'arrêt de Lyon, cité au n° 972, *suprà*. V. encore Paris, 30 avril 1853 (J.

En effet, la ventilation ordonnée par notre article est aussi nécessaire que la déclaration du prix dans l'espèce de l'art. 2183. Or, l'art. 2183 exige que la déclaration du prix soit faite, à peine de nullité. La même peine de nullité est donc inhérente à l'art. 2192, qui ne fait qu'exposer un cas particulier rentrant dans les dispositions de l'art. 2183.

Pal., 1853, t. 2, p. 174). — V. cependant Bordeaux, 8 juillet 1814 (*Sirey*, 15, 2, 65) et les motifs d'un arrêt de Bourges du 1^{er} avril 1837 (*J. Pal.*, 1837, t. 1, p. 584).

CHAPITRE IX.

DU MODE DE PURGER LES HYPOTHÈQUES, QUAND IL N'EXISTE PAS
D'INSCRIPTION SUR LES BIENS DES MARIS ET DES TUTEURS.

ART. 2195.

Pourront, les acquéreurs d'immeubles appartenant à des maris ou à des tuteurs, lorsqu'il n'existera pas d'inscription sur lesdits immeubles à raison de la gestion du tuteur ou des dots, reprises ou conventions matrimoniales de la femme, purger les hypothèques qui existeraient sur les biens par eux acquis.

SOMMAIRE.

975. Mode de purger les hypothèques dispensées d'inscription.

COMMENTAIRE.

975. Un nouvel ordre de choses se présente à nous. Jusqu'ici nous avons vu comment l'on doit procéder pour purger les hypothèques *inscrites* sur les immeubles.

Mais les hypothèques légales des femmes et des mineurs sont dispensées d'inscription. Si elles n'ont pas été rendues publiques, il est évident qu'elles ne peuvent être atteintes par les moyens de purgation qui effacent les hypothèques inscrites. Il fallait donc créer une procédure spéciale pour arriver jusqu'à elles. C'est ce qui fait