

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

l'objet de ce chapitre (1). Le législateur y déclare expressément qu'il n'a en vue que les hypothèques légales pour

(1) La procédure spéciale créée par ce chapitre subissait nécessairement, dans les discussions récentes de la réforme hypothécaire, le sort et les vicissitudes de l'hypothèque légale elle-même (V. à cet égard ma préface, p. XLIII et la note 4). Tant que la réforme posait en principe que l'hypothèque légale devait, aussi bien que l'hypothèque conventionnelle, être soumise à la nécessité de l'inscription, on comprend que le chapitre 9 du Code relatif au mode de purger les hypothèques, quand il n'existe pas d'inscription sur les biens des maris et des tuteurs, était sans objet. Aussi voit-on que les premiers projets créent un système uniforme pour la purge, ou plutôt généralisent la procédure établie par le chapitre 8 du Code, en soumettant à cette procédure les hypothèques légales aussi bien que les hypothèques conventionnelles. Mais la procédure spéciale dut reparaître dès que l'étude et la discussion eurent amené à reconnaître la nécessité de maintenir ce secours de l'hypothèque dispensée d'inscription, que la sagesse des siècles avait créé en faveur des femmes mariées, des mineurs et des interdits, pour protéger leur faiblesse et leur insuffisance. Et en effet, une procédure spéciale est organisée dans le second projet présenté à l'Assemblée législative et voté par elle, en seconde délibération, dans le mois de février 1851. On la retrouve également dans le projet qui avait été préparé pour la troisième lecture (V. les art. 2173 et suiv.). Cette procédure, du reste, diffère de celle qui est organisée par l'art. 2194 du Code Napoléon, en ce que le dépôt au greffe de la copie du contrat translatif de propriété, et l'affiche pendant deux mois d'un extrait de ce contrat dans l'auditoire du tribunal, y étaient remplacés par une signification à la femme ou au subrogé-tuteur, signification contenant les noms, prénoms, domiciles et qualités des parties, la désignation de l'immeuble ou du droit aliéné ou constitué, la date et la nature du titre, la date de la transcription, l'énonciation du prix et des charges; et par l'insertion, dans un des journaux du département, d'un extrait de cette signification contenant les mêmes mentions. Au terme de deux mois fixé par le Code Napoléon était substitué celui de quarante jours pendant lesquels les femmes, les maris, tuteurs, subrogés-tuteurs, interdits, parents et amis, et le procureur impérial, étaient reçus à prendre inscription. Telles étaient les vues auxquelles la réforme s'était arrêtée.

Mais je dois dire que des innovations plus radicales étaient sollicitées. Les délégués des notaires des départements, notamment, demandaient que le droit de purger, qui n'est donné par

lesquelles il n'existe pas d'inscription. Il annonce bien formellement son intention, soit dans l'intitulé du cha-

la loi qu'à l'acquéreur, fût accordé aussi au prêteur; dans cette vue ils proposaient un nouveau mode de purge plus compatible, disaient-ils, que celui de la Commission de l'Assemblée législative, avec le prêt hypothécaire, qui ne saurait s'accommoder de la publicité par la voie des journaux, et en même temps plus en harmonie avec l'esprit du Code Napoléon, en ce qu'il sauvegardait les intérêts des femmes, des mineurs et des interdits d'une manière plus spécialement en rapport avec la condition civile de chacun d'eux. Ces idées auraient-elles prévalu devant l'Assemblée législative, dans la dernière délibération qu'elle avait à prendre sur la réforme hypothécaire? Je l'ignore. Quoi qu'il en soit, elles sont aujourd'hui exceptionnellement appliquées. On sait, en effet, que les sociétés de crédit foncier ont reçu, du décret du 28 février 1852, le droit exceptionnel de faire la purge des hypothèques légales au moment du contrat de prêt; cette formalité était même obligatoire, d'après le décret organique; elle est simplement facultative aujourd'hui, aux termes de l'art. 2 de la loi du 10-15 juin 1853. Et quant au mode de purge, le décret organique l'avait emprunté au système proposé par les délégués des notaires; mais la loi de 1853 l'a modifié dans quelques détails, surtout à l'égard de la femme.

Je crois utile de reproduire ici l'article premier de cette loi, afin que le lecteur ait sous les yeux et puisse comparer la loi commune et la loi exceptionnelle.

« Art. 1^{er}. Le chapitre 1^{er} du tit. 4 du décret du 28 février 1852 est modifié ainsi qu'il suit :

» CHAPITRE 1^{er}. De la purge. Art. 19. Pour purger les hypothèques légales inconnues, la signification d'un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque au profit de la société de crédit foncier doit être faite : à la femme et au mari ; — au tuteur et au subrogé tuteur du mineur ou de l'interdit ; — au mineur émancipé et à son curateur ; — à tous les créanciers non inscrits ayant hypothèque légale.

» 20. L'extrait de l'acte constitutif d'hypothèque contient, sous peine de nullité, la date du contrat, les nom, prénoms, profession et domicile de l'emprunteur, la désignation de la situation de l'immeuble, ainsi que la mention du montant du prêt. — Il contient, en outre, l'avertissement que, pour conserver vis-à-vis de la société du crédit foncier le rang de l'hypothèque légale, il est nécessaire de la faire inscrire dans les quinze jours, à partir de la signification, outre les délais de distance.

pitre, soit dans le corps même de l'art. 2193; c'est un point qui mérite attention. De là sort une conséquence

» 21. La signification doit être remise à la personne de la femme, si l'emprunteur est son mari. — Néanmoins, la signification peut être faite au domicile de la femme, si celle-ci, sous quelque régime que le mariage ait été contracté, a été présente au contrat de prêt, et si elle a reçu du notaire l'avertissement que, pour conserver vis-à-vis de la société du crédit foncier le rang de son hypothèque légale, elle est tenue de la faire inscrire dans les quinze jours, à dater de la signification, outre les délais de distance. — L'acte de prêt doit faire mention de cet avertissement, sous peine de nullité de la purge à l'égard de la femme.

» 22. Si la femme n'a pas été présente au contrat ou n'a pas reçu l'avertissement du notaire, et si la signification n'a été faite qu'à domicile, les formalités nécessaires pour la purge des hypothèques légales inconnues doivent, en outre, être remplies.

» 23. Si l'emprunteur est, au moment de l'emprunt, tuteur d'un mineur ou d'un interdit, la signification est faite au subrogé tuteur et au juge de paix du lieu dans lequel la tutelle s'est ouverte. — Dans la quinzaine de cette signification, le juge de paix convoque le conseil de famille en présence du subrogé tuteur. — Ce conseil délibère sur la question de savoir si l'inscription doit être prise. Si la délibération est affirmative, l'hypothèque est inscrite par le subrogé tuteur, sous sa responsabilité, par les parents ou amis du mineur, ou par le juge de paix, dans le délai de quinzaine de la délibération.

» 24. Pour purger les hypothèques légales inconnues, l'extrait de l'acte constitutif d'hypothèque doit être notifié au procureur impérial près le tribunal de l'arrondissement du domicile de l'emprunteur, et au procureur impérial près le tribunal de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé. — Cet extrait doit être inséré, avec la mention des significations faites, dans l'un des journaux désignés pour la publication des annonces judiciaires de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé. — L'inscription doit être prise dans les quarante jours de cette insertion.

» 25. La purge est opérée par le défaut d'inscription dans les délais fixés par les articles précédents. — Elle confère à la société du crédit foncier la priorité sur les hypothèques légales. — Cette purge ne profite pas aux tiers, qui demeurent assujettis aux formalités prescrites par les articles 2193, 2194 et 2195 du Code Napoléon. »

importante, c'est que l'épuisement de toutes les formalités prescrites par les art. 2181 et suivants du Code Napoléon, pour purger les hypothèques *inscrites*, laisse subsister dans toute leur force les hypothèques légales *non inscrites*. Vainement l'immeuble a-t-il été l'objet d'une surenchère, d'une vente sur adjudication publique à la requête des créanciers!! Les personnes dont s'occupe le législateur, dans le chapitre 9, sont censées avoir ignoré tout cela : c'est pour elles *res inter alios acta*. Et l'adjudicataire, malgré toute la publicité qui a présidé à son acquisition, reçoit l'immeuble à la charge de l'hypothèque légale non inscrite, sauf à la purger par les formalités qui vont être détaillées.

Voici quelle est la division que je suivrai dans le commentaire de ce chapitre.

D'abord j'envisagerai l'hypothèque légale lorsqu'elle n'est pas inscrite, et j'analyserai les formes tracées par l'art. 2194 et les articles suivants, pour en procurer le purgement.

J'examinerai ensuite si, lorsque le bien soumis à l'hypothèque légale non inscrite a été vendu par expropriation forcée, il est nécessaire ou non de recourir aux formalités contenues dans ce chapitre pour le purgement. Ce qui me donnera lieu d'examiner la question controversée de savoir si l'expropriation forcée purge de plein droit les hypothèques non inscrites.

Je considérerai en troisième lieu l'hypothèque comme inscrite. Et ici je distinguerai si l'inscription a été prise avant la transcription, ou dans la quinzaine de la transcription. J'expliquerai si cette inscription dispense dans tous les cas de recourir aux formalités qui font la matière de ce chapitre.

ART. 2194.

A cet effet ils déposeront copie dûment collationnée du contrat translatif de propriété au greffe