

CHAPITRE IX.

DU MODE DE PURGER LA PROPRIÉTÉ DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

§ I. *Notions générales.*

Sommaire.

582. Définition et objet de la purge.
 583. Quand le tiers détenteur peut-il ou doit-il purger ?
 584. Qui supporte les frais de la purge ?
 585. Qui peut purger ?

582. La purge est un moyen d'effacer les privilèges et hypothèques qui grèvent un immeuble; par suite, ces droits sont éteints, comme le dit l'article 108. Il faut ajouter, d'après notre loi hypothécaire, que la purge efface aussi l'action résolutoire qui appartient à certains créanciers privilégiés, notamment au vendeur (n° 414).

L'utilité, pour mieux dire, la nécessité de la purge est incontestable. C'est le seul moyen qui permette d'aliéner des biens grevés d'inscriptions au delà de leur valeur. Si j'achète pour quarante mille francs un immeuble grevé d'inscriptions pour soixante mille francs, quelle sera ma situation? Les créanciers me poursuivent, et me somment de délaisser ou de payer. Payer, je ne le puis, puisque les dettes excèdent de vingt mille francs mon prix. Le délaissement conduit à l'expropriation, aussi bien que l'expropriation qui se poursuivait contre moi. Je serai donc évincé, quelque parti que je prenne. Or, personne n'achète avec la certitude d'être évincé. Que si je me décidais à acheter, je ne donnerais pas à l'héritage les soins qu'exigent sa conservation et surtout son amélioration. L'agriculture en souffrirait ainsi que la richesse publique; il est donc d'intérêt général que les biens puissent être purgés des charges hypothécaires qui en entravent la circulation et en empêchent la bonne exploitation (n° 415).

583. Quand le tiers détenteur peut-il, ou quand doit-il remplir les formalités de la purge? Il faut distinguer. Si les créanciers hypothécaires ne poursuivent pas l'acquéreur, celui-ci peut prendre l'initiative: il a intérêt et droit de libérer l'héritage des charges qui le grèvent. Mais il ne peut le faire qu'après que son acte d'acquisition a été transcrit; jusque-là il n'est pas propriétaire à l'égard des créanciers. Purger est un droit, ce n'est pas une obligation. Le tiers détenteur peut-il toujours user de ce droit? Il le pouvait d'après le code civil; mais ce droit absolu présentait un inconvénient; l'acquéreur choisissait un moment où les propriétés immobilières étaient dépréciées, ce qui entravait ou empêchait le droit qu'ont les créanciers de demander la mise aux enchères de l'immeuble, et ce droit est une garantie essentielle que la loi donne aux créanciers, en cas de purge. La loi belge déroge au code Napoléon, elle veut que l'acquéreur purge dans l'année de la transcription du titre (art. 111); ce délai suffit pour qu'il ait une connaissance exacte de l'héritage, et pour qu'il sache si son intérêt est de purger ou de conserver le bien (n° 416).

Si les créanciers hypothécaires poursuivent le tiers détenteur, il est tenu, dans les trente jours au plus tard à compter de la première sommation qui lui est faite, de faire aux créanciers inscrits les notifications qui sont le préliminaire de la purge (art. 110). Cette première sommation est celle qui met le tiers acquéreur en demeure de prendre un parti. S'il n'use d'aucune des facultés que la loi lui donne de purger, de payer ou de délaisser, c'est qu'il veut se laisser exproprier; par suite, il est déchu du droit de purger, s'il n'en use pas dans les trente jours. Il faut ajouter que le tiers acquéreur ne peut purger sur la poursuite des créanciers que s'il se trouve encore dans le délai d'un an, qui est fixé par la loi pour l'exercice du droit de purge (art. 111). Après un an, la faculté de purger est éteinte, et pendant ce délai, elle est limitée à trente jours, si les créanciers poursuivent le nouvel acquéreur (n° 417).

584. Qui supporte les frais de la purge? L'article 118 suppose que c'est l'acquéreur. C'est, en effet, dans son intérêt que l'immeuble est libéré des charges qui le grèvent. Et, d'un autre côté, il résulte de l'article 1593 que le vendeur ne doit supporter aucuns frais (n° 419).

585. Qui peut purger? Il faut d'abord être acquéreur et tiers détenteur. L'article 109 commence par rappeler un principe élémentaire en disposant que « le cédant ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits qu'il avait lui-même sur la chose cédée; il les transmet sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques dont il était chargé ». L'immeuble grevé de privilèges ou d'hypothèques est démembré, et il passe à l'acquéreur tel qu'il était dans les mains du cédant; la loi ne dit pas du vendeur, parce que le même principe s'applique à la donation et au legs particulier. C'est parce que le nouveau propriétaire reste soumis aux charges hypothécaires qu'il a intérêt de purger. La loi se sert des termes les plus généraux pour marquer que tout acquéreur peut purger; peu importe qu'il ait acquis à titre gratuit ou à titre onéreux (art. 110, 111, 112) (n° 421).

Il y a une seconde condition; l'acquéreur doit être tiers détenteur (art. 97), c'est-à-dire, qu'il ne doit pas être débiteur personnel. S'il est successeur à titre universel du débiteur, il ne pourra pas purger, pas plus que son auteur ne le pouvait. La purge a pour but et pour effet d'effacer les privilèges et hypothèques en distribuant aux créanciers inscrits le prix ou la valeur de l'immeuble, ce qui met le tiers détenteur à l'abri des poursuites, puisqu'il ne pouvait être poursuivi qu'à raison des privilèges et hypothèques. Il n'en serait pas de même d'un acquéreur tenu personnellement; il ne peut pas se libérer en payant son prix ou la valeur de l'immeuble, puisqu'il est débiteur, et comme tel obligé de payer toute la dette; la purge n'aurait donc aucun intérêt pour lui; c'est dire qu'il ne peut pas purger. Qui est débiteur personnel? Nous avons répondu à la question ci-dessus (1) (n° 422).

(1) Voyez, ci-dessus, n° 558.

§ II. Conditions de la purge.

Sommaire.

586. Quel est le but des notifications que l'acquéreur doit faire aux créanciers inscrits?
 587. Quelles sont les mentions que les notifications doivent contenir? Est-ce à peine de nullité?
 588. A qui les notifications doivent-elles être faites?
 589. L'acquéreur doit s'engager à payer le prix ou la valeur par lui déclarés.

586. La première formalité de la purge consiste dans les notifications que le nouveau propriétaire doit faire aux créanciers inscrits (art. 110). Le but de ces notifications est d'informer les créanciers que l'acquéreur veut purger l'immeuble et de porter à leur connaissance tous les faits qui peuvent les intéresser.

L'acquéreur offre d'acquitter les dettes et charges hypothécaires jusqu'à concurrence du prix, s'il y a vente, ou de la valeur des biens qu'il déclare, quand l'acte en vertu duquel il a acquis la propriété n'est pas une vente. Si les créanciers trouvent que la somme offerte ne représente pas la véritable valeur de l'immeuble, ils peuvent requérir la mise aux enchères publiques. Pour que les créanciers puissent prendre un parti en connaissance de cause, il faut qu'ils aient tous les éléments qui les éclairent sur leur situation. Ont-ils chance d'être payés intégralement? ou ne recevront-ils qu'un paiement partiel? ou ne viennent-ils pas en ordre utile? Les notifications leur donneront les renseignements nécessaires, pour qu'ils puissent se décider, soit à accepter l'offre de l'acquéreur, soit à demander la mise aux enchères (n° 443).

587. Les notifications doivent contenir les mentions suivantes (art. 110) :

1° La date du titre de l'acquéreur, le nom et la résidence du notaire qui a reçu l'acte. L'acquéreur ne doit notifier qu'un extrait de son titre, pour éviter les frais d'une expédition. Le titre est ou un acte notarié, ou un acte sous seing privé reconnu devant notaire ou en justice. Pourquoi l'acquéreur doit-il notifier la date des actes, ainsi que le nom et la résidence du notaire qui a reçu l'acte ou la reconnaissance, et s'il a été reconnu en justice, le tribunal qui a rendu le jugement? La première chose que les créanciers doivent vérifier, c'est l'authenticité du titre, puisque

la purge ne peut avoir lieu qu'en vertu d'un titre transcrit, et la loi n'admet à la transcription que les actes notariés ou les actes sous seing privé rendus authentiques (nos 444, 445).

2° La désignation des parties, afin que les créanciers sachent de qui émane l'aliénation; il n'y a lieu à purge que si l'aliénation a été faite par le débiteur (n° 446).

3° L'indication précise des immeubles, pour que les créanciers puissent vérifier si les biens que l'acquéreur veut purger sont bien ceux sur lesquels ils ont un privilège ou une hypothèque (n° 447).

4° Le prix et les charges faisant partie du prix de la vente. C'est le prix que l'acquéreur offre, les créanciers doivent donc le connaître exactement. D'ordinaire il consiste en une somme d'argent. S'il y a des charges, elles doivent être évaluées; de même si le prix consiste en une rente viagère ou en toute obligation autre que celle de payer un capital fixe. Si le tiers détenteur a acquis la chose à un autre titre que la vente, échange, donation ou legs, il doit évaluer la chose, car c'est la valeur qu'il est tenu d'offrir aux créanciers (art. 113) (nos 448, 449).

5° La mention de la transcription, en indiquant la date, le volume et le numéro. Cette mention facilite aux créanciers les recherches qu'ils veulent faire dans les registres du conservateur; ils y trouvent la copie entière de l'acte dont le nouveau propriétaire ne leur notifie qu'un extrait (n° 450).

6° Un tableau sur trois colonnes, dont la première contiendra la date des hypothèques et celle des inscriptions, ainsi que l'indication du volume et du numéro de ces inscriptions; la seconde, les noms des créanciers, et la troisième, le montant des créances inscrites. Ce tableau fait connaître à chaque créancier sa situation à l'égard des autres créanciers inscrits, et, par suite, s'il est primé, par quelle créance il est primé, si à raison du prix offert il sera colloqué en tout ou en partie, ou s'il ne vient pas en ordre utile. C'est d'après ces renseignements qu'il prendra un parti, en acceptant l'offre, ou en requérant la mise aux enchères de l'immeuble (n° 451).

La loi ne dit pas que les formalités qu'elle prescrit doivent être observées à peine de nullité. Il n'y avait pas de raison pour prononcer la nullité des notifications irrégulières, car c'est une ques

tion de fait. Tout ce que les créanciers peuvent exiger, c'est que les notifications les mettent à même de prendre un parti en connaissance de cause; si les renseignements, quoique incomplets, suffisent pour les éclairer, ils n'ont pas le droit de se plaindre; si les mentions sont insuffisantes, le juge annulera les notifications. C'est le système que la loi suit en ce qui concerne la validité des inscriptions (n° 452).

588. A qui les notifications doivent-elles être faites? L'article 110 répond que l'acquéreur doit les faire aux créanciers, aux domiciles par eux élus dans les inscriptions. Chaque créancier doit recevoir une notification, parce que chacun d'eux a son intérêt à sauvegarder, et chacun d'eux peut requérir la mise aux enchères. Si l'acquéreur négligeait de faire les notifications à l'un des créanciers inscrits, la purge n'aurait aucun effet à son égard, puisqu'il n'a pas pu user des droits que la loi lui accorde, surenchérir et se présenter à l'ordre. Ce principe reçoit cependant une modification dans le cas où le conservateur aurait omis l'un des créanciers dans le certificat qu'il délivre à l'acquéreur; nous reviendrons sur ce point, au chapitre de la *Responsabilité des conservateurs* (nos 457, 461).

589. L'acquéreur doit encore déclarer dans les notifications qu'il acquittera les dettes et charges hypothécaires jusqu'à concurrence du prix ou de la valeur déclarée (art. 113). Cette offre est la condition essentielle de la purge. La purge réalise le droit des créanciers hypothécaires, comme le ferait l'expropriation, et à moindres frais, si l'offre est suffisante. Il est vrai qu'il y aura des créanciers qui ne seront payés que partiellement, ou qui ne viendront pas en ordre utile; mais il en eût été de même en cas d'expropriation; c'est le résultat, non de la purge, mais de la valeur insuffisante de l'immeuble grevé d'hypothèques au delà de sa valeur (n° 462).

L'article 113 dit que l'acquéreur ne peut faire aucune déduction de son prix; cela est si évident qu'il paraissait inutile de le dire, les créanciers ayant un droit à la valeur intégrale de l'immeuble, qui est leur gage spécial. Il en résulte que l'acquéreur ne peut pas déduire les bénéfices de *paumée*. On entend par là une prime déterminée par le contrat, laquelle est payée à celui qui fait la première mise lors de l'adjudication et à celui qui enchérit sur

cette mise. Les affiches qui annoncent la vente contiennent d'ordinaire la déclaration qu'elle se fera avec bénéfice de paumée et d'enchères, sur le pied usité. Cet usage existe dans nos provinces et dans le nord de la France; on le considère comme utile au vendeur; mais on ne peut s'en prévaloir contre les créanciers, qui n'interviennent pas dans la vente; ils ont droit à tout le prix, sans déduction aucune (n° 468).

L'article 113, deuxième paragraphe, ajoute que l'acquéreur jouira des termes et délais accordés au débiteur originaire, et qu'il observera ceux stipulés contre le débiteur. La purge ne déroge pas aux conventions qui lient les parties contractantes; s'il y a un terme stipulé pour le paiement, on le maintient soit en faveur du débiteur, soit en faveur du créancier. « Sauf, dit l'article 113, disposition contraire dans les titres de créances. » Il va de soi que, dans une matière d'intérêt privé, il est permis aux parties de stipuler ce qu'elles veulent (n° 470).

Le troisième paragraphe de l'article 113 porte : « Les créances non échues qui ne viennent que pour partie en ordre utile seront immédiatement exigibles à l'égard du nouveau propriétaire jusqu'à cette concurrence, et pour le tout à l'égard du débiteur ». Cette disposition se rattache à l'article 1188. Le débiteur est déchu du bénéfice du terme quand par son fait il diminue les sûretés qu'il avait données par le contrat à son créancier. On demandait, sous le code civil, si l'aliénation des immeubles hypothéqués était une cause de déchéance. L'article 113 décide la difficulté. Lorsque l'acquéreur procède à la purge et que le créancier à terme n'est colloqué que pour une partie de sa créance, c'est une dérogation à la loi du contrat, puisque le créancier reçoit un paiement partiel, et c'est par le fait du débiteur qui a aliéné, que le paiement divisé a lieu, donc il diminue et altère les droits du créancier, et, par suite, la loi le déclare déchu du terme; le créancier pourra agir contre le débiteur pour tout ce qui lui est dû, et contre le tiers acquéreur jusqu'à concurrence de la collocation (n° 471).

§ III. Droits des créanciers privilégiés qui ont l'action résolutoire.

Sommaire.

590. Quel est le droit du créancier? Comment la loi concilie-t-elle ce droit avec l'intérêt de l'acquéreur?

590. Il y a des créanciers qui, outre le privilège, ont une action en résolution du contrat par lequel l'immeuble grevé de charges hypothécaires leur a été transmis : ce sont le vendeur, l'échangiste et le donateur. Le double droit dont ils jouissent compromettrait la sécurité des tiers acquéreurs; nous avons dit, en expliquant l'article 28, quel était le vice du code civil, et comment la loi belge y a remédié (1). Pour compléter la garantie des tiers, la loi devait donner un moyen à l'acquéreur d'effacer l'action résolutoire aussi bien que le privilège. Tel est l'objet de l'article 114. La loi ne peut pas refuser au créancier qui en a le droit en vertu de son contrat, de demander la résolution du contrat, mais comme il a en outre un privilège, la loi l'oblige d'opter. Il doit opter entre les deux droits dans les quarante jours à partir de la notification à lui faite, sous peine d'être déchu de l'action en résolution. S'il opte pour le privilège, il renonce par cela même à l'action résolutoire, et la purge se poursuit. S'il opte pour la résolution, il est tenu, sous peine de déchéance, d'en faire la déclaration au greffe du tribunal devant lequel l'ordre doit être poursuivi. La loi veut que la déclaration se fasse dans les quarante jours, et qu'elle soit suivie, dans les dix jours, de la demande en résolution (nos 480, 481).

A partir du jour où le créancier aura opté pour l'action résolutoire, la purge sera suspendue. La procédure ne pouvait pas continuer, puisque, si la résolution est prononcée, le titre du tiers acquéreur sera résolu; le tiers acquéreur sera considéré comme n'ayant jamais été propriétaire; par suite, il ne peut plus être question de purge. En attendant le résultat du procès, il fallait arrêter la procédure en purgation. Si la résolution est prononcée, le titre de l'acquéreur tombe, mais il n'en éprouvera aucun préjudice, puisque celui qui purge a soin de ne pas payer son prix.

(1) Voyez, ci-dessus, nos 432-434.