

La résolution est l'effet de la condition résolutoire, qui affectait le titre de son auteur et qui affecte, par conséquent, le sien. L'action résolutoire peut aussi être rejetée, ou le créancier peut y renoncer, pour s'en tenir à son privilège; dans ce cas, la purge sera reprise (n^{os} 482, 483).

§ IV. *Droit des créanciers de requérir la mise de l'immeuble aux enchères publiques.*

Sommaire.

591. Motif du droit que la loi accorde aux créanciers de demander la mise de l'immeuble aux enchères.
 592. Quelle capacité faut-il avoir pour surenchérir?
 593. Dans quel délai la surenchère doit-elle se faire?
 594. La surenchère doit contenir la soumission du requérant de porter le prix à un vingtième en sus de celui que l'acquéreur a offert.
 595. De l'obligation de fournir caution.
 596. Sanction. Nullité.
 597. A qui la surenchère doit-elle être signifiée et dans quelle forme?
 598. Quel est l'effet de la surenchère à l'égard des autres créanciers? L'enchérisseur peut-il se désister de sa réquisition?
 599. Dans quelle forme se fait la vente?
 600. L'acquéreur qui se porte adjudicataire doit-il transcrire? Quel droit a-t-il contre son vendeur?
 601. Si un tiers se rend adjudicataire, il doit transcrire, et les frais de purge sont à sa charge.
 602. Comment se fait la purge en cas de surenchère?
 603. Du cas spécial prévu par l'article 122.
 604. *Quid* s'il n'y a pas de surenchère? Quelle est, dans ce cas, la situation du créancier et de l'acquéreur? Quand la purge sera-t-elle consommée?

591. Lorsque le nouveau propriétaire a fait les notifications prescrites par la loi, tout créancier inscrit peut requérir la mise de l'immeuble aux enchères publiques (art. 115). La purge est la réalisation du droit des créanciers; or, ceux-ci ont droit à la valeur de l'immeuble qui leur sert de gage spécial; ils l'obtiennent par l'engagement que l'acquéreur prend de payer entre leurs mains son prix ou la valeur par lui déclarée. Mais si la somme leur paraît insuffisante, ils doivent avoir le droit, qui appartient à tout créancier, de poursuivre l'expropriation de l'immeuble, en demandant qu'il soit mis aux enchères publiques. La purge se transforme alors en vente forcée, toutefois les frais de l'adjudication sont moins élevés que ceux d'une saisie immobilière. La purge est donc, dans toute hypothèse, favorable aux créanciers (n^o 484).

592. La loi dit que tout créancier inscrit peut surenchérir. Elle ne dit pas quelle capacité il faut avoir pour exercer ce droit. Il s'agit de savoir quelle est la nature de la surenchère. A notre avis, ce n'est ni un acte de conservation, ni un acte d'administration. En effet, le créancier qui surenchère contracte un engagement, c'est de porter le prix à un vingtième en sus de celui qui a été déclaré par l'acquéreur; cet engagement peut lui être nuisible; dès lors la surenchère n'est pas un acte de conservation. Ce n'est pas un acte d'administration, parce que le créancier qui enchère exerce un droit hypothécaire, donc un droit immobilier. Il suit de là que l'on doit assimiler la mise aux enchères à un acte de disposition. Voilà pourquoi l'article 115, n^o 4, exige un mandat *exprès* pour requérir l'enchère par procuration; et la loi n'exige un mandat *exprès* que lorsqu'il s'agit d'un acte de disposition (art. 1988). Par application de ce principe, il faut décider que le tuteur et le mari administrateur légal ne peuvent exercer le droit d'enchère (n^{os} 498-500).

593. Dans quel délai la surenchère doit-elle se faire? La loi veut que les créanciers surenchérissent dans les quarante jours, à peine de nullité (art. 115), c'est-à-dire de déchéance. C'est pour consolider la propriété dans les mains de l'acquéreur que la loi a organisé la purge; il faut donc que la procédure soit activée, sinon elle prolongerait l'incertitude de la propriété; car tant que les créanciers n'ont pas pris de parti sur la surenchère, le droit de propriété du tiers détenteur est incertain (n^o 503).

« On ajoute au délai de quarante jours un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile *élu* et le domicile *réel* du créancier le plus éloigné du tribunal qui doit connaître de l'ordre. » La loi veut que le créancier ait quarante jours complets pour surenchérir; or, il ne les aurait pas si, étant éloigné du domicile élu où se fait la notification de l'acquéreur, il ne la recevait qu'un ou plusieurs jours après qu'elle aurait été faite; il fallait donc augmenter le délai à raison de la distance qui existe entre le domicile élu et le domicile réel. Le délai est augmenté pour tous les créanciers, dès qu'il y en a un éloigné de plus de cinq myriamètres; la loi veut un délai uniforme (n^o 503).

594. La surenchère doit contenir la soumission du requérant de porter le prix à un vingtième en sus de celui stipulé dans

le contrat ou déclaré par le propriétaire (art. 115, 2°). Cette condition concilie les intérêts des diverses parties. Les créanciers ont droit à la valeur véritable de l'immeuble, qui est leur gage spécial; de son côté, le nouveau propriétaire a droit de conserver l'immeuble s'il l'a acquis pour le prix courant. Les biens n'ont pas de valeur fixe, on ne pouvait donc pas se contenter de la moindre différence que les créanciers prétendraient exister entre la somme offerte et la valeur réelle de l'immeuble; si la différence est peu considérable, le législateur maintient l'acquisition, car c'est dans ce but qu'il organise la purge. Le chiffre fixé par la loi est nécessairement arbitraire (n° 508).

L'enchère doit porter sur les charges s'il y en a, parce qu'elles font partie du prix; si le prix est de quarante-cinq mille francs, et s'il y a des charges de cinq mille, le prix offert par l'acquéreur sera réellement de cinquante mille francs; c'est sur cette somme que devra porter l'enchère. On ne comprend pas dans le prix les frais du premier contrat; c'est l'acquéreur qui les supporte (art. 1593). La loi ajoute qu'il ne doit être fait aucune déduction préjudiciable aux créanciers; cela résulte de l'objet de l'enchère; si le créancier enchérisseur pouvait faire une déduction quelconque, son enchère ne s'élèverait plus au vingtième. Tels seraient les frais de poursuite et les dépens (nos 510, 511).

Régulièrement, l'enchère se fait par un créancier. La loi lui permet de présenter une personne qui s'engage à porter le prix à un vingtième en sus. Dès qu'il y a engagement, le but est atteint; bien entendu sous les conditions exigées par la loi (n° 509).

595. La loi ne se contente pas de la soumission du créancier; elle veut qu'il donne caution jusqu'à concurrence de vingt-cinq pour cent du prix et des charges. C'est une garantie nécessaire pour les parties intéressées. Le créancier peut être insolvable; si l'on admettait l'enchère sans sûreté aucune, il y aurait toujours de folles enchères, et, par conséquent, des frais frustratoires qui diminueraient le gage commun. Il résulte du principe même de l'enchère qu'elle doit procurer une augmentation certaine du prix offert par le tiers acquéreur; ce n'est qu'à cette condition que la loi permet de rompre le contrat en vertu duquel le tiers est devenu propriétaire (n° 517).

Pourquoi le cautionnement est-il limité à vingt-cinq pour cent

du prix et des charges? Parce que tel est le préjudice que l'enchère peut causer aux autres créanciers. On suppose que le créancier enchérisseur reste adjudicataire et il ne paye pas. Dans ce cas, il y a lieu à une adjudication nouvelle, dont le montant sera inférieur à celui de la première; c'est cette différence, augmentée des frais qui constitue le préjudice causé par l'enchère, et c'est de ce préjudice que la caution répond (n° 518).

Le cautionnement est, en principe, personnel, et il doit se faire conformément aux articles 2040, 2018 et 2019, auxquels nous renvoyons. La loi belge permet de remplacer la caution par une hypothèque, ou par la consignation d'une somme équivalente aux vingt-cinq pour cent : la garantie est la même (n° 519).

596. Les significations exigées pour la surenchère doivent être faites à toutes les parties intéressées : d'abord, au nouveau propriétaire (art. 115, 1°), dont le droit est menacé par la mise aux enchères : puis, au débiteur principal, parce que ce sont ses créanciers qui agissent, et qu'il est intéressé à prévenir les frais qui retomberont à sa charge. Si le précédent propriétaire n'est pas le débiteur principal, il doit aussi recevoir la signification de l'enchère, puisque la nouvelle adjudication le soumet à un recours en garantie (art. 115, 3°) (n° 523).

L'article 115, 4°, veut que la signification se fasse par huissier, et que l'original et les copies des exploits soient signés par le créancier requérant ou son fondé de procuration expresse, lequel, en ce cas, est tenu de donner copie de sa procuration. Les exploits doivent aussi être signés, le cas échéant, par le tiers que le créancier a présenté comme enchérisseur. Il doit y avoir une preuve, par l'acte même, que la surenchère émane de celui qui a droit de la faire (n° 526).

597. L'article 115 ajoute : « Le tout à peine de nullité. » La surenchère est de l'essence de la purge : elle a pour objet, d'une part, de sauvegarder les intérêts des créanciers, et, d'autre part, de garantir le tiers acquéreur contre des enchères qui ne seraient pas sérieuses. De là la rigueur de la loi (n° 521).

598. Quel est l'effet de la surenchère à l'égard des autres créanciers? Elle leur devient commune, en ce sens qu'elle leur profite, et elle peut aussi leur nuire si elle est nulle. La surenchère est faite dans l'intérêt de tous les créanciers, puisqu'elle

profite à tous; si elle ne leur était pas commune, chacun devrait surenchérir, ce qui donnerait lieu à des frais frustratoires (n° 530).

L'article 120 consacre une conséquence du principe; le créancier enchérisseur ne peut pas se désister de la réquisition, quand même il payerait le montant de la soumission; les autres créanciers ont intérêt à ce que l'adjudication se fasse pour profiter de la chance des surenchères. Pour que le désistement empêche l'adjudication publique, il faut que tous les créanciers l'acceptent. Leur consentement peut être exprès ou tacite. La loi dit comment se fait l'acceptation tacite: le créancier qui se désiste somme les autres créanciers de poursuivre l'adjudication dans la quinzaine; s'ils n'y donnent pas suite, l'adjudication n'aura pas lieu, mais l'import de la soumission leur est acquis dans l'ordre de leurs créances. Cela concilie tous les intérêts; s'il n'y a pas de probabilité de nouvelles enchères, l'adjudication est inutile (n° 532).

599. La réquisition du créancier tend à ce que l'immeuble soit remis aux enchères publiques. Les formes ont été réglées par la loi du 15 août 1854. La vente se fait devant un notaire nommé par le jugement qui reçoit la caution (art. 98 et suiv.) (n°s 537, 541).

600. Le tiers détenteur peut se rendre adjudicataire. Doit-il transcrire l'acte d'adjudication en vertu de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire? L'article 119 décide la question négativement. La raison en est qu'il n'y a pas de mutation de propriété; le tiers détenteur reste propriétaire, et il n'a jamais cessé de l'être (n° 542).

L'article 121 porte que l'acquéreur qui se rend adjudicataire a 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. C'est une conséquence de l'éviction que subit l'acquéreur qui ne conserve la propriété de l'immeuble qu'en se portant adjudicataire; étant évincé, il a droit à la garantie, et par suite aux dommages-intérêts (n° 542).

601. Quand c'est un tiers qui se rend adjudicataire, il doit transcrire son titre, puisque, dans ce cas, il y a transmission de propriété. L'acquéreur étant évincé, il aura son recours tel que de droit, comme s'il avait été exproprié sur la poursuite des créanciers hypothécaires, et, en réalité, il est dépossédé, comme le dit l'article 118, par suite du droit hypothécaire des créanciers

qui ont requis la mise aux enchères. Il faut donc lui appliquer ce que nous avons dit du tiers détenteur (1). La loi contient une disposition spéciale quant aux frais; l'adjudicataire est tenu de restituer à l'acquéreur ou au donataire dépossédé les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux de la transcription, ceux de notification et ceux faits par lui pour parvenir à la revente. Ces frais sont à charge de l'adjudicataire, par application de l'article 1593, qui impose à l'acheteur les frais de vente; or, c'est par la purge que l'adjudicataire est devenu propriétaire; il doit donc en supporter les frais (n°s 543, 548, 550).

602. Comment se fait la purge en cas de surenchère? L'immeuble est mis aux enchères, on procède à l'adjudication, et le prix est distribué entre les créanciers qui viennent en ordre utile; par suite, l'immeuble se trouve purgé des charges hypothécaires. Cette matière appartient à la procédure (n° 552).

603. L'article 122 prévoit des cas où les formalités générales seraient insuffisantes, et il prescrit, en conséquence, des conditions spéciales. On suppose d'abord que le titre du tiers détenteur comprend des meubles et des immeubles, par exemple, une maison meublée; le prix total est de cinquante mille francs. D'après l'article 110, le nouveau propriétaire pourrait se borner à notifier aux créanciers le prix de cinquante mille francs qu'il s'engage à leur payer; mais cette offre serait contraire au droit des créanciers; leur gage ne porte pas sur le mobilier dont la valeur est comprise dans le prix; ils n'ont donc aucun droit sur la valeur du mobilier, et leur surenchère, s'il y a lieu, ne peut pas porter sur cette valeur. Pour que la surenchère soit légalement possible, il faut que le tiers détenteur déclare le prix qu'il offre pour l'immeuble; cette estimation se fait en proportion du prix total: c'est ce qu'on appelle ventilation.

Il en est de même dans le cas où le titre du nouveau propriétaire comprend plusieurs immeubles, les uns hypothéqués, les autres libres, ou hypothéqués à une autre dette que celle du créancier; chaque créancier ne doit et ne peut surenchérir que sur les biens qui sont affectés à sa créance. Il faudra donc recourir à une ventilation.

(1) Voyez ci-dessus, n° 566.

La loi prévoit encore un cas dans lequel la ventilation doit se faire, c'est quand les immeubles hypothéqués sont situés dans des arrondissements différents. En droit, il est difficile de justifier cette disposition, puisque le créancier n'a qu'un seul droit hypothécaire, alors même que les biens hypothéqués se trouvent dans des arrondissements différents. C'est une faveur que la loi accorde au créancier qui ne voudrait surenchérir que dans l'arrondissement où sont situés ses autres biens.

L'article 122 ajoute : « Aliénés pour un seul et même prix ou pour des prix distincts et séparés. » Quand il y a un prix distinct pour les divers biens compris dans l'acquisition, il n'y a plus lieu à ventilation, puisque le contrat détermine la valeur de la chose, mais il faut toujours que la notification indique le prix de l'immeuble hypothéqué, sans qu'il soit besoin d'ajouter le prix des biens non hypothéqués. C'est l'application de la règle de l'article 110.

Enfin, la loi dit : « Soumis ou non à la même exploitation. » Quand même les biens situés dans des arrondissements différents sont soumis à la même exploitation, le créancier peut se borner à enchérir sur les biens situés dans l'un des arrondissements. C'est encore une faveur que la loi accorde à la surenchère (n^{os} 563 et 564)

C'est le nouveau propriétaire qui doit faire la ventilation, parce que c'est lui qui fait les notifications. C'est d'ailleurs lui qui connaît le mieux la valeur des divers biens compris dans son acquisition (n^o 567).

Quelle est la conséquence de la ventilation en ce qui concerne le droit de surenchère? L'article 122 porte que le créancier enchérisseur 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. C'est une conséquence des principes qui régissent la surenchère. Celle-ci porte sur la valeur que le nouveau propriétaire offre aux créanciers; or, quand il y a lieu à ventilation, le tiers détenteur ne peut offrir aux créanciers ni la valeur du mobilier, ni celle des immeubles qui ne leur sont pas hypothéqués, ni même la valeur des immeubles hypothéqués qui sont situés dans d'autres arrondissements; les créanciers non-seulement ne peu-

vent être contraints à surenchérir, mais ils n'en ont pas le droit (n^o 570).

604. Nous avons supposé jusqu'ici que les créanciers refusent le prix ou la valeur que l'acquéreur leur a offert, et requièrent, en conséquence, la mise aux enchères de l'immeuble hypothéqué. Ils peuvent aussi accepter l'offre s'ils la trouvent suffisante, et elle est suffisante si la somme offerte représente la valeur de l'immeuble; quand même il y aurait une différence d'un vingtième, ils ont intérêt à accepter l'offre, puisqu'ils ne peuvent surenchérir qu'en offrant de porter le prix à un vingtième en sus des offres. L'acceptation peut être expresse si les créanciers répondent aux notifications que leur fait le nouveau propriétaire qu'ils acceptent son offre. L'acceptation est tacite s'ils laissent écouler le délai légal de quarante jours sans enchérir; comme ce délai est prescrit à peine de déchéance, les créanciers savent qu'ils renoncent à leur droit en le laissant écouler sans requérir la mise aux enchères (n^o 553).

L'acceptation de l'offre forme une convention entre les créanciers et le nouveau propriétaire, convention qui fixe à la somme offerte par celui-ci la valeur de l'immeuble formant le gage des créanciers; c'est cette somme qui sera distribuée entre eux, et par ce paiement l'immeuble sera purgé des privilèges et hypothèques qui le grèvent (art. 116). En ce qui concerne les créanciers venant en ordre utile, c'est l'application du droit commun; ils reçoivent ce qui leur est dû, et donnent mainlevée des inscriptions, lesquelles sont radiées sur la poursuite du nouveau propriétaire. Les inscriptions qui ne viennent pas en ordre utile sont rayées par suite de l'ordre amiable ou judiciaire dressé conformément aux lois de la procédure. C'est là l'effet proprement dit de la purge et son utilité; elle a pour but et pour effet d'effacer les charges hypothécaires qui dépassent la valeur de l'immeuble. La distribution du prix aux créanciers inscrits leur procure le même avantage que l'expropriation de l'immeuble; c'est la réalisation de leur droit hypothécaire jusqu'à concurrence de la valeur de l'immeuble. Les hypothèques ayant produit l'effet qu'elles devaient avoir, tout est consommé, elles sont éteintes (art. 108).

Il peut cependant y avoir des inscriptions qui subsistent. Quand la dette est à terme, le nouveau propriétaire en jouit, et s'il use

de son droit, les créances subsistent, et par suite l'hypothèque, jusqu'à ce que l'acquéreur paye à l'échéance du terme. Il en serait de même si le terme avait été stipulé contre le débiteur, et que le créancier veuille le maintenir (nos 554, 556).

L'article 116 ajoute que le nouveau propriétaire peut consigner son prix, et cette consignation équivaut au paiement. Tant que les créanciers ne sont pas d'accord sur l'ordre dans lequel le prix doit être distribué entre eux, l'acquéreur ne peut pas payer; il a cependant le droit de payer, et il peut y avoir intérêt; dès lors la loi a dû lui permettre de consigner (n° 558).

CHAPITRE X.

DE LA PUBLICITÉ DES REGISTRES ET DE LA RESPONSABILITÉ DU CONSERVATEUR.

§ I. Des obligations du conservateur.

Sommaire.

- 605 Quelles sont les fonctions du conservateur? En quel sens les registres qu'il tient sont-ils publics?
606. Quand les conservateurs doivent-ils opérer les transcriptions et les inscriptions? Quel est le droit des requérants?
607. Des registres que les conservateurs sont obligés de tenir et des formalités prescrites pour la tenue des registres.

605. La loi du 21 ventôse an VII porte (art. 3) : « Le conservateur est le préposé à l'exécution des formalités prescrites pour la conservation des hypothèques et la consolidation des mutations de propriétés immobilières. » Il est chargé de transcrire sur un registre à ce destiné tous actes entre-vifs translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, ainsi que les baux dont la loi prescrit la publicité (art. 1^{er}). Il inscrit les privilèges et hypothèques établis sur les biens qui sont situés dans l'arrondissement où il exerce ses fonctions (art. 82). L'inscription et la transcription se font sur la réquisition des parties intéressées, sauf l'inscription d'office que le conservateur doit prendre quand il opère

la transcription d'un acte qui donne naissance à un privilège (art. 35).

Le conservateur opère encore la radiation des inscriptions hypothécaires sur la réquisition des parties intéressées (art. 92).

Enfin, il délivre des certificats sur la demande des tiers intéressés à connaître la situation hypothécaire de la personne avec laquelle ils traitent. L'article 127 porte qu'il « est tenu de délivrer des certificats constatant les mutations et concessions de droits réels, ainsi que les baux consentis par tous individus indiqués par les réquisitions écrites qui lui sont faites à cette fin. Il est également tenu de délivrer à tout requérant copie des transcriptions ou inscriptions existantes, ou des certificats constatant qu'il n'en existe point ». C'est en cela que consiste la publicité des registres. Ils sont publics, en ce sens que tout tiers peut requérir les certificats et les copies dont parle l'article 127; le conservateur n'a pas le droit de s'enquérir de l'intérêt qu'a le requérant de connaître les mutations ou les inscriptions (nos 573, 574).

606. Les inscriptions et transcriptions peuvent et doivent être opérées tous les jours, excepté les dimanches et jours de fête. Dans aucun cas, le conservateur ne peut refuser ni retarder les transcriptions et inscriptions, sous peine de dommages-intérêts des parties (art. 130). Nous avons dit ci-dessus (1) ce que les conservateurs doivent faire quand ils se trouvent dans l'impossibilité de transcrire ou d'inscrire immédiatement les actes qu'on leur présente (art. 124, 1^o, et 126) (nos 578, 579).

Ceux qui requièrent la transcription ou l'inscription d'un titre sont intéressés à avoir une preuve de la remise des actes qu'ils ont faite au conservateur, pour s'en prévaloir contre lui, soit qu'il fasse la transcription ou l'inscription sans observer l'ordre des numéros indiqués au registre des dépôts, soit qu'il ne la fasse pas. La loi contient à cet égard la disposition suivante (art. 126, § 1) : « Les conservateurs donneront au requérant, s'il le demande, une reconnaissance, sur papier timbré, de la remise des actes ou bordereaux destinés à être transcrits ou inscrits. Cette reconnaissance rappellera le numéro du registre sous lequel la remise aura été inscrite » (n° 581).

(1) Voyez, ci-dessus, nos 512, 524.