151

PURGE. SURENCHÈRE. RÉSOLUTION DU DROIT DE L'ACQUÉREUR SURENCHÉRI. — **Req., 13 décembre 1887** (D. P. 1888.1. 337, note de M. E. GLASSON ; S. 1889.1.473.)

Dailloux *C.* Société des Immeubles lyonnais.

L'adjudication sur surenchère a pour effet de résoudre le contrat antérieur de vente volontaire, de faire évanouir la propriété du tiers détenteur, et de faire succéder directement, sans intermédiaire, l'adjudicataire au débiteur hypothécaire.

Par suite, les droits réels qui existaient sur l'immeuble vendu au profit de l'acquéreur, avant son acquisition, d'abord paralysés par la confusion résultant de cette acquisition, doivent renaître après la résolution de la vente.

FAITS. — (V. l'arrêt.)

MOYEN : Violation des art. 1183, 1184, 1654, 2187 et 2188 C. civ.

ARRÊT.

« La Cour ; — Attendu que l'adjudication sur surenchère a sans doute pour effet de résoudre le contrat antérieur de vente volontaire, de faire évanouir la propriété du tiers détenteur et de faire succéder directement et sans intermédiaire l'adjudicataire au débiteur hypothécaire, mais que cet effet résolutoire quant à la propriété n'a pas été contredit par l'arrêt attaqué (Lyon, 3 déc. 1886) qui l'a formellement proclamé ; — Attendu que cet arrêt s'est borné, dans une espèce où plusieurs actes successifs étaient intervenus entre le débiteur hypothécaire vendeur et l'acheteur primitif à en préciser la portée et les conséquences ; qu'il a fait ressortir de leur combinaison d'abord un bail conditionnel et résoluble de plein droit dans la prévision d'une vente dont l'immeuble ferait l'objet au profit soit du preneur, soit d'un tiers, puis la réalisation de cette condition et l'annulation du bail par consentement mutuel ; — Attendu que si l'arrêt déclare que le bail n'a pu revivre après avoir été ainsi définitivement résilié, cette conclusion est justifiée par les faits constatés ; qu'elle n'a rien de commun avec l'hypothèse du pourvoi, d'après lequel un droit réel, paralysé par la confusion résultant d'une acquisition de l'immeuble, devrait renaître après la résolution de cette vente (C. civ. 2.177) ; — Attendu que le contrat de vente à Dailloux et Coquet a servi, suivant les prescriptions de l'art. 837 C. proc. civ., de cahier des charges lors de l'adjudication, et qu'il a ainsi déterminé, sans fraude ni surprise possible, et sans opposition de Dailloux, l'étendue des droits que les enchérisseurs étaient conviés à acquérir, et qui comprenaient l'entière propriété, sans aucune réserve du bail ; — Que, dès lors, aucun des articles sus-visés n'a été violé ; — Par ces motifs, rejette... ; »

OBSERVATIONS. — Les effets de l'adjudication sur surenchère après aliénation volontaire ne soulèvent aucune controverse au cas où l'adjudication est prononcée au profit de l'acquéreur surenchéri. Il ressort, en effet, de l'art. 2189 C. civ., aux termes duquel une nouvelle transcription est inutile, que cet acquéreur conserve l'immeuble en vertu de son premier titre.

Mais les auteurs et la jurisprudence se partagent lorsqu'il s'agit de déterminer ces effets dans le cas où l'adjudicataire sur surenchère est un tiers.

L'arrêt ci-dessus, conforme à la jurisprudence antérieure, décide que l'adjudication produit un effet rétroactif qui anéantit le droit du tiers acquéreur, en ce qui concerne tout au moins les actes de disposition, ceux de jouissance et d'administration étant maintenus (Civ. cass., 10 avr. 1848, D. P. 1848.1.160, S. 1848.1.357 ; Req., 15 déc. 1862, D. P. 1863.1.161, S. 1863.1.57 ; Civ. rejet., 19 avr. 1865. D. P. 1865. 1.209, S. 1865.1.280, V. dans le même sens : Troplong, *Priv. et Hyp.*, nos 963 et s. ; Bioche, *Dictionnaire de Procédure*, v° *Surenchère*, n° 241 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Des Privilèges et Hypothèques*, t. III, n° 2346). Cette solution s'induirait de l'art. 2188, aux termes duquel l'adjudicataire est tenu de restituer à l'acquéreur les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux de transcription, de notification, et ceux faits pour parvenir à la revente, et aussi de celle qui est admise pour la surenchère de droit commun du sixième, qui a pour effet de résoudre la première acquisition.

Mais la doctrine se prononce plus généralement pour le système contraire, selon lequel l'acquéreur subit une éviction qui opère sans rétroactivité (Labbé, *Revue Critique*, 1861, t. XIX, p. 298 ; Vernet, *Revue pratique*, 1865, t. XX, p. 126 ; Pont, *Priv. et Hyp.*, t. II, n° 1395 ; Colmet de Santerre, *Priv. et Hyp.*, n° 177 *bis*, IV ; Aubry et Rau, t. III, § 294, p. 885, texte et note 109 ; Laurent, t. 31, n° 544 ; Planiol et Ripert, t. II, nos 3365 et 3366 ; Ambroise Colin et Capitant, t. II, p. 1001 et s. Voyez aussi le système mixte soutenu par Mourlon, *Transcription*, n° 85, selon lequel la rétroactivité ne se produirait de plein droit que dans les rapports de l'acquéreur avec les créanciers inscrits et autres tiers). Cette solution a, à ses yeux, le grand avantage de faire disparaître la différence singulière de situation que les arrêts établissent dans les effets de l'adjudication, selon que l'acquéreur se laisse exproprier ou, au contraire, qu'il prend les devants en faisant aux créanciers des offres à fin de purge.

Néanmoins, la jurisprudence a toujours maintenu son point de vue (Civ., 26 juill. 1894, D. P. 1896.1.281, S. 1894.1.408 ; Amiens, 27 juin 1899, D. P. 1900.2.185, et la note de M. de Loynes ; Civ., 18 nov. 1924, D. P. 1925.1.125, et la note de M. Paul Matter, S. 1925.1.193). Il est d'ailleurs remarquable qu'elle n'applique pas toutes les conséquences du principe par elle proclamé (Cons. Ambroise Colin et Capitant, t. II, n° 1362 ; Planiol et Ripert, t. XII, *Sûretés réelles*, par Becqué, n° 1293 ; Josserand, t. II, n° 1934 ; Garsonnet et Cézar-Bru, *Traité de proc. civ.*, 3e édit., t. V, nos 477 et suiv.).