



jusqu'à la fin de l'acte
2^e appel. Retiens la cause même au lieu
de faire J. Rouher

PRÉCIS

POUR

Le sieur PIERRE ROUHER, avoué licencié, appelant;

CONTRE

Les héritiers bénéficiaires de PRIEST CHAPUS,
intimés.

QUESTIONS.

L'ordre, pour la distribution du prix d'une vente judiciaire, doit-il avoir lieu entre tous les créanciers ayant des privilèges, ou des hypothèques inscrites ou légales existantes sur les biens vendus, ou seulement entre les créanciers personnels de l'exproprié?

Ou celui qui ouvre un ordre n'est-il tenu que d'appeler les créanciers de l'exproprié, quoiqu'il connoisse les autres; et l'adjudicataire ne peut-il, ni exiger leur appel, ni le faire?

FAITS.

LE 9 août 1809, vingt-deux articles de propriété ont été vendus sur Amable Morand.

J'en ai été adjudicataire.

A

L'art. 7 du cahier des charges est ainsi conçu :

« Dans le cas de recherches hypothécaires de la part des
 « créanciers des anciens propriétaires, ou desdits propriétaires
 « eux-mêmes, contre l'acquéreur de tout ou partie des objets
 « ci-dessus détaillés, lesdits acquéreurs ne pourront *aussi*, sous
 « quelque prétexte et motif que ce soit, exercer aucune action
 « en garantie contre les poursuivans, vu que chaque adjudi-
 « cataire achète les immeubles grevés, non-seulement des ins-
 « criptions faites sur Amable Morand, mais encore de celles
 « des anciens propriétaires, si aucunes y a. »

Les héritiers Chapus, qui avoient poursuivi la vente judiciaire des biens de Morand, ont ouvert l'ordre pour la distribution de son prix; mais au procès verbal ils n'ont annexé que l'extrait des inscriptions prises sur Amable Morand, et n'ont sommé de produire que ses créanciers personnels.

Averti par l'extrait de la matrice du rôle, inséré dans le jugement d'adjudication, que dix-neuf articles des biens vendus provenoient d'acquisitions faites récemment par Morand, de différens particuliers qui y sont dénommés; assuré par la vérification que j'avois faite au bureau des hypothèques, qu'il n'en avoit fait transcrire aucunes, et qu'il existoit une infinité d'inscriptions sur ses vendeurs, j'ai été plus qu'étonné de voir que les poursuivans, qui connoissoient parfaitement tous les anciens propriétaires, n'eussent pas sommé leurs créanciers de produire à l'ordre.

J'ai alors reconnu leur but, en se mettant à l'abri de toute action en garantie, en cas de recherches hypothécaires; j'ai admiré leur prudence et leur tactique, et j'ai cru que je n'étois pas obligé d'en être la dupe.

Si les poursuivans ont eu la faculté d'interdire à l'adjudicataire, en cas de recherches hypothécaires, toute action en garantie contre eux, ils n'ont pas celle de faire un ordre illégal.

Intéressé à me libérer valablement, promptement, et à n'être exposé à aucunes recherches hypothécaires; assuré de parvenir

à ce triple but, si l'ordre commencé étoit régulièrement achevé entre toutes les parties intéressées, j'ai cru être en droit d'intervenir à l'ordre (1) et d'exiger que l'état de toutes les inscriptions *existantes* sur les biens vendus (2) fût annexé au procès verbal d'ordre, et que tous les créanciers ayant des privilèges ou des inscriptions inscrites ou légales fussent sommés de produire (3).

A cet effet j'ai présenté une requête, et consigné mes dires au procès verbal d'ordre.

Vingt-deux créanciers de Morand avoient produit ; les héritiers Chapus seuls ont contesté.

Il est bien certain, ont-ils dit, qu'Amable Morand ayant acquis d'une foule de particuliers les immeubles que l'on a fait vendre sur lui, si l'on étoit obligé d'appeler tous ceux de qui il a acheté, et leurs créanciers, il y auroit plus de trois cents individus à appeler à l'ordre ; ce qui consommeroit la totalité de la somme à distribuer.....

(1) Qu'on ne dise pas que l'adjudicataire est étranger à la procédure, qu'il ne doit pas répondre d'une omission commise par le poursuivant ; ce raisonnement seroit subversif de tous les principes sur cette matière. Quiconque veut acquérir n'est ni ne peut être étranger à aucun des actes nécessaires pour régulariser l'acquisition : cette excuse ne sauveroit pas l'adjudicataire de la juste réclamation d'un créancier hypothécaire qui a un droit réel sur l'immeuble vendu, et qui, au mépris de l'injonction positive de la loi, n'a pas été mis en mesure d'encherir, et de faire colloquer sa créance dans son rang. *Répertoire de jurisprudence de Merlin, tome 11, p. 662, au mot Saisie immobilière.*

(2) Art. 752 du Code de procédure. (Art. 31 de la deuxième loi du 11 brumaire an 7 : « L'ordre sera ouvert au greffe,.... sur la remise d'un état certifié « par le conservateur, de toutes les inscriptions existantes sur les immeubles « aliénés. »)

(3) Les créanciers hypothécaires et inscrits doivent seuls concourir à la formation de l'ordre. . . . On doit mettre dans ce rang les créanciers ayant des hypothèques inscrites sur l'immeuble adjugé, mais créées par des anciens propriétaires dont la possession étoit antérieure à celle du débiteur saisi. *Répertoire de jurisprudence de Merlin, page 677, au mot Saisie immobilière.*

Le poursuivant ne peut qu'appeler les créanciers inscrits du saisi ; il ne connoît ni ne peut connoître les autres qui ont hypothèque sur les biens vendus.....

Le créancier, pour suivre son hypothèque, aux termes de l'article 2166 du Code Napoléon, doit surveiller les différentes mutations de l'immeuble hypothéqué, et inscrire sur le nouveau propriétaire à fur et mesure de chaque vente.....

On conçoit bien que si les anciens propriétaires des immeubles vendus sur Morand, et leurs créanciers, venoient à l'ordre, qu'ils primeroient, à n'en pas douter, les créanciers de Morand; mais dès qu'ils n'ont pas eu la précaution d'inscrire sur ce dernier, c'est eux qui doivent venir à l'ordre, et l'on n'est pas tenu de les y appeler, parce qu'ils ne se sont pas fait connoître par une inscription sur Morand.....

Il n'est pas douteux que si, après l'ordre fait, il se présenteoit des créanciers des vendeurs de Morand, ils ne pourroient en aucune manière rechercher, ni M^e. Rouher, ni les créanciers qui auroient touché, parce qu'ils seroient venus trop tard; que par leur faute et leur négligence ils auroient perdu leurs droits, n'ayant pas inscrit sur Morand.....

D'après ces motifs, ils ont demandé que je fusse déclaré non recevable, etc.

J'ai répliqué; et, en substance, voilà ce que j'ai dit :

Un immeuble hypothéqué est un gage donné pour l'acquittement d'une obligation (art. 2114 du Code Napoléon); il en est affecté tant que l'inscription subsiste (art. 2154, 2180); elle subsiste tant qu'elle n'est pas radiée ou éteinte : s'il est vendu, le prix en appartient à tous les créanciers (art. 2177 (1), 2184) qui y ont des privilèges ou des hypothèques inscrites ou légales, pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leurs

(1) « Les créanciers personnels (du tiers détenteur), après tous ceux qui ont inscrit sur les précédens propriétaires, exercent leur hypothèque à leur rang, « sur le bien délaissé ou adjudgé. »

créances ou inscriptions (art. 2166). Dès que le prix appartient à tous les créanciers , l'ordre pour sa distribution doit avoir lieu entr'eux tous (1) (art. 752, 753 du Code de procédure ; art. 31 de la seconde loi du 11 brumaire an 7) : un ordre fait seulement entre les créanciers personnels de l'exproprié , s'il y en a d'autres , est illégal et nul , parce que le prix de l'immeuble vendu ne doit pas servir à payer ses dettes personnelles , mais toutes celles au paiement desquelles il est affecté... Pour conserver ses droits hypothécaires , un créancier ne peut pas être obligé de surveiller chaque mutation , d'inscrire à fur et mesure sur le nouveau propriétaire , parce que l'hypothèque est un droit réel sur un immeuble (art. 2114), et le suit en quelques mains qu'il passe (2) ; parce qu'on ne peut inscrire sur un individu qu'en vertu d'un titre personnel contre lui (art. 2124, 2148) ; parce qu'autrement le régime hypothécaire seroit une chimère , puisqu'alors un débiteur pourroit à son gré priver son créancier du gage qu'il lui auroit donné , en le faisant passer , par des ventes clandestines , à un acquéreur inconnu , qui le revendroit à un autre entre les créanciers fictifs ou réels duquel on feroit faire un ordre ; et parce qu'un vendeur

(1) Dans les cas ordinaires , les privilèges et les hypothèques sont constitués par le même débiteur. Mais il peut arriver qu'ils aient été constitués successivement sur la tête de plusieurs propriétaires , sans que l'unité de l'ordre soit divisée. *Répert. de jurisprudence de Merlin*, tome 8, p. 772, au mot *Ordre*.

(2) L'hypothèque donne au créancier hypothécaire le droit de suivre l'immeuble hypothéqué dans toutes mains où il passe... Ce droit de suite n'est pas seulement actif , il est encore passif , et il n'a pas moins d'importance sous ce dernier aspect. Ce droit que nous appelons passif , consiste en ce que du moment où une hypothèque sur un immeuble est établie et consolidée par l'inscription , cette hypothèque ne peut être purgée à la suite d'une aliénation volontaire ou forcée , sans que le créancier soit personnellement appelé , pour veiller à ce que le prix soit porté à sa vraie valeur , et à ce que dans la distribution de ce même prix il soit colloqué dans le rang que son titre lui assigne. *Ibid.* tom. 5, p. 900, au mot *Hypothèque*.

(art. 2182) ne transmet la chose vendue que sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques dont il étoit chargé.

Comment les poursuivans ont-ils pu s'imaginer qu'ils étoient dispensés d'appeler les créanciers inscrits des anciens propriétaires, et ceux-ci, parce qu'il y en a plus de trois cents? Ainsi je dois donc être exposé à plus de trois cents demandes hypothécaires!....

Cette multitude extraordinaire démontre l'impérieuse nécessité où je suis d'exiger que l'ordre soit régulièrement fait. La publicité d'une saisie immobilière n'oblige pas les créanciers à se présenter à l'ordre; la loi veut qu'ils soient sommés de produire (1) (art. 753 du Code de procédure); tant qu'ils ne l'ont pas été, leurs droits sont intacts (2). Le juge-commissaire n'en peut pas plus prononcer la déchéance qu'ordonner la radiation de toutes les inscriptions non utilement colloquées; et cependant il doit terminer l'ordre par ces deux dispositions (art. 759 du Code de procédure) : comment le fera-t-il, si tous les créanciers ne sont pas appelés (3)?

(1) Le créancier hypothécaire a exclusivement le droit d'exiger, de la part du poursuivant, une notification qui l'avertisse des poursuites en expropriation; il a exclusivement le droit d'attendre une sommation de production de son titre. *Ibid.* tome 11, page 661, au mot *Saisie immobilière*.

(2) Si l'omission de la notification provient de la faute du poursuivant. . . . elle ne peut nuire au créancier omis. Le créancier est partie essentielle dans la procédure; il doit y être appelé nécessairement : tous les actes qui peuvent avoir été faits sans qu'il ait été appelé, sont nuls à son égard; ils ne peuvent porter aucune atteinte à son hypothèque, qui est sous la sauvegarde de la loi. *Ibid.* tome 11, page 662, au mot *Saisie immobilière*.

(3) Lorsqu'on est parvenu à cette distribution (du prix entre tous les créanciers hypothécaires, suivant leur ordre), toutes les hypothèques ou privilèges préexistans, dont l'immeuble étoit grevé, sont anéantis; les hypothèques des créanciers utilement colloqués sont éteintes par le payement; celles des créanciers qui n'ont pu obtenir une collocation utile, soit à cause de leur négligence, soit à cause de l'insuffisance du produit de la vente, sont effacés par l'autorité de la loi; et le fonds, parfaitement libre entre les mains du nouvel acquéreur,

En cet état, la cause a été portée à l'audience; et sur rapport, le tribunal a rendu le jugement qui suit :

« Attendu que le Code judiciaire ayant prescrit les formalités
 « pour l'ordre et distribution des deniers du prix d'un immeuble
 « vendu par expropriation, les dispositions de cette loi doivent
 « seules servir de règles pour statuer sur la validité de la pro-
 « cédure ;

« Attendu que l'art. 752 du Code de procédure ayant ordonné
 « qu'un extrait de toutes les inscriptions existantes, délivré par
 « le conservateur, seroit annexé à l'ordre, a suffisamment ex-
 « pliqué que ces inscriptions seules doivent servir de règles
 « pour déterminer la collocation ; que n'exigeant pas la preuve
 « de l'existence d'autres hypothèques, on ne peut ajouter à
 « la loi, mais qu'il faut se contenter du rapport des seules
 « inscriptions apparentes ;

« Attendu que la disposition suivante confirme encore ce
 « principe, en disant que les créanciers seront sommés de pro-
 « duire par acte signifié aux domiciles élus par leurs inscriptions ;
 « d'où il appert qu'il faut nécessairement des inscriptions exis-
 « tantes sur l'exproprié, pour nécessiter l'appel de ses créanciers
 « de la part des poursuivans à l'ordre ;

« Attendu que l'art. 755 du même Code ajoute encore un
 « nouveau poids à ces décisions, en prescrivant au juge-com-
 « missaire de dresser son état de collocation sur les pièces
 « produites, et en imposant au poursuivant l'obligation de dé-
 « noncer aux créanciers produisant, la confection de l'état de
 « collocation ; que du rapprochement de ces dispositions, il
 « résulte que dans tout son système, la loi ne regarde comme
 « devant être à l'ordre et ne pouvant y participer, que les

n'aura plus d'autres hypothèques que celles qui pourront être imposées par le nouvel acquéreur lui-même, ou par ses successeurs. *Ibid.* tome 15, page 73, au mot *Transcription.*

« seuls créanciers qui se sont fait connaître par leurs inscriptions sur l'immeuble dont le prix est en distribution (1);

« Attendu que la prétention par laquelle on veut assujétir les poursuivans à appeler à l'ordre, non-seulement les créanciers inscrits, mais encore tous autres créanciers quelconques (2) qui peuvent avoir eu jadis quelques droits sur l'immeuble dont M^e. Rouher s'est rendu adjudicataire, est évidemment contraire à la loi, répugne à la raison, en ce qu'elle obligerait les poursuivans à des démarches d'une exécution impraticable, puisqu'il leur est impossible de connaître quelles peuvent être les différentes créances auxquelles cet immeuble peut avoir été assujéti dans les mains des auteurs de l'exproprié, ou dans celles des vendeurs de ces auteurs; ce qui remonterait même à l'infini, et par conséquent ne peut être accueilli;

« Attendu qu'en outre, le refus fait par l'adjudicataire de payer actuellement le prix de la vente (3), sous le vain prétexte qu'il faut encore appeler à l'ordre tous les créanciers hypothétiques (4) qui peuvent avoir eu des droits sur l'immeuble, est en opposition avec l'art. 7 du cahier des charges; que, d'après cet article (qui est ici transcrit en entier), il est manifeste que l'adjudicataire s'est soumis à payer le prix *indépendamment de toutes les inscriptions quelles qu'elles soient*; qu'ainsi il s'est fait la loi à lui-même; qu'il ne peut l'enfreindre, et par conséquent qu'aucun prétexte d'inscriptions *possibles*,

(1) Demandois-je autre chose?

(2) Ma requête d'intervention, répondue par M. le président, mes conclusions signifiées, et le procès verbal d'ordre, où tous les dires ont été consignés, prouveront que je n'ai pas formé une demande aussi absurde.

(3) A qui? qui le demandoit? où ce refus est-il consigné? Le procès verbal d'ordre prouvera encore qu'il n'étoit question ni de demande ni de refus à cet égard.

(4) Je n'ai jamais demandé que l'appel des créanciers ayant des hypothèques inscrites ou légales sur les immeubles vendus, à l'époque de la vente.

« *valables ou non*, ne peut le dispenser de remplir son engagement
 « formel, et de payer dès l'instant (1) le prix de la vente, et
 « de satisfaire aux autres charges de l'adjudication ;

« Par ces motifs, le tribunal, sans s'arrêter à l'incident élevé
 « par M^e. Rouher, dans lequel il est déclaré non recevable, ou
 « dont en tout cas il est débouté, ordonne qu'il sera passé outre,
 « dans l'état actuel des choses, à l'ordre, etc. »

Il résulteroit de ce jugement, non-seulement qu'un ordre ne doit être fait qu'entre les créanciers personnels d'un exproprié, mais que je dois payer le prix de mon adjudication et le montant de toutes les inscriptions *possibles, valables ou non*, qui frapperoient sur les biens que j'ai acquis : comme de telles dispositions m'ont également paru contraires aux lois, à l'équité et à mon obligation, j'ai cru devoir en interjeter appel, et demander, comme j'avois fait en première instance, que tous les créanciers, soit de l'exproprié, soit des précédens propriétaires, ayant des privilèges, ou des hypothèques inscrites ou légales, frappant le 9 août 1809, jour de l'adjudication, sur les immeubles qui m'ont été vendus, soient sommés de produire à l'ordre ; et qu'à cet effet, l'état de toutes les inscriptions soit annexé au procès verbal d'ordre, si mieux n'aiment les intimés que je sois subrogé à leur lieu et place, comme poursuivant, à la charge par moi, ainsi que je m'y sou mets, d'annexer dans le mois cet état de toutes les inscriptions au procès verbal d'ordre, et de sommer tous les créanciers qui y seront dénommés, de produire.

Je me bornerai à observer que les premiers juges n'étoient pas saisis de l'interprétation du cahier des charges ; car les héritiers Chapus et moi, nous étions parfaitement d'accord sur le sens de l'art. 7, et nous entendions que cet article ne signifioit et ne pouvoit signifier autre chose, si ce n'est, qu'en cas de recherches hypothécaires, je ne pourrois pas exercer d'action en

(1) A qui?... qui le demandoit ?

garantie contr'eux comme poursuivant la vente : autrement, il n'y auroit pas eu d'ordre à ouvrir ; Morand devoit venir me demander le prix, et chaque créancier le montant de son inscription *valable ou non*.

Alors, pour l'acquisition de quelques immeubles épars, situés dans la commune de Loubeyrat, pays de montagne, dont aucun n'est en nature de pacages, dans lesquels il n'y a pas un *seul* arbre, où on ne sème que neuf setiers de seigle, où on ne récolte que cinq petits chars de foin, et dont le revenu est porté en la matrice du rôle, à 141 fr. 55 cent. ; indépendamment de plus de 3500 fr. que j'ai payés pour les frais de vente, je serois obligé de payer le prix qui est de 11200 fr. ; plus, 167170 fr. 43 c., montant des inscriptions prises sur Morand ; et enfin 3 à 400000 fr., en ne portant qu'à 1000 francs, l'un dans l'autre, le montant des inscriptions prises par chacun des trois cents créanciers et plus des vendeurs de Morand !....

ROUHER.



VAZEILLE, *avoué licencié*.