

Art. 913. — Le tiers détenteur doit maintenir l'inscription dans laquelle il est subrogé au créancier et la revouveler, s'il y a lieu jusqu'à la radiation des inscriptions existant au moment de la publicité de son titre d'acquisition.

Art. 914. — Si, par suite de l'acquisition de l'immeuble hypothéqué, le tiers détenteur est débiteur d'une somme immédiatement exigible et suffisante à rembourser tous les créanciers inscrits sur cet immeuble, chacun de ces créanciers peut le contraindre au paiement pourvu que son titre de propriété ait été publié.

Si la dette du tiers détenteur n'est pas exigible, ou si elle est inférieure ou différente de ce qui est dû aux créanciers, ces derniers peuvent également, de commun accord, réclamer au tiers détenteur le paiement, jusqu'à due concurrence de ce qu'il doit, suivant les modes et le terme de son obligation.

Dans l'un et l'autre cas, le tiers détenteur ne peut éviter le paiement aux créanciers en délaissant l'immeuble ; mais lorsque le paiement a été effectué, l'immeuble est réputé libre de toute hypothèque, et le tiers détenteur a le droit de requérir la radiation des inscriptions.

Art. 915. — Le tiers détenteur qui a publié son titre de propriété, peut purger l'immeuble de toute hypothèque inscrite avant la publication de son titre.

Il peut exercer cette faculté même avant que les créanciers hypothécaires n'aient signifié un commandement au créancier ou n'aient fait sommation au tiers détenteur et ce, jusqu'au dépôt du cahier des charges.

Art. 916. — Si le tiers détenteur entend procéder à la purge, il doit faire aux créanciers inscrits, dans les domiciles par eux élus dans leurs inscriptions, des significations comprenant les énonciations suivantes :

— extrait de son titre, contenant seulement la nature et la date de l'acte, le nom et la désignation précise du précédent propriétaire, la situation et la désignation précise de l'immeuble et, s'il s'agit d'une vente, le prix et, s'il y a lieu, les charges qui en font partie.

— date, volume et numéro, de la publication de son titre.

— Somme à laquelle il évalue l'immeuble, même quand il s'agit d'une vente. Cette somme ne peut être inférieure à la mise à prix en cas d'expropriation, ni moindre, en tous cas, que la somme restant à payer sur le prix s'il s'agit d'une vente. Si chaque partie de l'immeuble est grevée d'une hypothèque spéciale, il doit faire l'évaluation de chaque partie séparément.

— tableau des inscriptions prises avant la publication de son titre ; ce tableau doit contenir la date de ces inscriptions, le montant des créances inscrites et le nom des créanciers.

Art. 917. — Par le même acte, le tiers détenteur doit déclarer être prêt à acquitter les créances inscrites jusqu'à concurrence de la somme à laquelle l'immeuble est évalué, son offre ne doit pas être faite à deniers découverts, mais elle consiste à faire connaître qu'il est disposé à payer une somme au comptant, quelle que soit la date d'échéance des créances inscrites.

Art. 918. — Il appartient à tout créancier inscrit et à toute caution d'une créance inscrite, de requérir la vente de l'immeuble qui fait l'objet de la purge, pourvu que la demande soit présentée dans un délai de trente jours à partir de la dernière signification. Ce délai est augmenté des délais de distance entre le domicile réel du créancier et son domicile élu, ces derniers ne pouvant être supérieurs à trente nouveaux jours.

Art. 919. — La réquisition est faite par une notification au tiers détenteur et au précédent propriétaire et signée par le requérant ou par son mandataire muni d'un pouvoir spécial. Le requérant doit déposer, au trésor, une somme suffisante pour couvrir les frais des enchères, et il n'a aucun droit au remboursement des frais avancés s'il n'a pas obtenu un prix supérieur à celui offert par l'acquéreur. L'omission d'une de ces conditions entraîne la nullité de la demande.

Le requérant ne peut se désister de la réquisition sans le consentement de tous les créanciers inscrits et de toutes les cautions.

Art. 920. — Lorsque la vente de l'immeuble est requise, les formalités prescrites en matière d'expropriation forcée, doivent être suivies. La vente a lieu à la diligence soit du requérant, soit du tiers détenteur. Le poursuivant énonce dans les affiches de la vente, la somme à laquelle l'immeuble est évalué.

L'adjudicataire est tenu, outre le paiement du prix de l'adjudication et les frais de la purge, de restituer au tiers détenteur dépossédé les frais de son contrat, de sa publication et ceux des notifications.

Art. 921. — Si la vente de l'immeuble n'est pas requise dans le délai et suivant les formes prescrites, la propriété de l'immeuble, libérée de toute inscription, demeure définitivement à l'acquéreur s'il a payé la somme à laquelle il a évalué l'immeuble augmentée d'un dixième, aux créanciers qui sont en ordre utile, de recevoir ou s'il a consigné cette somme au trésor.

Art. 922. — Le délaissement de l'immeuble hypothéqué s'effectue par une déclaration faite au greffe du tribunal compétent par le tiers détenteur qui doit en requérir mention en marge de la publication du commandement immobilier et qui doit, dans les cinq jours de sa date, la notifier au créancier poursuivant.

La partie la plus diligente peut demander au juge des référés, la nomination d'un sequestre à l'encontre duquel les poursuites d'expropriation seront dirigées. Le tiers détenteur, s'il le demande, sera nommé sequestre.

Art. 923. — Si le tiers détenteur n'opte ni pour le paiement des créances inscrites, ni pour la purge, ni pour le délaissement de l'immeuble, le créancier hypothécaire ne peut engager contre lui les poursuites d'expropriation, conformément aux dispositions du code de procédure civile, qu'après lui avoir fait sommation de payer la dette exigible ou de délaisser l'immeuble. Cette sommation est notifiée soit après la signification du commandement immobilier, soit en même temps qu'elle.

Art. 924. — Le tiers détenteur qui a publié son titre d'acquisition et qui n'était pas partie dans l'instance dans laquelle un jugement a prononcé la condamnation du débiteur à payer la dette, peut si la condamnation est postérieure à la publication, opposer toutes les exceptions qui auraient pu être soulevées par le débiteur.

Il peut également, dans tous les cas, opposer les exceptions qui appartiennent au débiteur après la condamnation.

Art. 925. — Le tiers détenteur peut prendre part aux enchères, à condition qu'il n'offre pas un prix inférieur à la somme qu'il doit encore sur le prix de l'immeuble à vendre.

Art. 926. — Si l'immeuble hypothéqué est exproprié, même après la procédure de la purge ou de délaissement, et que le tiers détenteur s'en rende lui-même adjudicataire, il est censé en être le propriétaire en vertu de son premier titre d'acquisition. L'immeuble est purgé de toute inscription s'il a payé le prix de l'adjudication ou s'il l'a consigné.

Art. 927. — Si, dans les cas précédents, une personne autre que le tiers détenteur se rend adjudicataire de l'immeuble, elle tient son droit, en vertu du jugement d'adjudication, de la part du tiers détenteur.

Art. 928. — Si le prix auquel l'immeuble est adjugé dépasse le montant de ce qui est dû aux créanciers inscrits, l'excédent appartient au tiers détenteur, ses créanciers hypothécaires peuvent être payés sur cet excédent.

Art. 929. — Les servitudes et autres droits réels que le tiers détenteur avait sur l'immeuble, avant qu'il n'en acquière la propriété, renaissent à son profit.

Art. 930. — Le tiers détenteur est tenu de restituer les fruits à partir de la sommation de payer ou de délaisser. Si les poursuites commencées ont été abandonnées pendant trois ans, il ne restitue les fruits qu'à compter d'une nouvelle sommation.

Art. 931. — Le tiers détenteur a, contre le précédent propriétaire, une action en garantie et ce, dans la mesure où un recours est ouvert au profit de l'acquéreur à titre onéreux ou à titre gratuit, contre son auteur.

Il a également recours contre le débiteur pour toutes les sommes payées, à quelque titre que ce soit, au-delà de ce qu'il doit en vertu de son contrat d'acquisition. Il est subrogé dans les droits des créanciers par lui remboursés, notamment dans les sûretés fournies par le débiteur, à l'exclusion de celles fournies par un tiers.