

et les hypothèques subsisteraient. L'opinion contraire est généralement admise. On considère la confusion comme ayant produit des droits au profit des tiers, droits que l'héritier ne peut pas anéantir en aliénant l'hérédité. Nous renvoyons à ce qui a été dit, au titre des *Obligations*, sur la confusion. C'est un mode tout à fait spécial d'éteindre les obligations : la dette n'est pas éteinte comme elle le serait par le paiement ou la compensation ; on ne peut donc pas argumenter, comme on le fait, des articles 1263 et 1299 (1) ; dans les cas prévus par ces articles, le débiteur renonce au bénéfice des offres réelles ou de la compensation, et naturellement il ne peut pas renoncer aux droits des autres ; il y a un fait définitif, la libération est accomplie ; tandis que la confusion n'éteint pas définitivement la dette, elle empêche seulement d'en poursuivre le paiement ; cet empêchement peut cesser et, avec la cause, les effets cessent également (t. XVIII, n° 507).

La confusion a aussi effet quant aux droits réels que l'héritier a sur un immeuble ; il ne peut plus les exercer, personne ne pouvant avoir un droit réel sur la chose dont il a la propriété absolue. S'il vend l'hérédité, ces droits revivent. Il en serait de même si le défunt avait un droit réel sur l'héritage de l'héritier ; celui-ci ne peut être tenu d'un droit réel sur sa propre chose ; le droit s'éteint, mais il revivra au profit de l'acheteur. C'est l'avis de Pothier et de tous les auteurs (2). Cela s'explique par la nature de la confusion, laquelle n'est qu'un empêchement temporaire à l'exercice du droit réel ; l'empêchement cessant, la confusion cesse avec ses effets.

572. Pour compléter ces notions générales, nous rappellerons que si le vendeur de droits successifs a des cohéritiers, ceux-ci peuvent exercer le retrait successoral (art. 841). Cela suppose que la vente a pour objet *le droit à la succession*, c'est-à-dire des droits successifs ; si la vente porte sur une chose héréditaire, il n'y a pas lieu au retrait. Nous avons exposé, au titre des *Successions*, les principes qui régissent cette matière.

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 448, note 7 § 359 *ter*.

(2) Pothier, *De la vente*, n° 537.

§ II. Des obligations du vendeur.

573. Le vendeur d'une hérédité, comme tout vendeur, a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend (art. 1603). Pour déterminer la portée de ces obligations, il faut voir avant tout ce que comprend la vente d'une hérédité. Pothier répond qu'en vendant une hérédité, on vend tout ce qui en est provenu et proviendra, donc tout l'émolument que le vendeur retire de la succession et tout celui qu'il pourra en retirer (1). L'article 1697 consacre des conséquences qui découlent de ce principe. On suppose que le vendeur a perçu les fruits de quelque fonds ; la loi décide qu'il doit les rembourser à l'acquéreur, à moins qu'il ne les ait expressément réservés lors de la vente. *Rembourser*, le terme implique que les fruits ont été consommés ; l'héritier en rembourse, dans ce cas, la valeur ; si les fruits existent encore, il les délivre avec le fonds à l'acheteur. Ce que la loi dit des fruits d'un fonds s'applique aux intérêts des capitaux et aux arrérages des rentes. Tous les fruits, naturels ou civils, appartiennent au propriétaire (art. 547) ; or, l'acheteur est censé propriétaire à partir de l'ouverture de l'hérédité, car c'est l'hérédité qu'il achète ; il prend donc la place de l'héritier à partir de l'ouverture de la succession ; par conséquent, il a droit à toute espèce de fruits depuis ce moment.

L'article 1697 prévoit encore le cas où l'héritier a reçu le montant de quelque créance appartenant à l'hérédité ; il est également tenu de rembourser à l'acquéreur ce qu'il a touché, parce que l'acquéreur a droit à tout ce qui est compris dans l'hérédité ; c'est donc la créance de l'acheteur que le vendeur a perçue, il doit naturellement la rembourser, sauf réserve expresse. Il faut une réserve expresse dans ces divers cas, puisque, de droit, les émoluments appartiennent à l'acheteur, propriétaire de l'hérédité depuis l'ouverture de la succession ; ce n'est donc

(1) Pothier, *De la vente*, n° 529.