

intérêts. Cela veut-il dire qu'il doit les intérêts, conservés ou non? Si l'on interprète ainsi l'article 98 (code civil, art. 2168), on le met en contradiction avec l'article 97 (code civil, art. 2167); en effet, cette dernière disposition, qui pose le principe, oblige le tiers détenteur à payer les dettes hypothécaires par l'effet des inscriptions; donc il n'est pas tenu des intérêts non inscrits. L'esprit de la loi est en harmonie avec les textes ainsi interprétés. Si la loi prescrit la publicité pour les intérêts comme pour le capital, c'est pour faire connaître aux tiers intéressés le montant exact des charges hypothécaires; et parmi ces tiers intéressés se trouvent les acquéreurs aussi bien que les créanciers.

§ V. Du délaissement.

NO I. NOTIONS GÉNÉRALES.

275. Le délaissement de l'héritage hypothéqué est une des facultés que la loi accorde au tiers détenteur. Elle ne définit pas le délaissement; la définition que l'on en donne d'ordinaire n'est pas tout à fait exacte. « C'est, dit Troplong, l'abandon de la *possession* de l'héritage fait par le tiers détenteur aux créanciers inscrits pour s'exempter de l'expropriation (1). » Si Troplong dit que le délaissement est l'abandon de la *possession* de l'immeuble hypothéqué, c'est pour marquer que le tiers détenteur, en délaissant, n'abandonne pas la *propriété* aux créanciers; ce qui est très-juste, comme nous le dirons plus loin. Il faut ajouter que le délaissement n'est pas même l'abandon de la *possession*. Nos anciens auteurs s'expriment plus exactement : « Pour ce qui est de l'effet principal, dit Loyseau, à savoir de l'aliénation qui peut résulter de ce délaissement, il faut prendre garde que celui qui délaisse les héritages pour les hypothèques ne quitte pas absolument la *propriété* et la *possession* d'icelui, mais seulement il en quitte la simple

(1) Troplong t. III, n° 785, suivi par Martou, t. III, p. 306, n° 1253; Aubry et Rau, t. III, p. 448, note 45.

détention et *occupation* (1). » Cela résulte à l'évidence du but que le tiers détenteur a en délaissant. Loyseau nous le dit. Dans l'ancien droit, l'insolvabilité était notée d'infamie; de là les formalités déshonorantes auxquelles on soumettait le débiteur qui faisait cession de ses biens, quoiqu'il le fit du consentement des créanciers. Cette même ignominie était aussi attachée à la vente forcée des biens que les créanciers poursuivaient par la saisie et l'expropriation. Il est vrai que le tiers détenteur n'est pas débiteur et que ce n'est pas lui qui est insolvable, mais en apparence c'est lui, puisque la procédure est dirigée contre lui; pour éviter une honte qu'il ne mérite pas, il délaisse l'héritage aux créanciers; la procédure se poursuit contre un curateur, le nom du propriétaire n'y figure plus (2). Nos mœurs se sont modifiées, il n'y a plus rien de déshonorant à tomber en déconfiture; mais il y a un autre intérêt qui peut porter le tiers détenteur à délaissier l'héritage aux créanciers, c'est que la saisie et l'expropriation peuvent porter atteinte au crédit du possesseur, dans l'opinion du public qui ignore d'ordinaire si la saisie est pratiquée contre le détenteur pour des dettes qui lui sont personnelles, ou pour des dettes dont il n'est tenu qu'hypothécairement. Il y a d'ailleurs les ennuis et les embarras d'une longue procédure dans laquelle le tiers détenteur n'est réellement pas partie intéressée; il est assez naturel qu'il puisse s'y soustraire en abandonnant aux créanciers l'immeuble hypothéqué; cet abandon ne les lèse point, puisqu'ils peuvent procéder contre le curateur, aussi bien que contre le tiers détenteur.

Tel est le but du délaissement. Faut-il, pour l'atteindre, que le tiers détenteur abdique la propriété de l'immeuble? Non, cet abandon n'aurait pas de raison d'être; les créanciers n'ont aucun intérêt à devenir propriétaires; ils veulent être payés, et pour cela il suffit que l'immeuble soit vendu. Il n'est pas même nécessaire que le tiers détenteur leur fasse l'abandon de la possession, il suffit qu'il leur aban-

(1) Loyseau, *Du déguerpissement*, livre VI, ch. III, n° 3.

(2) Loyseau, *Du déguerpissement*, livre VI, ch. VII, n° 5.

donne la détention à raison de laquelle il est exposé aux poursuites des créanciers hypothécaires. Ainsi le tiers détenteur reste propriétaire; nous dirons plus loin quelles sont les conséquences qui en résultent. Il conserve aussi la possession; de sorte que la prescription continuerait à courir en sa faveur, et il pourrait en profiter si, après avoir délaissé, il reprenait l'immeuble, comme il en a le droit, en payant la dette et les frais (art. 101; code civil, art. 2173).

276. « Le délaissement par hypothèque se fait au greffe du tribunal de la situation des biens, et il en est donné acte par ce tribunal » (art. 102; code civil, art. 2174). Pourquoi le délaissement se fait-il au greffe? C'est une espèce de publicité qui est donnée au délaissement dans l'intérêt du tiers détenteur, plutôt que dans celui des créanciers. La déclaration au greffe ne suffit pas pour avertir le créancier qui a intenté les poursuites; il faut qu'il soit informé directement que le tiers détenteur délaisse l'héritage, afin qu'il sache contre qui il doit diriger ses poursuites. L'acte de délaissement reçu par le greffier est signifié au créancier poursuivant, ainsi qu'au vendeur, débiteur personnel; le délaissement conduit à l'expropriation, et le débiteur a intérêt à l'éviter, parce qu'il est garant de l'éviction: de là la nécessité de lui notifier le délaissement.

La loi dit que le tribunal donne acte du délaissement au tiers détenteur. Cela suppose une instance liée. Il faut donc que le tiers détenteur assigne le créancier poursuivant et le débiteur principal. Toutefois l'intervention du tribunal n'est nécessaire que si les créanciers contestent; ils peuvent soutenir que le tiers détenteur n'a pas le droit ou la capacité de délaisser; mais s'ils ne contestent pas et déclarent accepter le délaissement, une procédure judiciaire serait inutile et, partant, frustratoire (1).

277. « Sur la pétition du plus diligent des intéressés, il est créé à l'immeuble délaissé un curateur, sur lequel la vente de l'immeuble est poursuivie dans les formes prescrites

(1) Martou, t. III, p. 343, n° 1306. Pont, t. II, p. 519, nos 1189 et 1190. La cour de Bourges exige, à tort, une homologation. Le code ne dit pas cela (Arrêt du 2 avril 1852. Dalloz, 1854, 5, 421).

pour les expropriations » (art. 102; code civil, art. 2174). L'immeuble délaissé est vacant en ce sens qu'il n'y a plus personne qui le représente, quoique le tiers acquéreur reste propriétaire et possesseur; il faut un représentant à l'immeuble, qui en soit le gardien et qui reçoive les notifications que l'on doit faire dans le cours de l'expropriation. Le curateur est nommé par le tribunal. Le ministère du curateur est, en général, purement passif; il n'est nommé que pour figurer dans l'instance, les poursuites judiciaires ne pouvant pas s'intenter contre une chose. Toutefois la nomination du curateur a des conséquences juridiques qui ne sont pas sans importance. Il est le contradicteur légal des créanciers qui poursuivent l'expropriation, il représente donc les parties intéressées: ce qui est jugé avec lui peut être opposé au débiteur et au tiers acquéreur. De là suit que le débiteur ne pourrait pas former tierce opposition contre un jugement rendu avec le curateur (1). A titre de gardien et de représentant, le curateur a aussi le droit et le devoir de veiller aux intérêts des créanciers. Cela a été jugé ainsi par la cour de cassation. Dans l'espèce, les biens délaissés avaient été expropriés, mais le produit de la vente était insuffisant pour désintéresser les créanciers. Cinq ans après l'adjudication, le curateur découvrit que plusieurs parcelles de terre n'avaient pas été comprises dans l'adjudication, le tiers détenteur les avait aliénées; le curateur les revendiqua. Avait-il qualité à cet effet? Il est certain que les parcelles non comprises dans l'expropriation restaient frappées de l'hypothèque, malgré leur omission dans la procédure qui suivit le délaissement; les créanciers pouvaient donc les saisir contre les tiers acquéreurs qui les détenaient. Le curateur avait-il le droit d'agir en leur nom? Telle était la difficulté soumise à la cour. La cour répond que l'action des créanciers contre le tiers détenteur était épuisée par le délaissement, mais qu'ils pouvaient agir contre le curateur; que, partant, celui-ci avait intérêt à revendiquer les parcelles litigieuses, puisqu'il était responsable de l'intégralité du délaissement (2). Il y

(1) Martou, t. III, p. 344, n° 1308, et les autorités qu'il cite.

(2) Rejet, 30 janvier 1867 (Dalloz, 1867, 1, 230).

a un motif de douter. Le curateur était-il encore le représentant des créanciers cinq ans après l'adjudication des biens délaissés? Son mandat finit régulièrement avec cette adjudication. Il est vrai qu'il restait des parcelles non expropriées; et si, de ce chef, il y avait une négligence à reprocher au curateur, il était responsable. Mais de ce qu'il était responsable de l'inexécution de son mandat peut-on conclure que le mandat continuait? A notre avis, rien n'empêchait les créanciers d'agir contre les tiers détenteurs des parcelles litigieuses, comme ils auraient pu le faire contre l'acquéreur qui avait fait le délaissement, car le délaissement était resté sans suite quant aux parcelles non expropriées; donc on ne pouvait l'invoquer contre les créanciers, leur droit restait entier contre tout détenteur des parcelles sur lesquelles ils conservaient leur hypothèque.

278. Quand le délaissement peut-il ou doit-il se faire? La question est controversée. A notre avis, elle est décidée par le texte de l'article 99 (code civil, art. 2169). La loi dit que le tiers détenteur est obligé de payer toutes les dettes hypothécaires, ou de délaisser (art. 98; code civil, art. 2168), et que, faute par lui de remplir l'une de ces obligations, tout créancier a droit de faire vendre sur lui l'immeuble hypothéqué *trente jours* après commandement fait au débiteur originaire et sommation faite au tiers détenteur de payer ou de délaisser (art. 99). Il suit de là que, trente jours après la sommation (n° 256), les créanciers hypothécaires ont le droit de poursuivre l'expropriation contre le tiers détenteur; dès lors celui-ci n'a plus le droit d'arrêter et d'entraver l'exercice de ce droit en délaissant l'immeuble hypothéqué. Peu importe que l'expropriation soit commencée ou non: il y a droit acquis pour les créanciers de faire vendre l'héritage *sur le tiers détenteur*. Celui-ci ne peut pas leur enlever ce droit; il a eu trente jours pour prendre le parti de délaisser; s'il ne l'a pas fait dans ce délai, il ne peut plus le faire (1). On objecte que la loi n'a

(1) Duranton, t. XX, p. 437, n° 262. Persil, t. II, p. 227, article 2173, n° 11.

fixé aucun délai, et qu'en principe le tiers détenteur n'étant tenu de souffrir l'expropriation qu'à raison de sa détention, il peut toujours s'en exempter en abandonnant l'héritage aux créanciers (1). Il est vrai que la loi ne dit pas en termes formels qu'après le délai de trente jours fixé par l'article 99 (code civil, art. 2169), le tiers détenteur ne peut plus délaisser; mais cela résulte implicitement de cette disposition. Si chaque créancier peut, d'un instant à l'autre, faire vendre l'immeuble sur le tiers détenteur, on ne peut pas permettre à celui-ci d'empêcher l'exercice de ce droit, en forçant les créanciers de faire nommer un curateur et de poursuivre la vente sur lui. Quant au droit du tiers détenteur que l'on invoque, il doit être concilié avec le droit des créanciers; le tiers détenteur a trente jours pour délaisser; il n'en faut pas davantage pour prendre un parti sur un point de fait, à savoir s'il lui convient ou non de se laisser exproprier. S'il ne délaisse pas dans ce délai, il n'y a plus de raison pour lui permettre de délaisser au préjudice des créanciers. L'objection que l'on fait en faveur du tiers détenteur serait fondée si le délaissement rompait tout lien entre le détenteur et l'immeuble; mais il reste propriétaire et possesseur; comme tel, il devrait subir l'expropriation; la loi déroge à la rigueur du droit en lui permettant de délaisser, mais il faut que cette faveur ne nuise pas aux créanciers; or, elle leur nuirait si le tiers détenteur pouvait les empêcher de poursuivre la vente sur lui, ou arrêter la procédure après l'expiration du délai qui lui est accordé pour prendre un parti.

279. Qu'est-ce que le tiers détenteur doit délaisser? L'article 98 (code civil, art. 2168) répond qu'il doit délaisser l'immeuble hypothéqué *sans réserve*, c'est-à-dire qu'il doit délaisser tout ce qu'il détient hypothécairement. Les créanciers ont le droit de saisir et de faire vendre tous les biens qui leur sont hypothéqués; et tout ce qu'ils ont le droit d'exproprier doit être délaissé, puisque le délaissement est un préliminaire de l'expropriation. Quand le tiers

(1) Martou, t. III, p. 341, n° 1304. Pont, t. III, p. 517, n° 1186. Il y a un arrêt insignifiant en faveur de cette opinion. Angers, 14 juillet 1855 (Dalloz, 1856, 2, 52).

détenteur ne possède qu'une partie du fonds hypothéqué, il doit en délaisser ce qu'il détient; les créanciers ont, en vertu de l'indivisibilité de l'hypothèque, le droit de saisir tout l'immeuble et chaque partie de l'immeuble; donc le tiers détenteur doit délaisser ce qu'il détient. Par contre, il a aussi le droit de délaisser la partie du fonds qu'il possède, quand même il aurait aliéné une portion de l'héritage. Cela a été contesté, mais sans fondement aucun. Le tiers détenteur est propriétaire, et, à ce titre, il peut aliéner; les sous-acquéreurs deviennent, dans ce cas, tiers détenteurs; par suite, les créanciers ont le droit de les poursuivre, et tous ont le droit de délaisser en abandonnant aux créanciers ce qu'ils possèdent. La cour d'Orléans l'a jugé ainsi, et cela ne fait aucun doute (1).

280. Le tiers détenteur peut-il délaisser s'il est encore débiteur du prix? Cette question donne lieu à des difficultés sérieuses. La loi semble donner au tiers détenteur un pouvoir absolu de délaisser; elle n'y met aucune condition concernant le paiement du prix. L'offre de payer le prix aux créanciers hypothécaires est la condition essentielle requise pour la purge; la loi ne l'exige pas pour le délaissement. Il faut donc décider, en principe, que le tiers détenteur peut délaisser, quand même il serait encore débiteur du prix; la cour de cassation l'a jugé ainsi, et cela n'est point douteux. La cour y ajoute une restriction qui est également incontestable, c'est que l'acquéreur ne soit pas obligé, par son contrat, de payer son prix aux créanciers hypothécaires (2). Nous dirons plus loin quel est l'effet de cette obligation.

281. Il y a une autre restriction admise par la doctrine et par la jurisprudence. On suppose que le prix encore dû suffise pour payer les créanciers inscrits; l'acquéreur ne s'est pas obligé de le payer entre leurs mains: peuvent-ils néanmoins le forcer à distribuer le prix entre eux, ou le tiers acquéreur peut-il leur délaisser l'immeuble? L'opinion générale est que, dans ces circonstances, le

(1) Orléans, 28 mai 1851 (Dalloz, 1852, 2, 135). Martou, t. III, p. 311, nos 1255 et 1256. Pont, t. II, p. 490, nos 1138 et 1139.

(2) Rejet, 8 août 1816 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 1848).

tiers détenteur ne peut pas délaisser. Il y a un motif péremptoire pour le décider ainsi. Le délaissement suppose que l'acquéreur est poursuivi hypothécairement; c'est une faculté accordée au tiers détenteur pour éviter que le bien hypothéqué ne soit vendu sur lui. Or, nous supposons que les créanciers ne poursuivent pas l'acquéreur par action hypothécaire; ils ne lui adressent aucune sommation de délaisser, ils demandent le paiement de son prix. Il n'y a donc pas lieu au délaissement (1). La seule difficulté est de savoir si les créanciers ont action contre l'acquéreur, alors que celui-ci ne s'est pas obligé à leur égard de verser le prix entre leurs mains. Il est certain que les créanciers n'ont pas d'action directe contre l'acquéreur, mais ils peuvent agir en vertu de l'article 1166, en exerçant les droits de leur débiteur; sur cette action, l'acquéreur sera obligé de payer. Seulement l'action indirecte est moins favorable aux créanciers que leur action hypothécaire, puisque le produit de l'action indirecte est le gage de tous les créanciers; tandis que le prix de la vente forcée appartient exclusivement aux créanciers inscrits.

Si l'acquéreur s'est obligé à payer le prix entre les mains du vendeur ou de ses créanciers inscrits, ceux-ci ont une action directe contre lui. Le tiers détenteur pourra délaisser s'il est poursuivi hypothécairement. Mais si cette poursuite est annulée, et que les créanciers s'entendent dans un ordre amiable, de manière que les inscriptions qui ne viennent pas en ordre utile soient radiées, le délaissement n'a plus de raison d'être, puisque, par l'accord des créanciers, l'immeuble sera libéré des charges hypothécaires qui le grevaient. Le vendeur pourrait au besoin intervenir pour contraindre l'acquéreur à payer son prix et pour faire disparaître par ce paiement toute cause de délaissement; la cour de cassation l'a jugé ainsi, et cela n'est point douteux (2).

(1) Duranton, t. XX, p. 450, n° 252. Pont, t. II, p. 439, n° 1135, note 4, et les autorités qu'il cite. Aubry et Rau, t. III, p. 447, et note 41, § 287, et les autorités qu'ils citent. Il faut ajouter Metz, 17 juillet 1867 (Dalloz, 1867, 2, 151).

(2) Cassation, 28 avril 1874 (Dalloz 1874, 1, 287).

282. Il se peut que les créanciers hypothécaires poursuivent l'acquéreur comme tiers détenteur, en le sommant de délaisser ou de payer. Le tiers détenteur aura-t-il, dans ce cas, le droit de délaisser? L'affirmative n'est guère douteuse, puisque les créanciers le somment de délaisser; poursuivi hypothécairement, l'acquéreur a les droits d'un tiers détenteur; donc il peut délaisser l'immeuble. Mais le vendeur ne peut-il pas s'opposer au délaissement et exiger que l'acheteur paye son prix aux créanciers inscrits? Un arrêt de la cour de cassation, rendu sur un excellent rapport de Mesnard, reconnaît ce droit au vendeur. Dans l'espèce, l'acquéreur s'était obligé à verser son prix entre les mains des créanciers hypothécaires désignés dans l'acte; il s'était obligé aussi à payer, dans le mois du contrat, une somme de 14,504 francs destinée à acquitter les intérêts échus des créances inscrites. Il manqua à ces engagements; par suite, les créanciers le poursuivirent par action hypothécaire; sur la sommation de payer ou de délaisser, l'acquéreur délaissa; tandis qu'il aurait pu payer, puisque la totalité des créances inscrites était inférieure de 5,000 fr. au montant du prix dont il était débiteur; et il aurait dû payer ce prix aux créanciers hypothécaires, puisqu'il s'y était engagé. Alors le vendeur intervint et demanda que, nonobstant le délaissement, l'acquéreur fût tenu de payer son prix aux créanciers inscrits. Le premier juge valida le délaissement et ordonna la continuation des poursuites de saisie immobilière. Sur l'appel, la cour d'Orléans donna gain de cause au vendeur. Pourvoi en cassation; le demandeur soutint que le tiers détenteur avait un droit absolu à délaisser, que l'engagement pris par l'acquéreur de verser son prix entre les mains des créanciers ne le liait pas à l'égard de ceux-ci, et que les créanciers ayant poursuivi hypothécairement le tiers détenteur, celui-ci avait la faculté de délaisser l'immeuble. La cour prononça un arrêt de rejet.

La cour reconnaît que, dans l'espèce, l'acquéreur avait le droit de délaisser, puisqu'il était poursuivi par les créanciers, non comme débiteur personnel, mais comme tiers détenteur; sommé par eux de payer, à ce titre, ou de dé-

laisser, il avait le droit de délaisser l'immeuble hypothéqué. Restait à voir si ce droit pouvait être exercé à l'égard du vendeur, dans les circonstances de la cause. Or, d'une part, l'acquéreur s'était obligé à payer son prix aux créanciers inscrits; ce qui ne lui permettait pas de délaisser, puisque, en délaissant, il refusait de payer son prix; il manquait donc à une obligation contractée envers le vendeur. La cour en conclut que le vendeur avait le droit de s'opposer à un délaissement que les conventions intervenues entre les parties avaient pour objet d'interdire à l'acquéreur. D'autre part, le prix que l'acquéreur s'était obligé de verser entre les mains des créanciers était supérieur aux dettes hypothécaires; de sorte que la simple exécution du contrat de vente suffisait pour désintéresser les créanciers tout ensemble et pour libérer le vendeur à leur égard; or, le vendeur a le droit incontestable de poursuivre l'exécution de son contrat en forçant l'acquéreur de payer le prix aux créanciers, comme il s'y était obligé. La cour en conclut que le vendeur avait le droit d'intervenir pour contraindre son débiteur à payer le prix, et ce paiement faisait disparaître toutes les causes du délaissement (1).

L'arrêt est très-habilement motivé; cependant il laisse un doute. Le délaissement est un droit pour l'acquéreur, qui n'est pas débiteur personnel; or, dans l'espèce, il était poursuivi hypothécairement; la loi lui permettait donc de s'affranchir de l'expropriation en délaissant. C'est ce que la cour reconnaît, mais elle prétend que ce droit n'est pas absolu. A l'égard du vendeur, l'acheteur s'était obligé à ne pas délaissé, puisqu'il s'obligeait à payer son prix aux créanciers; mais le délaissement ne se fait pas entre le vendeur et l'acheteur, il se fait entre l'acquéreur et les créanciers hypothécaires. La difficulté est donc celle-ci: le vendeur peut-il opposer son contrat aux créanciers hypothécaires qui y sont restés étrangers? Peut-il, en vertu de ce contrat, demander la nullité du délaissement? En droit strict, il faudrait répondre négativement. Les créanciers

(1) Rejet. 1^{er} juillet 1850 (Dalloz, 1850, 1, 177), Comparez Martou, t. III, p. 338, n^o 1299; Aubry et Rau, t. III, p. 447, et note 42, § 287.

étaient dans leur droit en poursuivant l'acquéreur en vertu de leur droit hypothécaire, et celui-ci était dans son droit en délaissant. Le délaissement était donc légitime entre les créanciers poursuivants et l'acquéreur. Dès lors le vendeur ne pouvait pas en demander la nullité en vertu de son contrat : son contrat lui donnait seulement le droit de poursuivre le paiement du prix, et, si l'acheteur ne payait pas, de demander la résolution de la vente ; mais le contrat de vente ne lui donnait pas le droit de demander la nullité de ce qui s'était passé entre l'acquéreur et les créanciers.

Ce qui a sans doute décidé la cour, c'est l'iniquité révoltante à laquelle conduisait le droit strict, dans l'espèce. L'acquéreur manquait à ses obligations sans une apparence de raison ; en payant, comme il s'y était obligé, il désintéressait les créanciers, il rendait l'expropriation inutile, il libérait le vendeur. En ne payant pas, il se jouait de ses engagements ; au lieu de payer, il délaissait, et, étant exproprié, il avait encore une action en garantie contre le vendeur. Il serait difficile, dit le conseiller Mesnard, d'ouvrir à l'iniquité une plus large porte. Cela est vrai, mais ces conséquences ne résultaient pas du délaissement, elles résultaient de l'action hypothécaire des créanciers. Ils expropriaient l'acheteur ; celui-ci, n'étant obligé à rien à leur égard, pouvait rester dans l'inaction en ne payant pas et en ne délaissant pas ; la procédure aurait abouti à cette même iniquité qui révoltait le rapporteur et la cour à sa suite. Le vendeur avait un moyen d'empêcher la déloyauté de l'acheteur, c'était de faire intervenir les créanciers dans l'acte de vente ; l'acquéreur se serait obligé envers les créanciers et serait devenu leur débiteur personnel, ce qui ne lui aurait pas permis de délaisser.

283. Il reste une hypothèse sur laquelle il n'y a aucun doute. Le prix ne suffit pas pour désintéresser les créanciers. Ceux-ci agissent hypothécairement ; c'est leur droit et leur intérêt. L'acquéreur délaisse, comme il en a le droit. Dans ce cas, le vendeur ne peut pas intervenir pour s'opposer au délaissement et pour en demander la nullité. En effet, le vendeur n'a d'autre action contre l'acquéreur que l'action personnelle pour le contraindre à payer son

prix ; mais il exercerait vainement cette action ; dans l'espèce, la poursuite ne désintéresserait pas les créanciers, puisque le paiement du prix ne dégagerait pas l'immeuble de toutes les charges hypothécaires qui le grèvent ; de sorte que l'acquéreur, tout en payant, resterait exposé à l'action hypothécaire des créanciers qui ne seraient pas désintéressés ; or, dès qu'il est tenu hypothécairement et poursuivi comme tiers détenteur, il a le droit de délaisser. Ce sont les termes de l'arrêt que nous venons d'analyser (n° 282). La doctrine est d'accord avec la jurisprudence (1).

N° 2. QUI PEUT DÉLAISSER ?

284. « Le délaissement par hypothèque peut être fait par tous les tiers détenteurs qui ne sont pas personnellement obligés à la dette et qui ont la capacité d'aliéner » (art. 100 ; code civil, art. 2172).

1 De ceux qui ne peuvent pas délaisser parce qu'ils sont débiteurs personnels.

285. Ceux qui sont personnellement obligés à la dette ne peuvent pas délaisser. Quelle en est la raison ? Le délaissement a pour objet de s'exempter de l'expropriation (n° 275) ; cela suppose que le détenteur ne peut être poursuivi hypothécairement que parce qu'il détient un immeuble hypothéqué à la dette ; en le délaissant, il ne peut plus être poursuivi. Or, s'il est obligé personnellement à la dette, il peut toujours être poursuivi. Vainement délaisserait-il l'immeuble dont on poursuit l'expropriation sur lui ; en vertu du lien personnel qui l'oblige à payer, les créanciers auraient néanmoins le droit de le poursuivre et de l'exproprier de l'immeuble hypothéqué, comme de tous ses biens ; il n'a qu'un moyen de s'affranchir de ces poursuites, c'est de payer (2).

286. Quels sont les détenteurs qui ne peuvent pas dé-

(1) Martou, t. III, p. 339, n° 1300.

(2) Loyseau, *Du déguerpissement*, livre IV, ch. III, n° 2. Martou, t. III, p. 330, n° 1278.