

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.

laisser parce qu'ils sont obligés personnellement à la dette?

C'est d'abord le débiteur solidaire qui acquiert l'immeuble hypothéqué à la dette par son codébiteur; quoique détenteur de l'immeuble hypothéqué, il ne peut pas le délaisser, car il n'est pas *tiers* à la dette, il en est tenu pour le tout; de sorte qu'il ne pourrait pas même délaisser en payant sa part; la dette ne se divise qu'entre les codébiteurs; à l'égard du créancier, chacun des débiteurs solidaires est tenu comme s'il était seul et unique débiteur.

De même la caution qui deviendrait acquéreur d'un immeuble hypothéqué à la dette par le débiteur principal ne pourrait pas délaisser, car le fidéjusseur, quoique détenteur de l'héritage hypothéqué, est obligé personnellement; dès lors il ne peut pas délaisser. Il ne faut pas confondre avec la caution le tiers qui hypothèque un immeuble pour une dette dont il n'est pas tenu personnellement; on qualifie parfois cet engagement de cautionnement réel; c'est une mauvaise expression, faite pour induire en erreur; le tiers, dans l'espèce, n'est pas caution, il n'est pas tenu personnellement; donc il peut délaisser.

287. Le débiteur conjoint est obligé personnellement, mais il cesse de l'être, à la différence du débiteur solidaire, quand il paye sa part dans la dette; dès lors il peut délaisser. Ce principe reçoit son application aux héritiers du débiteur; ils sont obligés personnellement, puisque le débiteur s'est obligé pour lui et pour ses héritiers; donc ils ne peuvent pas délaisser. Mais les dettes, même solidaires, se divisent entre eux, chacun n'en est tenu que pour sa part héréditaire; s'il paye cette part, il cesse d'être obligé personnellement. S'il est détenteur d'un immeuble hypothéqué à la dette, il pourra encore être poursuivi hypothécairement; mais, sur cette poursuite, il peut délaisser, puisqu'il a cessé d'être obligé personnellement.

Ce que nous disons de l'héritier s'applique à l'héritier bénéficiaire aussi bien qu'à l'héritier pur et simple. De ce que l'héritier bénéficiaire n'est tenu que jusqu'à concurrence de son émolument, il faut se garder de conclure qu'il n'est pas débiteur personnel. Loyseau pose le principe en

d'excellents termes. « Toutes les règles, dit-il, qui s'observent en l'héritier simple doivent être gardées en l'héritier par bénéfice d'inventaire, fors qu'il ne peut jamais être tenu outre la valeur des biens héréditaires; mais, outre cette particularité et peu d'autres qui en résultent, il est en tout et partout semblable à l'héritier pur et simple. » Il ne peut donc pas délaisser s'il est seul héritier. S'il y a plusieurs héritiers, il pourrait délaisser après avoir payé la part qu'il doit supporter dans la dette; mais il ne faut pas perdre de vue que l'héritier bénéficiaire ne peut aliéner qu'en remplissant les formalités prescrites par la loi (article 806); or, le délaissement est considéré par le code comme un acte d'aliénation, puisqu'il exige la capacité d'aliéner pour délaisser. Si l'héritier bénéficiaire délaisse sans observer ces formes, le délaissement serait valable, mais il serait déchu du bénéfice d'inventaire comme ayant fait un acte de disposition qu'un héritier pur et simple a seul capacité de faire (1).

288. Ce que nous disons des héritiers s'applique aux légataires et aux héritiers contractuels, s'ils sont successeurs universels ou à titre universel. Les légataires ou donataires à titre particulier peuvent délaisser, puisqu'ils ne sont pas tenus des dettes. Il suit de là qu'un donataire de biens présents pourrait délaisser, car son titre n'est pas universel, et, partant, il n'est pas débiteur. Nous renvoyons, quant au principe, au titre des *Donations et testaments*.

289. La femme commune en biens qui accepte la communauté est tenue de la moitié des dettes à titre d'associée, donc comme débitrice personnelle. Elle jouit, à la vérité, du bénéfice d'émolument; mais, quoiqu'elle ne puisse être poursuivie que jusqu'à concurrence de son émolument, elle ne laisse pas d'être obligée personnellement. Elle ne peut donc délaisser que si elle paye la moitié de la dette hypothécaire pour laquelle elle est poursuivie. C'est l'application du droit commun. Si la femme renonce, elle peut toujours

(1) Loyseau, *Du déguerpiement*, t. IV, ch. IV, n° 20. Pont, t. II, p. 515, n° 1184. Martou, t. III, p. 332, n° 1284.

être poursuivie hypothécairement, mais elle cesse d'être obligée comme associée. Toutefois ces principes reçoivent une restriction. Si la dette pour laquelle la femme est poursuivie a été contractée par elle, elle est débitrice personnelle; il n'y a pas à distinguer, dans ce cas, si elle accepte ou si elle renonce, elle peut toujours être poursuivie par le créancier; or, étant débitrice personnelle, elle ne pourra pas délaisser. Peu importe qu'elle ait un recours contre son mari ou ses héritiers, elle n'en est pas moins personnellement obligée à la dette; il faut donc lui appliquer le principe de l'article 100 (code civil, art. 2172).

Il s'est présenté une autre difficulté en matière de communauté. La femme exerce le retrait d'indivision, c'est-à-dire qu'elle retire de la communauté un immeuble acquis par son mari, dont elle était copropriétaire par indivis. Si le prix n'est pas payé, la femme pourra être poursuivie hypothécairement par le vendeur privilégié, puisqu'elle détient un immeuble grevé d'un privilège. Peut-elle délaisser? La solution dépend du point de savoir si la femme qui retire l'immeuble devient débitrice du vendeur. Nous avons décidé la question négativement au titre du *Contrat de mariage*. La femme doit une récompense à la communauté, mais elle n'est pas tenue en vertu du contrat de vente; ce qui est décisif en ce qui concerne le délaissement (1).

290. « Le délaissement peut être fait même après que le tiers détenteur a reconnu l'obligation ou subi condamnation en cette qualité seulement » (art. 101; code civil, art. 2173). Qu'est-ce que la loi entend par *reconnaître l'obligation* en qualité de *tiers détenteur*? Cela veut dire que le tiers détenteur reconnaît que l'immeuble qu'il détient est grevé d'une hypothèque pour sûreté d'une obligation contractée par un tiers. La reconnaissance a pour objet d'empêcher la prescription ou de l'interrompre. Aux termes de l'article 108, le tiers détenteur peut être tenu de fournir un titre récongnitif de l'hypothèque à dater de la transcription de son acquisition. Par ce titre, le tiers détenteur reconnaît l'existence de l'hypothèque qui grève son fonds.

(1) Rejet, 14 novembre 1854 (Daloz, 1855, 1, 232). Comparez mon t. XXI, n° 352.

La reconnaissance n'a pas pour effet d'obliger le tiers détenteur personnellement; il se reconnaît, au contraire, tiers détenteur par l'acte récongnitif; donc il peut délaisser, non pas malgré cette reconnaissance, mais en vertu de la reconnaissance. Il en est de même du titre nouvel qu'il est tenu de fournir au créancier hypothécaire vingt-huit ans après la date du premier acte récongnitif.

Le détenteur de l'immeuble à qui le créancier demande une reconnaissance de l'hypothèque peut la refuser s'il prétend que son immeuble est libre de toute charge hypothécaire. Dans ce cas, il s'engage un procès: si le détenteur succombe, pourra-t-il encore délaisser? L'article 101 (code civil, art. 2173) décide la question affirmativement, et la solution n'était pas douteuse. En effet, le tiers détenteur est condamné à reconnaître l'existence de l'hypothèque; il est donc condamné comme *tiers détenteur*, et non comme débiteur personnel; c'est une reconnaissance forcée de l'hypothèque, et la reconnaissance forcée n'a pas plus d'effet que la reconnaissance volontaire. Il va sans dire qu'il en serait autrement si le débat portait sur l'existence de la dette que le demandeur réclame contre le détenteur de l'immeuble hypothéqué, non comme détenteur, mais comme débiteur; s'il subissait une condamnation à ce titre, il serait jugé qu'il est débiteur personnel; partant, il ne pourrait plus délaisser.

291. L'acquéreur s'oblige par son contrat à payer les créanciers inscrits: devient-il par là débiteur personnel, et, par suite, ne peut-il pas délaisser? Il y a quelque incertitude sur ce point dans la doctrine et dans la jurisprudence. Si les créanciers interviennent au contrat par lequel l'acquéreur s'oblige à verser son prix entre leurs mains, il n'y a aucun doute. Le texte de l'article 100 (code civil, art. 2172) reçoit son application: l'acquéreur est personnellement obligé à la dette, donc il ne peut pas délaisser. Toutefois il faut apporter une restriction à cette décision. Les créanciers envers lesquels l'acquéreur s'engage acceptent un nouveau débiteur, mais ils ne renoncent pas à leur créance ni au droit hypothécaire qui la garantit; ils peuvent donc poursuivre l'acquéreur hypothécairement; s'ils

le somment de payer ou de délaisser, l'acquéreur est un tiers détenteur, et à ce titre, il peut délaisser ou se laisser exproprier. S'il délaisse, les créanciers n'ont pas le droit de se plaindre; que leur importe, après tout? Au lieu de faire vendre l'immeuble sur l'acquéreur, ils poursuivent l'expropriation contre le curateur; le délaissement n'altère donc pas leurs droits (1).

D'ordinaire, les créanciers n'interviennent pas au contrat, et l'acheteur s'oblige à l'égard du vendeur à payer les créanciers inscrits. Devient-il par là débiteur personnel des créanciers? On n'est personnellement obligé à la dette, comme le dit l'article 100 (code civil, art. 2172), que lorsqu'on s'engage envers le créancier; ceux qui ne parlent pas au contrat ne peuvent pas s'en prévaloir, comme on ne peut pas le leur opposer. De là suit qu'en principe l'acquéreur ne devient pas le débiteur personnel des créanciers quoiqu'il s'oblige envers son vendeur à payer le prix aux créanciers inscrits. Il y a un arrêt en ce sens (2). La doctrine s'est prononcée en sens contraire, et il y a aussi des arrêts en faveur de cette opinion. Nous laissons la jurisprudence de côté, elle a peu d'importance en cette matière, parce qu'elle n'est guère motivée (3). La doctrine aussi laisse à désirer. Si l'on s'en tient aux principes, la solution est très-facile. Les créanciers ne sont pas intervenus au contrat, l'acquéreur ne s'est pas obligé envers eux, mais il s'est obligé envers son vendeur; or, les créanciers peuvent exercer les droits du vendeur contre l'acquéreur. Ils le peuvent d'abord en vertu de l'article 1121; c'est, à notre avis, le point décisif. Le vendeur, en stipulant que l'acheteur payera son prix entre les mains des créanciers, fait une stipulation dans son propre intérêt; il faut donc appliquer l'article 1121, aux termes duquel « on peut stipu-

(1) Aubry et Rau, t. III, p. 446 et note 37, § 287, et les autorités qu'ils citent. Martou, t. III, p. 336, n° 1296.

(2) Rejet, chambre civile, 27 juin 1838 (Daloz, au mot *Privilèges*, n° 1853. 1°). Orléans, 28 mai 1851 (Daloz, 1852, 2, 135). Bruxelles, 14 février 1825 (*Pasicrisie*, 1825, p. 308). Liège, 1^{er} mai 1871 (*Pasicrisie*, 1871, 2, 191).

(3) Voyez les arrêts rapportés dans le *Répertoire* de Daloz, au mot *Privilèges*, n° 1852.

ler au profit d'un tiers, lorsque telle est la condition d'une stipulation que l'on fait pour soi-même ». Le vendeur a le droit de stipuler que le prix sera payé entre les mains de ses créanciers; ceux-ci, en acceptant le bénéfice de cette stipulation, acquièrent une action personnelle contre l'acquéreur qui s'est obligé à payer le prix entre leurs mains; s'ils agissent en vertu de cette stipulation, l'acheteur ne peut certainement pas délaisser, car ils ne le poursuivent pas hypothécairement comme détenteur, ils le poursuivent comme débiteur personnel; il ne peut donc être question de délaissement. C'est aux créanciers de voir s'il est de leur intérêt d'accepter la stipulation faite en leur faveur, ou de s'en tenir à leur droit hypothécaire; ils n'ont d'intérêt à accepter la stipulation que si le prix suffit pour les désintéresser, et si ce prix leur est réellement payé, ou si on leur donne des garanties pour le paiement. Du reste, le seul fait d'accepter le bénéfice de la stipulation ne leur fait pas perdre leur droit hypothécaire; ils acceptent un nouveau débiteur, sans renoncer à aucun de leurs droits. Ils peuvent donc agir hypothécairement; dans ce cas, l'acquéreur sommé de payer ou de délaisser, à titre de tiers détenteur, aura le droit de délaisser (1).

La plupart des auteurs rattachent la décision de la question à l'article 1166. Il est certain que les créanciers hypothécaires peuvent exercer les droits du vendeur contre l'acquéreur, puisque le vendeur est leur débiteur; et si les créanciers agissent au nom du vendeur contre l'acquéreur, celui-ci ne pourra certes pas se soustraire à leur action en délaissant; car les créanciers n'agissent pas contre lui en vertu de leur droit hypothécaire, ils le poursuivent par une action personnelle, celle du vendeur; il ne peut donc être question de délaissement (2). Mais cette manière d'envisager la question est purement théorique. Il est rare que les créanciers hypothécaires aient intérêt à agir par la voie indirecte que leur ouvre l'article 1166; car cette action ne leur assure pas le paiement de leurs créances; le produit

(1) Aubry et Rau, t. III, p. 446, note 38, § 287.

(2) Martou, t. III, p. 336, n° 1296, d'après Troplong, t. III, n° 813. Pont, t. II, p. 514, n° 1180.

de l'action est versé dans les mains du vendeur et devient le gage de tous les créanciers; tandis que, en exerçant l'action hypothécaire, ils sont payés par préférence aux autres créanciers.

292. La doctrine que nous venons d'exposer nous laisse un doute en ce qui concerne la faculté de délaisser que les auteurs et la jurisprudence reconnaissent à l'acquéreur, quand il est poursuivi hypothécairement, alors que cet acquéreur est tenu personnellement au paiement de la dette. Il nous semble que cette opinion ne tient pas compte des termes absolus de l'article 100 (code civil, art. 2172). En disant que le délaissement ne peut être fait par le *tiers détenteur* qui est personnellement obligé à la dette, la loi suppose que l'acquéreur est poursuivi hypothécairement; sinon il ne saurait être question de délaisser. Le tiers détenteur est donc sommé de délaisser ou de payer : peut-il délaisser s'il s'est obligé personnellement à la dette? Non, d'après le texte de l'article 100 (code civil, art. 2172), et l'esprit de la loi est d'accord avec le texte; en effet, le délaissement ne le mettrait pas à l'abri de l'action des créanciers, puisqu'il s'est obligé personnellement à leur égard. Le délaissement, après tout, est une chose tout à fait secondaire; on pourrait l'abolir, comme on l'avait proposé en France quand on s'est occupé de la réforme du régime hypothécaire, sans que cette abolition changeât rien aux droits des parties intéressées; les créanciers hypothécaires auraient toujours le droit d'exproprier le détenteur de l'immeuble hypothéqué; seulement l'expropriation se ferait sur lui, au lieu de se faire sur un curateur; car c'est là tout le délaissement.

293. Enfin le tiers détenteur ne peut plus délaisser s'il a offert aux créanciers de payer son prix entre leurs mains et si ceux-ci ont accepté cette offre. L'offre que l'acquéreur fait de son prix est la condition essentielle requise pour la purge. Quand l'acquéreur a déclaré aux créanciers inscrits qu'il est prêt à acquitter les dettes et charges hypothécaires jusqu'à concurrence de son prix et que les créanciers acceptent cette offre, l'acquéreur sera personnellement obligé, en vertu de la convention qui se forme par l'offre et l'ac-

ceptation. Les créanciers peuvent accepter d'une manière expresse ou tacitement. Il y a acceptation tacite lorsque les créanciers privilégiés ou hypothécaires laissent écouler le délai de trente jours qui leur est accordé pour demander la mise de l'immeuble aux enchères. L'offre de l'acquéreur est, dans ce cas, acceptée par les créanciers; un contrat intervient entre eux, et par conséquent l'acquéreur est personnellement obligé. La cour de cassation en a conclu que l'acquéreur ne peut plus délaisser, ce qui est d'évidence, puisque, obligé personnellement, il ne peut plus s'affranchir de son obligation qu'en payant (1).

II. *Il faut avoir la capacité d'aliéner pour délaisser.*

294. L'article 110 exige une seconde condition pour que le tiers détenteur puisse délaisser : il doit être capable d'aliéner. Cette condition n'est guère en harmonie avec l'objet et l'effet du délaissement. Celui qui délaisse n'abdique ni la propriété ni la possession de l'immeuble hypothéqué; il en abandonne seulement la détention, et dans le but unique de s'épargner la honte ou les ennuis qui accompagnent l'expropriation forcée. S'il n'aliène pas, pourquoi exige-t-on qu'il ait la faculté d'aliéner? Les auteurs sont très-embarrassés pour répondre à la question (2). Ils disent que le délaissement constitue un acheminement à l'aliénation; cela n'est pas exact; c'est la poursuite hypothécaire qui est la cause de l'aliénation, le délaissement n'active pas même la procédure, il l'entrave, au contraire, puisqu'il oblige les créanciers poursuivants de faire nommer un curateur; si le tiers détenteur n'avait pas délaissé, l'expropriation se serait poursuivie sur lui; le délaissement ne change donc rien à la situation. On dit encore que le tiers détenteur qui délaisse n'est plus à même de surveiller les opérations de la saisie. Mais que lui importe? Il sera exproprié, qu'il délaisse ou qu'il ne délaisse point, et il aura son recours en garantie, de même qu'il sera subrogé aux

(1) Rejet, chambre civile, 4 février 1857 (Dalloz, 1857, 1, 83).

(2) Martou, t. III, p. 334, n° 1287. Pont, t. II, p. 510, n° 1170.

droits des créanciers; le délaissement ne lui cause donc aucun préjudice; dès lors on ne voit pas pourquoi il faut avoir la capacité d'aliéner pour délaisser.

295. Il résulte du principe établi par la loi que les incapables ne peuvent pas délaisser. Même ceux qui ont la capacité d'administrer leurs biens, et, par suite, de s'obliger, dans une certaine mesure, et d'aliéner leur mobilier, ne pourraient pas délaisser. Telle est la femme séparée de biens; elle ne peut aliéner ses immeubles, donc elle ne peut délaisser, sinon avec autorisation maritale (art. 1449, 1536, 1576). A plus forte raison en est-il ainsi du mineur émancipé dont la capacité est, en général, plus restreinte; il ne peut vendre ni aliéner ses immeubles, ni faire aucun acte autre que ceux de pure administration, sans observer les formes prescrites au mineur non émancipé (art. 484), cela décide la question du délaissement.

Les administrateurs légaux ou conventionnels ne peuvent aliéner, donc ils ne peuvent délaisser. Une singulière controverse s'est élevée au sujet des tuteurs. Grenier a considéré la disposition de l'article 2172 (loi hyp., art. 100) comme une prohibition absolue; de sorte que le tuteur pourrait, en observant les formalités légales, vendre les immeubles de son pupille, et il lui serait interdit d'en abdiquer la détention! D'autres auteurs enseignent que le tuteur peut délaisser avec l'autorisation du conseil de famille; ils assimilent le fait de délaisser à un acquiescement. La solution de la difficulté, si difficulté il y a, se trouve dans le texte de la loi. Elle exige la capacité d'aliéner; or, le tuteur ne peut aliéner qu'avec l'autorisation du conseil de famille et l'homologation du tribunal. Quant aux formes, la vente étant une expropriation forcée, on doit observer naturellement les formes prescrites par la loi du 15 août 1854 (1).

(1) Aubry et Rau, t. III, p. 447, note 43, § 287, et, en sens divers, les auteurs qu'ils citent.

NO 3. EFFETS DU DÉLAISSEMENT.

296. Nous avons dit que le délaissement est l'abdication de la détention, que le tiers détenteur reste propriétaire de l'immeuble qu'il délaisse; quoique l'expropriation ne se fasse pas sur lui, il conserve la propriété jusqu'à l'adjudication (n° 275). La loi ne le dit pas en termes exprès, mais cela résulte de plusieurs de ses dispositions. Ainsi, aux termes de l'article 101 (code civil, art. 2173), le tiers détenteur peut reprendre l'immeuble qu'il a délaissé; ce qui implique qu'il en est resté propriétaire. La loi veut que les créanciers fassent nommer un curateur à l'immeuble délaissé (art. 102; code civil, art. 2174), parce que c'est un immeuble appartenant à un tiers qu'ils font vendre dans les formes prescrites pour l'expropriation forcée; s'ils en devenaient propriétaires, ce serait leur propre chose qu'ils vendraient, et ils pourraient la vendre de gré à gré, sans qu'il fût besoin d'un curateur. Si les poursuites sont abandonnées pendant trois ans, le tiers détenteur jouit des fruits, malgré la sommation, jusqu'à ce qu'elle soit renouvelée; or, les fruits appartiennent au propriétaire (art. 547). Nous sommes obligé d'insister sur ce point, parce qu'il y a un article qui semble dire le contraire: les droits réels que le tiers détenteur avait sur l'immeuble avant qu'il en eût fait l'acquisition renaissent *après le délaissement*, ou *après l'adjudication* faite sur lui (art. 105; code civil, art. 2177). On pourrait croire, d'après cette disposition, que le tiers détenteur cesse d'être propriétaire à compter du délaissement; nous dirons plus loin que la loi est mal rédigée, de même qu'elle est généralement mal interprétée. Le principe n'est pas douteux; c'est l'immeuble du tiers détenteur qui est adjugé sur lui, il ne cesse d'être propriétaire qu'à partir de l'adjudication (1).

297. Du principe que le tiers détenteur reste propriétaire suit que l'immeuble périt pour lui, s'il vient à périr par cas fortuit avant l'adjudication. C'est l'application du

(1) C'est l'opinion de tous les auteurs. Voyez les citations dans Aubry et Rau, t. III, p. 448, note 45, § 287.