

§ VI. Effets de l'hypothèque à l'égard des tiers détenteurs.

N° I. EFFET DE L'HYPOTHÈQUE QUANT AUX DÉTÉRIORATIONS COMMISES PAR LE TIERS DÉTENTEUR.

301. « Les détériorations qui procèdent du fait ou de la négligence du tiers détenteur, au préjudice des créanciers hypothécaires ou privilégiés, donnent lieu contre lui à une action en indemnité » (art. 103; code civil, art. 2175). Cette disposition se trouve à la suite des articles qui concernent le délaissement; toutefois elle n'est pas un effet du délaissement, c'est une conséquence de l'hypothèque qui grève le bien acquis par le tiers détenteur. L'hypothèque est un démembrement de la propriété, en ce sens que le débiteur qui donne un immeuble en hypothèque ne peut plus rien faire qui puisse porter atteinte aux droits du créancier; notamment il ne peut, par son fait, dégrader l'immeuble et diminuer ainsi la sûreté hypothécaire. La propriété, démembrée par l'hypothèque, passe au tiers acquéreur, et reste démembrée dans ses mains. Il ne peut, pas plus que le débiteur personnel, faire un acte de jouissance, d'administration ou de disposition qui nuise au créancier hypothécaire. Vainement dirait-on qu'il est propriétaire et qu'à ce titre il peut user et abuser; cela est vrai de la propriété qui est restée entière, cela n'est pas vrai de la propriété démembrée. On objecterait tout aussi vainement que le tiers acquéreur n'a contracté aucune obligation envers les créanciers hypothécaires; ce n'est pas comme débiteur personnel qu'il est limité dans l'exercice de son droit de propriété, c'est comme détenteur d'un immeuble grevé d'hypothèque, et démembré par suite de cette affectation.

Dans l'ancien droit, on n'admettait pas cette conséquence du droit hypothécaire. Loyseau, qui s'exprime toujours avec une grande exactitude, dit : « Le tiers détenteur a pu user et disposer à son plaisir et volonté de l'héritage qui était sien et qu'il avait loyalement acquis sans savoir qu'un autre y prétendit droit. Ce que j'estime être vrai, supposé

même qu'il sût bien que l'héritage était hypothéqué (1). » On voit quel est le premier fondement de la doctrine traditionnelle, c'est la clandestinité des hypothèques; l'acquéreur, ignorant les charges hypothécaires qui grevent l'immeuble, n'est pas un tiers détenteur; en fait, du moins, il serait injuste de le considérer comme tel; il a dû se croire propriétaire absolu, pouvant user et abuser de la chose qui lui appartient. On finit par lui laisser le plein usage de son droit de propriété, alors même qu'il connaissait l'existence de la charge qui grevait son immeuble, jusqu'à ce qu'il fût actionné en déclaration d'hypothèque; ce n'est qu'à ce moment qu'il devenait tiers détenteur (2). La publicité des hypothèques a mis fin à cette espèce de fiction. En droit, l'hypothèque démembre la propriété; en fait, l'acquéreur ne peut plus dire qu'il ignore l'existence de l'hypothèque, puisque, avant d'acheter, il a dû demander un certificat des inscriptions au conservateur, la plus simple prudence lui en faisait un devoir. Dès lors rien n'empêche de lui appliquer le droit strict (3).

302. Le tiers détenteur est tenu des détériorations. Il ne répond pas de la dépréciation des immeubles, en ce sens qu'il ne doit pas d'indemnité, de ce chef, aux créanciers. Il n'est pas même tenu de toutes les détériorations, il faut qu'elles procèdent de son *fait* ou de sa *négligence*. Si c'est par un cas fortuit que le fonds a été dégradé, les créanciers n'ont aucune action contre lui; dans ce cas, ils peuvent demander le remboursement de leur créance (art. 79; code civil, art. 2131). Par contre, il n'est pas nécessaire qu'il y ait une faute à reprocher au tiers détenteur; la loi le déclare responsable non-seulement de sa *négligence*, mais encore de son *fait*; ce qui est très-juste. Le tiers détenteur n'a plus le libre exercice de son droit de propriété; dès qu'il cause un préjudice aux créanciers par un acte quelconque, il est tenu de les indemniser. Il faut cependant faire une restriction aux termes trop absolus de l'article 103 (code civil, art. 2175). Les créanciers n'ont pas plus de droit contre

(1) Loyseau, *Du déguerpissement*, liv. V, ch. XIV, nos 7 et suiv.

(2) Pothier, *Des hypothèques*, ch. II, art. 3.

(3) Pont, t. II, p. 524, n° 1199.

le tiers détenteur que contre le débiteur personnel; or, celui-ci conserve le droit de jouir; la loi lui donne notamment le droit de faire les coupes ordinaires de taillis et de futaie, pourvu qu'il agisse de bonne foi et d'après l'usage des lieux (art. 45). Le tiers acquéreur a le même droit, bien que cette jouissance légitime de la chose en diminue la valeur (1). Nous renvoyons à ce qui a été dit ailleurs sur le démembrement de la propriété qui résulte de la constitution de l'hypothèque (t. XXX, nos 221-242).

303. Dans quels cas les créanciers hypothécaires peuvent-ils exercer l'action en indemnité? La loi n'exige pas que les créanciers aient commencé des poursuites en expropriation contre le tiers détenteur, et il n'y avait aucune raison de l'exiger. Leur droit est fondé sur l'hypothèque qui démembre la propriété de l'immeuble, et ils ont intérêt à agir dès que ce droit est lésé. Les créanciers conditionnels mêmes auraient ce droit; ils peuvent faire tous les actes conservatoires de leur droit; ils peuvent donc demander la réparation du dommage éventuel que leur cause la dégradation de l'immeuble, bien entendu qu'ils ne touchent pas le montant de l'indemnité; ils peuvent seulement exiger qu'elle soit consignée (2). Mais pour agir il faut être créancier hypothécaire; on ne conçoit pas que le contraire ait été soutenu jusqu'en appel (3); les créanciers chirographaires n'ont de droit sur les biens du débiteur que lors de la saisie, et ils doivent les prendre dans l'état où ils se trouvent à ce moment. Si les créanciers hypothécaires ont une action en indemnité contre le tiers détenteur pour cause de dégradation, c'est parce que leur droit hypothécaire a pour effet de démembrement la propriété qui en est grevée; tandis que le gage des créanciers chirographaires laisse la propriété entière dans les mains du débiteur.

N° 2. EFFET DE L'HYPOTHÈQUE QUANT AUX IMPENSES FAITES PAR LE TIERS DÉTENTEUR.

304. « Le tiers détenteur ne peut répéter ses impenses et améliorations que jusqu'à concurrence de la plus-value

(1) Martou, t. III, p. 348, n° 1314.

(2) Merville, Dissertation (*Revue pratique*, t. VIII (1859), p. 162).

(3) Toulouse, 30 mai 1833 (Daloz, au mot *Privillèges*, n° 1903).

résultant de l'amélioration » (art. 103; code civil, art. 2175). Il faut dire des impenses ce que nous avons dit des détériorations (n° 301). Quoique la loi en parle à l'occasion du délaissement, le droit à une indemnité qu'elle accorde au tiers détenteur n'est pas limité au cas où il délaisse; il lui appartient par cela seul qu'il est poursuivi hypothécairement et qu'il est évincé, peu importe que la vente de l'immeuble se fasse sur lui ou sur un curateur. Seulement le tiers détenteur ne peut réclamer d'indemnité que lorsque l'adjudication est prononcée; jusque-là on ne sait pas s'il sera évincé, le débiteur pouvant toujours payer la dette et les créanciers étant libres de se désister de leurs poursuites.

Pourquoi la loi donne-t-elle au tiers détenteur une action en indemnité à raison des impenses qu'il a faites sur l'immeuble? Il y a, sous ce rapport, une différence entre le tiers détenteur et le débiteur principal. Celui-ci n'a pas droit à une indemnité quand, par ses travaux, il améliore l'immeuble; les créanciers hypothécaires en profitent, par le motif que les améliorations sont un accessoire du fonds hypothéqué; les créanciers ne doivent pas d'indemnité de ce chef, cette indemnité profiterait aux créanciers chirographaires; et le législateur a pensé qu'il était plus juste que les créanciers hypothécaires profitassent des impenses, puisqu'ils supportent aussi la perte résultant de la dépréciation de l'immeuble. Le tiers détenteur est dans une tout autre situation; il n'est pas débiteur, si les améliorations qu'il fait profitaient aux créanciers sans indemnité, ceux-ci s'enrichiraient sans cause à ses dépens; il est donc juste qu'il soit indemnisé (1).

305. Quelles sont les impenses pour lesquelles il est dû une indemnité au tiers détenteur? La loi répond: les *impenses et améliorations*. Ces deux mots ont-ils la même signification? Dans le langage du droit, on entend par *impenses* tout ce que le possesseur d'un fonds *dépense* en travaux exécutés pour conserver la chose, pour l'améliorer ou l'embellir; le mot *améliorations* a un sens plus restreint, il ne se rapporte qu'aux travaux qui ont pour objet

(1) Martou, t. III, p. 343, n° 1317.