

trois ans, le tiers détenteur doit les fruits à compter de la nouvelle sommation qui sera faite. » Après trois ans, la sommation est périmée (n° 258), c'est-à-dire qu'elle est censée n'avoir pas été faite; il n'y a donc pas eu de procédure en expropriation, par conséquent on rentre dans le droit commun, en vertu duquel les fruits appartiennent au propriétaire. Les créanciers devront faire une nouvelle sommation s'ils veulent poursuivre l'expropriation de l'immeuble; dans ce cas, c'est à partir de cette sommation que les fruits seront dus par le tiers détenteur.

Il y a, sous ce rapport, une différence entre la péremption de l'article 104 (code civil, art. 2176) et la péremption ordinaire des instances judiciaires. Celle-ci doit être demandée et déclarée par le juge (code de proc., art. 399 et 400), tandis que la péremption de l'article 104 a lieu de plein droit quand les créanciers abandonnent les poursuites pendant trois ans. La disposition est favorable au tiers détenteur; il doit croire, après une si longue inaction, que les créanciers renoncent à la poursuite; d'un autre côté, le législateur n'a pas voulu que le tiers détenteur fût tenu de restituer tous les fruits qu'il a perçus, par le seul fait qu'il néglige de demander la péremption (1).

313. L'article 104 (code civil, art. 2176) ne parle que des fruits de l'immeuble hypothéqué. Que faut-il dire des intérêts qui sont dus par l'acheteur, dans le cas où la chose vendue produit des fruits (art. 1652)? Ces intérêts représentent les fruits que l'acheteur perçoit; ils sont par conséquent régis par les mêmes principes que les fruits, c'est-à-dire que les créanciers n'y ont droit qu'à partir de la sommation. Quant aux intérêts courus depuis la vente jusqu'à la sommation, ils constituent une valeur mobilière qui se répartit entre tous les créanciers du vendeur auquel ils sont dus (2).

(1) Martou, t. III, p. 355, nos 1324 et 1325. Pont, t. II, p. 581, n° 1211.

(2) Cassation, 23 juin 1862 (Daloz, 1863, 1, 243). Aubry et Rau, t. III, p. 450 et suiv., et note 54, et les autorités qu'ils citent.

N° 4. EFFET DE L'EXPROPRIATION QUANT AUX DROITS ÉTEINTS
PAR CONFUSION.

314. L'article 105 (code civil, art. 2177) porte : « Les servitudes et droits réels que le tiers détenteur avait sur l'immeuble avant sa possession, renaissent après le délaissement ou après l'adjudication faite sur lui. » Les droits réels que l'acquéreur avait sur l'héritage avant d'en avoir fait l'acquisition s'éteignent par confusion au moment où l'acquéreur en devient propriétaire; celui-ci ne peut pas avoir de droit réel sur une chose dont il a la toute propriété. Pourquoi ces droits renaissent-ils par suite de l'expropriation du tiers détenteur? On a dit que le droit de propriété est résolu par la vente forcée, de sorte que le tiers détenteur serait considéré comme n'ayant jamais été propriétaire et, par conséquent, la confusion est censée ne s'être jamais opérée (1). Cela n'est pas exact. L'expropriation forcée est une nouvelle vente; or, la revente ne résout pas les droits de l'acheteur, elle opère une nouvelle transmission de propriété. Loin de faire exception à ce principe, l'article 105 lui-même (code civil, art. 2177) le confirme dans le deuxième alinéa, en disposant que les hypothèques consenties par le tiers détenteur subsistent; c'est l'application du droit commun, en vertu duquel la revente laisse subsister tous les droits constitués par l'acheteur. On a prétendu qu'il y avait antinomie entre les deux dispositions de l'article 105 (code civil, art. 2177) (2); de sorte qu'un seul et même article déciderait que l'adjudication de l'immeuble faite sur le tiers détenteur ou sur le curateur résout les droits de l'acquéreur et les maintient. Cela n'est guère admissible; on ne peut pas croire que le législateur ait commis une pareille méprise. Les deux dispositions de l'article 105 (code civil, art. 2177), loin d'être contradictoires, s'expliquent parfaitement; c'est une application des principes généraux de droit. Si les hypothèques consenties par le tiers déten-

(1) Duranton, t. XX, p. 475, n° 278. Comparez Martou, t. III, p. 357, n° 1327. Arntz, t. II, p. 763, n° 1905. Toulouse, 7 mars 1848, dans les motifs (Daloz, 1848, 2, 69).

(2) Pont, t. II, p. 534, n° 1214.

teurs sont maintenues, c'est parce que le tiers détenteur est propriétaire et qu'il conserve la propriété jusqu'à l'adjudication. Si, d'autre part, les droits qu'il avait avant son acquisition renaissent lorsqu'il est exproprié, la raison en est que la confusion réelle, de même que la confusion personnelle, n'éteint pas les droits définitivement, elle empêche seulement celui à qui ils appartiennent de les exercer, parce qu'il y a impossibilité d'avoir sur un fonds un démembrement de propriété, alors que l'on a la toute propriété de cet immeuble; dès que cette impossibilité cesse, les droits qui le grevaient au profit de l'acquéreur peuvent être exercés. On ne peut pas même dire que ces droits revivent, car en réalité, ils n'ont jamais été éteints; il y avait seulement impossibilité de les exercer; cette impossibilité cessant, l'exercice des droits que la loi avait déclarés éteints reprend son cours provisoirement interrompu. Cette explication est au fond celle de Loyseau; il donne à sa pensée une forme poétique. « Comme celui, dit-il, qui a une taie en l'œil, recouvre la vue quand la taie est ôtée, aussi celui qui ne pouvait user de la servitude pour être seigneur de l'héritage, peut bien recouvrer sa servitude quand l'héritage lui est ôté (1). » La taie est un obstacle passager qui nous empêche de voir, comme l'acquisition est un empêchement de fait à l'exercice de la servitude, mais la vue existe, et la servitude n'est pas éteinte. Quand l'obstacle disparaît, l'œil voit de nouveau, sans que l'on puisse dire que la vue fût éteinte; de même les droits réels n'ont pas été éteints par la confusion; on ne pouvait les exercer tant que la confusion durait; on peut les exercer quand la confusion cesse.

315. A partir de quel moment les droits éteints par confusion renaissent-ils? La loi dit qu'ils renaissent « après le délaissement (fait par le tiers détenteur), ou après l'adjudication faite sur lui ». Cette disposition de l'article 105, qui reproduit l'article 2177 du code civil, est mal rédigée. Les droits renaissent après l'adjudication, que la vente soit faite sur le tiers détenteur ou sur le curateur de l'immeuble délaissé; car, par l'effet de l'adjudication, le

(1) Loyseau, *Du déguerpissement*, livre VI, ch. IV n° 10.

détenteur cessant d'être propriétaire, l'obstacle qui s'était opposé jusque-là à l'exercice des droits réels disparaît, et dès lors rien ne l'empêche d'exercer ses droits. Mais le délaissement ne suffit point, comme le dit l'article 105 (code civil, art. 2177), car le tiers détenteur qui délaisse reste propriétaire; donc l'empêchement qui s'opposait à l'usage de ses droits subsiste, et, par suite, la confusion continue malgré le délaissement.

316. La loi parle des servitudes et droits réels; elle s'applique, par conséquent, à tous droits réels, même aux hypothèques que le tiers détenteur avait sur l'immeuble avant d'en être devenu propriétaire. En droit, il n'y a aucune différence entre les hypothèques et l'emphytéose, la superficie, l'usufruit et autres droits réels; le tiers détenteur ne peut avoir un démembrement de la propriété sur l'immeuble dont il a acquis la propriété entière, et tous ces droits renaissent quand il cesse d'être propriétaire. Mais l'application du principe aux hypothèques présente une légère difficulté. L'inscription doit être renouvelée avant l'expiration de quinze ans à partir de sa date. On demande si le tiers détenteur doit la renouveler à compter du moment où il est devenu propriétaire jusqu'à l'adjudication? L'affirmative est admise par la doctrine et la jurisprudence, et, à notre avis, la solution est certaine. L'hypothèque ne peut pas produire d'effet quand l'inscription est périmée; si le tiers détenteur n'a pas renouvelé l'inscription avant les quinze ans, l'hypothèque qu'il avait sur l'immeuble sera inefficace, et en ce sens elle ne pourra pas revivre. Il doit donc avoir soin de renouveler l'inscription. On objecte qu'il ne peut pas prendre inscription ni la renouveler sur un immeuble dont il est propriétaire; il ne peut surtout pas, dit-on, faire le renouvellement tant qu'il n'a pas délaissé, puisqu'il est alors dans la situation de tout propriétaire qui ne saurait s'inscrire sur ses propres biens. A vrai dire, le délaissement n'apporte aucun changement à la situation du tiers détenteur, il reste propriétaire après comme avant, mais cela ne l'empêche pas de renouveler son inscription. En effet, il a intérêt à conserver son hypothèque en vue de l'expropriation dont il est menacé;

il a donc un droit éventuel à conserver, ce qui lui donne le droit de renouveler l'inscription; quant à l'obstacle légal que l'on trouve dans sa qualité de propriétaire, il lui est facile de l'écarter. Ce qu'il y a d'impossible, c'est qu'un propriétaire s'exproprie lui-même; mais l'inscription n'est pas une expropriation, c'est une mesure conservatoire que toute personne intéressée peut prendre (1).

N° 5. EFFET DE L'EXPROPRIATION SUR LES DROITS CONCÉDÉS PAR LE TIERS DÉTENTEUR.

317. « Les créanciers personnels du tiers détenteur, après tous ceux qui sont inscrits sur les précédents propriétaires, exercent leur hypothèque, à leur rang, sur le bien délaissé ou adjudgé » (art. 105; code civil, art. 2177). Cette disposition ne fait qu'appliquer les principes élémentaires de droit. Le tiers détenteur peut-il hypothéquer? Oui, certes, puisqu'il est propriétaire. Ces hypothèques subsistent-elles après le délaissement? Cela ne fait pas même question, puisque le délaissement n'est que l'abandon de la *détention* de l'immeuble; la loi a donc tort de parler du délaissement, qui ne change rien à la situation du tiers détenteur, ni aux droits des créanciers auxquels il a concédé une hypothèque. Ces droits sont-ils résolus par l'adjudication prononcée soit sur le tiers détenteur, soit sur le curateur à l'immeuble délaissé? Non, évidemment, puisque le droit du tiers détenteur n'est point résolu. Quel est le rang de ces créanciers? Celui que leur donne l'inscription qu'ils ont dû prendre. Toutes ces décisions sont évidentes, puisqu'elles sont écrites dans la loi.

318. La loi ne parle que des hypothèques. Que faut-il dire des autres droits réels? Si le tiers détenteur grève l'immeuble d'une servitude, d'un usufruit, d'une emphytéose ou d'une superficie, ces droits seront-ils résolus quand les créanciers poursuivront l'expropriation de l'immeuble? Non, pas plus que les hypothèques. Mais il y a une différence

(1) Martou, t. III, p. 358, n° 1329 Duranton, t. XX, p. 475, n° 279, et les auteurs qu'il cite.

entre l'hypothèque et les autres droits réels consentis par l'acquéreur. L'hypothèque ne peut pas nuire aux créanciers inscrits sur les précédents propriétaires, puisqu'ils priment les nouveaux créanciers par le rang de priorité que leur donne l'inscription; tandis que les servitudes et tout autre démembrement de la propriété nuiraient aux créanciers inscrits; or, le tiers détenteur, pas plus que le débiteur personnel, ne peut diminuer ni altérer les droits des créanciers inscrits sur l'immeuble. C'est dire que ceux qui ont acquis des droits réels sur l'immeuble, du chef du tiers détenteur, ne peuvent pas opposer ces droits aux créanciers inscrits sur les précédents propriétaires (1).

N° 6. DROIT DES TIERS DÉTENTEURS ÉVINCÉS.

319. Le tiers détenteur qui est poursuivi hypothécairement subit une éviction, quel que soit le parti qu'il prenne. Cela est d'évidence quand il se laisse exproprier: c'est l'éviction proprement dite, celle qui est prononcée par le juge. Alors même qu'il délaisse l'héritage, il est encore exproprié et judiciairement évincé, puisque l'expropriation se poursuit contre le curateur et aboutit à l'adjudication. Il en serait ainsi même dans le cas où le tiers détenteur se serait porté adjudicataire; à la vérité, il reste propriétaire dans ce cas, et l'on peut dire qu'il n'a jamais cessé de l'être; néanmoins il est évincé, car s'il conserve la propriété, ce n'est pas en vertu de son contrat d'acquisition; le vendeur n'a donc pas rempli l'obligation qu'il avait contractée, de le rendre propriétaire; s'il reste propriétaire, c'est en vertu d'une nouvelle acquisition; il est donc évincé tout ensemble et propriétaire. Nous renvoyons, quant au principe, à ce qui a été dit au titre de la *Vente* (2). Enfin le tiers détenteur est évincé s'il paye les dettes hypothécaires, sans qu'il se fût obligé par son contrat à les payer; il y a encore éviction, dans le sens large du mot, puisque l'acquéreur ne conserve pas la propriété en vertu de son contrat, mais

(1) Aubry & Rau, t. III, p. 453, § 287.

(2) Voyez le t. XXIV de mes *Principes*, p. 216, n° 216 224.