

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.