

frais plus considérables, à raison de ce qu'il faut recourir à l'expropriation forcée, qui est plus dispendieuse que l'enchère, le vendeur pourra exiger que ces frais soient supportés par l'acquéreur, qui y a donné lieu en n'exécutant pas les clauses du contrat.

824. M. Grenier a posé une hypothèse de laquelle il semble au premier coup d'œil tirer une conclusion contraire à celle que je viens d'embrasser. Mais, avec un peu d'attention, on voit que le cas est différent. Voici les faits que propose l'auteur. Il les annonce comme un exemple de ce qu'il a vu arriver; mais il est certain qu'ils n'ont rien d'identique avec l'espèce jugée par la Cour de cassation dans l'arrêt dont je viens de parler.

Guillaume achète, en 1806, un domaine moyennant 80,000 francs. Ce domaine est grevé d'un grand nombre d'inscriptions. Menacé de poursuites hypothécaires, Guillaume offre de délaisser. Il y trouve un grand avantage; car cet immeuble, vendu 80,000 francs en 1806, n'en vaut plus que 50,000 au moment du délaissement. De plus, il doit l'intérêt du prix de la vente, qui se monte très-haut. Il pense qu'en délaissant il ne sera tenu que des jouissances, qui, pour l'ordinaire, se calculent à un taux moins élevé. Ainsi, il gagne 30,000 francs sur le capital, et il fait bénéfice sur les intérêts. Les créanciers, qui s'aperçoivent du tort que leur fait le délaissement, se réunissent et *déclarent tous par acte* qu'ils entendent se contenter du prix de la vente.

Dans ce cas, M. Grenier (1) pense que Guillaume ne peut pas délaisser. Les créanciers, en se contentant du prix stipulé dans le contrat, ne font qu'exercer les droits du vendeur sur Guillaume. Or l'acquéreur ne pourrait, à l'égard de son vendeur, se dispenser de payer et faire le délaissement. Il ne doit pas être de meilleure condition quand les créanciers ne demandent que ce que leur débiteur aurait pu exiger.

(1) T. 2, p. 409, n° 345.

Je suis tout à fait de l'avis de M. Grenier.

D'abord il suppose que Guillaume n'est pas menacé de poursuites hypothécaires, et qu'il n'y a de sa part qu'une offre spontanée de délaisser. Il n'a pas encore été donné acte du délaissement. Ce délaissement n'est pas définitif. Peut-être même n'y a-t-il pas eu sommation de la part des créanciers !!

Alors que font les créanciers? ils se gardent bien d'insister sur des poursuites hypothécaires. Ils y renoncent au contraire formellement. Ils savent bien que par des poursuites hypothécaires ils ne peuvent pas conclure en premier ordre au paiement, et qu'ils ne peuvent demander directement que le délaissement. Or, le délaissement est précisément ce qu'ils ne veulent pas. Ils sortent d'une voie qui ne pourrait que leur porter préjudice, et ils recourent à une autre action qui n'a rien de commun avec l'action hypothécaire; et qui est purement personnelle, et tend à exercer les droits du débiteur. Voilà comment s'explique l'hypothèse de M. Grenier.

Mais si les créanciers eussent été assez mal avisés pour s'engager dans l'action hypothécaire, dont la conclusion directe est le délaissement, ils auraient dû perdre leur procès. On ne conçoit pas comment ils auraient pu faire déclarer inadmissible le délaissement par eux réclamé, et demander en premier ordre une condamnation pécuniaire contre quelqu'un qui n'est pas obligé envers eux.

En définitive, lorsque les créanciers veulent exercer les actions personnelles de leur débiteur pour le prix, ils doivent bien se garder d'y mêler la conclusion hypothécaire, qui tend à tout autre fin. Ils doivent éviter avec soin un amalgame préjudiciable à leurs intérêts (1).

ARTICLE 2173.

Il peut l'être même après que le tiers détenteur a reconnu l'obligation ou subi condamnation en

(1) *Suprà*, n 813.

cette qualité seulement : le délaissement n'empêche pas que, jusqu'à l'adjudication, le tiers détenteur ne puisse reprendre l'immeuble en payant toute la dette et les frais.

SOMMAIRE.

- 824 bis. Dans le doute, on doit présumer que le tiers détenteur n'a pas voulu s'obliger personnellement.
825. Le délaissement n'est pas une aliénation. Conséquences de ce principe.
826. Si les créanciers renoncent au délaissement, le tiers détenteur peut-il se dispenser de reprendre la chose ? Arrêt de Riom combattu.
- 826 bis. Quand le délaissant a repris la chose, en offrant de payer toute la dette, il devient débiteur personnel des créanciers inscrits. Conséquence de ceci. Renvoi.

COMMENTAIRE.

824 bis. Le tiers détenteur peut même délaisser lorsqu'il a reconnu l'obligation, en qualité de tiers détenteur seulement, ou subi condamnation dans cette même qualité. Il suffit qu'il n'ait en lui rien de ce qui tient à l'obligation personnelle. Tant qu'il reste détenteur pur et simple, la faculté de délaissement lui demeure toujours ouverte.

L'acquéreur reconnaît l'obligation en qualité de tiers détenteur, lorsqu'il reconnaît que sa propriété est hypothéquée à la dette. Cette reconnaissance ne porte alors que sur l'hypothèque : elle n'a pas trait à l'obligation personnelle (1).

Dans le doute, on doit toujours présumer que l'acquéreur n'a voulu s'obliger que comme tiers détenteur ; car l'obligation personnelle est une aggravation qui ne doit pas être facilement admise ; il faut qu'elle soit prouvée (2).

(1) Loyseau, liv. 4, ch. 4, n° 41.

(2) M. Delvincourt, t. 3, p. 378, note 3.

825. Notre article confirme de la manière la plus expresse ce que j'ai dit n° 785 et 786, que le délaissement n'est pas une aliénation, mais seulement une abdication de la possession, et que l'acquéreur reste propriétaire de la chose jusqu'à l'adjudication. C'est seulement par l'adjudication qu'il y a aliénation définitive, et que la chose cesse de lui appartenir.

De ce principe résultent plusieurs conséquences.

1° L'acquéreur peut, jusqu'à l'adjudication, reprendre sa chose, pourvu qu'il paye toute la dette et les frais (art. 2173) ;

2° Le délaissement n'opère pas mutation. La loi du 22 frimaire an VII, art. 68, § 4, n° 1, ne l'assujettit, par suite, qu'à un droit fixe de cinq francs ;

3° Si l'immeuble périt par cas fortuit avant l'adjudication, la perte retombe sur l'acquéreur. *Res perit domino*, et il n'aura pas de garantie contre son vendeur pour ce fait de force majeure imprévue (1) ;

4° Si, après l'adjudication de l'héritage délaissé, il se trouve plus d'argent qu'il n'en faut pour payer toutes les dettes, le surplus appartient à celui qui a fait le délaissement, en déduction du prix de son acquisition et de ses dommages et intérêts (2).

826. On a demandé si, le délaissement étant effectué par l'acquéreur, et les créanciers y renonçant, ce même acquéreur peut se dispenser de reprendre l'immeuble, et le laisser au vendeur, malgré la volonté de ce dernier.

Cette question s'est présentée devant la cour de Riom, qui, par arrêt du 17 avril 1820, rendu sous la présidence de M. Grenier, et sur les conclusions de M. Pagès, procureur général, a décidé que, lorsque le délaissement est fait, le vendeur ne peut forcer l'acquéreur à reprendre

(1) M. Delvincourt, t. 3, p. 378, n° 5.

(2) Loyseau, lib. 6, ch. 7, n° 4. Colmar, 22 novembre 1831 (Dall., 32, 2, 35).

la chose, au cas où les créanciers renoncent à faire l'expropriation, et se désistent de leur demande en délaissement (1).

Dans l'espèce de cet arrêt, le vendeur s'était empressé de payer les créanciers qui avaient demandé le délaissement, et ceux-ci s'étaient désistés. Il y avait bien d'autres inscriptions au profit de créanciers qui n'avaient pas été parties dans les poursuites en délaissement. Mais le vendeur offrait caution à l'acquéreur qu'il ne serait pas inquiété; seulement, il voulait que l'acquéreur reprît l'immeuble, et que par une voie indirecte il ne parvint pas à résilier le contrat. Mais l'acquéreur refusait d'y consentir; et suivant quelques circonstances de la cause, on est autorisé à penser que sa résistance était dictée parce que l'immeuble avait perdu sa valeur, et que la conservation ne lui en était pas avantageuse. Il disait que le délaissement avait tout consommé entre lui et son vendeur; qu'une fois sorti de ses mains, il ne pouvait être forcé à reprendre un immeuble qui serait pour lui la source d'une longue involution de procédures.

Le système de l'acquéreur, proscrit par les premiers juges, fut accueilli pleinement par la cour impériale. J'ai vainement cherché la citation de cette décision dans l'ouvrage de M. Grenier. J'espérais que cet auteur me donnerait la clef d'un arrêt si extraordinaire par les principes qu'il contient et les résultats qu'il amène. M. Grenier n'en parle pas.

Quoi qu'il en soit, cette décision ne peut être en droit d'aucune autorité. Qui ne voit, en effet, que l'adjudication n'ayant pas eu lieu, la propriété était toujours restée à l'acquéreur, qu'il n'en avait pas été privé un seul instant, et que c'était de sa part une absurdité de ne pas vouloir se ressaisir d'une chose qui n'était jamais sortie de son domaine? A part toutes les circonstances de fraude, on voyait clairement qu'il voulait arriver à la résolution

(1) Sirey, 23, 2, 87; Dalloz, Hyp., p. 348, n° 3.

du contrat; mais il n'osait pas la demander, et il est à remarquer qu'il n'y concluait pas. Plus confiant dans des moyens détournés et moins dignes par conséquent de fixer l'attention des juges, il soutenait que le délaissement l'avait dépouillé au regard du vendeur. Mais ce n'était là qu'un sophisme. Le délaissement ne rompt pas le fil qui unit la chose au propriétaire. Les droits restent toujours intacts; et s'il n'y a pas d'adjudication, c'est comme si l'acquéreur n'eût jamais été recherché. Loyseau va même jusqu'à dire, et avec raison, que le débiteur originaire, qui paye les créanciers poursuivants, *fait cesser et révoquer le délaissement, et contraindre l'acquéreur de reprendre l'héritage* (1).

826 bis. Lorsque le tiers détenteur a déclaré vouloir reprendre la chose délaissée, en offrant de payer toute la dette et les frais, il devient débiteur *personnel* des créanciers. On a vu ci-dessus quelques conséquences de cet état de choses (2). Ainsi, il n'est plus nécessaire d'avoir une inscription pour poursuivre un tiers détenteur qui se trouve dans une telle position.

ARTICLE 2174.

Le délaissement par hypothèque se fait au greffe du tribunal de la situation des biens; et il en est donné acte par le tribunal.

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 pour les expropriations.

SOMMAIRE.

827. Le délaissement se fait en justice. Sa forme.
828. Pourquoi l'expropriation se suit sur un curateur.

(1) Liv. 6, ch. 7, n° 4.

(2) Arrêt de cassation, *suprà*, n° 726 *ter*.