

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*.

829. A qui doit se faire le commandement quand on poursuit l'expropriation sur le curateur.

COMMENTAIRE.

827. Le délaissement doit se faire en justice par acte au greffe de la situation des biens. Cet acte doit être signé de la partie et du greffier. On le signifie au vendeur et aux créanciers (1); puis, par simple acte, le possesseur somme le créancier poursuivant de comparaître devant le tribunal pour voir dire qu'attendu qu'il est simple tiers détenteur, il lui sera donné acte du délaissement.

Il est possible que le délaissement soit contesté. Les créanciers inscrits peuvent avoir intérêt à repousser l'offre qui leur en est faite, soit parce qu'elle émane d'une personne incapable, soit parce qu'étant faite par un possesseur obligé personnellement à la dette, il leur est plus avantageux d'avoir le prix stipulé dans le contrat d'acquisition que d'avoir la valeur actuelle d'un bien qui peut avoir dé péri.

Dans ce cas, le créancier répond par simple acte; on va à l'audience, et le tribunal statue.

Si le délaissement n'est pas contesté, il n'est pas nécessaire, dit Pigeau, de le faire recevoir par jugement. Ce sont en effet des frais inutiles. Le créancier le plus diligent fait nommer un curateur. Il présente à cet effet une requête dans laquelle il demande acte du délaissement et nomination du curateur.

828. C'est sur ce curateur que la vente est poursuivie dans la forme des expropriations forcées (2). « Il ne faut pas trouver mauvais, dit Loyseau, que le décret ne se poursuive pas sur celui qui a fait le délaissement de

(1) Pigeau, t. 2, p. 448. Pothier, Orléans, t. 20, n° 50.

(2) Il représente non-seulement l'acquéreur délaissant, mais encore le débiteur principal: celui-ci ne peut donc pas former tierce opposition aux jugements rendus avec le curateur. — Paris, 10 janvier 1835 (Sirey, 35, 2, 81; Dalloz, 37, 2, 125).

» l'héritage, encore qu'il en demeure toujours seigneur, » mais sur le curateur aux biens vacants. Car cela se fait » à l'exemple de la cession des biens, où il a été ordonné, » par le droit, que la vente se ferait sous le nom d'un » curateur, ou *magister bonorum*, afin d'éviter l'infamie » ou l'ignominie qui, selon l'ancien droit, résultait de la » vente et distraction publique des biens (1). »

Ces raisons restent encore aujourd'hui dans toute leur force; car nos mœurs modernes, malgré ceux qui les calomnient, sont empreintes d'une juste sévérité pour celui qui se laisse déchoir du rang honorable de propriétaire. Aussi M. Delvincourt (2) me paraît-il avoir été trop réservé lorsqu'il dit que la nomination du curateur a pour objet d'empêcher *les désagréments* de l'expropriation. L'expression de désagrément n'est pas assez forte. S'il ne fallait pas parler de note d'infamie, du moins le mot de honte eût été à sa place (3).

829. Lorsque les créanciers vont poursuivre sur le curateur l'expropriation des biens délaissés, à qui doivent-ils faire le commandement requis par l'art. 673 du Code de procédure civile, et par l'art. 2217 du Code Napoléon?

D'abord il ne me paraît pas que ce soit au curateur. Il n'est pas débiteur; il n'a pas possibilité de payer: il n'est que le *plastron* de la poursuite en saisie immobilière, si l'on peut ainsi parler.

Est-ce au tiers détenteur? Mais à quoi bon faire ce commandement au tiers détenteur? Le commandement a pour objet de demander le paiement de la somme due, et il est déjà certain que le détenteur ne payera pas, puisque c'est pour ne pas payer qu'il fait le délaissement. D'ailleurs, les art. 2217 du Code Napoléon, et 673 du Code de procédure civile, n'exigent de commandement qu'au débiteur. Or, le tiers détenteur n'est pas débiteur;

(1) Liv. 6, ch. 7, n° 5.

(2) T. 3, p. 378, note 6.

(3) *Supra*, n° 811.

une fois qu'il a fait le délaissement, il n'y a plus de lien entre le créancier et lui : il devient *penitus extraneus*.

C'est donc au débiteur principal que le commandement doit être fait. Lui seul est *débiteur* ; et, quoiqu'il ait vendu l'immeuble, cependant il ne peut lui demeurer étranger.

Toutefois, si le créancier avait déjà fait au débiteur originaire le commandement prescrit par l'art. 2169 du Code Napoléon, et que ce commandement ne fût pas périmé, je pense que l'on pourrait procéder à la saisie sur le curateur sans le renouveler. Il a suffi pour avertir le débiteur et éveiller son attention. D'ailleurs il ne faut pas multiplier inutilement les formalités et les frais.

Mais si le délaissement eût été fait sans avoir été précédé du commandement dont parle l'art. 2169, dans ce cas, il serait indispensable que le créancier poursuivant fit ce commandement au débiteur, avant de commencer la poursuite sur le curateur. Sans cela, sa poursuite serait nulle. Je pense que c'est en ce sens qu'on doit entendre un arrêt de la cour de Riom, du 20 août 1821, rapporté par M. Grenier (1). Car, si M. Grenier avait voulu établir qu'indépendamment du commandement prescrit par l'art. 2169, il en faudrait un nouveau au débiteur avant de procéder à la poursuite sur le curateur, je ne pourrais pas partager cet avis.

ARTICLE 2175.

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 ; mais il ne peut répéter ses impenses et améliorations que jusqu'à concurrence de la plus-value résultant de l'amélioration.

(1) T. 2, p. 68.

SOMMAIRE.

850. Liaison. Détériorations et améliorations en cas de délaissement.
851. Détériorations fortuites. Des détériorations du fait du tiers détenteur. Distinction admise dans l'ancienne jurisprudence entre les détériorations antérieures à la demande sur action hypothécaire et les détériorations postérieures.
852. Pourquoi cette distinction est inadmissible sous le Code Napoléon.
853. Cas où l'on demande s'il y a détérioration.
854. Coupe de bois taillis. Coupe de futaie.
855. Améliorations dont le tiers détenteur a droit d'être indemnisé. Raison de cette indemnité.
856. Le tiers détenteur ne peut se faire payer des améliorations par droit de rétention.
857. La répétition ne doit porter que sur la plus-value. Définition des impenses et des améliorations.
858. Mais si la plus-value dépasse l'impense, le tiers détenteur ne doit répéter que l'impense.
- 858 bis. Si l'impense n'a pas produit d'amélioration, bien qu'elle fût nécessaire, il n'y a pas lieu à répétition. Rejet de l'opinion contraire de MM. Delvincourt et Dalloz. Quand bien même l'impense serait nécessaire, il ne doit y avoir répétition que de la plus-value. Critique d'un arrêt de la Cour de cassation, au moyen des lois romaines, de l'opinion de Cujas, Loyseau et Bourjon.
- 858 ter. Pour appliquer notre article, il n'y a pas lieu à distinguer si le tiers détenteur est ou non de bonne foi.
859. Le tiers détenteur ne compense pas les améliorations avec les fruits qu'il a perçus.
- 859 bis. L'évaluation de l'amélioration doit se faire par experts.
- 859 ter. Doivent-ils faire leur évaluation en bloc ou pièce à pièce ?

COMMENTAIRE.

850. Notre article embrasse deux objets : dans la première partie, il est relatif aux détériorations qui résultent