

ARTICLE 2176.

Les fruits de l'immeuble hypothéqué ne sont dus par le tiers détenteur qu'à compter du jour de la sommation de payer ou de délaisser, et, si les poursuites commencées ont été abandonnées pendant trois ans, à compter de la nouvelle sommation qui sera faite.

SOMMAIRE.

840. Époque à compter de laquelle les fruits sont dus.
 840 bis. Les fruits sont immobilisés par la sommation de délaisser. Erreur de M. Tarrible, qui pense qu'ils restent meubles.
 840 ter. *Quid* s'il y avait bail, antichrèse, cession anticipée de fruits, etc.? Renvoi.

COMMENTAIRE.

840. Notre article fixe l'époque à compter de laquelle les fruits de l'immeuble sont dus aux créanciers hypothécaires par le tiers détenteur sommé de délaisser ou de payer.

C'était dans l'ancienne jurisprudence une chose assez controversée que de savoir l'époque à laquelle les fruits étaient dus.

Loyseau pensait que le tiers détenteur devait seulement les fruits depuis la contestation en cause; mais que, s'il délaissait sans contester, il n'était tenu d'aucun fruit (1). Auzanet (2) tenait aussi que celui qui délaissait sans contestation, après la discussion des héritages par lui indiqués, ne devait pas de fruits. C'était aussi l'opi-

(1) Liv. 5, ch. 15, n° 7.

(2) Sur Paris, art. 102.

nion de Favre (1), de Henrys et de Bretonnier (2). On autorisait ce sentiment des lois 16, § 4, et 1, § 2, D. *De pignor* (3).

D'autres pensaient au contraire que les fruits perçus pendant la discussion, et même depuis l'assignation en déclaration d'hypothèque, étaient dus par le tiers détenteur; il paraît même que, pendant un temps, il fut d'usage au palais de l'ordonner ainsi.

Néanmoins, par la suite, on en revint au système contraire plus favorable au tiers détenteur, et il y a plusieurs arrêts cités par Bretonnier au lieu préallégué.

Notre article fait courir les fruits depuis la sommation (4), en sorte qu'il se rapproche davantage de l'opinion contraire à celle de Loyseau, Auzanet, Henrys et Bretonnier. Ainsi, s'il y a lieu à discussion, les fruits perçus pendant qu'elle s'opérera seront dus aux créanciers hypothécaires, à compter du jour de la sommation de délaisser.

Mais si les poursuites commencées sont abandonnées pendant trois ans, laps ordinaire des péremptions d'instance, alors il faudra une nouvelle sommation pour mettre le tiers détenteur en demeure de devoir les fruits (5).

La raison pour laquelle le tiers détenteur fait les fruits siens avant la sommation de délaisser, c'est que l'hypothèque n'empêche pas qu'il ne soit propriétaire (6).

Que si la sommation arrête les fruits au profit des créanciers hypothécaires, c'est que l'exercice de l'hypothèque les immobilise, et qu'il ne serait pas juste que le tiers détenteur, étant tenu de délaisser, perçût les

(1) C., lib. 8, t. 6, déf. 15.

(2) T. 2, liv. 4, ch. 5, q. 17, p. 229.

(3) Pothier, Pand., t. 1, p. 562, n° 34.

(4) Néanmoins, de ce que les fruits sont dus à partir de cette sommation, il ne s'ensuit pas que la sommation ait pour effet d'interrompre, à l'égard du tiers détenteur, la prescription des intérêts. Cass., 7 novembre 1858 (Sirey, 59, 1, 428).

(5) M. Grenier, t. 2, p. 91.

(6) Mon Commentaire de la *Prescription*, t. 2, n° 580.

fruits d'un immeuble de la propriété duquel il doit être évincé (1).

840 bis. On a élevé ici une question qui me paraît véritablement singulière ; elle consiste à savoir si les fruits dus par le tiers détenteur depuis la sommation sont meubles, et s'ils doivent être distribués au marc le franc entre tous les créanciers, tant hypothécaires que chirographaires.

M. Tarrible pense que ces fruits sont meubles, et il soutient qu'il n'y a d'immobilisés que les fruits échus depuis la dénonciation au saisi, faite en vertu de l'art. 689 du Code de procédure civile (aujourd'hui depuis la transcription de la saisie, art. 682). La conclusion qu'il tire de cet état de choses, c'est que les fruits échus depuis la sommation jusqu'à la dénonciation au saisi, doivent être distribués au marc le franc entre tous les créanciers, tant chirographaires qu'hypothécaires, tandis que les fruits échus depuis la dénonciation au saisi sont immeubles, et doivent être distribués entre tous les créanciers hypothécaires (2).

Cette opinion n'est pas soutenable. Il est clair que, par cela seul que les fruits échus depuis la sommation tombent sous le coup du droit de suite, ils sont immeubles ; car on sait qu'il n'y a que les immeubles ou les choses immobilisées qui soient susceptibles du droit de suite. Etant immobilisés par la sommation, les fruits sont donc dévolus exclusivement aux créanciers hypothécaires. Quant à l'argument que M. Tarrible tire de l'art. 689 du Code de procédure civile, il est facile de le réfuter, en disant que cet article ne statue que pour le cas où la chose est poursuivie sur le débiteur, tandis que l'article 2176 est fait pour le cas où il y a un tiers détenteur, et où la procédure en expropriation a été précédée de la procédure en délaissement (3).

(1) *Infrà*, n° 882.

(2) Rép., Tiers détenteur, n° 73.

(3) V. là-dessus M. Delvincourt, t. 3, p. 180, note 8. M. Dalloz,

840 ter. *Quid* si l'héritage poursuivi était donné à bail ? On pourrait appliquer les dispositions de l'art. 691 du Code de procédure civile ; et, dans le cas où le bail aurait date certaine avant la sommation, les créanciers poursuivants auraient droit aux fermages suivant leur rang d'hypothèque (1).

En se reportant aux n° 777 ter et suivants, on trouvera plusieurs questions qui peuvent se rattacher à notre article, et dont la solution est indiquée.

ARTICLE 2177.

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.

Ses créanciers personnels, après tous ceux qui sont inscrits sur les précédents propriétaires, exercent leur hypothèque à leur rang sur le bien délaissé ou adjudgé.

SOMMAIRE.

841. Le délaissement fait renaître les droits que le tiers détenteur avait avant l'acquisition.
842. *Quid* si, étant créancier hypothécaire avant l'acquisition, son inscription avait vieilli pendant qu'il était devenu propriétaire ?
845. Des hypothèques que le tiers détenteur a constituées pendant sa possession. Rejet d'une opinion de MM. Persil et Dalloz.
- 845 bis. Des servitudes établies par le délaissant.

Hyp., p. 354, n° 10. Que si l'acquéreur a payé les intérêts au vendeur, il ne peut être contraint à les payer une seconde fois aux créanciers hypothécaires. Paris, 24 avril 1845 (Sirey, 45, 2, 385 ; Dalloz, 45, 2, 115 ; J. Pal., 1845, t. 1, p. 684). V. aussi Caen, 23 avril 1826 (Sirey, 27, 2, 21).

(1) *Suprà*, n° 777 ter.