

des servitudes? Ce n'est qu'autant que ces servitudes auraient été constituées depuis la demande, qu'elles n'auraient pu être opposées aux créanciers hypothécaires.

Sous le Code Napoléon, on se trouve partagé entre deux principes contraires, et qu'il faut concilier : l'un, que le délaissement n'empêche pas le délaissant d'avoir été et d'être encore vrai propriétaire; l'autre, que, depuis les inscriptions, le tiers détenteur n'a pu rien faire pour rendre plus mauvaise la condition des créanciers. Or, comment peut-on savoir que la servitude a nui ou non aux droits des créanciers? On ne peut le savoir qu'après la vente de l'immeuble; et cependant, si l'on vend cet immeuble sans les servitudes, et que le prix qu'on retire de l'adjudication soit plus que suffisant pour payer les créanciers, il en résultera qu'on aura éteint, sans aucun motif, une servitude qui pouvait être fort utile à celui qui l'avait obtenue.

Pour mettre d'accord ces divers intérêts, je crois qu'il faudra autoriser les créanciers poursuivants à exiger qu'en cas de préjudice, le tiers détenteur les indemnise de la constitution de la servitude; ils pourront même, si cela est nécessaire, étendre leur action en indemnité jusqu'au propriétaire lui-même de la servitude; car ce dernier n'a pu acquérir de droits préjudiciables aux inscriptions (arg. de l'art. 2175).

Par cette combinaison, tous les droits seront garantis. Les créanciers du précédent propriétaire n'éprouveront aucun dommage, et le propriétaire de la servitude conservera son droit, sauf indemnité s'il y a préjudice, et si le tiers détenteur est hors d'état de le payer.

ARTICLE 2178.

Le tiers détenteur qui a payé la dette hypothécaire, ou délaissé l'immeuble hypothéqué, ou subi l'expropriation de cet immeuble, a le recours en garantie, tel que de droit, contre le débiteur principal.

SOMMAIRE.

844. Éviction que produit le délaissement. Distinction de Loyseau rejetée. Étendue du recours en garantie contre le vendeur.

COMMENTAIRE.

844. Le délaissement par hypothèque produit pleine éviction. C'est-à-dire que l'acheteur a contre le vendeur l'action pour la restitution du prix et les dommages et intérêts (1).

Mais faut-il que, pour qu'il y ait lieu à éviction, l'acquéreur ait dénoncé les poursuites au vendeur avant le délaissement, ou au moins avant la vente par adjudication?

Loyseau décide cette question par une distinction entre la partie de la demande en garantie qui porte sur la restitution du prix, et celle qui porte sur les dommages et intérêts.

Dans tous les cas, le vendeur est tenu de la restitution du prix, soit que la poursuite lui ait été ou non dénoncée; mais il n'est tenu des dommages et intérêts que lorsque le tiers détenteur lui a dénoncé le trouble, et l'a sommé en temps et lieu. « Le vendeur lui dira que, s'il eût été » averti du décret, il ne l'aurait pas laissé achever; » mais il eût payé promptement ces dettes, ou du moins » il n'eût pas laissé vendre l'héritage à si vil prix, mais » il eût interposé les enchérisseurs (2). »

Mais je doute que cette distinction soit admissible aujourd'hui. Le vendeur est toujours averti, d'après l'article 2169, par le commandement de payer qui lui est

(1) Mais il a été jugé que le tiers détenteur évincé par une adjudication sur sommation après avoir payé son prix, n'a aucun droit de préférence pour le remboursement de ce prix qui lui est dû par le vendeur originaire. Il doit venir à contribution avec les autres créanciers chirographaires sur ce qui reste du prix d'adjudication après le paiement des créanciers inscrits. Cass., 28 mars 1843 (Sirey, 43, 1, 297).

(2) Liv. 6, ch. 7, n° 1.

fait à la requête du créancier poursuivant. Il ne peut plus prétendre cause d'ignorance. S'il n'a pas payé le poursuivant, c'est qu'il n'en avait pas le moyen ou qu'il ne l'a pas voulu.

Le tiers détenteur a droit de répéter ce qu'il a payé de son prix, les loyaux coûts de son acquisition, toutes les dépenses qu'il a faites sur l'héritage par lui délaissé, et tous dommages et intérêts tels que de droit (1).

Si ces créanciers personnels avaient été colloqués sur le prix, ce qui leur aurait été payé devrait être déduit de ce que le précédent propriétaire aurait à lui rembourser pour dommages et intérêts, etc. (2).

ARTICLE 2179.

Le tiers détenteur qui veut purger sa propriété en payant le prix, observe les formalités qui sont établies dans le chapitre 8 du présent titre.

SOMMAIRE.

845. Renvoi pour tout ce qui tient à la purgation des hypothèques.

COMMENTAIRE.

845. Je m'occuperai, sous les art. 2181 et suivants, des formalités relatives au purgement et qui ont été établies pour soustraire le tiers détenteur aux poursuites autorisées par le chapitre qui vient d'être analysé.

J'ai dit *suprà*, n° 778 *quat.*, pour quel motif l'art. 2179 ne renvoie pas au chap. 9, qui indique les moyens de purger les hypothèques légales.

(1) *Suprà*, t. 5, n° 858. *Infra*, t. 4, n° 967, et Répert., v° Transcription. V. mon Commentaire sur la Vente, n° 487 et suiv.

(2) Loyseau, liv. 6, ch. 7, n° 6.

FIN DU TROISIÈME VOLUME.

TABLE DES MATIÈRES

CONTENUES DANS LE 3^e VOLUME.

	Pages.
CHAPITRE IV.	
§. Du mode de l'inscription des privilèges et hypothèques.	1
§. Du délai accordé pour s'inscrire.	4
§. De l'influence de la faillite, de l'acceptation de la succession sous bénéfice d'inventaire, et de la vacance de la succession sur le droit de s'inscrire.	6
§. De la concurrence entre créanciers qui s'inscrivent le même jour.	54
§. Des formalités de l'inscription.	56
§. De l'inscription comme moyen de conserver les intérêts d'une créance hypothécaire.	130
§. Des formalités de l'inscription des hypothèques purement légales.	158
§. Du renouvellement décennal des inscriptions.	162
§. Des frais d'inscriptions.	225
§. Des actions auxquelles les inscriptions donnent lieu.	228
CHAPITRE V.	
§. De la radiation et réduction des hypothèques.	236
§. Du concours des hypothèques générales avec les hypothèques spéciales.	260
CHAPITRE VI.	
§. De l'effet des privilèges et hypothèques contre les tiers détenteurs.	305

FIN DE LA TABLE DES MATIÈRES.