

ARTICLE 2086.

Le créancier est tenu, s'il n'en est autrement convenu, de payer les contributions et les charges annuelles de l'immeuble qu'il tient en antichrèse.

Il doit également, sous peine de dommages et intérêts, pourvoir à l'entretien et aux réparations utiles et nécessaires de l'immeuble, sauf à prélever sur les fruits toutes les dépenses relatives à ces divers objets.

SOMMAIRE.

539. Des charges de l'antichrèse.
 540. Des réparations; des dépenses nécessaires et utiles.
 541. De la négligence de l'antichrésiste et du degré de faute dont il est tenu.
 542. *Quid* s'il a laissé perdre des servitudes?
 543. L'antichrésiste ne doit pas faire sur la chose des dépenses d'amélioration excessives.
 544. Suite.

COMMENTAIRE.

539. Nous allons nous occuper des obligations et des charges de l'antichrésiste.

Il y a des dépenses qui sont une charge des fruits: tels sont les impôts et les charges annuelles. L'antichrésiste, à qui les fruits sont abandonnés, doit les acquitter. Mais ce n'est pas à ses dépens que cet acquittement s'effectue; c'est

avec les fruits eux-mêmes: *Fructus intelligendi non sunt, nisi impensis deductis*. L'antichrésiste ne doit rien perdre. Il faut qu'il soit intégralement payé de ce qui lui est dû (1). Si donc il arrive, par suite du prélèvement nécessaire pour payer les impôts et les charges annuelles, que les fruits d'une année malheureuse soient insuffisants pour acquitter les intérêts, on fait un compte qui se reporte à l'année suivante; le créancier retrouve toujours son droit. Quand même les ravages de la nature, changeant les conditions primitives du contrat, rendraient désormais impossible l'entier acquittement de la dette par les fruits frappés de la force majeure et du poids des impôts, le créancier aurait, à défaut de ce moyen de paiement, l'action pignoratice contraire pour rester indemne (2).

540. C'est aux mêmes conditions que l'engagiste est chargé de faire faire les réparations nécessaires et utiles. Il les prend sur les fruits, et si les fruits ne peuvent le payer, il a l'action pignoratice contraire (3). Nous avons enseigné ci-dessus les principes qui gouvernent cette matière (4).

(1) Proudhon, t. 4, n° 78.

(2) Pomponius, l. 8, D., *De pignorat. act.*

L. 6, C., *De pignorib. et hypoth.*

Suprà, n° 30.

(3) Pomponius, *loc. cit.*

(4) N° 431.

541. Si l'engagiste néglige de faire ces réparations, et si par son incurie il cause un dommage à la chose, il est responsable, d'après notre article, suivant les règles d'imputabilité que nous avons exposées ci-dessus (1).

542. Il est également responsable s'il n'a pas conservé les droits de l'héritage donné en gage ; si, par exemple, il a laissé perdre des servitudes actives, faute d'en user. « *Etsi prædium fuit pignorum ratum, de jure ejus repromittendum est ne fortè servitutes, cessante uti creditore, amissæ sint* (2). » Peu importe que le créancier ne se soit pas enrichi par-là ; le débiteur, propriétaire de la chose, qui a été obligé de s'en rapporter à lui pour la gérer et l'administrer, n'en a pas moins été appauvri par une négligence répréhensible, et il a droit à être dédommagé.

Remarquons toutefois, avec Azon, Accurse et le président Favre, que notre décision n'est applicable que lorsque le créancier a connu l'existence de la servitude. La négligence, ici, suppose la science et exclut l'ignorance. Ce serait au débiteur à s'imputer d'avoir laissé ignorer au créancier un droit qu'il avait juste raison de ne pas connaître.

(1) Nos 426 et suiv.

Ulp., l. 13, § 1, D., *De pignorat. act.*

Paul, l. 14, D., même titre.

(2) Ulp., l. 15, D., *De pignorat. act.*

543. Mais, de ce que l'engagiste est tenu de faire à la chose les dépenses utiles et nécessaires, il ne s'ensuit pas qu'il puisse y opérer des améliorations qui changeraient l'état des choses et imposeraient au propriétaire les charges d'un remboursement au-dessus de ses facultés (1). L'engagiste n'agit pas de bonne foi quand il dépasse une certaine mesure que l'équité n'a pas de peine à trouver. Il fait tort au propriétaire en rendant plus difficile le retrait de sa chose (2). C'est donc le cas de dire avec le jurisconsulte romain : « *Mediè à judice hæc erunt dispicienda, ut neque delicatus debitor, neque onerosus creditor audiatur* (3). »

Par exemple, une étendue considérable de terre a été donnée à antichrèse par un homme qui a des facultés bornées et qui manque des facultés nécessaires pour la mettre en culture. L'engagiste y fait de grandes dépenses, la rend productive et lui donne une valeur considérable. Serait-il juste que ce créancier mit par son fait le débiteur dans la nécessité d'aller emprunter à d'autres créanciers pour payer ces améliorations ? serait-il équitable qu'il le privât du droit de reti-

(1) *Suprà*, n° 435.

(2) *Suprà*, n° 436.

(3) Ulp., l. 23, D., *De pign. act.*
Suprà, n° 435.

rer sa chose ? Il est évident que le créancier a trop fait, et que le débiteur n'en doit pas souffrir.

544. Ces idées ont été appliquées dans l'espèce suivante :

Fould avait reçu en antichrèse, des frères Capon, leur fonderie de Vaucluse ; il céda cette fonderie à une compagnie appelée la compagnie de Vaucluse. Celle-ci, sans le consentement du propriétaire, changea le mode d'exploitation, fit de nouvelles constructions et employa de nouvelles machines. Le bail à antichrèse expiré, la compagnie prétendit qu'elle devait être remboursée de ses améliorations, sinon qu'elle avait le droit de les enlever (art. 555 du Code civil).

Mais n'avait-elle pas dénaturé la propriété ? n'avait-elle pas porté préjudice à autrui, en imposant au propriétaire des charges exorbitantes ? L'article 555 était-il applicable à quelqu'un qui n'était pas un tiers ? Non ! et il fut jugé, par arrêt de la Cour royale de Paris du 9 décembre 1836, que la compagnie n'avait droit qu'à la plus-value et non au remboursement des impenses (1). C'est là le *mediè à judice dispicienda*, recommandé par le sage Ulpien.

(1) Dal., 37, 2, 218.

ARTICLE 2087.

Le débiteur ne peut, avant l'entier acquittement de la dette, réclamer la jouissance de l'immeuble qu'il a remis en antichrèse.

Mais le créancier qui veut se décharger des obligations exprimées en l'article précédent peut toujours, à moins qu'il n'ait renoncé à ce droit, contraindre le débiteur à reprendre la jouissance de son immeuble.

SOMMAIRE.

545. L'antichrèse n'est pas parfaitement synallagmatique. Le débiteur est engagé plus étroitement que le créancier. Le créancier peut abandonner la chose et renoncer au bénéfice du contrat.
546. Mais le débiteur n'a droit à reprendre la chose que lorsqu'il a entièrement acquitté la dette.
547. L'antichrèse est indivisible.
548. Suite.
549. L'art. 2082 du Code civil est-il applicable en matière d'antichrèse ?
550. Suite.
551. La détention de la chose par l'antichrésiste conserve la créance. Il n'y a pas de prescription à lui opposer.
552. L'action du débiteur pour retirer la chose est imprescriptible tant que le créancier la possède.
553. Suite.