

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.

554. De la renonciation du créancier au contrat d'antichrèse.

555. Il peut renoncer à son droit de renonciation.

556. Suite.

557. Suite.

COMMENTAIRE.

545. Le contrat de nantissement, dont l'antichrèse est l'une des applications, n'est qu'imparfaitement synallagmatique (1). Il lie le débiteur d'une manière plus étroite que le créancier. Le premier ne peut dégager sa chose que par le paiement. Le second peut, au contraire, renoncer par sa seule volonté à un contrat qui a principalement en vue la protection de son intérêt. Telle est la pensée qu'exprime notre article. Il s'agit maintenant de la développer.

546. L'immeuble remis à antichrèse ne peut revenir au débiteur que lorsque celui-ci a entièrement acquitté la dette; sinon, le créancier le retient pour sa sûreté, et le débiteur ne saurait exercer contre lui l'action pignoratice à fin de restitution.

547. Tout doit être acquitté par le débiteur s'il veut faire cesser le droit de rétention du créancier; il doit avoir payé par le solde du compte, non-seulement le capital entier, mais encore les intérêts et les frais; car l'antichrèse

(1) *Suprà*, nos 26, 31.

sert de nantissement à toutes les parties de la créance, soit qu'elles soient principales, soit qu'elles soient accessoires (1).

548. Lors même qu'il ne resterait à payer qu'une faible partie de la dette, le créancier resterait saisi pour le tout. Ici reviennent les principes déjà connus sur l'indivisibilité du gage (2).

549. Mais appliquera-t-on ici l'art. 2082 du Code civil (3)? En d'autres termes, si le débiteur a contracté depuis la constitution de l'antichrèse une nouvelle dette, devenue exigible en même temps que l'autre, le créancier sera-t-il fondé à retenir la jouissance de la chose jusqu'à l'acquittement de cette nouvelle dette, quand bien même aucune convention ne serait intervenue pour affecter la jouissance de la chose à ce second chef de créance?

D'après la loi romaine, l'affirmative ne faisait aucun doute (4), et je ne pense pas qu'elle en doive faire en droit français. Il y a ici la même raison de décider que lorsqu'on est dans le cas d'un gage mobilier. Même exception de dol contre le débiteur, même présomption que, si le créancier n'a pas exigé un gage précis, c'est

(1) *Suprà*, n° 469.

(2) *Suprà*, nos 469 et 480.

(3) *Suprà*, n° 462.

(4) L. unic., G., *Etiam ob chirogr. pecun.*

qu'il a été sous-entendu que celui dont il était nanti pourvoirait à l'acquittement de la dette (1).

550. Mais il est bien entendu que ce n'est qu'entre les parties contractantes que ceci doit avoir lieu.

551. S'il s'était écoulé un très long temps pendant lequel le créancier n'aurait pas exigé le paiement de son capital, le débiteur n'aurait aucune raison plausible de lui opposer la prescription et de se prétendre libéré par ce moyen de droit. La détention de l'immeuble par le créancier antichrésiste proteste toujours en sa faveur contre l'abandon de son droit (2).

De Challan avait constitué en 1613 à sa sœur une dot de 3,100 écus d'or d'Italie, payable dans deux ans; faute de paiement à l'échéance, il avait affecté, à titre d'antichrèse, les cens, rentes, tributs et autres devoirs féodaux à lui dus dans la juridiction d'Ussel et de Pontey.

La demoiselle de Challan, épouse de Villette, avait joui pendant très longtemps de ces prestations féodales en place de sa dot. Ses successeurs

(1) *Junge* M. Duranton, t. 18, n° 563.

(2) Mon comm. de la *Prescript.*, t. 2, n° 534, et n°s 618 et 628.

V. *suprà*, n° 474.

M. Merlin, *Prescript.*, sect. 1, § 7, q. 18.

M. Zachariae, t. 3, p. 175, note.

M. Duranton, t. 18, n° 553.

en avaient joui aussi jusqu'après la révolution. Lorsque la France se fut emparée du Piémont, la suppression des droits féodaux priva les représentants des époux Villette de leur nantissement. Ils actionnèrent en conséquence les représentants de de Challan en paiement des 3,100 écus d'or. Ceux-ci opposèrent la prescription, et ce moyen fut accueilli par un arrêt de la Cour impériale de Turin du 9 juin 1810. Mais cette décision ne put échapper à la cassation. Elle fut cassée en effet par arrêt du 27 mai 1812, fondé sur la loi 7, § 5, C., *De præscript. 30 vel 40 annor.*, et 8, § 4, du même titre. La prescription d'une dette est en effet interrompue pendant tout le temps que le débiteur laisse jouir son créancier, à titre d'antichrèse, de l'immeuble engagé. En le laissant nanti de l'antichrèse, il reconnaît nécessairement la dette et fournit un moyen d'interruption contre lui-même.

552. Mais, réciproquement, l'action du débiteur pour retirer la chose est imprescriptible tant que le créancier possède la chose à titre d'antichrésiste (1). Nous renvoyons à ce que nous avons dit ci-dessus sur cette règle et sur les exceptions dont elle est susceptible (2).

553. Nous ajouterons seulement que si la

(1) *Suprà*, n°s 476 et suiv.

(2) N°s 477, 478, 479.

Despeisses, t. 1, 262, n° 7.

cause de la possession de l'engagiste venait à être intervertie dans le cas de l'art. 2238 du Code civil, il pourrait prescrire contre l'action en restitution de l'antichrèse (1).

554. Arrivons maintenant à la deuxième partie de notre article, et, après avoir vu le débiteur attaché au contrat par un lien étroit et obligé d'en purger les conditions pour avoir sa chose, voyons le créancier pouvant abandonner la chose pour se débarrasser des obligations onéreuses qu'il trouve dans l'antichrèse. « Il est certain, disait M. Gary, qu'à moins de stipulation contraire, on ne peut être tenu d'exécuter une convention qu'on n'a formée que pour sa sûreté et son avantage. » Si donc le créancier trouve que l'obligation de pourvoir aux frais, aux impôts, aux réparations, est onéreuse pour lui et ne lui laisse, au lieu des avantages qu'il se promettait, que le fardeau d'une administration incommode, il pourra s'en décharger en remettant la jouissance de l'immeuble à son débiteur (2). Le nantissement est une convention accessoire à laquelle le créancier est maître de renoncer, et par-là il ne renonce pas à sa créan-

(1) Mon comm. de la *Prescript.*, t. 2, nos 504 et suiv.
Arrêt de la Cour de cassat. (ch. civ.), 24 août 1842
(Devill., 42, 1, 862).

(2) Mon comm. de la *Prescription*, t. 2, n° 479.

ce principale (1). Une renonciation ne s'étend pas au delà de ses limites.

Je suppose que le contrat porte que les intérêts se compenseront avec les fruits, et que les fruits frappés de stérilité pendant un grand nombre d'années soient insuffisants pour supporter les charges de la propriété, le créancier pourra remettre la chose au débiteur et faire valoir sa créance contre lui. Il en est de même dans tous les cas où la jouissance des biens donnés à antichrèse est pour le créancier une cause de souci, d'inquiétudes, de tracasseries. La jurisprudence en offre de fréquents exemples (2).

555. Il n'y a qu'un cas où il ne le pourrait pas : ce serait celui où il aurait renoncé à cette faculté.

Ainsi, par exemple, il peut être convenu que le créancier sera tenu de garder l'immeuble jusqu'à ce qu'il ait recueilli une quantité suffisante de fruits pour acquitter sa créance en totalité.

Il peut être également convenu que, même dans le cas où les dépenses viendraient à excéder les fruits, le créancier serait tenu de garder l'immeuble, soit en prenant l'excédant pour son

(1) L. 3, D., *De pactis*.

(2) Deluca, *De usuris*, disc. 9, nos 1, 9, 10, 11.
M. Duranton, t. 18, n° 564.

compte en pure perte, soit à la charge de se rembourser de cet excédant sur les années suivantes (1).

556. Du reste, cette renonciation ne pourrait pas résulter du long laps de temps.

557. Elle ne saurait résulter non plus du fait seul de la convention autorisée par l'art. 2087 du Code civil (2). Cette convention n'est pas suffisante à elle seule pour faire supposer que le créancier a voulu se priver du droit commun (3).

ARTICLE 2088.

Le créancier ne devient point propriétaire de l'immeuble par le seul défaut de paiement au terme convenu ; toute clause contraire est nulle : dans ce cas, il peut poursuivre l'expropriation de son débiteur par les voies légales.

SOMMAIRE.

558. Le créancier ne devient pas propriétaire de la chose par la longue possession d'antichrésiste. Il ne prescrit pas contre son titre.
559. Des conventions intervenues pour rendre le créancier propriétaire de la chose. Du pacte commissaire.

(1) M. Delvincourt, t. 3, p. 416, note (3).

(2) *Contrà*, M. Zachariæ, t. 3, p. 178, note (3).

(3) M. Duranton, t. 18, n° 564.

560. Il y a des conventions qu'il ne faut pas confondre avec le pacte commissaire. Exemple.

561. Suite ;

562. Et renvoi.

563. Du pacte de *voie parée*, et du nouvel art. 742 du Code de procédure civile.

Critique de cette innovation législative.

564. Suite.

COMMENTAIRE.

558. Nous avons dit ailleurs que la plus longue possession n'a aucune vertu pour faire considérer l'antichrésiste comme propriétaire de la chose. Bien souvent cependant, à la suite de possessions prolongées, les engagistes, oubliant l'origine de leur tenure, ont fini par se persuader que cette chose, dont la jouissance s'était perpétuée dans leurs mains, leur appartenait ; mais on les a toujours ramenés à leurs titres. Un titre précaire ne peut être interverti.

559. Ce que la prescription ne saurait faire, la convention peut-elle l'opérer (1) ?

Elle le peut, sans doute, lorsque, les échéances étant arrivées et le créancier n'étant pas satisfait, la vente forcée et publique de la chose menace le débiteur de dépossession. Dans ce cas, rien n'empêche le débiteur de vendre

(1) *Suprà*, nos 378 et suiv., ce que nous disons du pacte commissaire.