d'insister sur des poursuites hypothécaires. Ils y renoncent au contraire formellement. Ils savent bien que par les poursuites hypothécaires ils ne peuvent pas conclure en premier ordre au paiement, et qu'ils ne peuvent demander directement que le délaissement. Or, le délaissement est précisément ce qu'ils ne veulent pas. Ils sortent d'une voie qui ne pourrait que leur porter préjudice, et ils recourent à une autre action qui n'a rien de commun avec l'action hypothécaire, et qui est purement personnelle, et tend à exercer les droits du débiteur. Voilà comment s'explique l'hypothèse de M. Grenier.

Mais si les créanciers eussent été assez mal avisés pour s'engager dans l'action hypothécaire, dont la conclusion directe est le délaissement, ils devaient perdre leur procès. On ne conçoit pas comment ils auraient pu faire déclarer inadmissible le délaissement par eux réclamé, et demander en premier ordre une condamnation pécuniaire contre quelqu'un qui n'est pas obligé envers eux.

En définitive, lorsque les créanciers veulent exercer les actions personnelles de leur débiteur pour le prix, ils doivent bien se garder d'y mêler la conclusion de l'action hypothécaire, qui tend à tout autre fin. Ils doivent éviter avec soin un amalgame préjudiciable à leurs intérêts (1).

ARTICLE 2173.

Il peut l'être, même après que le tiers détenteur a reconnu l'obligation ou subi condamnation en cette qualité seulement : le délaissement n'empêche pas que jusqu'à l'adjudication le tiers détenteur ne puisse reprendre l'immeuble, en payant toute la dette et les frais.

SOMMAIRE.

824. Dans le doute, on doit présumer que le tiers détenteur n'a pas voulu s'obliger personnellement.

825. Le délaissement n'est pas une aliénation. Conséquences de ce principe.

826. Si les créanciers renoncent au délaissement, le tiers détenteur peut-il se dispenser de reprendre la chose? Arrêt de Riom combattu.

826 bis. Quand le délaissant a repris la chose, en offrant de payer toute la dette, il devient débiteur personnel des créanciers inscrits. Conséquence de ceci. Renvoi.

iol al nongiani, commentaire.

824. Le tiers détenteur peut même délaisser lorsqu'il a reconnu l'obligation, en qualité de tiers détenteur seulement, ou subi condamnation dans cette même qualité. Il sussit qu'il n'ait en lui rien de ce qui tient à l'obligation personnelle. Tant qu'il reste tiers détenteur pur et simple, la faculté de délaissement lui demeure toujours ouverte.

L'acquéreur reconnaît l'obligation en qualité de

of her ower closed als se eardent bient (1) Suprà, nº 813.

n'a pas trait à l'obligation personnelle (1).

Dans ledoute, on doit toujours présumer que l'acquéreur n'a voulu s'obliger que comme tiers détenteur; car l'obligation personnelle est une aggravation qui ne doit pas être facilement admise; il faut

qu'elle soit prouvée (2).

825. Notre article confirme de la manière la plus expresse ce que j'ai dit nºs 785 et 786, que le délaissement n'est pas une aliénation, mais seulement une abdication de la possession, et que l'acquéreur reste propriétaire de la chose jusqu'à l'adjudication. C'est seulement par l'adjudication qu'il y a aliénation définitive, et que la chose cesse de lui appartenir.

De ce principe résultent plusieurs consé-

quences.

1º L'acquéreur peut, jusqu'à l'adjudication, reprendre sa chose, pourvu qu'il paie toute la dette

et les frais (art. 2173).

2° Le délaissement n'opère pas mutation. La loi du 22 frimaire an VII, art. 68, § 4, n° 1, ne l'assujettit, par suite, qu'à un droit sixe de cinq francs;

3º Si l'immeuble périt par cas fortuit avant l'adjudication, la perte retombe sur l'acquéreur.

CHAP. VI. DES HYPOTHÈQUES. (ART. 2173.) 455

Res perit domino, et il n'aura pas de garantie contre son vendeur pour ce fait de force majeure imprévue (1).

4° Si, après l'adjudication de l'héritage délaissé, il se trouve plus d'argent qu'il n'en faut pour payer toutes les dettes, le surplus appartient à celui qui a fait le délaissement, en déduction du prix de son acquisition et de ses dommages et intérêts (2).

826. On a demandé si, le délaissement étant effectué par l'acquéreur, et les créanciers y renonçant, ce même acquéreur peut se dispenser de reprendre l'immeuble, et le laisser au vendeur, malgré la volonté de ce dernier?

Cette question s'est présentée devant la cour de Riom, qui, par arrêt du 17 avril 1820, rendu sous la présidence de M. Grenier, et sur les conclusions de M. Pagès, procureur général, a dédidé que, lorsque le délaissement est fait, le vendeur ne peut forcer l'acquéreur à reprendre la chose, au cas où les créanciers renoncent à faire l'expropriation, et se désistent de leur demande en délaissement (3).

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

⁽¹⁾ Loyseau, liv. 4, ch. 4, no rr. nob in the more islab

of (2) M. Delvinc., t. 3, p. 378, note 3. 1 11000 por d

⁽¹⁾ M. Delv., t. 3, p. 378, nº 5.

⁽²⁾ Loyseau, lib. 6, ch. 7, no 4. Colmar, 22 novembre 1831 (Dal., 32, 2, 35).

⁽³⁾ Sirey. 23. 2. 87. Dal., Hyp., p. 348, no 3,

poursuites en délaissement. Mais le vendeur offrait caution à l'acquéreur qu'il ne serait pas inquiété; seulement, il voulait que l'acquéreur reprit l'immeuble, et que par une voie indirecte, il ne parvînt 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 de 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 royale. 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 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. Loiseau va même jusqu'à dire, et avec raison, que le débiteur originaire, qui paie les créanciers poursuivans, fait casser 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; il en est donné acte par le tribunal.

⁽¹⁾ Liv. 6, ch. 7, no 4.

⁽²⁾ Arrêt de cassation, suprà, nº 726 ter.

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 poursuivi 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.

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.

Ilest 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 dépéri.

CHAP. VI. DES HYPOTHÈQUES. (ART. 2174.) 459
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 M. 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.

« Il ne faut pas trouver mauvais, dit Loyseau, que
» le décret ne se poursuive pas sur celui qui a fait
» le délaissement de l'héritage, encore qu'il en de» meure toujours seigneur, mais sur le curateur
» aux biens vacans. 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 décheoir 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 désagrémens

(1) Supra, 2º 8:1.

⁽¹⁾ Pigeau, t. 2, p. 448. Pothier, Orléans, t. 20, no 50.

⁽¹⁾ Liv. 6, ch. 7, no 5.

⁽²⁾ T. 3, p. 378, note 6.

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 (1).

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 civil?

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 paiera pas, puisque c'est pour ne pas payer qu'il fait le délaissement. D'ailleurs, les articles 2217 et 673 du Code civil n'exigent de commandement qu'au débiteur. Or, le tiers détenteur n'est pas débiteur; une fois qu'il a fait le délaissement, il n'y a plus de lien entre le créancier et lui : il devient penitùs 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'archap. vi. des hypothèques. (art. 2175.) 461 ticle 2169 du Code civil, 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 fît 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

⁽¹⁾ Suprà, nº 811.

⁽¹⁾ T. 2, p. 68.