

KM 19

.F8

L3

1887

V. 30



TITRE XIX.

(TITRE XVIII DU CODE CIVIL.)

DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES (suite).

CHAPITRE II.

DES PRIVILÈGES (suite).

SECTION IV. — Des privilèges sur les immeubles.

1. La loi contient deux sections sur les privilèges immobiliers; dans la première (section III du chapitre II), elle énumère les privilèges et détermine les conditions requises pour leur existence; dans la seconde (section IV du chapitre II), elle dit comment se conservent les privilèges. Il suit de là qu'on doit faire, en matière de privilèges immobiliers, une distinction que l'on ne fait pas pour les privilèges mobiliers; la loi ne soumet pas les privilèges mobiliers à la formalité d'une inscription, en ce sens ils ne doivent pas être conservés; la loi les établit sous les conditions qu'elle détermine, et dès qu'ils existent, ils sont efficaces et ils produisent les effets qui y sont attachés. Il n'en est pas de même des privilèges immobiliers. La loi exige aussi certaines conditions pour leur existence, mais il ne suffit pas que ces conditions soient remplies pour que les privilèges immobiliers puissent être exercés, il faut de plus qu'ils soient conservés, c'est-à-dire rendus publics. Sans la publicité, les privilèges immobiliers restent inefficaces. Par contre, la publicité ne se conçoit que lorsque le privilège réunit les conditions prescrites pour son exis-

tence; on ne peut pas conserver un droit qui n'existe point. Ainsi le créancier qui réclame un privilège sur un immeuble doit prouver d'abord que les conditions exigées par la loi pour son existence ont été accomplies; puis il doit prouver que le privilège a été conservé par l'inscription ou la transcription.

ARTICLE 1^{er}. Des privilèges sur les immeubles et des conditions requises pour leur existence.

§ 1^{er}. Privilège du vendeur.

2. Le vendeur d'un immeuble a des droits analogues à ceux du vendeur d'une chose mobilière. Si l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente. Il peut aussi en poursuivre l'exécution en exigeant le prix, et pour la garantie du paiement, la loi lui accorde un privilège. La raison du privilège est la même pour les ventes immobilières que pour les ventes mobilières; le vendeur enrichit le patrimoine du débiteur commun par la vente, il serait injuste que les autres créanciers eussent un gage sur la chose sans être tenus d'en payer le prix. Nous renvoyons à ce qui a été dit sur les privilèges mobiliers (t. XXIX, n° 472).

Si les droits du vendeur d'un immeuble sont les mêmes que les droits du vendeur d'un meuble, la différence est grande en ce qui concerne l'étendue de ces droits. Les meubles n'ont point de suite; le privilège du vendeur d'une chose mobilière s'évanouit dès que le débiteur cesse de posséder la chose achetée; le vendeur ne peut pas non plus exercer le droit de résolution contre les tiers. Il en est tout autrement des privilèges immobiliers; ils donnent le droit de suite, parce qu'ils impliquent une hypothèque. Les privilèges sur les immeubles sont des hypothèques privilégiées; voilà pourquoi, comme nous le dirons plus loin, le créancier privilégié conserve une hypothèque, quand il est déchu du privilège, dans les cas prévus par la loi. Si le vendeur, au lieu d'exercer son privilège, demande la résolution de la vente, son action réagit aussi contre les tiers: on applique, dans ce cas, le principe que la résolution des

droits du propriétaire entraîne la résolution de tous les droits par lui concédés. L'effet que la résolution et le privilège produisent contre les tiers a donné lieu à une grave difficulté: le vendeur conserve-t-il le droit de résolution lorsqu'il a perdu son privilège? Le code civil décidait la question au profit du vendeur, mais au grand préjudice des tiers, et l'intérêt des tiers se confond avec l'intérêt général. La loi belge a dérogé, en ce point, au code Napoléon; elle a sauvegardé l'intérêt des tiers sans sacrifier les droits du vendeur.

Il y a encore une différence entre la vente des immeubles et celle des meubles, en ce qui concerne les droits du créancier. Le vendeur d'une chose mobilière a le droit de revendication; le vendeur d'un immeuble ne l'a point. Ce que nous venons de dire explique cette différence. Celui qui vend un meuble perd son privilège et son droit de résolution, quand l'acheteur revend la chose; la loi a donc dû lui donner le droit de saisir la chose vendue, pour empêcher l'acheteur de la revendre. Celui qui vend un immeuble ne court aucun danger quand l'acheteur revend, car il a le droit de suite pour son privilège, et la résolution, s'il la demande, réagit contre les tiers.

Nous traiterons d'abord des privilèges et de leur conservation. Puis nous expliquerons le système de la loi belge concernant le droit de résolution dans ses rapports avec le privilège. Cette question n'intéresse pas seulement le vendeur, elle se présente pour tous les créanciers privilégiés qui jouissent d'un droit de résolution ou de révocation: tels sont le copermutant et le donateur.

N° 1. PREMIÈRE CONDITION REQUISE POUR LE PRIVILÈGE DU VENDEUR.

3. L'article 27 porte: « Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont: 1° le vendeur sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix. » On voit que la loi, de même que le code civil, énumère les *créanciers* qui jouissent d'un privilège, tandis qu'en parlant des privilèges mobiliers, la loi énumère les *créances* auxquelles elle accorde une préférence sur les créances chirographaires. Cette dernière