

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 sauvé 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

rédaction (art. 19 et 20) est plus correcte, car le privilège est accordé non aux créanciers, mais à la créance. Ce n'est pas le vendeur qui est privilégié, c'est le prix de vente; pour qu'il y ait privilège, il faut donc, et cela va sans dire, qu'il y ait vente. Quand y a-t-il vente? Sur ce point, nous renvoyons au titre qui est le siège de la matière. L'acquéreur à pacte de rachat, quand le rachat est exercé, ne jouit pas du privilège, car il ne se fait pas de revente lorsque le vendeur use du pacte de rachat; c'est la première vente qui est résolue; ce que l'acheteur a payé lui est restitué; mais cette restitution n'est pas le prix de la chose que l'acquéreur reçoit; par suite de la résolution, la vente est considérée comme n'ayant jamais existé; le vendeur a donc reçu le prix sans cause; voilà pourquoi il doit le restituer (1). La loi donne à l'acheteur une garantie, le droit de rétention (art. 1673); mais ce droit n'entraîne aucune préférence à l'égard des autres créanciers; dans notre opinion, il ne peut pas le leur opposer, c'est seulement un moyen de forcer le vendeur de remplir ses obligations (2).

La cour de cassation a appliqué ce principe dans une espèce où l'acquéreur avec pacte de rachat avait subrogé le prêteur des deniers qui avaient servi à le rembourser au privilège du vendeur. C'était le subroger à un droit que l'acquéreur n'avait point. La cour de cassation dit très-bien que l'acquéreur à pacte de rachat n'a d'autre droit à la chose que la rétention de la possession, tant qu'il n'est pas remboursé du prix de vente, frais, loyaux coûts et améliorations: il ne peut transmettre à celui qui prête les deniers pour le rachat de l'immeuble qu'il détient plus de droits qu'il n'en a lui-même. Et s'il abandonne la détention, il ne lui reste qu'une créance chirographaire contre le vendeur (3).

4. Le code civil, après avoir donné un privilège au vendeur, ajoute, au n° 2 de l'article 2103: « Ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble (sont

(1) Duranton, t. XIX, p. 210, n° 157. Aubry et Rau, t. III, p. 169, note 15, § 263, et les auteurs qu'ils citent.

(2) Voyez le t. XXIX de mes *Principes*, n° 323, p. 287.

(3) Rejet, 26 avril 1827 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 480).

privilégiés), pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi, et, par la quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés. » Ce privilège n'est pas mentionné par la loi nouvelle. La disposition du code était inutile; en effet, la subrogation transmet tous les droits du créancier à celui qui est subrogé, que la subrogation soit légale ou conventionnelle (art. 1250); l'article 2103 ne faisait donc que répéter ce qu'avait dit l'article 1250 (1). La subrogation, telle qu'elle était organisée par le code, présentait une lacune que le législateur belge a comblée: le subrogé pouvait exercer les droits du créancier sans remplir aucune formalité de publicité; notre loi hypothécaire veut que la subrogation soit rendue publique. Nous renvoyons à ce qui a été dit sur les dispositions préliminaires (art. 5).

5. La loi n'exige aucune condition de forme pour l'existence du privilège. On peut donc dire que le privilège du vendeur existe par cela seul qu'il y a vente. Mais c'est là un principe de théorie. Il ne suffit pas qu'un privilège existe, il faut aussi qu'il soit conservé. Or, comment se conserve le privilège du vendeur? Régulièrement par la transcription de l'acte de vente (art. 30), et cet acte n'est admis à la transcription que s'il est authentique (art. 2). Donc si le vendeur veut profiter du bénéfice de la loi qui attache la conservation du privilège à la transcription, il doit faire dresser acte de la vente devant notaire, et transcrire cet acte. Il est vrai que le vendeur conserve aussi son privilège par l'inscription, et que l'inscription se fait sur de simples bordereaux, mais la loi veut que le créancier qui requiert l'inscription présente au conservateur une expédition authentique de l'acte qui donne naissance au privilège; ce qui nous ramène à la nécessité d'un acte authentique. C'est seulement dans le cas où le conservateur des hypothèques n'exigerait point l'expédition authentique qui est requise dans son intérêt, que le vendeur pourrait ac-

(1) Martou, t. II, p. 196, n° 547. Cloes, t. I, p. 371, n° 644. Delebecque, p. 137, n° 164.

quérir un privilège sans acte notarié. Mais toutes ces hypothèses sont de pure théorie. Dans la réalité des choses, le privilège se conserve par la transcription, donc il faut un acte authentique.

N° 2. SECONDE CONDITION.

6. Le vendeur a un privilège pour le paiement du prix. Il faut donc que le prix reste dû, en tout ou en partie. Tant que le prix n'est pas payé en entier, le privilège subsiste, parce que la cause du privilège existe. Le privilège est indivisible aussi bien que l'hypothèque, puisque le privilège est une hypothèque privilégiée; par conséquent le paiement partiel du prix n'empêche pas le privilège de subsister pour le tout (art. 30).

En théorie, le privilège existe par cela seul que le prix n'est pas payé. Faut-il que l'acte de vente constate que le prix reste dû? C'est une question analogue à celle que nous venons de discuter (n° 5). La loi n'exige ni acte, ni mention que le prix n'est pas payé. Cela décide la question en théorie; mais en fait, le privilège du vendeur se conserve par la transcription, et aux termes de l'article 30, la transcription de l'acte de vente ne conserve le privilège que si l'acte constate que la totalité ou partie du prix reste due. Si donc le vendeur veut conserver son privilège par la transcription, il faut qu'il déclare dans l'acte que le prix lui est dû, en tout ou en partie (1).

7. Qu'entend-on par prix? C'est la prestation que le contrat impose à l'acheteur, et qui, d'après la doctrine traditionnelle, doit consister en une somme d'argent, soit en capital, soit en rente. Sur la question de principe, nous renvoyons à ce qui a été dit au titre de la *Vente* (t. XXIV, nos 68 et 69).

Il a été jugé, par application de ces principes, que la cession de l'usufruit de biens immeubles moyennant une rente viagère donne au vendeur un privilège sur l'usufruit des biens vendus (2). En effet, il y a vente d'un immeuble,

(1) Martou, *Commentaire*, t. II, p. 198, n° 550.

(2) Grenoble, 16 août 1823 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 417, 1°).

puisque l'usufruit qui grève des immeubles est un droit immobilier; et la loi ne distingue pas entre la toute propriété de l'immeuble et le démembrement de la propriété. La rente viagère, par sa nature, est un prix qui reste dû pendant toute la vie du vendeur; donc les conditions requises pour l'existence du privilège étaient remplies dans l'espèce.

8. Il arrive assez souvent que le prix réel n'est pas indiqué au contrat; les parties dressent, dans ce cas, une contre-lettre qui rétablit la vérité altérée dans l'acte public, dans le but de frauder le fisc. Le vendeur ne peut exercer son privilège que pour le prix porté à l'acte patent. Quand le privilège est conservé par la transcription, la chose est évidente, car la transcription ne conserve le privilège du vendeur que pour la créance qui y est mentionnée. Il en serait de même si le vendeur faisait inscrire son privilège, car il ne peut requérir inscription que pour le prix porté au contrat; or, l'acte public seul a effet à l'égard des tiers, la contre-lettre ne peut pas leur être opposée, elle ne peut donc pas engendrer de privilège (1).

9. Doit-on comprendre dans le prix qui est garanti par un privilège les charges que le contrat impose à l'acheteur? L'affirmative est certaine, car on entend par prix toutes les prestations auxquelles l'acheteur est tenu au profit du vendeur. Lors de la discussion de la loi hypothécaire, un membre de la chambre des représentants avait proposé de déclarer dans la loi que les charges étaient privilégiées; la proposition n'a pas été admise, parce qu'elle était inutile; il suffit que la loi dise que le prix est privilégié; quant au point de savoir ce que l'on doit entendre par prix, et si les charges y sont comprises, cela est du domaine de la doctrine; or, les interprètes n'ont jamais hésité à enseigner que les charges font partie du prix, et la jurisprudence est conforme (2).

10. La seule question sur laquelle il y ait eu quelque dissentiment concerne les droits du tiers au profit duquel

(1) Pont, t. I, p. 180, n° 190.

(2) Nous nous bornons à citer un arrêt de Bruxelles, du 3 juin 1817 (*Pasicrisie*, 1817, p. 412).

la charge est établie. Au titre des *Obligations*, nous avons dit en quel sens et sous quelles conditions la stipulation pour un tiers est valable. Nous supposons que le tiers dans l'intérêt duquel le vendeur a imposé une charge à l'acheteur ait accepté l'offre; il a donc un droit contre l'acheteur. A-t-il aussi le privilège attaché au prix? Il y a un léger motif de douter; on peut dire que la charge fait partie du prix, et que, le privilège étant affecté à la créance, celui qui a droit à la créance doit aussi avoir droit au privilège. Il est vrai que c'est la créance du prix qui jouit du privilège, et non le vendeur; mais au moins faut-il que la créance forme un prix pour celui qui l'exerce; or, pour le tiers, la charge n'est pas un prix; il n'a pas vendu, il n'a donc pas droit à un prix de vente; sa créance se forme par une convention accessoire à la vente, mais qui en est distincte; or, là où il n'y a pas de prix, il ne peut être question du privilège du vendeur (1).

Il y a une autre difficulté. Le tiers est créancier du vendeur par l'offre que celui-ci lui a faite et qu'il a acceptée. Comme créancier du vendeur, il peut exercer les droits qui appartiennent à son débiteur, donc aussi le privilège que le vendeur a contre l'acheteur pour le paiement de la charge. C'est le droit commun établi par l'article 1166 (2). Est-ce à dire que le droit indirect que le tiers exerce au nom du vendeur contre l'acheteur équivaille au privilège, s'il pouvait l'exercer en son nom personnel? Non, certes; car le bénéfice de l'action que le tiers intente en vertu de l'article 1166 ne lui profite pas exclusivement, il profite à tous les créanciers du vendeur; de sorte qu'en définitive, si le vendeur est insolvable, le tiers viendra par contribution sur les sommes que l'acheteur doit payer au vendeur.

11. Les frais et loyaux coûts du contrat, les droits d'enregistrement et de transcription sont-ils compris dans le prix de vente, et, par suite, le vendeur a-t-il un privilège

(1) Bruxelles, 14 juin 1817 (*Pasicrisie*, 1817, p. 292).

(2) Martou, *Commentaire*, t. II, p. 198, n° 549. Comparez la discussion qui a eu lieu à la chambre des représentants, analysée dans Cloes, t. I, p. 385, n° 666.

si c'est lui qui paye ces frais et ces droits? Cette question est très-controversée; les auteurs sont divisés ainsi que les cours. A notre avis, les frais, quels qu'ils soient, ne sont pas privilégiés; ils ne le sont pas, par la raison décisive que la loi n'accorde pas un privilège, de ce chef, au vendeur; or, les privilèges sont de droit étroit, ils n'existent pas sans texte. Cela tranche la difficulté (1).

Il y a bien des objections, et elles sont sérieuses. Les intérêts, dit-on, sont privilégiés, et cependant l'article 2103 (loi hyp. art. 27) n'en parle pas. Nous répondons que les intérêts sont un accessoire de la créance; la loi n'avait pas besoin de les mentionner séparément, puisqu'ils sont compris dans le terme général de prix: c'est une partie accessoire de la prestation stipulée par le vendeur ou établie par la loi. Cela est aussi en harmonie avec les principes. L'acheteur jouit de la chose, le vendeur doit donc jouir du prix. Le vendeur met la jouissance de l'immeuble dans le patrimoine de l'acheteur à condition que, de son côté, il touche les intérêts du prix; il serait injuste que les créanciers profitassent des fruits sans tenir compte des intérêts. En peut-on dire autant des frais et loyaux coûts? Le prix consiste dans les prestations dues au vendeur dans toute vente, prestations sans lesquelles il n'aurait pas vendu. Est-ce que l'acheteur verse les frais et loyaux coûts dans les mains du vendeur? Il les paye au notaire, au receveur de l'enregistrement, au conservateur des hypothèques. Le fisc et les officiers publics en profitent, le vendeur n'en tire aucun avantage; or, peut-on considérer comme prix ce qui n'est pas payé au vendeur et ce que régulièrement il ne débourse pas? Il n'y a que les créances naissant de la vente qui soient privilégiées. Or, les frais et les droits fiscaux ne sont certes pas une créance naissant de la vente au profit du vendeur, c'est une charge qui incombe à l'acheteur; c'est lui qui doit la supporter. Quand le vendeur les paye, il paye ce que devait l'acheteur; c'est dire qu'il fait une

(1) Duranton, t. XIX, p. 215, n° 162. Dans le même sens, Persil et Martou, et quelques arrêts (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 425). En sens contraire, Aubry et Rau, (t. III, p. 167, et note 5, § 263), et les auteurs qu'ils citent.

avance pour le compte de l'acheteur, il gère son affaire, il a une action de gestion d'affaires, action purement personnelle, et qui n'a rien de commun avec le prix ni avec le privilège que la loi accorde au prix.

12. La cour de cassation s'est prononcée en faveur de l'opinion que nous combattons par deux arrêts, dont le premier a été rendu après délibéré en chambre du conseil (1). Cela prouve que la question présente des difficultés. Il faut donc que nous fassions connaître les motifs qui ont décidé la cour suprême et les doutes qu'ils nous laissent. « Les frais et loyaux coûts, dit-on, sont, à la vérité, à la charge de l'acheteur, mais le vendeur n'en est pas moins responsable envers le notaire qui a reçu l'acte. Si, par suite de cette responsabilité, le vendeur a été obligé d'en faire l'avance, ces frais et loyaux coûts deviennent un accessoire obligé du prix de vente, parce que les parties sont censées les avoir pris en considération pour déterminer le montant de ce prix. » Quelle laborieuse argumentation pour démontrer que les frais et droits sont un accessoire du prix ! Et que prouve-t-on ? Que les parties ont tenu compte des frais dans la fixation du prix. Cela est d'évidence, mais cela prouve seulement que celui qui vend ne retire jamais la valeur entière de sa chose, qu'il faut toujours en déduire les frais. Qu'est-ce que cela a de commun avec la question de savoir si les frais sont un accessoire comme les intérêts, et profitent au vendeur comme les intérêts lui profitent ? Or, le privilège n'est accordé que pour le prix et les accessoires qui, comme les intérêts, sont payés, ainsi que le prix, entre les mains du vendeur. Qu'est-ce que des accessoires qui tantôt sont et tantôt ne sont pas des accessoires ? On dira, en se fondant sur l'arrêt de la cour de cassation, que l'immeuble entre pour toute sa valeur dans le patrimoine du débiteur, pour le prix et les frais, qu'il est donc juste que les autres créanciers supportent les frais aussi bien que le prix. L'objection se retourne contre ceux qui la font. Non, les créanciers ne profitent pas de toute la valeur de l'immeuble ; car ils devront la

(1) Cassation, 1^{er} avril et 1^{er} décembre 1863 (Dalloz, 1863, 1, 184 et 450).

réaliser et, par conséquent, supporter des frais et des droits. Qu'importe donc que l'acheteur paye un prix moins élevé à raison des frais qui sont à sa charge ? Toujours est-il que ni le vendeur ni les autres créanciers ne profitent de ces frais ; donc il n'y a pas de cause d'un privilège ; et là où il n'y a pas de cause de préférence, il ne saurait y avoir une créance privilégiée.

La cour de cassation prétend que le droit du vendeur d'être remboursé des frais et loyaux coûts dérive, comme le prix lui-même, du contrat de vente, et que le prix serait diminué d'autant s'il ne pouvait en obtenir le remboursement. Cela n'est pas exact. Si le vendeur peut demander le remboursement des frais et loyaux coûts, c'est qu'il a payé la dette de l'acheteur ; or, le contrat de vente ne l'oblige pas à payer cette dette, et quand il l'y obligerait en vertu d'une clause expresse, il n'en résulterait point que les frais fissent partie du prix, car ces frais ne profitent pas au vendeur. S'il les paye, il n'a qu'une action en répétition de ses avances, action personnelle que la loi ne privilégie point, parce que par sa qualité elle ne mérite pas plus de faveur que toute autre action en répétition, car elle ne profite ni au vendeur ni à la masse.

Le vendeur n'a qu'un moyen de s'assurer une garantie pour le remboursement des frais qu'il est dans le cas d'avancer, c'est de majorer le prix du montant de ces frais et de se charger du paiement. C'est aussi le seul moyen de sauvegarder l'intérêt des tiers, que l'on oublie dans l'opinion contraire. La loi veut que le montant exact de la créance privilégiée soit connu des tiers ; voilà pourquoi elle limite les intérêts qui ont droit au même rang que le capital ; le code le disait pour les hypothèques, la loi hypothécaire le dit aussi pour les privilèges (art. 87 ; code civil, art. 2151). Comment les tiers sauront-ils si le vendeur a un privilège pour les frais et loyaux coûts ? C'est l'inscription qui devrait les en informer ; or, l'inscription ne mentionne pas les frais et loyaux coûts ; la loi ne l'exige point, et le conservateur ne pourrait pas même ajouter cette mention, parce que le contrat de vente ne lui apprend pas que le vendeur a payé les frais. Il y aurait donc un

privilège dont l'existence et le montant ne seraient pas connus des tiers. Cela est incompatible avec le système de la loi belge.

13. La loi ne parle pas des intérêts du prix. Il était inutile d'en parler. Le code civil gardait aussi le silence sur ce point; néanmoins tout le monde admettait que les intérêts étaient privilégiés à titre d'accessoires; et c'est parce que les intérêts sont l'accessoire du prix qu'il était inutile de les mentionner, l'accessoire ayant nécessairement la même qualité que le principal. Telle est la raison juridique. L'équité est d'accord avec le droit. Pourquoi l'acheteur doit-il les intérêts, soit en vertu de la convention, soit en vertu de la loi (art. 1652)? C'est parce que l'acheteur jouit de la chose et en perçoit les fruits; or, cette jouissance, qui profite au débiteur, profite aussi à ses créanciers; le motif sur lequel est fondé le privilège s'applique donc aux intérêts aussi bien qu'au capital.

Le seul point qui fût controversé sous l'empire du code civil était la question de savoir si tous les intérêts dus par l'acheteur lors de sa déconfiture étaient privilégiés, ou s'il fallait appliquer aux privilèges la restriction que l'article 2151 établit quant aux hypothèques (1). La loi nouvelle tranche ce doute en mettant les privilèges sur la même ligne que les hypothèques (art. 87); c'est une application du principe que les privilèges sont des hypothèques privilégiées.

14. Il n'en est pas de même des dommages et intérêts que l'acheteur doit payer pour inexécution du contrat, soit par sentence du juge, soit en vertu d'une clause pénale; ce ne sont pas des accessoires du prix. En effet, le prix a pour cause la transmission de la propriété de la chose vendue; tandis que les dommages-intérêts ont pour cause l'inexécution des obligations contractées par l'acheteur; le prix profite aux autres créanciers, ainsi que les intérêts, parce que c'est cette créance qui met la chose et les fruits dans le patrimoine du débiteur; les dommages-intérêts, au contraire, diminuent le patrimoine du débiteur sans compensation aucune.

(1) Pont, t. I, p. 181, n° 192. Martou, t. II, p. 199, n° 553.

Nous avons dit ailleurs que, dans l'opinion commune, les frais des poursuites que fait le créancier privilégié pour obtenir le paiement de sa créance, c'est-à-dire les dépens, sont privilégiés à titre d'accessoire (1). A notre avis, les dépens sont des dommages-intérêts; ils ne sont pas dus comme compensation de la chose ou des fruits, ils sont dus pour inexécution de l'obligation contractée par l'acheteur, de même que les dommages-intérêts; donc le droit et l'équité s'opposent à ce qu'ils soient privilégiés (2).

15. Le privilège est attaché à la qualité de la créance; le vendeur est privilégié, parce que le prix a pour cause la translation de la propriété de la chose vendue. Si la créance du prix est éteinte et remplacée par une autre créance, il ne peut plus être question de privilège, la créance privilégiée n'existe plus et la nouvelle créance n'est pas munie d'un privilège. Le vendeur doit donc bien se garder de novver sa créance, il perdrait non-seulement le privilège, mais encore le droit de résolution; car, d'après les principes de la loi nouvelle, le droit de résolution dépend de la conservation du privilège. C'est pour cela que la loi pose en principe que la novation ne se présume point; il faut que la volonté de l'opérer résulte clairement de l'acte (art. 1273). Ce principe doit surtout recevoir son application quand la créance que l'on prétend novver était privilégiée; on ne peut certes pas supposer que le vendeur consente, sans raison aucune, à renoncer à toutes les garanties que la loi lui accorde pour le paiement du prix (t. XVIII, n° 288).

Par application de ce principe, il a été jugé que la créance privilégiée subsiste, bien que le contrat de vente, après avoir indiqué le prix en capital, le convertisse en une rente perpétuelle ou viagère (3). Il en serait autrement si le prix, d'abord fixé en capital, était, postérieurement à la vente, converti en rente; il y aurait novation et, par suite, extinction du privilège, à moins que le vendeur ne se réservât son privilège. On applique aux privilèges ce que

(1) Duranton, t. XIX, p. 217, n° 163.

(2) Bruxelles, 29 mai 1823 et 3 mai 1826 (*Pasicrisie*, 1823, p. 430, et 1826, p. 134). Aubry et Rau, t. III, p. 167 et suiv., et note 7, § 263.

(3) Comparez Aubry et Rau, t. III, p. 168, notes 9 et 10, § 263.

nous avons dit des hypothèques en traitant de la novation, puisque le privilège n'est qu'une hypothèque privilégiée.

Il en est de même si le prix est stipulé payable en effets de commerce. Cette clause, très-usuelle, a donné lieu à de nombreuses difficultés. Nous renvoyons à ce qui a été dit au titre des *Obligations* (t. XVIII, nos 288-293).

N° 3. SUR QUOI PORTE LE PRIVILÈGE.

16. Le vendeur a un privilège sur l'immeuble vendu (art. 27, 1°; code civil, art. 2103, 1°). C'est parce que la chose vendue entre dans le patrimoine du débiteur et profite aux autres créanciers, que le vendeur jouit d'une préférence à leur égard; la cause du privilège étant spéciale, le privilège aussi doit être spécial. De là suit que si la vente a seulement eu pour objet une portion d'un immeuble, le privilège ne frappe pas les autres portions (1).

17. Aux termes de l'article 45 (code civil, art. 2118), l'hypothèque acquise s'étend aux accessoires réputés immeubles et aux améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué. Ce principe s'applique-t-il au privilège du vendeur? La question est controversée. A notre avis, elle doit être décidée affirmativement. Le privilège est une hypothèque privilégiée; il faut donc appliquer aux privilèges immobiliers les principes qui régissent l'hypothèque. C'est cet argument qui a décidé la cour de cassation, et il nous paraît péremptoire (2). Il y a cependant un motif de douter. La cause du privilège est spéciale, en ce sens que le vendeur jouit d'une préférence à l'égard des autres créanciers, parce que c'est la vente qui a mis la chose vendue dans le patrimoine de l'acheteur, et qu'en ce sens les autres créanciers profitent de la vente. Or, si l'acheteur élève des constructions sur le fonds vendu, ces améliorations ont leur cause, non dans la vente, mais dans un autre fait, les travaux,

(1) Voyez une application dans Rejet, chambre civile, 13 juillet 1841 (Daloz, au mot *Privilèges*, n° 437).

(2) Rejet, 15 juillet 1867 (Daloz, 1868, 1, 269). Bordeaux, 28 avril 1873 (Daloz, 1874, 2, 57). Il y a des décisions en sens contraire (Daloz, au mot *Privilèges*, n° 435).

et la créance qui naît de ces travaux est elle-même privilégiée. L'objection n'est pas aussi décisive qu'elle en a l'air. Aussi les auteurs qui la proposent ne la font-ils qu'en hésitant. *il semble*, disent-ils, que le privilège du vendeur ne doive pas s'étendre à des constructions *entièrement nouvelles* sur un terrain non bâti; de sorte que si la construction n'était pas entièrement nouvelle, le vendeur exercerait son privilège. Ces mêmes auteurs admettent que le privilège du vendeur s'étend aux objets immobiliers devenus immeubles par perpétuelle demeure (1). Cette concession ruine le principe que l'on nous oppose. Il est bien certain que l'on peut dire des meubles immobilisés par incorporation et des constructions qui ne sont pas entièrement nouvelles ce que l'on dit des constructions nouvelles: toutes les valeurs ajoutées par l'acheteur à la chose vendue sont étrangères à la cause du privilège que la loi accorde au vendeur. Si donc on veut s'en tenir au principe de la spécialité du privilège, il faut décider que le vendeur n'a de préférence à l'égard des autres créanciers que sur les valeurs qu'il a mises dans le patrimoine du débiteur commun; ce qui revient à dire que l'article 2118 (loi hyp., art. 45) n'est pas applicable aux privilèges. Cette opinion absolue n'a jamais trouvé de partisan, et elle est insoutenable. En effet, en interprétant ainsi l'article 2118, on dérogerait à l'article 2113, qui consacre le principe dominant en cette matière, à savoir que le privilège est une hypothèque privilégiée, principe que la loi nouvelle a reproduit (art. 36, 37, 38, 87). Appartient-il à l'interprète d'apporter une exception à une règle fondamentale en matière de privilèges? Le législateur aurait pu et, à notre avis, il aurait dû le faire, mais il ne l'a point fait. Voici donc la situation: ou il faut admettre que l'article 2118 (loi hyp., art. 45) n'est pas applicable aux privilèges, ce que personne n'ose soutenir, ou il faut admettre cette disposition comme une règle générale et avec toutes ses conséquences.

18. Ce que nous disons des constructions s'applique

(1) Aubry et Rau, t. III, p. 410, et no 5. § 284. et les autorités qu'ils citent. En sens contraire, Martou, t. II, p. 202, n° 558.