

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.



sans difficulté aux meubles immobilisés par incorporation. Sur ce point, tout le monde est d'accord. Qu'importe la spécialité du privilège? L'hypothèque est aussi spéciale; si elle *s'étend*, comme dit la loi, aux *accessoires* réputés immeubles, c'est par application du principe que l'accessoire suit le principal. Le privilège frappe la chose, donc tout ce qui s'incorpore à la chose. Juridiquement on ne comprend pas que la chose principale, le fonds, soit grevé d'un privilège et que l'accessoire, les constructions ou les meubles incorporés, ne le soient pas.

Faut-il appliquer le principe aux objets mobiliers qui sont placés sur un fonds pour son exploitation, sans y être incorporés? A notre avis, oui. Si l'on admet le principe, il faut en admettre les conséquences, les immeubles par destination sont des accessoires aussi bien que les immeubles par incorporation; donc le texte de l'article 2118 est applicable : de quel droit les interprètes distinguent-ils là où la loi ne distingue point? La cour de Poitiers a jugé que le privilège du vendeur ne s'étend point au cheptel qui est attaché au fonds par l'acquéreur. Elle dit que, pour étendre le privilège du vendeur aux cheptels, il faudrait une disposition formelle de la loi, parce que les privilèges sont de droit étroit. La cour admet cependant que les objets mobiliers immobilisés par incorporation sont frappés du privilège. Y a-t-il une loi formelle qui le dise? Non, sauf l'article 2118 (loi hyp., art. 45); or, cette disposition parle de tous les accessoires *réputés immeubles*, donc de tous les objets immobilisés. La cour a-t-elle le droit de distinguer là où la loi ne distingue pas? Il appartient au juge, dit-elle, d'apprécier ce qui, meuble de sa nature, doit être *réputé immeuble* (1). Cela n'est pas exact; il y a des textes qui déclarent ce qui est réputé immeuble, et aucune loi, aucun principe ne donnent le moindre pouvoir, en cette matière, aux tribunaux.

(1) Poitiers, 22 mars 1848 (Dalloz, 1850, 2, 46).

## § II. Privilège du copermutant.

**19.** La loi accorde, en second lieu, un privilège aux copermutants sur les immeubles réciproquement échangés (art. 27, 2°). Ce privilège leur est donné d'abord pour le paiement des *soultes* et *retours*. Jusqu'à concurrence de la soulte l'échange est une vente; si j'échange un immeuble valant 30,000 francs contre un immeuble qui en vaut 20,000, il n'y a d'échange que pour une valeur de 20,000 fr.; il y a vente pour la soulte de 10,000, que l'autre échangiste doit payer. Il y a aussi même raison de privilégier la soulte et le prix de vente, car la soulte fait entrer la partie de l'immeuble pour laquelle elle est stipulée dans le patrimoine du copermutant qui doit la payer; donc il y a identité de motifs. Voilà pourquoi l'on admettait le privilège de l'échangiste pour soulte sous l'empire du code civil, bien que le code ne donnât pas expressément un privilège aux copermutants (1).

La loi ne dit pas que l'acte doit porter que la soulte est due; le privilège, en théorie, existe donc, quand même il n'y aurait ni acte ni mention que la soulte reste due; mais ce serait un privilège inefficace, en ce sens qu'il ne pourrait pas être conservé par la transcription. Si donc l'échangiste veut profiter de la faculté de conserver son privilège par la transcription, il doit faire dresser acte authentique et déclarer dans l'acte que la soulte n'est pas payée. On applique à l'échangiste ce que nous avons dit du vendeur (nos 5 et 6).

**20.** L'échange est régi, en général, par les principes de la vente. De là suit que le copermutant, débiteur de la soulte, en doit les intérêts de plein droit si la chose produit des fruits; les intérêts sont privilégiés par application des principes que nous avons établis pour la vente (n° 13).

**21.** La loi donne encore un privilège à l'échangiste « pour le paiement de la somme fixe qui serait déterminée

(1) Pont, t. I, p. 174, n° 187. et les autorités qu'il cite.