

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.

par l'acte à titre de dommages et intérêts dans le cas d'éviction. » L'échangiste qui est évincé, soit sur une action en revendication, soit sur une action hypothécaire, peut répéter la chose qu'il a donnée en échange, ou réclamer des dommages et intérêts (art. 1705). La répétition n'est autre chose que l'action en résolution fondée sur la condition résolutoire tacite. Les dommages-intérêts que l'échangiste peut demander représentent la valeur de l'immeuble, plus la perte faite par l'échangiste évincé ou le gain dont il a été privé; la loi belge lui donne un privilège pour le paiement des dommages-intérêts, sous la condition que l'acte détermine une somme fixe à titre de dommages-intérêts, c'est-à-dire qu'il les évalue en argent. Quel est le motif du privilège et de la condition que la loi exige pour son existence?

Quand l'échangiste évincé réclame des dommages-intérêts, l'échange est maintenu; mais le copermutant évincé, ne recevant pas un fonds en échange de celui qu'il a livré, a droit à la valeur du fonds dont il est évincé. Il résulte de là que l'échange, dans cette hypothèse, produit les effets d'une vente. L'un des copermutants garde l'immeuble qu'il a reçu et en paye le prix sous forme de dommages-intérêts. Celui à qui ces dommages-intérêts sont dus doit donc avoir un privilège pour le paiement de la somme à laquelle il a droit, puisque cette somme représente le prix de la chose qu'il a livrée à son copermutant.

La loi ajoute comme condition que l'acte d'échange fixe le chiffre des dommages-intérêts. Si l'acte ne contient point cette évaluation, l'échangiste n'aura pas de privilège. Cette condition tient au mode de publicité organisé par la loi. Aux termes de l'article 31, le copermutant conserve son privilège par la transcription du contrat d'échange stipulant une somme fixe à titre de dommages-intérêts en cas d'éviction. Pour que la transcription rende le privilège public, il faut naturellement que l'acte mentionne la créance privilégiée. Cela prouve que, dans la pensée du législateur, le privilège du copermutant se conserve par la transcription plutôt que par l'inscription, quoique la loi attache à l'inscription la conservation des privilèges; et l'inscrip-

tion pourrait, à la rigueur, se faire sans que l'acte d'échange évaluât les dommages-intérêts, puisque la loi ne l'exige pas.

22. L'échangiste ayant, de même que le vendeur, une action en résolution et un privilège, il faut dire du concours de ces deux droits ce que nous avons dit en matière de vente (n° 2). D'après les principes du code civil, le droit de résolution était indépendant du privilège et pouvait être exercé, alors même que l'échangiste serait déchu de son privilège. La loi nouvelle a établi le principe tout contraire en déclarant que le droit de résolution dépend de la conservation du privilège. Nous reviendrons sur ce point en expliquant l'article 28.

§ III. *Privilège du donateur.*

23. Le troisième privilège immobilier est celui du donateur sur l'immeuble donné, pour les charges pécuniaires ou autres prestations liquides imposées au donataire (article 27, n° 3). Lorsque la donation se fait sans charge, il ne peut être question d'un privilège du donateur, puisqu'il n'a pas d'action contre le donataire, et sans créance il ne saurait y avoir de privilège. Quand le donateur impose une charge au donataire, il a une action contre lui pour le contraindre à l'exécuter. La loi garantit cette créance par un privilège, par analogie de celui qu'elle accorde pour le paiement du prix. En effet, la donation est une vente jusqu'à concurrence du montant de la charge; si je donne un immeuble valant 30,000 francs, en imposant au donataire une charge de 10,000 francs, l'acte n'est une libéralité que pour 20,000 francs; pour l'excédant, c'est un contrat à titre onéreux; si la charge consiste dans une somme d'argent, le contrat a les effets d'une vente; cela est si vrai que le donataire évincé a une action en garantie contre le donateur à raison de la charge qu'il a remplie; le donateur doit donc avoir le privilège du vendeur. Si la charge consiste en une autre prestation, il n'y a plus de vente, mais il y a un contrat analogue, et l'analogie est parfaite en ce qui concerne le privilège; ce qui rend la qualité du prix préférable aux autres créances, c'est que le prix est la cause de l'obliga-

tion du vendeur par suite de laquelle la chose vendue augmente le patrimoine du débiteur; or, la prestation stipulée à titre de charge par le donateur a le même effet, elle est censée la cause de cette partie de la donation qui répond à la charge; si le tiers des biens donnés entre dans le patrimoine du donataire, affecté d'une charge sans laquelle ces biens ne seraient pas devenus le gage des créanciers, il est juste que ceux-ci supportent la charge, en ce sens que le créancier des charges leur est préféré, sinon ils s'enrichiraient aux dépens du donateur.

24. La loi prescrit une condition pour l'existence du privilège. Il faut que l'acte de donation fasse connaître la prestation et son montant. Le privilège du donateur se conserve par la transcription; on doit donc appliquer au donateur ce que nous avons dit du vendeur et du copermutant (nos 5, 6 et 19). Quand la prestation consiste en une somme d'argent, l'acte de donation fait connaître aux tiers le chiffre exact de la charge, puisque l'acte doit être transcrit sur les registres du conservateur. Si la charge consiste en prestations de denrées ou dans une obligation de faire, elle doit être liquidée, c'est-à-dire évaluée en argent, afin que la transcription de la donation apprenne aux tiers quel est le montant des charges à raison desquelles ils seront primés par le donateur (1).

25. Le donateur a aussi une action en révocation quand le donataire n'exécute pas les charges (art. 954). C'est une action en résolution tout à fait analogue à celle du vendeur. Le donateur a donc deux droits, comme le vendeur et l'échangiste, l'action résolutoire et le privilège. La première est dépendante de la conservation du privilège, comme nous le dirons en expliquant l'article 28.

§ IV. *Privilège des copartageants.*

26. La loi accorde un privilège aux copartageants pour diverses causes : 1° pour le paiement des soultes; 2° pour le paiement du prix de la licitation; et 3° pour assurer le

(1) Delbecque, *Commentaire*, p. 138, n° 167. Cloes, t. I, p. 400.

recours que la loi donne aux copartageants en cas d'éviction. Quel est le motif de ces divers privilèges? La cause diffère de celle que nous avons donnée pour justifier le privilège du vendeur, de l'échangiste et du donateur; dans ces trois cas, il y a transport de propriété et, par suite, augmentation du patrimoine du débiteur commun par suite de la vente, de l'échange ou de la donation; augmentation dont les créanciers profitent. Il n'en est pas de même du partage; il n'est pas translatif de propriété, il déclare seulement quels ont été les droits des copartageants à partir du moment où l'indivision a commencé; le partage n'enrichit donc pas le patrimoine du débiteur, et, de ce chef, le privilège n'aurait point de raison d'être. Mais le privilège se justifie par une autre considération. Le partage ne fait que liquider des droits préexistants; l'égalité est de l'essence de cette liquidation; or, pour que l'égalité soit réelle, il faut que ceux des copartageants qui ont une action pour la rétablir aient une garantie pour le paiement de leurs créances. Voilà pourquoi la loi accorde un privilège aux créances qui naissent du partage et qui ont pour objet de maintenir l'égalité entre les copartageants.

Telle est la soulte qui suppose un partage inégal, puisque le lot grevé de la soulte comprend des biens pour une valeur supérieure à ceux qui forment le lot créancier de la soulte. De là le retour de lots; ce retour pouvant être illusoire par suite de l'insolvabilité du débiteur, la loi donne une garantie réelle au créancier, en frappant d'un privilège les biens qui sont compris dans le lot chargé de la soulte. On peut ajouter que la soulte est le prix de la partie des biens qui excède la part héréditaire du copartageant, débiteur de la soulte. La soulte, en matière de partage, tient donc de la soulte en matière d'échange et du prix de vente. C'est un motif secondaire qui justifie le privilège spécial que la loi crée au profit des copartageants.

Il y a lieu à licitation, c'est-à-dire à la vente aux enchères, lorsqu'une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte, ou si dans un partage fait de gré à gré de biens communs il s'en trouve quelques-uns qu'aucun des copartageants ne puisse ou ne