

tout, de ne pas faire d'expertises, avait néanmoins accordé le privilège aux ouvriers. L'arrêt a été cassé, et il devait l'être, puisqu'il violait l'article 2103 : « Attendu, dit la cour, que les privilèges sont de droit étroit et n'existent que sous les conditions déterminées par la loi; attendu que l'article 2103, 4° (loi hyp., art. 27, 5°), subordonne l'acquisition du privilège du constructeur à l'accomplissement des formalités qu'il prescrit pour assurer aux anciens créanciers la conservation de leur gage par la constatation de l'état des lieux avant les constructions nouvelles et pour limiter le privilège du constructeur à la plus-value résultant de ses travaux. » Or, dans l'espèce, il n'y avait eu aucun procès-verbal, et néanmoins la cour avait accordé le privilège au constructeur; elle avait donc violé la loi (1). Si ce principe est incontestable, il donne cependant lieu à des difficultés dans l'application; nous les examinerons en traitant de la conservation des privilèges.

**ARTICLE 2. Du rang des privilèges immobiliers.**

**58.** La loi ne dit rien du rang des privilèges immobiliers, tandis qu'elle a un paragraphe spécial consacré au concours des privilèges mobiliers. Quelle est la raison de ce silence? La commission spéciale l'explique dans son rapport : « Quoique le rang de ces privilèges n'ait pas été fixé par le code civil, on est généralement d'accord que les dispositions légales, actuellement en vigueur, sont à peu près suffisantes pour prévenir toute difficulté sérieuse sur l'ordre dans lequel ils doivent s'exercer. Ces difficultés disparaîtront encore davantage si l'on adopte le projet de la commission, qui n'admet que les frais de justice comme privilégiés sur les immeubles, et qui s'est efforcée, en outre, de restreindre le long effet rétroactif dont jouissaient certains privilèges, tels que ceux du vendeur et de l'architecte; ce qui pouvait facilement amener des conflits entre les divers créanciers, conflits qui ne peuvent plus se représenter. d'après le projet de la commission (2). »

(1) Cassation, 11 juillet 1855 (Dalloz, 1856, 1, 9).

(2) Rapport de la commission spéciale (Parent, p. 33).

Le projet de la commission a été adopté par les chambres en ce qui concerne les privilèges généraux sur les meubles et les immeubles. Quant à la rétroactivité des privilèges, la loi nouvelle ne l'admet explicitement que pour les entrepreneurs et architectes, et, à notre avis, elle la rejette tacitement pour les privilèges qui se conservent par la transcription. Nous reviendrons sur tous ces points. Il nous reste à prouver ce que dit la commission, que le concours des privilèges immobiliers ne donne lieu à aucune difficulté; pour mieux dire, le concours véritable, c'est-à-dire le conflit n'existe point.

**59.** Aux termes de l'article 21, le privilège des frais de justice prime toutes les créances dans l'intérêt desquelles ils ont été faits. Ce principe n'est établi que pour les privilèges mobiliers, mais il s'applique aussi aux privilèges immobiliers. En effet, il résulte de la nature des frais de justice et de la qualité de la créance à laquelle la loi attache ce privilège. Si les frais de justice priment les créanciers dans l'intérêt desquels ils sont faits, c'est parce que les créanciers doivent faire ces frais pour réaliser leur créance et, partant, leur privilège, s'ils sont privilégiés; il est de toute équité qu'ils payent ces frais avant d'être payés eux-mêmes, puisque, sans ces frais, ils n'auraient pas obtenu leur paiement. Cela s'applique à tous les privilèges, immobiliers ou mobiliers. L'article 21 établit donc un principe général, quoiqu'il soit placé sous une rubrique spéciale (1).

**60.** L'article 2103, après avoir accordé un privilège au vendeur, ajoute : « S'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le deuxième au troisième, et ainsi de suite. » Cette disposition n'a pas été reproduite par la loi nouvelle. Est-ce à dire que le législateur belge ait dérogé au code civil? Non, certes; la commission spéciale dit, dans son rapport, que la disposition qu'elle proposait de retrancher était inutile. C'est une conséquence des principes que la loi établit sur la conservation des privilèges. Le vendeur privilégié a un droit dans l'immeuble

(1) Martou. *Commentaire*, t. II, p. 228, n° 610.

vendu. Cet immeuble est grevé d'un droit réel immobilier, et, par conséquent, démembre au profit du vendeur; si l'acheteur le revend, il le revend démembre; en le revendant, il acquiert lui-même un privilège sur l'immeuble ainsi démembre. Ce second privilège ne peut donc être exercé qu'après le premier, car il ne porte que sur un immeuble démembre au profit du premier. Voilà, en apparence, une exception au principe d'après lequel les privilèges s'estiment par leur cause, et non par leur date, et au principe que les créanciers privilégiés de même rang sont payés par concurrence, sans tenir compte de la date à laquelle ils ont pris naissance (art. 13 et 14). Il s'agit, dans l'espèce, de privilèges de même qualité, il est vrai, mais portant sur des biens différents; le premier vendeur exerce son droit avant le second, parce que le droit du premier porte sur une portion de l'immeuble qui n'est point affectée à la créance du second vendeur, car celui-ci exerce son privilège sur la portion de l'immeuble qui n'est point démembrée par le privilège du premier vendeur. A vrai dire, il n'y a pas de conflit, car les deux privilèges ne s'exercent pas sur la même chose.

**61.** Ce que le code dit de plusieurs vendeurs successifs de la même chose s'applique quand la chose est l'objet de plusieurs actes successifs, translatifs ou déclaratifs de propriété, donnant chacun naissance à un privilège. Je vends un immeuble : l'acheteur l'échange ou en fait donation. Le vendeur a un privilège et l'acheteur qui l'échange ou qui le donne a un privilège sur le même immeuble. Y a-t-il concours et conflit? Non; il y a des privilèges qui s'exercent successivement sur une chose différente, le second créancier n'ayant de privilège que sur un immeuble démembré au profit du premier. Il en serait de même si le vendeur était en concours avec un copartageant de l'immeuble vendu. Il y a alors deux privilèges d'une qualité différente, l'un procédant d'un acte qui a mis l'immeuble dans le patrimoine du débiteur, l'autre établi pour maintenir l'égalité entre copartageants; mais peu importe la qualité, quand même on estimerait la qualité du privilège de garantie plus favorable que celle du prix de vente, le vendeur l'emporterait néanmoins; il n'y a pas de conflit véritable entre le

copartageant et le vendeur, parce que le droit du copartageant ne s'exerce que sur l'immeuble démembre au profit du vendeur. Si le partage avait précédé la vente, le copartageant, créancier d'un droit de soulte ou de garantie, serait préféré à l'acheteur par la même raison. Il y a encore un autre motif, dans ce cas, de le décider ainsi, c'est qu'il n'y a pas concours entre créanciers d'un même débiteur; le débiteur du copartageant, c'est le communiste qui a figuré au partage, et le débiteur du communiste, devenu vendeur, c'est le tiers acheteur. Ainsi ce sont deux droits distincts quant à la personne contre laquelle ils s'exercent; dès lors il n'y a pas concours entre créanciers du même débiteur; partant, les articles 13 et 14 (code civil, art. 2096 et 2097) qui régissent ce concours sont hors de cause; le droit le plus ancien doit donc l'emporter (1).

**62.** Y a-t-il un conflit possible entre le vendeur de l'immeuble sur lequel un architecte acquiert un privilège pour cause de travaux? Non, car leurs droits s'exercent sur des valeurs différentes; le vendeur a un privilège sur l'immeuble, sans y comprendre les améliorations, et l'architecte a un privilège sur les améliorations, sans y comprendre la valeur du fonds; ainsi, quoique le débiteur, dans ce cas, soit le même, la chose grevée du privilège diffère. C'est dire qu'il n'y a point de conflit entre les deux créanciers privilégiés, chacun d'eux exerce son droit sur la partie de l'immeuble qui est affectée à sa créance.

Il y a un arrêt de la cour de Paris en ce sens; mais la décision a été critiquée, et avec raison, en ce qui concerne le règlement des intérêts respectifs du vendeur et de l'architecte. Le vendeur n'exerce pas son privilège pour le prix de vente porté en son contrat; il ne peut réclamer son privilège que sur la valeur constatée par le premier procès-verbal que l'architecte a fait dresser avant le commencement des travaux; en effet, la loi attribue à l'architecte le surplus de la valeur que l'immeuble acquiert par ses travaux; si, lors de la vente de l'immeuble, le prix d'adjudication est inférieur au prix primitif, il se partagera.

(1) Troplong, n° 81. Martou, t. II, p. 228, n° 611.

toujours en vertu de la loi, entre le vendeur et l'architecte, de manière que l'architecte prenne ce que l'acheteur lui donne, la plus-value résultant de ses travaux et existant lors de la vente, et le vendeur le surplus. On ne tient donc jamais compte, comme le veut la cour de Paris, du prix primitif de l'immeuble; s'il n'y avait pas eu de travaux, le vendeur aurait perdu, par suite de la dépréciation de l'immeuble, une partie de son gage; il doit aussi supporter cette perte lorsqu'il y a des travaux, car les travaux ne peuvent profiter qu'à l'architecte qui les fait (1).

**63.** Y a-t-il un conflit possible entre l'échangiste, le donateur, le copartageant et l'architecte? Non, par les raisons que nous venons de dire (n° 62); la situation des parties est identique, donc la solution doit être la même.

**64.** Le maître peut employer plusieurs entrepreneurs ou ouvriers pour les travaux qu'il exécute sur son fonds; il résulte de là un concours, mais non un conflit, s'il s'agit d'un seul et même ouvrage, de la construction d'une maison, par exemple. C'est le cas d'appliquer le principe de l'article 14 : tous les ouvriers ont un seul et même privilège, qu'ils exerceront par concurrence. En effet, ils ont tous un privilège sur la plus-value résultant de leurs travaux; cette plus-value ne s'estime pas séparément pour les divers travaux des maçons et des charpentiers, il n'y a pas deux plus-values, il n'y en a qu'une. Cette plus-value se partage entre tous ceux qui l'ont procurée, à raison du montant de leurs créances.

Il en serait autrement si des travaux avaient été exécutés par le propriétaire à diverses époques. Dans ce cas, il y aura autant de plus-values que d'ouvrages différents. Est-ce à dire qu'il y ait concours et conflit entre les entrepreneurs qui l'ont procurée? Non, car l'objet de leur privilège est différent. Chacun exercera le sien sur la plus-value constatée par les procès-verbaux qui ont dû être dressés (2).

**65.** Les bailleurs de fonds sont subrogés au privilège des créanciers qu'ils ont payés de leurs deniers. On applique

(1) Martou, *Commentaire*, t. II, p. 228, n° 612.

(2) Martou, *Commentaire*, t. II, p. 227, n° 609.

donc les principes qui régissent la subrogation. Il en résulte que le créancier qui ne reçoit qu'un paiement partiel est préféré, pour le restant de la créance, au subrogé qui l'a payé. Que faut-il décider si le créancier reçoit son paiement de plusieurs bailleurs de fonds? Ils viennent en concurrence quand ils ont fait ces paiements en même temps. S'ils ont payé le créancier à des dates différentes, il se présente une difficulté très-sérieuse, celle de savoir si le créancier peut céder son droit de préférence au second subrogé. Nous avons examiné la question au titre des *Obligations* (1) (t. XVIII, nos 132 et 137).

ARTICLE 3. Comment se conservent les privilèges immobiliers.

§ I<sup>er</sup>. Notions générales.

**66.** « Entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par inscription sur les registres du conservateur » (art. 29; code civil, art. 2106). L'article 81 (code civil, art. 2134) contient une disposition analogue pour les hypothèques : « Entre les créanciers, l'hypothèque n'a de rang que du jour de l'inscription prise sur les registres du conservateur. » Ce que l'article 81 appelle *rang*, l'article 29 l'appelle *effet*; l'effet de l'inscription est de déterminer le rang des créanciers. Toutefois cela n'est pas vrai d'une manière absolue pour les privilèges. En principe, le privilège, une fois conservé, prime tous les créanciers hypothécaires, même ceux qui auraient pris inscription avant le créancier privilégié (art. 12). C'est pour cela que la loi, en parlant des privilèges, se sert du mot *effet*, et non du mot *rang*. Nous dirons plus loin en quel sens les créanciers privilégiés l'emportent sur les créanciers hypothécaires.

La loi dit en termes généraux : *entre les créanciers*, ce qui comprend même les créanciers chirographaires. En principe, tous les créanciers sont sur la même ligne, le pa-

(1) Comparez Aubry et Rau, t. III, p. 484, notes 4 et 5, § 291.