

cieuse que les économistes empruntèrent au droit. Le privilège, à les entendre, suffisait pour garantir les droits du vendeur. S'il en était ainsi, la loi pourrait se contenter de donner cette sûreté au vendeur; il serait inutile de lui accorder le droit de résolution. Mais l'expérience de tous les jours prouve que le privilège est insuffisant; c'est parce qu'il l'est, que le vendeur agit en résolution. Il a vendu pour toucher le prix de sa chose; assurez-lui ce prix, il ne demandera pas la résolution de la vente. Mais si la chose est dépréciée, la vente forcée de l'immeuble, qui absorbe déjà en frais une partie du prix, donnera-t-elle au vendeur son prix intégral? Il ne lui en reste souvent que la moitié. Voilà pourquoi il est forcé de recourir à la résolution, plus expéditive, moins frayeuse et plus efficace que l'expropriation forcée.

**128.** Les économistes avaient cependant raison en un point, et les jurisconsultes ne songeaient pas à le contester; ils avaient été les premiers à signaler les vices du système que le code civil consacrait. Il y avait désharmonie complète dans ce système. Le privilège était public et l'action résolutoire était secrète. A défaut de publicité, le privilège s'éteignait, tandis que l'action résolutoire survivait. Le tiers acquéreur pouvait effacer le privilège, et il n'avait aucun moyen de se mettre à l'abri de la résolution. Il fallait corriger ces défauts, et le moyen était très-simple, c'était de faire le contraire de ce qu'avaient fait les auteurs du code. Non pas abolir l'action résolutoire, mais la rendre publique, en la subordonnant en tout au privilège. C'est un ministre du second empire, Rouher, qui proposa cette innovation; elle résolvait le problème en maintenant le droit de résolution, tout en lui donnant la publicité du privilège, et en le déclarant éteint lorsque le privilège serait éteint. Le droit de propriété était respecté et les intérêts des tiers sauvegardés. On donnait donc satisfaction à ce qu'il y avait de légitime dans les réclamations des économistes. C'est la clandestinité qui crée les dangers dont souffrent les tiers : la publicité les avertit et les met à même de sauvegarder leurs intérêts.

La proposition de Rouher fut adoptée par l'Assemblée

nationale, et elle passa dans la loi française de 1855 sur la transcription (1). Lors de la discussion de notre loi hypothécaire, le ministre de la justice proposa la même solution, en la complétant. D'abord elle se trouve naturellement étendue au privilège de l'échangiste et du donateur, les raisons étant identiques. Puis l'article 28 permet aux tiers d'arrêter l'action en résolution en offrant le prix au demandeur; et, même après que la résolution est prononcée, la loi transporte le droit des tiers créanciers hypothécaires sur les sommes que le demandeur en résolution est dans le cas de restituer. Enfin la loi belge organise la purge de manière que l'action résolutoire soit effacée ou qu'elle ne nuise pas au tiers acquéreur. Nous reviendrons sur ce dernier point en traitant de la purge; pour le moment, nous limitons nos explications à l'article 28.

## § II. A quels cas l'article 28 est-il applicable?

**129.** L'article 28 porte : « L'action résolutoire de la vente, établie par l'article 1654, ne peut être exercée après l'extinction ou la déchéance du privilège établi par l'article précédent. » Quelle est l'action résolutoire que la loi subordonne à la conservation du privilège? L'article 28 ne s'applique qu'à la condition résolutoire qui est rappelée par l'article 1654, lequel est ainsi conçu : « Si l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente. » Cette disposition n'est que l'application du principe général consacré par l'article 1184 en ces termes : « La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. » C'est ce qu'on appelle la condition résolutoire tacite. Il suit de là

(1) Nous transcrivons l'article 7 de la loi, pour qu'on puisse le comparer avec l'article 28 de notre loi; il y a des différences : « L'action résolutoire établie par l'article 1654 du code Napoléon ne peut être exercée, après l'extinction du privilège du vendeur, au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur, et qui se sont conformés aux lois pour les conserver. »

que l'article 28 n'est applicable qu'à la condition résolutoire tacite, car la loi est conçue en termes restrictifs; elle cite l'article 1654, qui applique à la vente la condition résolutoire tacite. Outre la condition résolutoire tacite, il y a une condition résolutoire expresse, c'est celle qui est définie par les articles 1183 et 1168 : elle est stipulée par les parties et elle a pour effet de révoquer ou de résilier le contrat, en remettant les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé. La condition résolutoire expresse, de même que la condition résolutoire tacite, opère la résolution, non-seulement de la vente à laquelle elle est attachée, mais encore de tous les actes de disposition faits par l'acheteur; de sorte que, si la vente est résolue, les aliénations et les hypothèques consenties par l'acheteur le sont également. Puisque toute condition résolutoire agit contre les tiers, pourquoi le législateur a-t-il limité son innovation à la condition résolutoire tacite? Il est vrai que la condition résolutoire expresse a pour les tiers les mêmes résultats que la condition résolutoire tacite; elle anéantit, en s'accomplissant, tous les droits que les tiers ont acquis sur la chose. Toutefois elle est moins dangereuse. D'abord, dans le système de la loi nouvelle, elle est rendue publique, puisque l'acte de vente doit être transcrit en entier pour que la propriété soit transférée à l'égard des tiers. Ceux qui traitent avec le possesseur d'un immeuble peuvent donc s'assurer de l'existence des conditions sous lesquelles il en est devenu propriétaire; étant avertis par la publicité de l'acte, ils traitent en connaissance de cause. Le plus souvent ils ne traiteront pas, puisqu'ils risquent de voir leurs droits résolus si la condition s'accomplit. C'est encore un mal, mais il est attaché à toute condition, et la loi ne pouvait pas prohiber les contrats conditionnels. D'ailleurs le principe de l'article 28 ne peut recevoir son application à la condition résolutoire expresse; en effet, il suppose que le vendeur a deux droits, l'action résolutoire et un privilège; or, dans le cas d'une condition résolutoire expresse, le vendeur n'a qu'un seul droit, le droit à la résolution, il n'a pas de privilège; il ne pouvait donc s'agir de subordonner l'action résolutoire à la con-

servation d'un privilège qui n'existe point (1). A vrai dire, il n'y a pas même d'action résolutoire, puisque la résolution a lieu de plein droit. Pour que l'article 28 soit applicable, il faut donc que le créancier ait tout ensemble un privilège et une action résolutoire; il en est ainsi du vendeur quand le prix n'est pas payé.

**130.** L'article 28 ajoute qu'il en est de même de l'action en reprise de l'objet échangé établie par l'article 1705. Cet article porte : « Le copermutant qui est évincé de la chose qu'il a reçue en échange, a le choix de conclure à des dommages-intérêts, ou de répéter sa chose. » Il a donc deux droits, comme le vendeur. Il peut demander des dommages-intérêts qui représentent la valeur de la chose et tiennent lieu de prix à l'échangiste évincé; ce droit est garanti par un privilège (art. 27, 2<sup>o</sup>). L'échangiste peut aussi répéter la chose. Cette action en répétition est une vraie action en résolution fondée sur le principe de l'article 1184 : le copermutant s'oblige à transférer la propriété de la chose qu'il donne en échange de celle qu'il reçoit; s'il ne remplit pas cette obligation, et si le coéchangiste est évincé de la chose qu'il a reçue, il y a lieu d'appliquer la condition résolutoire tacite de l'article 1184. Ainsi l'échangiste évincé se trouve dans la même situation que le vendeur non payé; il a tout ensemble un privilège pour le paiement des dommages-intérêts qu'il peut réclamer, et il a l'action résolutoire. La loi a donc dû appliquer à l'échangiste le principe qu'elle établit pour le vendeur.

**131.** L'article 28 s'applique aussi à la donation quand elle est faite avec charge. Aux termes de l'article 953, la donation peut être *révoquée* pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle a été faite. Cette *révocation* n'est autre chose que la *résolution*; le donataire ne remplissant pas ses obligations, le donateur peut agir en résolution, par application du principe de l'article 1184. La loi lui donne aussi un privilège; il y a donc concours du privilège et de l'action résolutoire; ce qui est l'hypothèse pré-

(1) Martou, t. II, p. 236, n<sup>o</sup> 616. Comparez Aubry et Rau, t. IV, p. 402, note 47, § 356.

vue par la loi nouvelle : l'action résolutoire sera subordonnée à la conservation du privilège.

La loi le dit dans le deuxième alinéa de l'article 28 : « La même règle s'applique à l'action en révocation fondée sur l'inexécution des conditions qui auraient pu être garanties par le privilège. » Cette rédaction est singulière. La loi ne parle pas de la donation, elle ne cite pas, comme elle le fait en cas de vente et d'échange, l'article du code qui établit le principe de la résolution (art. 953); conçue en termes généraux, la disposition semble comprendre d'autres cas encore que la donation. En effet, la vente peut être faite avec des charges qui tiennent lieu de partie du prix : le vendeur a, dans ce cas, un privilège pour assurer l'exécution des charges, et il a une action en résolution si les charges ne sont pas accomplies; cette hypothèse rentre dans les termes généraux du deuxième alinéa, mais il était inutile de la prévoir dans le deuxième alinéa, puisqu'elle tombe sous l'application de la règle établie par le premier alinéa, les charges étant comprises sous le nom de *prix*.

Le deuxième alinéa s'applique-t-il à l'échange? Il est certain que l'échange peut aussi être fait sous certaines charges qui tiennent lieu de soultte ou des dommages-intérêts auxquels le copermutant a droit en cas d'éviction; dans ces cas, l'échangiste a deux droits, un privilège et une action en résolution. Cette hypothèse rentre dans le deuxième alinéa; mais il était inutile de la prévoir dans le deuxième alinéa, puisqu'elle tombe aussi sous l'application du premier.

Il faut donc dire que la loi est mal rédigée; elle entendait parler, dans le deuxième alinéa, du donateur; ce qui le prouve, c'est qu'elle se sert du mot de *révocation*, qui est le terme technique pour marquer la résolution de la donation en cas d'inexécution des charges (art. 953 et 954). En tout cas, la loi aurait dû mentionner spécialement la donation, comme elle mentionne la vente et l'échange; car, après les deux premiers alinéas, il en vient un troisième, où il est question du vendeur, de l'échangiste et du *donateur*; tandis que dans les dispositions qui précèdent il n'est pas parlé du *donateur*, du moins explicitement; il eût été

plus simple de dire que la même règle s'applique à l'action en révocation de la donation établie par l'article 953 (1).

**132.** L'article 28 s'applique-t-il au pacte commissaire? On donne ce nom à la condition résolutoire tacite quand elle est écrite dans le contrat. Cette clause est très-fréquente en matière de vente. L'article 1656 prévoit une clause commissaire, celle qui porte que, faute de paiement du prix dans le terme convenu, la vente sera résolue de plein droit. De là la question de savoir si l'article 28 est applicable au cas prévu par l'article 1656. La question doit être posée en termes plus généraux, car l'article 1656 ne prévoit que l'une des formes du pacte commissaire; il faut donc généraliser la question et demander si l'article 28 est applicable à la condition résolutoire stipulée pour le cas où l'acheteur ne payerait pas le prix. Il y a controverse. A notre avis, il faut distinguer entre le pacte commissaire qui s'identifie avec la condition résolutoire tacite et le pacte commissaire qui produit les effets de la condition résolutoire expresse.

Lorsque le pacte commissaire ne fait que reproduire les termes de l'article 1654 ou de l'article 1184, il ne diffère en rien de la condition résolutoire tacite; donc il tombe sous l'application de l'article 28. Nous renvoyons, quant au principe, au titre des *Obligations*. Le texte de la loi est applicable à cette hypothèse; ce qui est décisif en matière de privilèges. L'article 28 dit : « L'action résolutoire de la vente, établie par l'article 1654. » Dans l'espèce, le pacte commissaire donne lieu à une *action résolutoire*. Quant à l'article 1654, il suppose aussi que la résolution est *demandée* si l'acheteur ne paye pas le prix. Or, la résolution doit être *demandée* dans le cas où le pacte commissaire ne fait que transcrire dans l'acte la disposition de l'article 1654 ou celle de l'article 1184. En effet, le caractère qui distingue la condition résolutoire tacite, c'est qu'elle ne résout pas le contrat de plein droit : la résolution doit être *demandée* en justice; nous sommes donc dans les termes de l'article 1654. Il y a cependant une objec-

(1) Comparez, en sens divers, Martou, t. II, p. 240, n° 625; Cloes, t. I, p. 452, n°s 768-770, et Delebecque, p. 149, n° 181.

tion. Ce qui rend la condition résolutoire tacite si dangereuse pour les tiers, c'est qu'elle est occulte, ils ne peuvent pas savoir s'il y a un vendeur non payé; or, quand la condition résolutoire est écrite dans le contrat, elle est rendue publique par la transcription; donc les tiers peuvent la connaître, et, par suite, les dangers de la résolution disparaissent, en ce sens que les tiers traitent en connaissance de cause. L'objection serait décisive si le texte ne décidait pas la difficulté; tout est de rigueur en cette matière. On peut ajouter que le pacte commissaire n'avertit pas suffisamment les tiers; c'est une clause de style qui n'apprend aux tiers que ce qu'ils savent par la loi, à savoir que, si l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente. A cela on peut répondre que l'insertion du pacte commissaire dans le contrat apprend au moins une chose aux tiers, c'est que le prix n'est pas payé et qu'ils doivent, par conséquent, s'attendre à la résolution du contrat. En définitive, il faut s'en tenir au texte et dire que, dès qu'il y a concours d'une action résolutoire et d'un privilège, l'article 28 doit recevoir son application.

Nous avons supposé jusqu'ici une vente; l'application de la loi à l'échange et à la donation prouve que le principe reste applicable, quoique les tiers aient eu connaissance de l'action résolutoire. Le copermutant n'a de privilège, en cas d'éviction, que si l'acte détermine une somme fixe à titre de dommages-intérêts; l'acte est transcrit, les tiers savent donc que l'échangiste aura un privilège et une action résolutoire en cas d'éviction; ils sont avertis, ce qui n'empêche pas l'article 28 d'être applicable. De même le donateur n'a un privilège et une action en résolution que lorsque l'acte de donation fait connaître le montant des charges que le donataire devra remplir; les tiers sont donc prévenus par la transcription qu'il pourra y avoir résolution à leur préjudice; néanmoins ils peuvent se prévaloir du principe de l'article 28. Cela prouve que la loi s'attache surtout aux effets que produira la résolution; ce qui rend le principe applicable lorsqu'il y a action résolutoire et privilège, quand même les tiers ont pu s'attendre à

une résolution. Après tout, ils pouvaient s'y attendre aussi sous l'empire du code civil, car la loi leur apprenait l'existence de la condition résolutoire tacite; mais ce qui les induisait en erreur, c'est que, le privilège n'étant pas conservé, ils devaient croire que le créancier privilégié était payé et que, par suite, il n'y aurait pas de résolution. Or, ce danger subsiste, bien que la condition résolutoire soit écrite dans l'acte. Cette considération lève tout doute.

**133.** Faut-il maintenir cette solution dans le cas où le pacte commissaire est stipulé, comme le suppose l'article 1656, c'est-à-dire avec cet effet que le contrat sera résolu de plein droit à défaut de paiement du prix? Nous prenons comme exemple la vente, parce que c'est la seule hypothèse usuelle, et c'est celle qui a donné lieu à controverse. La cour de Bruxelles a décidé que l'article 28 n'est pas applicable au pacte commissaire de l'article 1656; et, à notre avis, elle a bien jugé (1). Nous avons induit du texte, et sur ce point tout le monde est d'accord, que l'article 28 ne s'applique pas aux conditions résolutoires expresses (n° 129). Or, le pacte commissaire est une condition résolutoire expresse lorsque la clause porte que la vente sera résolue de plein droit à défaut de paiement du prix. Cela est décisif. En effet, le texte ne peut plus recevoir d'application. Il dit : *l'action résolutoire de la vente*; et dans le cas prévu par l'article 1656 il n'y a pas lieu à une action, le contrat est résolu en vertu de la volonté des parties contractantes; donc on est hors du texte. L'article 28 ajoute : « l'action résolutoire établie par l'article 1654 »; donc il ne s'applique pas au pacte commissaire de l'article 1656; ce qui est très-logique, car, d'une part, il y a condition résolutoire tacite et, d'autre part, il y a condition résolutoire expresse.

Il y a cependant un motif de douter : c'est que le pacte commissaire, qu'il opère de plein droit ou en vertu de la sentence du juge, produit des effets identiques, et ces effets ont la même cause, le défaut de paiement du prix. Il y a

(1) Bruxelles, 2 décembre 1868 (*Pasicrisie*, 1869, 2, 257). Martou, t. II, p. 236, n° 617.

privilège et droit à la résolution; donc on est, sinon dans le texte, du moins dans l'esprit de la loi (1). Nous écartons l'objection, parce qu'en matière de privilèges il faut s'en tenir strictement au texte de la loi. On fait encore une autre réponse, c'est que le concours de l'action résolutoire et du privilège n'existe point quand le pacte commissaire prend le caractère d'une condition résolutoire expresse. Cela est vrai quand le contrat est résolu sans qu'il faille une manifestation de volonté; dans ce cas, il ne peut plus s'agir de privilège; d'avance le vendeur a manifesté sa volonté de ne pas réclamer son privilège, puisqu'il veut que la vente soit résolue comme si elle n'avait jamais existé. Les tiers ne peuvent donc pas dire qu'en voyant le privilège éteint ils ont dû croire que le prix était payé; il faut laisser de côté le privilège pour s'en tenir à la condition résolutoire expresse. Les tiers ont su, en traitant avec le propriétaire soumis à cette condition, qu'ils n'acquerraient qu'un droit incertain, résoluble de plein droit, comme celui de leur auteur, abstraction faite de l'extinction ou de la déchéance du privilège. Mais cette réponse n'est pas bonne dans le cas de l'article 1656; il faut encore une manifestation de volonté pour que le contrat soit résolu, puisque la loi exige une sommation. Ce qui nous paraît décisif, c'est qu'il ne faut plus d'action en justice; donc l'article 28 n'est plus applicable.

**134.** Il ne suffit pas qu'il y ait condition résolutoire tacite pour que l'article 28 soit applicable, il faut de plus que le créancier qui a droit à la résolution jouisse d'un privilège, lequel a la même cause que l'action résolutoire. Tels sont les cas prévus par la loi : le vendeur, par exemple, a un privilège pour le paiement du prix, et il a aussi l'action en résolution si l'acheteur ne paye pas; de sorte que le droit au prix donne naissance tout ensemble à une action résolutoire et à un privilège. Si le contrat était sujet à résolution pour toute autre cause que le paiement d'une créance privilégiée, il n'y aurait pas lieu d'appliquer l'ar-

(1) Cloes, t. I, p. 447, nos 761 et 762. Comparez Troplong, *De la transcription*, p. 463, nos 301-305. Mourlon, *De la transcription*, t. II, p. 434, no 769.

ticle 28, car on ne serait ni dans le texte ni dans l'esprit de la loi. Le texte déclare le créancier déchu de son action résolutoire après l'extinction ou la déchéance du privilège, et il ne peut être question de perte de privilège quand il n'y a pas de privilège. Le but de la loi n'est pas de garantir les tiers contre toute action résolutoire, elle a seulement en vue l'exercice de la condition résolutoire tacite quand celle-ci appartient à un créancier privilégié.

Faut-il aussi que le créancier privilégié ait rempli les conditions requises par la loi pour l'existence de son privilège? Non, la loi ne l'exige pas; et si l'on décidait que le créancier conserve son action résolutoire en ne remplissant pas ces conditions, on lui permettrait d'éluder la loi. Tel serait le cas où l'échangiste ne fixerait pas la somme à laquelle il a droit, à titre de dommages-intérêts, pour cause d'éviction. La loi lui donne un privilège en cas d'éviction; cela suffit pour que l'article 28 soit applicable, car il y a concours de l'action résolutoire avec un privilège; et, dans cette hypothèse, l'action résolutoire ne peut plus être exercée dès que le créancier n'a pas de privilège. Si, en ne faisant aucune stipulation relative aux dommages-intérêts, il conservait son action résolutoire, les tiers seraient trompés, et le but de la loi est précisément d'empêcher que les tiers ne soient trompés (1).

**135.** Il y a des actions qui ont de l'analogie avec l'action résolutoire, mais qui en diffèrent néanmoins en ce qu'elles ne sont pas fondées sur une condition résolutoire. Cela suffit pour qu'il n'y ait pas lieu à l'application de l'article 28. Cette disposition est exceptionnelle, elle prive le créancier d'un droit qu'il tient de la convention tacite des parties; elle doit donc être restreinte au cas que la loi prévoit. On a prétendu que le droit de poursuivre la revente sur folle enchère tombait sous l'application de l'article 28. C'est une erreur. La condition résolutoire fait rentrer l'immeuble dans les mains du vendeur, tandis que la revente sur folle enchère est une vente nouvelle; la revente n'est

(1) Cloes, t. I, p. 450, no 767. Comparez Martou, t. I, p. 240, no 624.

donc pas une résolution dans le sens de l'article 1184; ce qui rend l'article 28 inapplicable (1).

**136.** Il y a des cas dans lesquels le créancier conserve son privilège et, par conséquent, son action résolutoire, mais la loi le force à opter, dans l'intérêt des tiers, entre l'action en résolution et le privilège. Quand l'acquéreur remplit les formalités légales pour la purge des hypothèques et privilèges, le créancier privilégié est obligé d'opter; elle maintient les droits du créancier, puisqu'il a conservé son privilège, mais il doit exercer l'un ou l'autre, afin de fixer la position du tiers acquéreur. Il en est de même quand l'immeuble est exproprié. La situation de l'adjudicataire doit aussi être assurée, non-seulement dans son intérêt, mais aussi dans celui des créanciers poursuivants; il ne se trouverait pas d'adjudicataire s'il restait assujéti à l'action résolutoire. Cela est d'ailleurs en harmonie avec la loi nouvelle; l'action en résolution ne peut pas survivre au privilège; mais, comme la loi ne peut pas dépouiller le créancier d'un droit qui lui appartient, elle l'oblige à opter (2).

§ III. *Qui peut se prévaloir de l'article 28 et sous quelle condition?*

**137.** Aux termes de l'article 28, l'action résolutoire du vendeur, de l'échangiste et du donateur ne peut être exercée « au préjudice ni du créancier inscrit, ni du sous-acquéreur, ni des tiers acquéreurs de droits réels, après l'extinction ou la déchéance du privilège. » Ainsi le créancier qui n'a pas conservé son privilège est déchu de l'action résolutoire dans l'intérêt des tiers; il ne peut plus l'exercer à leur préjudice; ce qui implique qu'il n'est pas déchu d'une manière absolue de son droit; il peut demander la résolution contre la partie qui n'a pas rempli ses engagements. C'est l'intérêt des tiers, c'est-à-dire l'intérêt du crédit public qui a provoqué l'innovation que le législateur a apportée au

(1) Besançon, 16 décembre 1857 (Dalloz, 1859, 2, 148). Aubry et Rau, t. IV, p. 402, note 46, § 356.

(2) Martou, *Commentaire*, t. II, p. 238, n° 620.

code civil; quand l'intérêt des tiers n'est pas en cause, on reste sous l'empire de la loi ancienne; le vendeur conserve son droit de résolution contre l'acheteur, l'échangiste contre le copermutant, le donateur contre le donataire. Il n'y a pas de concours, dans ce cas, du privilège et de l'action résolutoire, puisque le privilège ne s'exerce pas contre le débiteur; donc l'extinction ou la déchéance du privilège ne peut porter aucune atteinte aux droits du créancier. Il a été jugé, par application de ce principe, que le vendeur peut demander la résolution du contrat contre le failli quand celui-ci est rétabli, par le concordat, dans la libre disposition de ses droits (1). Autre est la question de savoir si l'article 28 est applicable, à l'égard de la masse, en cas de faillite; nous y reviendrons.

**138.** La loi a subordonné l'action résolutoire à la conservation du privilège, dans l'intérêt des tiers. Quels sont ces tiers? L'article 28 répond à la question. Ce sont d'abord les *créanciers inscrits*, c'est-à-dire les créanciers hypothécaires qui ont conservé leur droit par l'inscription; s'ils n'ont pas conservé leur droit, par exemple en négligeant de renouveler leur inscription dans les quinze ans, ils ne peuvent pas opposer au vendeur qui agit en résolution que celui-ci a encouru la déchéance de l'action résolutoire; car les créanciers hypothécaires dont le droit est devenu inefficace sont assimilés aux créanciers chirographaires, et ceux-ci ne peuvent pas invoquer le bénéfice de l'article 28.

Sont encore tiers, d'après l'article 28, les sous-acquéreurs, c'est-à-dire ceux auxquels l'acheteur, l'échangiste ou le donataire vend la chose grevée du privilège. La loi ne dit pas que les sous-acquéreurs doivent transcrire leur titre pour avoir le droit d'opposer au vendeur la déchéance de l'action résolutoire. Il est certain, néanmoins, que ce n'est qu'à cette condition qu'ils peuvent invoquer l'article 28; la loi française le dit; et si la loi belge ne l'a pas dit, c'est que la condition est une conséquence des principes que la loi établit sur la translation de la propriété: le

(1) Lyon, 6 avril 1865 (Dalloz, 1866, 5, 487). Comparez Martou, t. II, p. 237, n° 618, et p. 240, n° 623; Aubry et Rau, t. IV, p. 402, note 44, § 356.