

cet engagement lui est personnel, il ne passe pas à un cessionnaire qui est un ayant cause à titre particulier, et par conséquent un tiers. La cour de cassation invoque un autre principe, c'est que le débiteur ne peut pas céder plus de droits qu'il n'en a lui-même. Cela est très-vrai quand il s'agit d'un droit réel, mais cela n'est pas vrai pour les droits d'obligation; or, dans l'espèce, il s'agit d'une obligation; quant à l'hypothèque que le débiteur avait cédée, elle était parfaitement valable, quoique non inscrite, puisque l'inscription n'est pas requise pour la validité de l'hypothèque. En l'inscrivant, le cessionnaire acquérait le premier rang, il devait aussi l'obtenir par l'inscription que le cédant avait prise; le débiteur seul ne pouvait pas s'en prévaloir contre son créancier; or, le cessionnaire n'est pas le représentant du cédant (1).

(1) Rejet, 24 juillet 1855 (Daloz, 1855, 1, 396). Comparez la critique de Martou, t. III, p. 129, n° 1030.

TABLE DES MATIÈRES.

TITRE XIX (titre XVIII du code civil). — DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES (suite).

CHAPITRE II. — DES PRIVILÈGES (suite).

SECTION I. — Des privilèges sur les immeubles.

1. Il y a des conditions requises pour l'existence des privilèges immobiliers. Et il y en a que la loi prescrit pour leur conservation, p. 5.

ARTICLE 1^{er}. Des privilèges immobiliers et des conditions exigées pour leur existence.

§ 1^{er}. Privilège du vendeur.

2. Quels sont les droits du vendeur quand l'acheteur ne paye pas le prix? Le vendeur a-t-il le droit de revendication? p. 6.

N° 1 Première condition requise pour le privilège du vendeur.

3. Il faut qu'il y ait vente. L'acquéreur à pacte de rachat n'a pas le privilège du vendeur lorsque le vendeur use du droit de rachat. Jurisprudence, p. 7.
4. *Quid* de celui qui paye le prix en se faisant subroger aux droits du vendeur? p. 8.
5. L'acte de vente doit-il être authentique pour que le vendeur acquière son privilège? p. 9.

N° 2. Seconde condition.

- i. Il faut que le prix ou partie du prix reste dû. Cela doit-il être constaté par l'acte de vente? p. 10.
1. Qu'entend-on par prix? *Quid* si un usufruit immobilier est cédé pour une rente viagère? p. 10.
8. *Quid* si l'acte public ne déclare pas le véritable prix? Est-ce le prix porté à la contre-lettre qui sera privilégié? p. 11.
9. Les charges imposées à l'acheteur font partie du prix, p. 11.
10. Le tiers au profit duquel la charge est établie jouit-il du privilège du vendeur? Peut-il l'exercer, et en quel sens, en vertu de l'article 1166? p. 11.
11. Les frais et loyaux coûts du contrat et les droits d'enregistrement et de transcription sont-ils compris dans le prix de vente? p. 12.
12. Critique de la jurisprudence de la cour de cassation sur cette question, p. 14.

13. Les intérêts sont privilégiés, avec la restriction qu'y apporte l'article 87, p. 16.
 14. *Quid* des dommages et intérêts, et des dépens? p. 16.
 15. *Quid* si la créance du prix est novée? Quand y a-t-il novation? p. 17.

N° 3. Sur quoi porte le privilège.

16. Le privilège porte sur l'immeuble vendu, p. 18.
 17. Porte-t-il sur les constructions élevées par l'acquéreur? p. 18.
 18. *Quid* des choses mobilières immobilisées par incorporation ou par destination? p. 19.

§ II Privilège du copermutant.

19. Quelle est la cause du privilège pour soulte? Quelles sont les conditions requises pour que le privilège existe? p. 21.
 20. L'échangiste doit-il les intérêts de la soulte? Ces intérêts sont-ils privilégiés? p. 21.
 21. L'échangiste a encore un privilège en cas d'éviction; sous quelle condition? p. 23.
 22. L'action en résolution de l'échangiste est-elle indépendante du privilège? p. 23.

§ III. Privilège du donateur.

23. Dans quel cas et pour quelle cause le donateur a-t-il un privilège? p. 23.
 24. Quelle est la condition requise pour l'existence du privilège? p. 24.
 25. L'action en révocation qui appartient au donateur est subordonnée à la conservation du privilège, p. 24.

§ IV. Privilège des copartageants.

26. Pour quelles créances les copartageants ont-ils un privilège et quelle en est la cause? p. 24.
 27. Les communistes ont-ils un privilège pendant l'indivision? p. 24.
 28. Qui a droit au privilège de l'article 27, 4^e? p. 27.
 29. Y a-t-il lieu au privilège de soulte quand la charge imposée à l'un des lots au profit de l'autre a un caractère de réalité? p. 28.
 30. *Quid* pour le rapport des fruits perçus pendant l'indivision? p. 28.
 31. Le privilège de soulte s'étend-il aux intérêts? p. 29.
 32. Sur quels biens porte le privilège de soulte? p. 29.
 33. Sur quel bien porte le privilège en cas de licitation? Quelle est l'étendue de la créance privilégiée en cas de folle enchère? p. 30.
 34. Faut-il distinguer, sous l'empire de la loi nouvelle, entre la licitation qui équivaut à un partage et la licitation qui est assimilée à une vente? p. 31.
 35. Sur quels biens porte le privilège pour cause d'éviction? p. 31.
 36. Quelle est l'étendue du privilège de garantie en ce qui concerne le montant de la créance privilégiée? p. 31.
 37. Le privilège, tel qu'il est établi par la loi, peut-il être restreint par les parties ou étendu? p. 32.
 38. Quelle est la condition requise pour que le privilège de garantie existe? *Quid* en cas d'insolvabilité de l'un des copartageants? p. 33.
 39. Dans quels cas et sous quelles conditions y a-t-il lieu au privilège de garantie? p. 34.
 40. L'héritier qui paye une dette à la décharge de son cohéritier a-t-il le privilège de garantie ou de soulte? p. 35.
 41. Y a-t-il lieu au privilège des copartageants quand un héritier est condamné à restituer des objets héréditaires qu'il avait recélés? p. 36.

§ V. Privilège de l'architecte.

42. Quelle est la cause du privilège? p. 37.
 43. A qui appartient-il? Le code civil et la loi hypothécaire, p. 37.
 44. Pour qu'il y ait privilège, il faut qu'un contrat soit intervenu entre celui qui exécute les travaux et le propriétaire du fonds, p. 38.
 45. Les sous-entrepreneurs et ouvriers employés par l'architecte ou l'entrepreneur principal sont-ils privilégiés? Quel est leur droit contre le maître? p. 39.
 46. Les tiers possesseurs ou détenteurs ont-ils un privilège pour les travaux d'amélioration ou de conservation qu'ils font sur le fonds? Mauvais arrêt de la cour de cassation, p. 40.
 47. Du privilège des prêteurs de deniers, p. 42.
 48. Quelle est la créance privilégiée? Les intérêts le sont-ils? p. 43.
 49. Comment se constate la plus-value? Pourquoi la loi fait-elle de l'expertise une condition d'existence du privilège? p. 43.
 50. Qui nomme les experts et qui a le droit de requérir cette nomination? p. 44.
 51. Les créanciers inscrits doivent être appelés au premier procès-verbal. *Quid* s'ils n'y assistent pas? *Quid* s'ils n'y sont pas appelés? p. 43.
 52. Quand la première expertise doit-elle se faire? p. 46.
 53. De la seconde expertise. Elle est également de rigueur. Dans quel délai doit-elle être faite? *Quid* si les travaux ne sont pas achevés par suite de la résiliation du marché? p. 46.
 54. Quel est le montant du privilège et à quelle époque l'estime-t-on? p. 47.
 55. *Quid* si le fonds a augmenté ou diminué de valeur par des causes étrangères aux travaux du créancier privilégié? p. 48.
 56. Y a-t-il lieu à imputation quand le propriétaire paye un à compte aux ouvriers? p. 48.
 56 bis. L'article 27 s'applique-t-il aux travaux de conservation? p. 49.
 57. *Quid* si les conditions prescrites par la loi pour l'acquisition du privilège n'ont pas été remplies? p. 49.

ARTICLE 2. Du rang des privilèges immobiliers.

58. La loi ne règle pas le rang des privilèges immobiliers. Raison de ce silence, p. 50.
 59. Concours des frais de justice avec les privilèges immobiliers dans l'intérêt desquels ils ont été faits, p. 51.
 60. Comment s'exercent les privilèges de vendeurs successifs du même immeuble? p. 51.
 61. *Quid* du concours entre le vendeur, le donateur, le copermutant et le copartageant? Y a-t-il conflit véritable? p. 52.
 62. Y a-t-il un conflit possible entre le vendeur et l'architecte? Comment se règlent leurs intérêts respectifs? p. 53.
 63. *Quid* du donateur, de l'échangiste et du copartageant en concours avec l'architecte? p. 54.
 64. *Quid* si plusieurs entrepreneurs sont employés par le maître pour le même ouvrage? *Quid* si les entrepreneurs sont employés à des époques différentes pour des ouvrages différents? p. 54.
 65. *Quid* s'il y a plusieurs bailleurs de fonds subrogés au créancier privilégié? p. 54.

ARTICLE 5. Comment se conservent les privilèges immobiliers.

§ Ier. Notions générales.

66. Tous les effets des privilèges immobiliers dépendent de la publicité qu'ils doivent recevoir, p. 55.

67. Quels sont les motifs pour lesquels les privilèges et les hypothèques doivent être rendus publics? p. 56.
 68. Pourquoi la loi n'ordonne-t-elle pas la publicité des privilèges mobiliers? p. 57.
 69. Le privilège des frais de justice ne doit pas être rendu public. Pourquoi? p. 59.
 70. Comment se fait la publicité? Quels privilèges se conservent par la transcription? Quels privilèges se conservent par l'inscription? p. 59.

§ II. Des privilèges qui se conservent par la transcription.

71. Comment se conserve le privilège du vendeur? *Quid* si le prix consiste, en tout ou partie, en prestations non liquides? p. 60.
 72. Comment se conserve le privilège de l'échangiste? p. 62.
 73. Comment se conserve le privilège du donateur? p. 63.
 74. Comment se conserve le privilège des copartageants? p. 64.
 75. Comment se conserve le privilège des bailleurs de fonds subrogés aux créanciers privilégiés? p. 64.
 76. Les créanciers dont le privilège est conservé par la transcription peuvent-ils prendre inscription avant que la transcription soit faite? p. 64.
 77. Pourquoi, après avoir posé comme règle que les privilèges se conservent par l'inscription, la loi dispose-t-elle que les privilèges du vendeur, de l'échangiste, du donateur et des copartageants se conservent par la transcription? p. 67.

§ III. But et effet de la transcription comme moyen de conserver les privilèges.

78. La conservation des privilèges par la transcription a pour but de prévenir les inconvénients de la rétroactivité des privilèges, p. 67.
 79. Les privilèges ont-ils de leur nature un effet rétroactif? En quel sens il faut entendre cette rétroactivité. Exemple du privilège de l'architecte, p. 68.
 80. Les privilèges ne rétroagissent pas, en ce sens qu'ils priment le créancier hypothécaire dont le droit est acquis au moment où le privilège prend naissance p. 69.
 81. Système du code civil sur la rétroactivité des privilèges du vendeur et des copartageants. Vices de ce système, p. 71.
 82. Système de la commission spéciale. Elle maintient le principe de la rétroactivité, en le restreignant à un court délai, p. 73.
 83. Système de la loi nouvelle introduit par le ministre de la justice. Il exclut toute rétroactivité proprement dite, p. 73.
 84. Le nouveau système modifie le privilège tel qu'on l'interprétait en vertu de l'article 12, p. 74.

§ IV. Application du principe aux privilèges qui naissent d'un acte translatif de propriété.

85. Lorsque la transcription de l'acte de vente se fait avant que l'acheteur ait concédé une hypothèque, le vendeur prime les créanciers hypothécaires en vertu de l'antériorité de son inscription, p. 75.
 86. *Quid* si l'acheteur concède des hypothèques sur l'immeuble vendu avant d'avoir transcrit? Ces hypothèques peuvent-elles être opposées au vendeur? p. 76.
 87. Critique de l'opinion contraire, p. 79.
 88. *Quid* si le vendeur ou l'acheteur transcrivent postérieurement à l'inscription de l'hypothèque consentie par l'acheteur? p. 80.
 89. *Quid* si l'acheteur aliène sans avoir transcrit et si le sous-acquéreur transcrit? Le vendeur primitif est-il, dans ce cas, déchu de son privilège? p. 81.

§ V. Application du principe aux privilèges qui naissent du partage.

90. Le privilège du copartageant se conserve par la transcription de l'acte de partage, comme le privilège du vendeur, quoique le but de la transcription et l'effet différent selon qu'il s'agit d'un acte déclaratif ou d'un acte translatif de propriété, p. 82.

N° 1. De la conservation du privilège quand le partage est transcrit.

91. L'hypothèque établie postérieurement à la transcription de l'acte de partage par le copartageant sur un immeuble compris dans son lot est primée par le privilège qui résulte du partage sur cet immeuble, p. 82.
 92. L'hypothèque établie pendant l'indivision prime le privilège qui prend naissance par l'acte de partage, p. 84.
 93. Objections et réponses, p. 83.

N° 2. Du privilège des copartageants quand le partage n'est pas transcrit.

94. L'hypothèque consentie par un copartageant sur un immeuble grevé d'un privilège de soule prime-t-elle le privilège? Système légal, p. 87.
 95. Au point de vue des principes, l'hypothèque devrait primer le privilège, p. 88.
 96. Critique du système de publicité consacré par la loi, p. 89.

§ VI. De l'inscription d'office.

97. Quel est le but de l'inscription d'office? Est-elle nécessaire pour la conservation du privilège? *Quid* si le conservateur ne la fait pas? p. 89.
 98. Quels sont les privilèges qu'il doit inscrire d'office? Doit-il prendre inscription en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique? p. 91.
 99. *Quid* si ces inscriptions sont incomplètes? p. 91.
 100. Le conservateur doit-il prendre inscription du privilège du prêteur subrogé? p. 92.
 101. Les créanciers privilégiés peuvent dispenser le conservateur de l'obligation de prendre l'inscription. La dispense doit être formelle, p. 93.
 102. Quel est l'effet de la dispense? Qui peut la consentir? p. 94.
 103. Le créancier privilégié déchu du privilège conserve une hypothèque. Différence entre cette hypothèque et le privilège, p. 94.
 104. L'inscription doit être renouvelée. *Quid* si le conservateur n'a pas fait l'inscription d'office? p. 95.
 105. *Quid* si l'inscription n'est point renouvelée? p. 96.

§ VII. Du privilège de l'architecte.

N° 1. Conditions requises pour la conservation du privilège.

106. La loi exige une double inscription. Pourquoi? p. 96.
 107. Qui doit ou peut requérir l'inscription des deux procès-verbaux? p. 97.
 108. L'inscription des deux procès-verbaux peut-elle encore se faire après l'aliénation du fonds sur lequel les travaux s'exécutent? p. 98.
 109. Quel est l'effet de l'inscription faite dans les délais de la loi? Pourquoi rétroagit-elle? Rétroagit-elle à la date du premier procès-verbal, ou à la date de l'inscription de ce procès-verbal? p. 98.
 110. L'architecte prime-t-il les créanciers inscrits avant le commencement des travaux, et en quel sens? p. 100.

N° 2. Que devient le privilège quand les conditions prescrites pour sa conservation n'ont pas été remplies?

111. L'architecte n'a pas fait dresser les procès-verbaux, ou il n'en a pas requis l'in-

- scription. Que devient, dans ces cas, son privilège? Quand dégénère-t-il en hypothèque? p. 401.
412. Les créanciers inscrits avant les travaux peuvent-ils se prévaloir de l'inobservation des conditions prescrites pour l'existence ou la conservation du privilège? p. 402.
413. *Quid* si l'architecte n'a pas fait dresser ou inscrire le second procès-verbal? Quand le privilège dégénère-t-il en hypothèque? p. 402.
414. *Quid* si l'architecte n'a pas fait dresser ou inscrire le premier procès-verbal avant le commencement des travaux? Si le procès-verbal est inscrit dans le cours des travaux, le privilège dégénérera-t-il en hypothèque? L'architecte prime-t-il, dans ce cas, les créanciers antérieurs à l'inscription et les créanciers antérieurs aux travaux? p. 402.
415. *Quid* si le premier procès-verbal a été dressé après le commencement des travaux? L'architecte peut-il opposer son privilège aux créanciers antérieurs, au moins pour les travaux postérieurs au procès-verbal? p. 406.

§ VIII. De la séparation des patrimoines.

416. Renvoi au titre des successions, p. 408.

§ IX. Des cessionnaires de créances privilégiées.

417. Quels sont les droits du cessionnaire? A-t-il, outre le privilège, le droit de résolution? p. 408.
418. *Quid* si le créancier ne cède qu'une partie de la créance? Quels sont, dans ce cas, les droits respectifs du cédant et du cessionnaire? p. 409.
419. *Quid* si le cédant garantit la solvabilité du cessionnaire? p. 409.

ARTICLE 4. Concours de l'action résolutoire et des privilèges du vendeur, de l'échangiste et du donateur.

§ 1^{er}. Le principe du code civil et le principe de la loi belge.

N^o 1. Le code civil.

420. Le vendeur, l'échangiste et le donateur ont un privilège et une action résolutoire, p. 410.
421. Le privilège et l'action résolutoire agissent contre les tiers, p. 410.
422. Le code civil prescrivait la publicité du privilège dans l'intérêt des tiers; mais l'action résolutoire restait secrète, p. 411.
423. Le tiers acquéreur pouvait effacer le privilège par la purge, tandis que l'action résolutoire ne pouvait pas être effacée, p. 411.
424. La déchéance du privilège n'entraînait pas la déchéance de l'action résolutoire. Contradiction et absurdité du système consacré par le code civil, p. 412.
425. Conséquences funestes de ce système, p. 413.

N^o 2. La loi belge.

426. Le droit de résolution a été attaqué par les économistes au nom de l'intérêt du crédit. Discussion de l'Assemblée nationale en 1830, p. 414.
427. Le droit de résolution fut défendu par les jurisconsultes. Le droit l'emporte sur l'intérêt. Réponse aux objections, p. 414.
428. L'intérêt des tiers est sauvegardé par la publicité du droit de résolution et sa dépendance du privilège. Proposition de Rouher, consacrée par notre loi hypothécaire, et, en France, par la loi sur la transcription, p. 416.

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

429. L'article 28 n'est applicable qu'à la condition résolutoire tacite. Il ne s'applique pas à la condition résolutoire expresse, p. 417.

430. Application du principe à l'échange quand l'un des copermutants est évincé de la chose qu'il a reçue en échange, p. 419.
431. Application du principe à la donation faite avec charge quand le donataire n'exécute pas les conditions, p. 419.
432. L'article 28 est-il applicable au pacte comissoire, quand ce pacte ne fait que reproduire la condition résolutoire tacite de l'article 1184? p. 421.
433. *Quid* si le pacte comissoire prend le caractère de la condition résolutoire expresse? p. 423.
434. *Quid* si la condition résolutoire ne dépend pas d'un privilège appartenant au créancier en vertu de la même cause qui engendre le privilège? p. 424.
435. Il faut, pour qu'il y ait lieu à l'article 28, que l'action du créancier soit résolutoire dans le sens de l'article 1184. *Quid* en cas de revente sur folle enchère? p. 425.
436. Des cas dans lesquels le créancier est obligé d'opter entre le privilège et l'action résolutoire, p. 426.

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

437. L'article 28 n'est applicable qu'à l'égard des tiers. Il ne s'applique pas entre les parties. Jurisprudence, p. 426.
438. Quels sont les tiers qui peuvent opposer la déchéance de l'action résolutoire? *Quid* des créanciers chirographaires? p. 427.
439. L'article 28 est-il applicable quand l'acheteur tombe en faillite? ou le vendeur conserve-t-il son droit de résolution contre la masse chirographaire? p. 429.
440. Les créanciers privilégiés ne peuvent plus exercer l'action résolutoire contre les tiers nantis d'un droit réel, après l'extinction ou la déchéance du privilège. Quand y a-t-il extinction ou déchéance? p. 429.
441. Le vendeur est-il déchu de son privilège et de son action résolutoire quand l'acte de vente n'est pas transcrit? p. 431.
442. *Quid* si l'acheteur qui n'a pas transcrit revend l'immeuble et si le sous-acquéreur transcrit? Le vendeur primitif sera-t-il déchu, dans ce cas, de l'action résolutoire? p. 432.
443. *Quid* si l'action en résolution est intentée alors que le privilège subsiste, mais qu'il vienne à s'éteindre pendant le cours de l'instance? Le vendeur conservera-t-il son droit à la résolution, et à l'égard de qui? p. 432.

§ IV. Du droit des tiers quand le créancier agit en résolution.

444. Les tiers peuvent arrêter l'action résolutoire. Sous quelle condition? p. 433.
445. Droit des tiers créanciers hypothécaires, quand la résolution est prononcée, si le vendeur ou le copermutant ont des restitutions à faire. La loi s'applique-t-elle au donateur? p. 434.

ARTICLE 5. Appendice.

DES PRIVILÈGES ÉTABLIS PAR DES LOIS SPÉCIALES.

§ 1^{er}. Des privilèges du trésor public.

446. L'Etat a divers privilèges et hypothèques pour le recouvrement des contributions publiques, p. 434.
447. Du privilège établi pour le recouvrement de la contribution foncière. La loi belge de 1816, qui donne à l'Etat une hypothèque légale, déroge-t-elle à la loi de 1808 p. 435.
448. Du privilège et de l'hypothèque accordés au trésor pour le recouvrement des contributions indirectes, douanes et accises, p. 436.
449. Du privilège général établi pour le recouvrement des droits de succession, p. 436.