

Mais tout change, quand il résulte d'un mandat positif, ou bien des circonstances acquises dans la cause, que l'avoué a été chargé de la transcription (1).

## ARTICLE 3 (2).

Jusqu'à la transcription, les droits résultant des actes et jugements énoncés aux articles précédents ne peuvent être opposés aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble, et qui les ont conservés en se conformant aux lois.

Les baux qui n'ont point été transcrits ne peuvent jamais leur être opposés pour une durée de plus de dix-huit ans.

## SOMMAIRE.

142. Des effets de la transcription. — Système du Code Napoléon.  
 143. Système de la loi nouvelle; elle ne modifie pas le Code Napoléon, en ce qui concerne les parties contractantes; elle ne s'occupe que des tiers.  
 144. Qu'est-ce qu'un tiers en cette matière?  
 Des cas où la loi nouvelle n'est pas applicable.  
 De l'acheteur par rapport à son vendeur.  
 145. De l'acheteur par rapport aux héritiers de son vendeur.  
 146. Du même par rapport aux créanciers chirographaires du vendeur.  
 147. Suite. — De l'acheteur par rapport aux créanciers hypothécaires du vendeur.  
 148. Du même par rapport aux créanciers de la faillite du vendeur.  
 Le jugement de déclaration de faillite oppose-t-il une barrière à la transcription?

(1) Voy. mon *Comm. du Mandat*, nos 17 et suiv. et 142, 143.

(2) *Art. 26 de la loi du 11 brumaire an VII*, § 2 : « Jusque-là (jusqu'à la transcription), ils (les actes translatifs de biens et droits susceptibles d'hypothèque) ne peuvent être opposés aux tiers qui auraient contracté avec le vendeur, et qui se seraient conformés aux dispositions de la présente. »

149. Suite.  
 150. Suite.  
 151. Du concours de deux ou plusieurs acheteurs, dont aucun n'a fait transcrire son contrat.  
 152. D'un acheteur revendiquant la chose contre un tiers possesseur, qui n'a pas de titre transcrit.  
 153. Des cas où la loi nouvelle reçoit son application.  
 Le tiers qui l'invoque doit avant tout s'y être conformé.  
 Entre deux acheteurs, la préférence appartient à celui qui a transcrit le premier.  
 154. Un donataire qui a transcrit peut-il opposer la transcription à l'acquéreur antérieur qui n'a pas transcrit? Discussion à cet égard.  
 155. Un donataire peut-il opposer à un donataire antérieur le défaut de transcription? Solution négative.  
 156. Le donataire postérieur, qui ne peut opposer le défaut de transcription à un donataire antérieur, est, à plus forte raison, impuissant pour l'opposer à un acheteur antérieur.  
 157. Application de ceci au légataire particulier.  
 158. Au légataire universel, à l'institué contractuel et au donataire universel.  
 159. De l'acheteur d'une chose litigieuse, qui a transcrit, et qui se trouve en conflit avec le revendiquant. — De l'influence du jugement en pareil cas.  
 160. Suite.  
 161. Suite.  
 162. Suite.  
 163. Développement de la règle que, pour opposer le défaut de transcription, il faut s'être mis en règle soi-même.  
 164. Le dernier acquéreur est-il en règle, lorsqu'il n'a fait transcrire que son propre contrat et non les contrats intermédiaires?  
 165. Suite. — 1<sup>re</sup> hypothèse.  
 166. Suite. — 2<sup>e</sup> hypothèse.  
 167. Suite.  
 168. Suite.  
 169. Suite.  
 170. Suite.  
 171. Suite.  
 172. Suite.  
 173. Examen et explication des effets de la transcription à l'égard des tiers.  
 174. Suite. — Du cas où un mineur vend sa chose à un acquéreur, qui ne fait transcrire qu'après que le vendeur, devenu majeur, a ratifié la vente.  
 Différence, sur ce point, entre le Code Napoléon et la loi du 23 mars 1855.



175. Objections réfutées.
176. Du cas où le prescrivait, ayant vendu la chose prescrite, renonce ensuite à la prescription. Cette renonciation est-elle opposable à l'acheteur qui n'a pas transcrit? La loi du 25 mars 1855 a-t-elle changé quelque chose au Code Napoléon?
177. De la prescription avec bonne foi et un titre non transcrit, à l'égard des tiers qui se défendent par des titres transcrits.
178. Suite.
179. Suite.
180. Suite.
181. Suite.
182. De la prescription trentenaire à l'égard des tiers qui ont transcrit.
183. Suite.
184. Résumé.
185. La transcription peut quelquefois servir à fixer le caractère de la possession.
186. Des fins de non-recevoir à opposer à ceux qui se prévalent de la transcription faite par eux ou du défaut de transcription de la part d'un tiers.
187. Suite. — De la fraude ou de la simulation.
188. Suite.
189. Suite.
190. De la mauvaise foi de la part du transcrivait.
191. Des défauts de la transcription. — Quand y a-t-il insuffisance dans la transcription? — Des erreurs.
192. Du défaut d'antériorité de la transcription dont on argumente. Des transcriptions faites le même jour.
193. Suite.
194. Suite.
195. Du concours d'une transcription et d'une inscription ayant date du même jour.
196. On ne peut être relevé du défaut de transcription pour raison d'incapacité.
197. L'acquéreur qui est évincé par défaut de transcription a une action personnelle contre son vendeur.
198. Du stellionat.
199. Suite.
200. De l'effet de la transcription des baux.
201. Suite. — Distinction entre les créanciers hypothécaires postérieurs et les créanciers hypothécaires antérieurs.
202. Résumé. — Économie de la loi.
203. De la réduction du bail supérieur à 18 ans et non transcrit en temps utile.
204. Suite.

205. Du moment qui détermine la période à achever, à l'égard des créanciers hypothécaires.
206. Le preneur qui n'a pas fait transcrire son bail ne peut argumenter de cette circonstance pour se dégager de son obligation.
207. Du concours de plusieurs locataires à long terme.
208. Du concours d'un bail de 18 ans avec un bail de moins de 18 ans.
209. Des cessions ou quittances de trois ans de loyers anticipés non transcrits.
210. Suite.
211. De ces sortes de quittances, quand elle portent sur six mois de loyers payés par avance.
212. Suite.

## COMMENTAIRE.

142. L'art. 3 détermine les effets de la transcription.

D'après les principes du Code Napoléon, le consentement transfère la propriété, soit entre les parties, soit à l'égard des tiers. La vente, dès qu'elle est conclue, rend l'acheteur propriétaire; le vendeur dépouillé ne peut plus conférer aucun droit sur l'immeuble aliéné: ainsi le veut la bonne foi, dont les inspirations ont servi de guide à ce système. Ceux qui, dans l'ignorance de la vente, ont traité avec le vendeur comme avec le propriétaire, n'ont absolument aucun droit à opposer à l'acheteur (1); ils ne peuvent avoir plus de droits que n'avait leur auteur, lequel s'étant dépouillé antérieurement n'a pu leur rien transmettre.

Seulement il faut que la convention soit prouvée; et, à l'égard des tiers, un acte ne prouve l'existence de la convention qu'il constate qu'à partir du moment où sa date est certaine. Il s'ensuit qu'à l'égard des tiers, la translation de la propriété est subordonnée à la condi-

(1) Mon Comm. de la Vente, n° 39.



tion de l'existence d'un acte faisant preuve de son antériorité. Entre deux acquéreurs successifs d'un même bien, c'est celui dont le contrat a reçu le premier une date certaine qui l'emporte sur l'autre (1). Tel est l'état de la législation par le Code Napoléon ; telle est la théorie qui a dominé jusqu'à la loi du 23 mars 1855.

143. Mais cette loi, mue par les nécessités du crédit foncier, a dérogé à ces principes, et le Code Napoléon en éprouve une grave modification. Sans doute, entre les parties et leurs ayants cause, la mutation de la propriété est toujours opérée par le seul consentement, et l'idée mère du Code Napoléon, idée profondément philosophique et morale, subsiste dans toute sa force ; mais, à l'égard des tiers, la mutation n'est désormais accomplie que par la transcription du titre sur un registre public. Jusqu'à la transcription, le vendeur conserve les attributs de la propriété par rapport à tous autres que les parties et leurs successeurs universels ; les droits par lui conférés à des tiers et dûment régularisés sont opposables à l'acheteur qui, bien qu'antérieur en date, n'a pas encore fait transcrire son titre. L'acheteur n'est plus admis à dire à ces tiers, qui ont promulgué leurs contrats, que son auteur n'a pu leur transférer des droits qu'il n'avait pas lui-même ; il l'a laissé investi de ces droits, au moins au regard des tiers, en ne prenant pas date contre lui par la transcription, et en autorisant le public à croire qu'il n'était pas dépouillé. C'est à lui seul, c'est à sa négligence qu'il doit imputer le dommage qu'il éprouve par l'opposition de ces droits rivaux.

(1) Mon Comm. de la *Vente*, n° 34.

Il suit de là que la translation de la propriété est actuellement régie par un double principe : entre les parties, elle résulte du consentement ; à l'égard des tiers, elle ne date que de la transcription du titre. Entre deux personnes qui prétendent à des droits réels sur le même immeuble, celle qui se sera conformée la première à la loi de publicité triomphera dans sa prétention.

144. Ceci posé, on aperçoit que, dans la matière qui nous occupe, celui qui, en thèse ordinaire, n'est qu'un simple ayant cause, représentant son auteur et image du cédant, devient un tiers qui peut combattre les actes émanés de cet auteur au profit d'autres personnes. On sait que ce dualisme n'est pas nouveau en droit. Nous avons montré ailleurs comment le même individu peut être par un point ayant cause du cédant et ne pas l'être par un autre point (1).

Le côté délicat consiste donc à voir dans quels cas surgit l'intérêt d'un tiers, et dans quels autres cas la règle du Code Napoléon demeure intacte, malgré la loi du 23 mars 1855.

Et d'abord, un acheteur, sans avoir fait transcrire son contrat, a néanmoins le droit de revendiquer l'immeuble par lui acquis contre son vendeur. Il est évident que la règle de la publicité n'est pas faite pour cette hypothèse ; les parties n'ignorent pas les contrats qu'elles ont formés, et une promulgation ne servirait à rien en ce qui les concerne.

(1) Mon Comm. des *Hypothèques*, n° 530.



145. L'acheteur agira avec le même succès contre les héritiers ou successeurs universels du vendeur. Tenus de toutes les obligations de celui auquel ils succèdent, ils doivent respecter ses aliénations, et ne peuvent être dans une condition meilleure que la sienne; ils sont ses continuateurs; *personam defuncti sustinent*; ses dettes sont les leurs; ils sont tenus de tout ce dont il était tenu, et ne sont pas des tiers.

Il est même tout à fait indifférent que ces héritiers aient accepté la succession purement et simplement ou sous bénéfice d'inventaire. Le bénéfice d'inventaire, qui préserve seulement la fortune personnelle des héritiers, ne leur donne pas sur les biens du défunt des droits plus étendus que l'acceptation pure et simple.

146. L'acheteur qui n'a pas encore transcrit son titre est également propriétaire incommutable à l'égard des créanciers chirographaires du vendeur. La transcription ne trouve sa place que dans un conflit de droits réels, et son omission n'est pas un moyen dont puissent se prévaloir les créanciers chirographaires, qui n'ont pas cru devoir assurer leur créance par un droit sur la chose. Ils n'ont traité qu'avec la personne, et c'est à la personne et non à la chose qu'ils doivent s'adresser.

Supposons que Pierre ait souscrit des billets pour 100,000 fr. au profit de Primus. Pierre vend son immeuble A à Secundus, qui ne fait pas transcrire. Qu'importe à Primus ce défaut de transcription, puisqu'il n'a pas de suite sur l'immeuble? Cet immeuble est légalement sorti des mains de Pierre, qui en était pleinement maître, et qui pouvait l'aliéner. Primus ne saurait se prévaloir de l'inexécution d'une formalité

extrinsèque, qui n'a été établie que dans l'intérêt des créanciers ayant un droit réel.

C'est là, du reste, un point de doctrine qui a été mis hors de toute contestation par un changement fait à la rédaction primitive du projet de loi. M. de Belleyme a constaté dans son rapport que les mots de notre article « aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble » ont été ajoutés, sur la demande de la Commission, afin d'écarter la prétention des créanciers chirographaires, qui auraient pu vouloir opposer le défaut de transcription (1).

Ainsi donc les créanciers chirographaires du vendeur ne pourraient pas intervenir dans une demande en revendication intentée contre celui-ci par l'acheteur; ils ne seraient pas admis à alléguer que l'acheteur n'a pas transcrit, que le bien vendu est leur gage et qu'ils ont le droit de le saisir. Ce bien n'est plus leur gage, puisqu'il a été aliéné en vertu de la liberté qu'ils en avaient laissée à leur débiteur; ils n'ont pas le droit de le saisir, puisque leur débiteur s'en est pleinement dessaisi, faute par eux d'avoir retenu un droit réel sur la chose.

147. Par les mêmes raisons, nous dirons qu'un immeuble qui aurait été saisi par des créanciers chirographaires serait valablement revendiqué par un acheteur produisant une vente antérieure à la saisie, lors même que cette vente n'aurait pas été transcrite. La saisie ne donne pas au créancier qui la pratique un droit réel sur le bien saisi; le créancier chirographaire

(1) *Suprà*, p. 42.



doit accepter les choses dans l'état où la volonté de son débiteur les a mises. Il n'a la faculté de saisir que ce dont son débiteur a le droit de se dire propriétaire, et il faut qu'il respecte les contrats par lesquels le patrimoine de celui-ci est légalement diminué.

Tel est le sens d'un jugement du tribunal de Nancy, en date du 8 décembre 1856 (1). Dans l'espèce, les créanciers chirographaires saisissants prétendaient se prévaloir de la transcription qu'ils avaient faite de la saisie antérieurement à la transcription de la vente, bien que cette vente fût elle-même antérieure à la transcription de la saisie. Le tribunal a jugé avec raison que la transcription de la saisie n'avait pu faire acquiescer aux créanciers chirographaires, sur l'immeuble de leur débiteur, aucun droit réel, auquel puisse s'appliquer l'art. 3 de la loi du 23 mars 1855.

La même question s'est présentée sous un aspect différent, et a donné lieu à une assez vive controverse.

Il ne s'agit plus d'un créancier chirographaire saisissant un immeuble que son débiteur a antérieurement vendu par un acte non encore transcrit, mais bien d'un créancier hypothécaire armé par conséquent du droit de suite, et, à ce point de vue, justement considéré comme un de ces tiers qui peuvent se prévaloir du défaut de transcription, aux termes de notre article 3. L'immeuble saisi par ce créancier hypothécaire sera-t-il valablement revendiqué par un acheteur produisant une vente antérieure à la saisie, lors même que cette vente n'aurait été transcrite que postérieurement à la transcription de la saisie ?

(1) Devill., 58, 2, 455.

Rien de plus simple, à notre avis, que de dégager les droits respectifs du créancier hypothécaire et de l'acheteur. Le créancier hypothécaire ne peut évidemment souffrir aucun préjudice de la vente consentie par son débiteur; il suivra l'immeuble dans les mains de tout tiers détenteur, pourra l'y saisir, le faire vendre et se payer sur le prix. Mais, d'un autre côté, ce droit ne saurait faire obstacle à ce que le débiteur dispose de l'immeuble, le vende, l'aliène de toute manière, même après la saisie pratiquée par le créancier, jusqu'à la transcription de cette saisie. Le créancier, qui ne souffrira par là aucune atteinte dans son droit hypothécaire, n'aura pas intérêt à méconnaître la vente sous le prétexte qu'elle n'a pas été transcrite. Qu'importe qu'il ait fait transcrire la saisie? cette transcription ne saurait constituer à son profit un droit autre que celui qu'il tient de son hypothèque. S'il peut valablement invoquer l'article 3 de la loi du 23 mars 1855 pour soutenir que la vente n'a pu porter préjudice à son droit de suite sur l'immeuble vendu, il ne peut plus arguer de ce même article pour soutenir que la vente est nulle. La loi la déclare valablement consentie jusqu'à la transcription de la saisie (1); il suffit donc qu'elle ait date certaine avant cette transcription, pour qu'elle doive être respectée par le créancier saisissant, fût-il créancier hypothécaire.

On objecte qu'il peut y avoir, pour le créancier hypothécaire, un inconvénient grave à ce qu'une vente de l'immeuble saisi se révèle par une action en revendication, au milieu d'une procédure d'expropriation,

(1) Art. 686, C. Pr.



et lorsque des frais considérables ont été déjà faits. Mais cet inconvénient n'est pas nouveau, et la loi du 23 mars 1855, qui ne s'en est nullement occupée, ne peut avoir changé l'état antérieur des choses.

C'est donc à tort, croyons-nous, que la cour de Caen s'est prononcée en sens contraire, par un arrêt du 4<sup>er</sup> mai 1858 (1). Plusieurs décisions judiciaires nous semblent avoir méconnu, de la même manière, les véritables principes (2). La cour de cassation, à l'occasion d'un pourvoi formé contre un arrêt de la cour d'Angers, a été saisie de la question, mais elle ne l'a pas résolue, parce qu'elle avait, dans l'espèce, des raisons de décider qui en étaient indépendantes (3). L'arrêt attaqué avait été rendu par la cour d'Angers le 1<sup>er</sup> décembre 1858, dans le sens de la validité de la vente (4).

148. Voici une autre hypothèse. Un débiteur, après avoir vendu un de ses immeubles, tombe en faillite, et le jugement déclaratif de faillite est prononcé avant que l'acheteur ait fait transcrire son contrat; la vente sera-t-elle opposable aux créanciers du failli? Toute la question est de savoir si, par le jugement déclaratif de faillite, les créanciers acquièrent un droit réel sur les biens de leur débiteur failli; car, s'ils acquièrent un droit

(1) Devill., 58, 2, 449.

(2) Voy. Besançon, 29 novembre 1858 (Devill., 59, 2, 212); deux jugements du tribunal d'Altkirch, l'un de 1856, l'autre du 18 mai 1858 (Devill., 58, 2, 454), et un jugement du tribunal de Saverne du 30 mars 1860 (Devill., 60, 2, 245).

(3) 13 juin 1860 (Devill., 61, 1, 351).

(4) Devill., 59, 2, 11. Voy. aussi dans le sens de la validité de la vente un jugement du tribunal de Brioude du 3 décembre 1861 (Devill., 62, 2, 90); un arrêt de la cour de Nîmes du 13 mars 1862 (Devill., 63, 2, 58) et une bonne dissertation de M. Devilleneuve insérée sous l'arrêt de la cour de Caen (Devill., 58, 2, 449).

réel, ils passent dans la catégorie des tiers, et peuvent invoquer le défaut de transcription contre l'acheteur. Si, au contraire, ils restent simplement créanciers chirographaires; si, quoique ayant pris l'administration des biens du failli, ils n'ont sur ces biens aucun droit de propriété ou d'hypothèque, ils doivent subir un contrat d'aliénation certainement antérieur à la déclaration de faillite, comme leur débiteur lui-même serait tenu de l'exécuter.

Nous avons examiné une question semblable dans notre Commentaire *des Donations* (1). Il s'agissait de savoir si la transcription de la donation est possible et efficace, lorsqu'elle est faite après le jugement déclaratif de la faillite. Or, nous avons dit que la déclaration de faillite dessaisit le débiteur; que les biens appartiennent dès lors aux créanciers, comme en vertu d'une dation en paiement, et que l'état du patrimoine qui leur est dévolu se trouve définitivement arrêté. De là nous avons tiré la conséquence qu'un donataire qui n'a pas publié son droit avant la déclaration de faillite ne peut plus accomplir cette formalité et se trouve déchu du bénéfice de la donation.

La décision doit être la même quand il s'agit d'une vente. Le jugement déclaratif de faillite investit les créanciers de l'actif du débiteur comme par une sorte de dation en paiement; le débiteur est dessaisi; et tout l'actif est placé sous la main de la justice, pour être réalisé dans l'intérêt des créanciers. A partir de ce moment, tous les droits sont fixés, et la transcription interviendrait après que les choses ont cessé d'être

(1) N° 1162.



entières. Les créanciers sont dès lors autorisés à repousser un acheteur qui n'a pas fait transcrire son contrat.

Cette opinion a été combattue par MM. Rivière et Huguet (1). Ils croient que j'ai commis une erreur dans mon Commentaire *des Donations*, en disant que les créanciers sont investis des biens du débiteur à titre de dation en paiement; ils insistent sur ce que le failli garde la propriété et n'est dessaisi que de l'administration de ses biens (2); et ils en concluent que l'acquéreur qui n'a pas fait transcrire peut le faire, même après le jugement déclaratif de la faillite, tant que les syndics n'ont pas pris, dans l'intérêt de la masse, l'hypothèque qui résulte du jugement de déclaration, et qui, d'après l'article 490 du Code de commerce, doit être inscrite.

Nous répondons à MM. Rivière et Huguet que lorsque nous avons parlé de dation en paiement, nous avons fait une comparaison et rien de plus. Et comment nier la justesse de cette comparaison? Sans doute le débiteur reste propriétaire; sans doute il n'est que dessaisi et non encore exproprié. Mais est-ce que la justice ne l'a pas dessaisi pour que ses créanciers se payent sur cet actif exclusivement affecté à leur droit? Est-ce que, quoique propriétaire, il peut diminuer le gage que la justice a mis entre les mains des créanciers, et qui doit leur servir de paiement? Et puisque ces derniers sont saisis en vertu d'un acte de l'autorité publique, comment pourraient-ils être dessaisis par des réalisations ultérieures et évidemment tardives, qui ne

(1) N° 194.

(2) Art. 443, Cod. de com. — M. Pardessus, *Droit commercial*, n° 1114.

se font pas *rebus integris*? Comment, en un mot, nier que les créanciers, de chirographaires qu'ils étaient auparavant, ont été investis d'un droit réel, qui fait obstacle à celui de l'acquéreur qui a gardé le silence (4)?

449. Ceci posé, la seule question qui reste à débattre est de savoir si ce droit réel des créanciers ne prend date, contre l'acquéreur, que du jour de l'inscription que les syndics doivent requérir, au profit de la masse, sur les immeubles du failli (2). Nous ne saurions le penser, malgré le sentiment de MM. Rivière et Huguet. La faillite a été organisée par une loi spéciale; elle forme un système complet, qui ne doit pas être dérangé par une loi étrangère. Or, d'après le Code de commerce, le dessaisissement du débiteur date du jugement déclaratif de faillite, et non de l'inscription prise en vertu de ce jugement. Une fois la faillite judiciairement déclarée, tous les droits sont fixés et arrêtés; les hypothèques elles-mêmes, quoique valablement acquises, ne peuvent plus être inscrites (3); tant il est vrai que le jugement déclaratif de la faillite est un moment décisif et suprême, d'où résulte une ligne de séparation infranchissable. Et où en serait-on, si la faculté, pour un tiers acquéreur, de transcrire son contrat n'était pas paralysée en même temps que la faculté, pour un créancier, d'inscrire son hypothèque? Que deviendrait l'harmonie de la loi, et combien son unité ne serait-elle pas brisée sans motif raisonnable? Le dessaisissement du

(1) *Infrà*, n° 295.

(2) Art. 490, Cod. de com.

(3) Art. 448, Cod. de com. — Mon Comm. des *Hypothèques*, n° 649. — Mon Comm. des *Donations*, n° 1159.