

L'opinion la plus générale est que la transcription du dernier titre est suffisante, et que le dernier sous-acquéreur doit rester maître du terrain, si, au moment où il transcrit, les tiers qui tiennent de l'auteur commun des droits rivaux n'ont pas pris cette précaution (1).

C'est même en ce sens que la question paraît avoir été résolue au Corps législatif :

« M. DUCLOS dit que, dans une matière aussi épineuse, on ne s'étonnera pas qu'après avoir mûrement examiné le projet, il éprouve le besoin de s'éclairer sur quelques points douteux; il désirerait particulièrement que M. le rapporteur s'expliquât sur la question très-controversée de savoir si la transcription du dernier contrat de vente suffirait pour opérer la purge au profit de l'acquéreur, relativement aux précédents propriétaires, dont les noms seraient mentionnés dans le contrat.

« M. ADOLPHE DE BELLEYME, rapporteur, fait remarquer que la question posée par l'honorable M. Duclos, et qui partage les cours souveraines, est une question de jurisprudence et de régime hypothécaire; la loi actuelle n'a donc pas pour objet de la résoudre; et, pour que cette loi soit bien comprise, il suffit des explications générales qui ont été données au nom du Gouvernement.

« M. ALLART répond à la question qui vient d'être posée, celle de savoir si, lorsqu'un contrat contient les noms de précédents vendeurs, la transcription faite par un dernier acquéreur a son effet relative-

(1) MM. Rivière et Huguet, n° 212. — M. Bressolles, n° 46.

» ment à ces anciens propriétaires. Cette question lui paraît résolue par la loi nouvelle, qui dit clairement que la transcription opère la purge à l'égard de tous ceux qui n'ont pas fait inscrire antérieurement leurs droits (1). »

Néanmoins, cette solution ne paraît pas être universellement adoptée. Elle est combattue par M. Ducruet, président de la chambre des notaires de Lyon (2). M. Ducruet dit que les acquéreurs intermédiaires, qui n'ont pas transcrit, n'ont eu qu'un droit relatif sur la chose; qu'ils n'ont pas dessaisi le vendeur originaire, lequel a pu dès lors conférer des droits à des tiers; que la transcription du dernier contrat ne saurait avoir d'influence sur la situation du premier vendeur; que si cette transcription porte sur le même immeuble, elle ne porte pas sur les mêmes parties, et qu'au bureau des hypothèques il n'y a de tables que pour les parties et qu'il n'en existe pas pour les immeubles.

Quant à nous, tout en reconnaissant ce qu'il y a de vrai dans ce qu'a dit M. Allart, nous pensons qu'il est indispensable de passer par quelques hypothèses pour avoir une pleine intelligence de la question.

165. Commençons par le cas le plus fréquent et le plus usuel. Nous l'empruntons à un arrêt de la cour de cassation du 43 décembre 1813 (3), rendu par application de la loi de brumaire an VII.

Il s'agissait d'un domaine vendu, le 11 fructidor an III, par Ailhaud à Fauve. Le prix n'avait pas été

(1) Séance du 15 janvier 1855; *supra*, p. 87 et 88.

(2) *Études sur la transcription*, p. 15, n° XIV.

(3) Devill., 4, 1, 485.

payé en entier, et par conséquent l'immeuble restait grevé de privilège au profit d'Ailhaud jusqu'à parfait paiement. L'acquéreur ne transcrivit pas ; d'un autre côté, Ailhaud ne prit pas d'inscription pour conserver son privilège.

En cet état, le domaine fut revendu, le 18 brumaire an IV, par Fauve à Joannis, Portal et Bilhon, lesquels ne transcrivirent pas plus que Fauve. Ailhaud, vendeur originaire, ne requit pas non plus d'inscription sur les sous-acquéreurs. Ceux-ci revendirent la totalité du domaine, dans les années IV, V, VII, VIII, IX et XII, à des acquéreurs partiels. Ces derniers firent transcrire leurs contrats, les uns avant, les autres après la promulgation du Code civil, mais en s'abstenant tous de soumettre à la transcription les contrats de leurs auteurs, en date des 11 fructidor an III et 18 brumaire an IV. Le sieur Ailhaud ne prit inscription, pour conserver son privilège, que le 10 février 1806, après toutes les transcriptions, et il poursuivit en expropriation forcée tous les sous-acquéreurs partiels.

Ceux-ci soutenaient que son privilège s'était éteint, parce qu'il n'avait pas été réalisé sur les acquisitions intermédiaires, et avant la transcription des dernières ventes. Nous n'envisageons ici la question qu'au seul point de vue des acquéreurs qui avaient transcrit sous l'empire de la loi de brumaire an VII.

La cour de Nîmes, par arrêt du 3 juin 1808, déclara éteint le privilège du sieur Ailhaud : « Considérant que » les articles 28, 44 et 47 de la loi du 11 brumaire » an VII et les articles 2181 et 2182 du Code civil » affranchissent des privilèges et hypothèques non » inscrits avant la transcription les immeubles objets

» de cette transcription ; que les dispositions de ces lois » sont générales et n'admettent aucune exception ;... » qu'elles n'imposent aux propriétaires d'autre obligation que celle de requérir la transcription du titre qui » les a rendus tels ; qu'ils ne doivent pas s'occuper de » celle des actes qui avaient conféré la propriété au » vendeur, etc. »

Un pourvoi fut formé contre cet arrêt, et la cour de cassation, chambre civile, après un délibéré qui dura quatre audiences, le rejeta : « Considérant que les tiers » détenteurs dont il s'agit ont fait transcrire leurs contrats, les uns sous l'empire de la loi de brumaire » an VII, les autres depuis la publication du Code civil ; » considérant, à l'égard des premiers, que leur transcription ayant eu lieu plusieurs années avant l'inscription prise par Ailhaud, il résulte des dispositions » de la loi de brumaire an VII, tit. 3, que cette transcription a purgé les immeubles du privilège à raison » duquel Ailhaud s'est tardivement inscrit, etc. »

Cet arrêt, comme on le voit, ne s'inquiète pas du défaut de transcription des ventes intermédiaires ; il décide que la transcription de la dernière sous-aliénation suffit pour anéantir le privilège du vendeur originaire qui ne s'est pas montré. Cette décision nous paraît excellente.

Toutefois, nous devons convenir que son autorité peut être affaiblie par des circonstances particulières.

La cour de cassation n'invoque pas les articles où la loi de l'an VII dispose que la propriété sera dorénavant transférée par la transcription ; elle applique à l'espèce le titre 3 de cette loi contenant des dispositions transitoires ; et il y avait à se demander si l'article 44 de ce

titre exigeait du possesseur actuel d'un immeuble, pour consolider sa propriété, autre chose que la transcription de son titre d'acquisition. On conçoit que des ménagements étaient à prendre pour les mutations du passé (1).

De plus, comme le vendeur Ailhaud n'avait fait inscrire son privilège que sous le Code civil, le principe de ce Code, d'après lequel la propriété est transférée par le consentement et passe à l'acquéreur avec les seules charges inscrites (art. 2166), était venu protéger le propriétaire contre des droits qui, au moment de la promulgation du Code, n'étaient pas inscrits.

Ainsi, la question pure que nous examinons échappait, par certains côtés, à la cour de cassation, et la solution en était dominée par des faits spéciaux.

Néanmoins, nous croyons que, lors même que la difficulté se serait présentée nûment, elle aurait dû recevoir une solution semblable. La loi est faite pour que chacun veille sur ses droits et les conserve par sa diligence. Qu'est-ce qu'un vendeur qui, ayant livré la chose à son acquéreur, laisse se succéder les sous-aliénations, sans penser qu'il a quelque chose à faire pour ne pas perdre son privilège? Et qu'importent, en ce qui le concerne, les acquéreurs intermédiaires, qui se confondent les uns dans les autres et se résument dans le dernier, lorsque par son incurie il laisse celui-ci le devancer par la transcription? En quoi a-t-il été induit en erreur? De quelle surprise a-t-il à se plaindre?

(1) Voy. l'art. 11 de la loi du 23 mars 1855, qui dispense de transcrire tous les actes antérieurs au moment où elle devient exécutoire.

Est-ce qu'il n'a pas dû penser qu'il pourrait y avoir des sous-aliénations consenties, ou des hypothèques constituées par son acquéreur? Et que peut lui faire que la transcription soit opérée par *Ultimus* ou par *Primus*, s'il est vrai qu'elle apparaisse avant qu'il se soit réveillé de son sommeil? Comment pourrait-il accuser l'inaction des intermédiaires, lui qui s'est rendu coupable de la même inertie?

A l'appui de ces observations, nous citerons un arrêt de la cour de cassation du 28 mai 1807, rendu dans les circonstances que voici :

Le 21 vendémiaire an IX, les époux Robineau vendirent à Lemaigre, pour le prix de 4,040 fr., deux pièces de pré grevées, depuis 1778, d'une rente hypothécaire de 150 fr., au profit du sieur Beauregard. En conséquence, il fut convenu que le sieur Lemaigre ne payerait sur son acquisition que 1,040 fr., et garderait entre ses mains les autres 3,000 fr., pour le service de la rente.

Le sieur Lemaigre ne fit point transcrire son contrat; d'un autre côté, aucune inscription ne fut requise par les époux Robineau.

Lemaigre revendit, le 15 pluviôse an X, les deux pièces de pré aux sieur et dame Grelet, qui firent immédiatement transcrire leur titre. Dans ce contrat, il n'était pas question de la rente Beauregard.

Cette rente ayant cessé d'être payée, les époux Robineau, poursuivis par le crédi-rentier, recoururent contre les époux Grelet, comme tiers détenteurs de l'immeuble grevé d'un privilège à leur profit, pour sûreté d'une somme de 3,000 fr. destinée au service de la rente.

Les sieur et dame Grelet soutinrent que leur transcription avait éteint les hypothèques et privilèges non inscrits.

Les époux Robineau répondirent que cette transcription avait bien pu purger les hypothèques du chef du sieur Lemaigre, leur vendeur immédiat, mais non celles qui pouvaient exister du chef du précédent vendeur, et notamment le privilège qui appartenait à ce dernier en cette qualité.

Le tribunal de Joigny repoussa la demande des époux Robineau, par le motif que la transcription du second contrat seul, même sans la transcription du premier, doit produire le même effet que si le premier était transcrit.

Sur l'appel, la cour de Paris, par arrêt du 29 août 1806, confirma le jugement attaqué.

Les époux Robineau, s'étant pourvus en cassation pour prétendue violation des articles 26 et 28 de la loi du 11 brumaire an VII, soutinrent que Lemaigre n'avait jamais eu la tradition légale des prairies vendues, et qu'il n'avait pu transmettre aux époux Grelet des droits qu'il n'avait pas lui-même; que, dès lors, la transcription faite par ces derniers ne pouvait leur servir de rien vis-à-vis des époux Robineau, puisque à l'égard de ceux-ci ils n'avaient jamais été propriétaires.

Néanmoins, le pourvoi fut rejeté par arrêt de la chambre des requêtes du 28 mai 1807 : « Attendu que » les Robineau, premiers vendeurs, réclamaient de leur » chef seulement le prix restant dû du bien vendu; » qu'ils n'avaient pris aucune inscription; que les sieur » et dame Grelet, seconds acquéreurs, avaient fait » transcrire leur acte et rempli toutes les formalités

» prescrites par la loi de brumaire, tit. II, *du mode de*
» *consolider et purger les expropriations*; et qu'il n'existe
» dans cette loi aucune disposition expresse qui les
» rendit responsables du défaut de transcription des
» titres du précédent vendeur (1). »

Cet arrêt est d'autant plus digne de considération sous la loi nouvelle, que cette loi laisse subsister le principe du Code Napoléon, d'après lequel la propriété se transmet, entre les parties, par le consentement; et que, dès lors, le vendeur a aujourd'hui un argument de moins que sous la loi de l'an VII pour soutenir sa prétention. La propriété a été légalement transmise à l'égard de tous ceux qui n'ont pas pris pied sur la chose par une manifestation de leur droit réel; elle s'est communiquée du premier au second, du second au troisième, par les moyens autorisés par le Code Napoléon; et ces acquéreurs, ne voyant la trace d'aucun droit réel, ont dû se croire propriétaires absolus. Le dernier a mieux fait que de le croire: il a constaté son droit par une transcription antérieure à toute révélation rivale; il a purgé par là les droits inconnus; et ceux-ci n'arrivent plus qu'à un moment tardif, et lorsque les choses ne sont plus entières.

Enfin, un dernier arrêt de la cour de cassation peut être invoqué pour servir de palladium à notre opinion. Bien qu'il soit rendu sur des faits contemporains du Code Napoléon, il faut considérer que les articles 2181 et 2182 de ce Code se rapprochaient de notre loi, en ce que la transcription était le moyen de purger les immeubles des hypothèques non inscrites. Or, l'arrêt en

(1) Devill., 2, 1, 395.

question décide que la transcription du dernier contrat d'acquisition, sans transcription des contrats antérieurs, suffit pour opposer un temps d'arrêt aux inscriptions des droits réels, qui ne se sont pas montrés au moment où elle s'effectue. La cour ne fait ainsi que confirmer, sous le Code Napoléon, les idées qu'elle avait déjà consacrées sous la loi de brumaire.

Voici l'espèce de l'arrêt :

Le 23 avril 1793, Jacquemart et Benard vendent une maison à Duval-Dumesnil, lequel ne fait point transcrire son contrat. Pour payer son acquisition, Duval emprunte, le 14 pluviôse an III, 30,000 fr. d'un sieur Saillard. Celui-ci, subrogé au privilège du vendeur, prend inscription le 23 floréal an VII. Mais Saillard voulant être payé, Duval emprunte de nouveau, le 16 mai 1807, 30,000 fr. à un sieur d'Anglemont. Les fonds sont employés à désintéresser Saillard, et le sieur d'Anglemont, subrogé à son tour dans les droits du vendeur, prend inscription, le 23 mai 1807, pour sûreté de la subrogation.

Avant cette opération avec d'Anglemont, le 20 nivôse an XIII (1), Duval, par suite d'une séparation de biens, avait cédé la maison à sa femme en paiement des droits de celle-ci, et la cession avait été transcrite le 22 ventôse suivant.

A la suite de toutes ces combinaisons, la dame Duval décède, et son décès est suivi de la vente de ses biens. La maison est adjugée à la dame Dupont, le 18 avril 1812, et, le 13 juin suivant, le jugement d'adjudication est transcrit.

(1) Cette date est postérieure à la promulgation du Cod. Nap.

L'ordre s'ouvre ; d'Anglemont prétend être colloqué le premier.

Deux questions ont alors été soulevées :

La première est en dehors de la solution qui nous occupe. D'Anglemont prétendait, en effet, faire remonter ses droits à l'inscription prise en l'an VII par Saillard, dans les droits duquel il était subrogé. Mais la cour décida que cette inscription était périmée, parce que celle de 1807 ne l'avait pas renouvelée ; et elle ne l'avait pas renouvelée, parce qu'il n'y était pas fait mention du titre originaire constitutif de la créance, mais seulement de l'acte qui avait opéré la subrogation au profit de d'Anglemont.

La seconde prétention de d'Anglemont était celle-ci ; et c'est sur ce point que notre attention doit se porter.

Il voulait que les transcriptions faites en l'an XIII et en 1812, par des acquéreurs postérieurs, ne fissent pas obstacle à son propre privilège, attendu que ces acquéreurs n'avaient pas transcrit en même temps le contrat du 23 avril 1793, et qu'un sous-acquéreur ne peut purger l'immeuble par lui acquis des privilèges non inscrits des vendeurs précédents, sans transcrire les contrats d'où résultent ces privilèges.

La cour de Paris repoussa cette prétention ; et son arrêt, à la date du 3 juillet 1815, ayant été attaqué devant la cour de cassation, le pourvoi fut rejeté par la chambre civile, le 14 janvier 1818 (1).

La cour établit qu'il résulte des articles 2181, 2182 et 2183, que l'acquéreur n'est tenu de transcrire que son contrat, et que cette transcription arrête le cours de toutes les inscriptions, quelle que soit leur origine.

(1) Devill., 5, 1, 401.

166. Venons à une deuxième hypothèse :

Ici, il ne s'agit plus d'un vendeur originaire, qui se trouve en lutte avec des acquéreurs ultérieurs. Nous mettons en présence des acquéreurs venant collatéralement se disputer la prééminence.

Pierre vend l'immeuble B à Primus, le 1^{er} mai 1855, et Primus le revend, le 20 septembre 1856, à Secundus, qui transcrit le 25 du même mois. Le 15 mai 1855, Pierre avait vendu le même immeuble à Tertius; mais celui-ci ne fait transcrire son contrat que lorsque déjà Secundus avait transcrit le sien. Il est à remarquer (et c'est ce qui fait la difficulté) que Primus n'avait pas fait transcrire, et que Secundus n'a publié par la transcription que son propre contrat et non celui de Primus.

Dans l'intérêt de Tertius on peut dire : La transcription opérée par cet acquéreur a pour conséquence d'évincer Primus, qui n'a pas obtempéré aux prescriptions de la loi; à plus forte raison, peut-elle être opposée à Secundus, qui est l'ayant cause de Primus, et qui, n'ayant pas plus de droits que ce dernier, ne peut être dans une condition meilleure.

Mais voici la réponse :

Si Tertius avait fait transcrire son contrat, comme il le devait, Secundus aurait été averti et n'aurait pas acheté, le 20 septembre 1856, dans la croyance que la propriété était libre de tout droit réel. Secundus a consulté les registres; il n'a vu ni la transcription, ni l'inscription d'aucun droit réel; il a été fondé à ne redouter aucune rivalité; il a acquis en toute sécurité. Or, serait-il juste, serait-il raisonnable que cette sécurité, que la loi lui donnait, fût troublée par Tertius, dont l'inaction l'a fait naître? N'est-ce pas tant pis pour

Tertius s'il a laissé former des droits contraires au sien, et si, par son silence, il a autorisé la croyance dans la liberté de l'immeuble B? Pourquoi d'ailleurs Secundus, qui a transcrit son traité avec Primus, serait-il également tenu de transcrire le contrat de Primus avec Pierre? La transcription qu'il a faite de son propre contrat a clos et liquidé tout ce passé, sur lequel Tertius et les autres tiers, s'il en est, ont fait planer une présomption de liberté. Il a trouvé les choses entières, et il a pris date contre tous les intéressés qui se sont tenus au repos. Que peut faire à ces tiers que ce soit l'acte de Primus plutôt que l'acte de Secundus qui soit transcrit? Que leur aurait appris cette transcription, à eux qui ont traité auparavant et indépendamment d'elle? Comment, en un mot, Tertius ne voit-il pas que tout le mal dont il se plaint est dans sa négligence, et qu'il lui suffisait de transcrire pour sauver sa situation?

167. Maintenant, nous voulons faire un pas de plus, et nous supposerons que Tertius n'achète de Pierre que lorsque déjà Secundus avait transcrit la vente seule, que Primus lui a faite.

C'est ici qu'il y a de l'importance à distinguer si cette transcription contient l'indication des précédents vendeurs, ou si elle les met en oubli (1).

Dans le cas où la transcription du dernier contrat relate les mutations antérieures, et notamment celles de Primus à Secundus et de Pierre à Primus, il nous semble que cette transcription est pleinement suffisante,

(1) Mon Comm. des *Hypothèques*, n° 913. — *Suprà*, discussion au Corps législatif, n° 164.

et qu'il est inutile d'imposer les frais de transcriptions multiples. Quand Tertius est venu traiter avec Pierre, il a consulté l'état de la propriété, et il a pu voir ce qui s'était passé. Il a donc acheté en connaissance de cause, et il ne saurait se plaindre d'une surprise (1).

168. La solution n'est pas moins claire si Primus, au lieu de vendre à Secundus, lui confère une hypothèque. Il est manifeste qu'en se faisant inscrire, lorsque Tertius s'endort dans le non-exercice de son droit et le laisse inconnu aux tiers, Secundus se sera rendu préférable à Tertius. C'est ce qu'a jugé la cour de cassation, sous l'empire de la loi de brumaire an VII, et son arrêt peut servir à éclairer le point examiné au numéro précédent :

Les enfants Lambert avaient, pour raison des droits de leur mère, une hypothèque sur une maison située à Marseille et ayant appartenu à leur père.

Lorsque la loi de brumaire an VII fut promulguée, cette maison était possédée par un sieur Paret, qui en était le dernier acquéreur, et qui négligea de faire transcrire son titre, comme le prescrivait la loi nouvelle. Et cependant, il constitua des hypothèques à des créanciers, qui eurent le soin de prendre inscription.

Les enfants Lambert, qui auraient dû s'inscrire dans un délai déterminé, pour conserver leur rang primitif de collocation, ne le firent pas, et ne prirent inscription qu'après les créanciers de Paret.

Néanmoins, ils prétendirent primer les créanciers de Paret, par la raison que celui-ci, faute d'avoir tran-

(1) Mon Comm. des Hypothèques, loc. cit.

scrit son contrat, n'était pas propriétaire à leur égard et n'avait pu conférer d'hypothèque à leur préjudice.

Le 13 pluviôse an XIII, la cour d'Aix accorda préférence aux premiers inscrits, c'est-à-dire aux créanciers de Paret, attendu qu'entre créanciers la loi nouvelle ne mettait d'autre différence que la date des inscriptions.

La cour de cassation, par arrêt du 13 brumaire an XIV, rejeta le pourvoi formé contre l'arrêt de la cour d'Aix : « Attendu que la cour d'appel, en subordonnant absolument à l'inscription le rang qu'a dû conserver l'hypothèque des demandeurs sur l'immeuble dont il s'agit, loin d'avoir contrevenu à la loi du 11 brumaire an VII, s'est au contraire exactement conformée aux différentes dispositions de cette loi (1). »

On ne conçoit pas qu'il puisse en être autrement ; car enfin les enfants Lambert, qui avaient négligé l'exercice de leur droit, pouvaient-ils être préférables à des créanciers, qui avaient obéi à la loi en exerçant le leur ?

169. Mais, si la transcription unique faite par Secundus ne donne pas cette généalogie de la propriété ; si elle couvre d'un voile les mutations antérieures ; alors il est possible que Tertius ait eu juste raison de croire que Pierre était toujours propriétaire, et que la transcription qu'il a trouvée sur les registres ne s'appliquait pas à la chose par lui acquise. Il pourra faire alors le raisonnement suivant : Secundus est aux lieu et place de Primus ; il n'a pas plus de droit que lui.

(1) Devill., 2, 1, 174.