

trois années et plus de loyer ne sera pas écouté, si sa quittance n'est pas transcrite.

Il est vrai que, sous l'empire du Code Napoléon, nous avons dit qu'un créancier hypothécaire antérieur ne pouvait faire annuler les quittances de loyers anticipés, sans prouver la fraude (1). Mais la loi du 23 mars 1855 met dans la question un élément tout nouveau; et, d'après son texte, les créanciers hypothécaires sont autorisés à considérer comme suspects les quittances dont il s'agit, quand ils ne les trouvent pas transcrites au moment décisif.

211. Quant aux quittances qui ne porteraient que sur six mois ou un an de loyers payés par avance, notre loi n'a entendu rien changer au droit préexistant. Ces paiements sont souvent le résultat d'arrangements légitimes.

212. Mais nous ne pensons pas que, si la quittance non transcrite était, par exemple, de six ans, le juge pût la réduire à une période comprenant moins de trois ans. L'opération, étant suspecte en soi, doit être annulée pour le tout. Les parties ont fait ce qu'elles ne pouvaient pas faire; et, ce qu'elles pouvaient faire, elles ne l'ont pas fait (2).

ARTICLE 4.

Tout jugement prononçant la résolution, nullité ou rescision d'un acte transcrit, doit, dans le mois à dater

(1) Mon Comm. des Hypothèques, n° 777 ter.

(2) *Suprà*, n° 209.

du jour où il a acquis l'autorité de la chose jugée, être mentionné en marge de la transcription faite sur le registre.

L'avoué qui a obtenu le jugement est tenu, sous peine de 100 francs d'amende, de faire opérer cette mention, en remettant un bordereau rédigé et signé par lui au conservateur, qui lui en donne récépissé.

SOMMAIRE.

- 213. De la rescision, de l'annulation et de la résolution des actes transcrits. — La transcription ne garantit pas les actes des vices qui les infectent.
Résumé de l'art. 4.
- 214. Des cas de résolution de plein droit et de résolution par jugement.
- 215. Des cas de nullité absolue et de nullité relative.
- 216. La réduction d'une donation excessive doit-elle être rendue publique?
- 217. L'art. 4 est applicable aux donations annulées ou résolues, et cela malgré l'art. 11.
- 218. *Quid* du cas de révocation de la donation pour ingratitude?
- 219. Suite.
- 220. Nécessité d'appliquer l'art. 4 aux révocations des aliénations faites en fraude.
- 221. *Quid* à l'égard du jugement d'adjudication sur folle enchère?
- 222. Il suffit de mentionner le jugement qui annule ou résout, lors même qu'il y aurait eu plusieurs aliénations intermédiaires.
- 223. L'art. 4 n'est applicable que dans le cas d'actes transcrits qui se trouvent résolus, rescindés ou déclarés nuls.
- 224. *Quid* en matière de donation? — Explication de l'art. 958 du Cod. Napoléon.
- 225. Suite.
- 226. Suite.
- 227. Conclusion sur la proposition énoncée au n° 223.
- 228. Argument tiré d'une loi belge; on ne peut s'en prévaloir.
- 229. Du délai dans lequel doit avoir lieu la mention exigée par l'art. 4. — C'est un mois, à dater du jour où le jugement a acquis l'autorité de la chose jugée.
- 230. Suite.
- 231. Du cas où le jugement est cassé.
- 232. Des effets de l'omission de la mention.

233. Suite.
 234. Suite.
 235. De l'avoué responsable de l'omission.
 236. Suite.
 237. Suite.
 238. Suite.
 239. Suite.
 240. Outre l'amende, l'avoué est-il punissable par des dommages et intérêts?
 241. Manière d'opérer la mention exigée par l'art. 4. — Elle ne saurait être suppléée par la transcription du jugement.
 242. Suite.
 243. Des frais.
 244. Des nullités, rescissions et résolutions qui sont l'effet de conventions.
 245. Du cas de retrait.
 246. Du cas de retrait successoral.
 247. Suite.
 248. Suite.
 249. Du retrait litigieux.
 250. Suite.

COMMENTAIRE.

213. La transcription fait connaître les actes, mais elle ne les garantit pas contre les vices intrinsèques qui peuvent les faire annuler. Un acte transcrit peut être frappé dans son existence; et dès lors il ne fallait pas que les tiers, qui ont intérêt à connaître la véritable situation de celui avec qui ils traitent, fussent trompés par la validité apparente d'un acte ultérieurement annulé (1).

De là, la disposition de l'article 4. Il part de cette idée, à savoir que, lorsqu'une acquisition est annulée, rescindée ou résolue, la propriété subit un changement, un déplacement, que les tiers ont intérêt à connaître. Laisser subsister intacte sur les registres du conserva-

(1) Exposé des motifs, par M. Suin. *Suprà*, p. 12.

teur la transcription de l'acte annulé ou résolu, c'eût été encourager à traiter encore avec celui que le jugement a dépouillé; c'eût été faire naître des erreurs de la formalité même qui est destinée à les dissiper. En conséquence, tout jugement qui prononce la résolution, la nullité ou la rescision d'un acte transcrit, doit être mentionné en marge de la transcription faite sur le registre. Cette mesure a été empruntée au projet de loi élaboré par l'Assemblée législative en 1851 (1).

Pour donner plus de force à ses prescriptions, le § 2 de notre article veut que l'avoué qui a obtenu le jugement en fasse opérer la mention, sous peine de 100 fr. d'amende. Le jugement, n'étant par lui-même que déclaratif, peut en effet profiter au bénéficiaire indépendamment de toute publicité (2); le législateur devait donc assurer l'exécution de sa disposition, en mettant en mouvement la diligence de l'avoué. Il l'a chargé de faire, en vertu de son office, ce que le bénéficiaire n'est pas tenu de faire, en vertu de son intérêt (3).

Du reste, la formalité ordonnée n'est pas tout à fait la transcription. Il ne s'agit que d'une simple mention, avec les précautions dont nous parlerons plus tard. Cette mention diffère de la transcription, autant sous le rapport de la forme que sous le rapport du fond.

Tel est le résumé de notre article. Nous allons en développer le sens.

214. La résolution d'un contrat s'opère de deux ma-

(1) Art. 2143 de la rédaction qui était prête à être soumise à la troisième lecture.

(2) *Suprà*, n° 44.

(3) Exposé des motifs, *suprà*, p. 12.

nières : tantôt de plein droit, comme celle qui frappe une donation, quand il survient un enfant au donateur (1), tantôt par la prononciation du juge, comme celle qui résulte de l'inexécution des obligations, de la part d'une des parties contractantes (2). Dans le premier cas, la donation n'étant censée faite que pour durer jusqu'au temps de la naissance d'un enfant, la justice n'intervient que si les parties ne sont pas d'accord sur le fait et ses conséquences; elle constate, s'il y a lieu, que le contrat est résolu; mais elle n'opère pas la résolution, laquelle remonte plus haut. Dans le second cas, le contrat subsiste tant que la résolution n'en est pas demandée; et la partie en faute peut encore l'exécuter, jusqu'à ce que la résolution en ait été prononcée par un jugement.

Ceci posé, notre article embrasse-t-il dans sa prescription et le jugement qui déclare une résolution opérée de plein droit, et le jugement qui produit la résolution d'un contrat?

Si on s'attachait trop minutieusement à la lettre, on pourrait peut-être dire que ces expressions « *tout jugement prononçant la résolution* » ne conviennent pas au cas où la résolution, étant antérieure au jugement, est déclarée, est reconnue et constatée, mais n'est pas prononcée par ce jugement (3). En le décidant ainsi, on s'écarterait cependant de l'intention du législateur. Les tiers ont-ils donc moins d'intérêt à connaître une résolution opérée de plein droit qu'une résolution opérée par justice? N'est-ce pas l'effet de la résolution qui rend

(1) Mon Comm. des *Donations*, n° 1404.

(2) Art. 1184 et 954, Cod. Nap. — Mon Comm. précité, n° 1295.

(3) MM. Rivière et Huguier, n° 260.

la publicité nécessaire; et l'effet de la résolution n'est-il pas le même dans les deux hypothèses? Celui que le contrat a rendu propriétaire, et que la transcription présente comme tel, ne pourra-t-il pas abuser de cette apparence, si elle subsiste après la résolution du contrat, de quelque manière que cette résolution se soit opérée? Tous les motifs de la loi ont la même force, dans un cas aussi bien que dans l'autre. Le mot *prononcer* n'a rien d'assez restrictif pour nous faire exclure les résolutions de plein droit. Sans doute, dans ce dernier cas, le jugement a un caractère un peu plus déclaratif; mais qu'importe, puisque c'est précisément le caractère déclaratif du jugement de résolution qui a porté le législateur à édicter le § 2 de l'article 4? En insistant sur ce que le jugement ne fait que déclarer la résolution, on ne prouve que mieux que ce jugement rentre dans la classe des actes pour lesquels l'intervention de l'avoué est formellement requise par la loi; et cela, afin de suppléer à l'abstention du bénéficiaire, que la nature déclarative du jugement dispense d'agir.

On objecte que, dans le cas où le contrat est résolu de plein droit, un jugement n'est rendu qu'accidentellement, et si une contestation surgit; on trouve bizarre que la résolution soit mentionnée ou ne le soit pas, suivant une circonstance variable et arbitraire, c'est-à-dire, suivant que les parties auront plaidé ou non. On en conclut que le législateur n'a pas dû prescrire de mention, dans une hypothèse où l'intervention de la justice n'a rien de nécessaire et de constant.

Nous ne nous arrêtons pas à cette objection : la mention dont il s'agit est un simple renseignement, qui ne perd pas son utilité, parce que, peut-être, il ne sera pas

donné dans tous les cas qui se présenteront. La loi n'affirme pas aux tiers qu'il n'y a de résolutions qui leur soient opposables que celles qui sont mentionnées sur le registre des transcriptions; mais elle facilite, autant qu'elle le peut, la découverte d'un fait qui les intéresse. L'existence d'une mention fait cesser leurs doutes; l'absence de mention ne les empêchera pas de se livrer à d'autres recherches.

Il est très-vrai que, dans le cas même où la résolution n'a pas lieu de plein droit, un jugement n'est pas un fait inévitable. Il se peut que les parties transigent; et leur convention, bien qu'elle ait les effets d'un jugement de résolution (1), ne sera pas assujettie à la formalité de la mention. Mais ceci n'empêche pas l'application du § 2 de notre article, quand il y a jugement sur procès. Le législateur, s'adressant alors à l'avoué pour faire opérer la mention, organise une publicité subordonnée à l'existence d'un jugement (2). C'est une bonne disposition, qui a d'excellents effets; et il ne faut pas la paralyser, parce que, dans d'autres cas analogues, les mêmes avertissements ne peuvent pas être donnés (3).

215. Les mots « *nullité et rescision* » font naître une difficulté semblable à celle que nous venons de résoudre. Il y a deux espèces de nullité : la nullité absolue et la nullité relative; en prenant les mots dans leur sens le plus étroit, la justice reconnaît la nullité absolue d'un

(1) Cassat., 10 mars 1836. (Deville., 36, 1, 166.) — Mon Comm. de la Vente, n° 691. — *Suprà*, n° 69.

(2) *Junge* M. Bressolles, n° 64.

(3) *Suprà*, n° 97.

contrat, et prononce la nullité relative; dans le premier cas, le contrat a toujours été inexistant; dans le second, le contrat existe et produit ses effets jusqu'à ce qu'il soit annulé. La formalité de la mention est-elle applicable au jugement, qui constate la nullité radicale d'un contrat, comme à celui qui en prononce l'annulation? Rien n'est plus évident que l'affirmative : les raisons que nous donnions tout à l'heure militent ici dans toute leur force.

216. La réduction que subit un donataire, pour que la réserve soit intacte, produit, sous plusieurs rapports, l'effet de la condition résolutoire. La propriété, acquise au donataire, retourne aux représentants du donateur; et le donataire est considéré comme n'ayant jamais été propriétaire, du moins en principe (1). Si la loi fait quelques exceptions, c'est surtout dans l'intérêt des tiers de bonne foi (2).

On demande alors si, lorsque la justice est appelée à constater la résolution qui résulte du rapport ou de la réduction, l'avoué, qui obtient le jugement, est dans l'obligation de le faire mentionner en marge de la transcription de la donation?

Nous ne conseillerions pas à l'avoué de s'en abstenir. A la vérité, l'action en réduction n'est pas nommément mentionnée dans notre article; mais il suffit qu'elle amène une résolution, pour qu'elle tombe, par voie de conséquence forcée, sous la disposition de cet article. Or, comment pourrait-on nier qu'on soit dans un cas

(1) Mon Comm. des *Donations*, n° 1023. — Art. 929 Cod. Nap.

(2) Art. 930 Cod. Nap. — Mon Comm. précité, n° 1029. — Voy. aussi l'art. 860 Cod. Nap.

de résolution, puisque c'est précisément parce que la résolution s'opère *ex causâ primævâ et antiquâ*, que les charges imposées par le donataire, sur la portion retranchée, tombent par l'effet du retranchement (1)?

S'il en était autrement, on laisserait dans la loi une inexplicable incohérence : il y a eu dans l'origine un acte apparent, translatif de propriété; cet acte a été transcrit comme dans le cas précis de l'article 4; faudra-t-il donc que les tiers, qui traitent avec le donataire dépossédé, soient exposés à considérer comme siens des immeubles dont il a pu être dépouillé en tout ou en partie? Pourquoi l'avoué ne ferait-il pas en pareil cas ce qu'il est tenu de faire en cas de résolution proprement dite (2)?

217. Nous avons supposé jusqu'ici que l'article 4 est applicable à un jugement portant résolution, nullité ou rescision d'une donation : c'est, en effet, à la matière des actes à titre gratuit que nous avons emprunté plusieurs de nos exemples. Ce point est-il toutefois hors de contestation?

La seule raison de douter pourrait naître de ce que l'article 11 déclare ne déroger en rien aux dispositions du Code Napoléon relatives à la transcription des actes portant donation. Mais cette objection n'a aucune portée. Le Code ne s'est point occupé de la publicité des jugements qui prononcent la résolution, la nullité ou la rescision d'une donation; ce n'est donc pas y déroger que d'ordonner cette publicité, qui est une addition à

(1) Art. 929 du Cod. Nap. — Mon Comm. précité, n° 1023.

(2) *Contrâ*, MM. Rivière et Huguet, n° 267.

son système, mais non pas une dérogation. L'article 4 prescrit une mesure d'ordre dont les donateurs profiteront; il n'y aurait pas de raison pour faire, en ce qui les concerne, une exception qui jetterait du trouble dans notre loi.

218. Quant à la révocation pour cause d'ingratitude, sa publicité a été réglée par le Code Napoléon, dans un article qui continuera à être observé (1). Il faut, d'après l'article 958, que l'extrait de la demande en révocation soit inscrit en marge de la transcription prescrite par l'article 939. Ce n'est pas ici l'avoué qui est chargé de cette inscription; c'est le donateur lui-même, qui doit la faire opérer à ses risques et périls, pour avertir les tiers que le droit de propriété est sérieusement menacé d'éviction dans la personne du donataire, et qu'ils doivent se garder à l'avenir de contracter avec lui.

219. Mais comme cette formalité précède le jugement, et qu'il s'agit, dans l'article 4, d'une formalité qui le suit, nous serions porté à croire que l'une n'empêche pas l'autre, et que l'avoué doit mentionner, en marge de la transcription de la donation, la révocation prononcée par le juge. Sans doute, l'article 958 a beaucoup fait pour avertir les tiers, mais l'article 4 de la loi du 23 mars 1855 fait quelque chose de plus, et qui n'est pas un double emploi. Les tiers ont été avertis qu'il y a une demande en révocation; il reste à leur faire savoir que cette demande a réussi. C'est là un

(1) Mon Comm. des *Donations*, nos 1344 et suiv.