

devoir nouveau, qui s'ajoute aux combinaisons de l'article 958, sans y déroger; et l'avoué ne doit pas, ce semble, s'en dispenser.

220. Il faudra également publier un jugement ou arrêt, qui, sur la demande des créanciers frustrés, révoquera une aliénation faite par leur débiteur (1). L'action des créanciers porte, il est vrai, une dénomination spéciale, que le législateur n'a pas mise dans l'article 4; mais qu'importe, puisque cette action est fondée, au regard des créanciers, sur la fraude pratiquée pour leur nuire, et, par conséquent, sur une cause de nullité (2)? Il ne faut pas se laisser prendre aux mots; il faut voir les choses dans leur vérité.

221. On s'est demandé si un jugement d'adjudication sur folle enchère devait être mentionné en marge de la transcription du jugement d'adjudication prononcé au profit du fol enchérisseur.

La procédure de revente sur folle enchère est aux ventes en justice, ce que l'action résolutoire, pour défaut de paiement du prix, est aux ventes amiables (3). Jusqu'à l'adjudication nouvelle, le fol enchérisseur peut, en justifiant de l'acquit des conditions de l'adjudication première, et de la consignation d'une somme réglée par le président du tribunal, pour les frais de folle enchère, empêcher la revente (4). Ainsi, c'est véritablement le jugement d'adjudication sur folle enchère qui

(1) Art. 1167 Cod. Nap.

(2) *Contrà*, MM. Rivière et Huguet, n° 269.

(3) Art. 733 et suiv. Cod. de pr. civ.

(4) Art. 738 Cod. de pr. civ.

résout, pour inexécution, l'adjudication précédente. De là, il semble ressortir que notre article est applicable au jugement dont nous nous occupons. Néanmoins, il faut dire qu'il lui est étranger, par la raison bien simple que ce jugement fait plus que résoudre la première vente, et qu'il fait acquérir la propriété à une nouvelle personne. Or, puisqu'en vertu de ce double caractère, il est un acte translatif de propriété, il est soumis à la transcription, non pas à cause de l'article 4, mais par la force de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 23 mars 1855.

222. Si, depuis la convention, il y a eu plusieurs transmissions successives du même bien, et par suite plusieurs transcriptions, il ne sera pas nécessaire de mentionner le jugement en marge des différentes transcriptions. En réalité le jugement n'annule ou ne résout qu'un seul contrat; et la loi n'ordonne pas autre chose que de mentionner le jugement, en marge de la transcription de l'acte qu'il renverse. D'ailleurs, toute personne prudente, avant de regarder quelqu'un comme propriétaire, doit remonter de mutation en mutation, pendant une période de trente ans, et examiner si aucune d'elles n'a été anéantie, de manière à entraîner dans sa chute celles qui ont suivi. Une seule mention suffit pour signaler ce danger.

223. Mais il se peut que l'acte dont la nullité est prononcée, quoique soumis à la transcription, n'ait pas été revêtu de cette formalité. Dans ce cas, l'avoué sera-t-il dispensé de donner de la publicité au jugement? Notre texte résout la question d'une manière formelle par ces mots : « Tout jugement prononçant la résolu-

» tion, nullité ou rescision d'un acte *transcrit*. » Ce n'est que lorsqu'il y a transcription, que se réalise la nécessité d'en paralyser les effets, et de détruire l'apparence du droit qu'elle donne.

224. Une question analogue a été soulevée par les auteurs, à propos de l'article 958 du Code Napoléon. Cet article dispose que les aliénations, hypothèques et autres charges réelles, imposées sur les objets donnés, subsisteront malgré la révocation pour cause d'ingratitude, pourvu que ces charges soient antérieures à l'inscription de la demande en révocation, faite en marge de la transcription prescrite par l'article 939. Or, si la donation n'a pas été transcrite, comment s'exécutera l'article 958?

Nous avons passé cette question sous silence, dans notre Commentaire des *Donations*, parce qu'elle nous a semblé présenter peu d'intérêt pratique. Il n'est guère probable, en effet, que des tiers acceptent des hypothèques, des servitudes, des charges à eux profitables sur une chose donnée, si la donation n'a pas été transcrite. Quoi qu'il en soit, et puisque l'occasion s'en présente, nous voulons en dire quelques mots.

Trois opinions ont été soutenues :

Suivant les uns, le donateur doit faire opérer lui-même la transcription, et mentionner en marge sa demande (1).

D'autres affranchissent le demandeur en révocation de toute obligation (2).

(1) Duranton, t. VIII, n° 570. — Zachariæ, § 708, note 25.

(2) Guilhou, des *Donations*, t. II, n° 751.

D'autres enfin sont d'avis que la demande soit inscrite sur le registre des transcriptions, sauf au conservateur à l'annoter en marge de la transcription de la donation, si plus tard cette dernière formalité est requise (1).

225. De ces trois solutions, la première est celle qui a le moins de rapport avec le système adopté par la loi du 23 mars 1855; car, d'après notre article, c'est à l'avoué qu'est imposée l'obligation de faire faire la mention marginale. Mais cette opposition avec la loi précitée n'est pas une raison pour condamner l'opinion que nous examinons. Le Code s'explique par lui-même, et non par une loi postérieure, conçue dans des idées différentes jusqu'à un certain point (2). Or, en se plaçant au point de vue de l'article 958 du Code Napoléon, on trouve chez le donateur un intérêt qui supplée au silence de la loi, et le force à agir pour se mettre à couvert.

226. C'est pourquoi nous ne repoussons pas non plus l'autre opinion, qui ordonne de faire sur les registres une inscription en quelque sorte préventive, laquelle sera reportée par le conservateur en marge de la transcription, quand elle se fera. Sans doute, le Code Napoléon n'a pas organisé ces procédures; et voilà pourquoi nous aimons autant l'une que l'autre. Mais il en faut une, de toute nécessité, pour que le donateur marque un temps d'arrêt, et ne soit pas débordé par des alié-

(1) Toullier, t. V, n° 325. — Vazeille, sur l'art. 958, n° 1.

(2) *Suprà*, n° 218.



nations qui pourraient lui enlever le bénéfice de la révocation.

227. Maintenant, et quoi qu'il en soit de cette question, qui a ses aperçus particuliers, il est certain que si nous nous plaçons au point de vue de l'article 4 de la loi du 23 mars 1855, le texte suppose que la nullité, la résolution ou la rescision portent sur un acte déjà transcrit. Par conséquent, la mention n'est pas nécessaire, alors que l'acte n'a pas été transcrit. On doit se garder d'exagérer la responsabilité de l'avoué et du conservateur, et de leur imputer à faute de ne pas avoir imaginé un système que la loi n'a pas formulé. De deux choses l'une : ou le contrat annulé n'est pas transcrit, et on ne peut rien mettre en marge de la transcription; ou le contrat est transcrit après le délai fixé pour l'exécution de la formalité, et l'obligation de l'avoué a cessé.

228. Nous n'ignorons pas qu'une loi belge, qui a quelque analogie avec la nôtre, a été entendue et appliquée différemment (1). Une circulaire ministérielle a en effet décidé que la mention, qui se fait ordinairement en marge de l'acte transcrit, sera, dans le cas qui nous occupe, inscrite sur le registre des transcriptions, en attendant que l'acte auquel elle se réfère soit transcrit (2). Mais le texte et le système de la loi belge ne sont pas en tout conformes au texte et au système de la loi française. Le texte belge parle de l'annulation ou révocation de droits résultant *d'actes soumis à la tran-*

(1) Loi du 16 décembre 1851, art. 3.

(2) Voy. le texte de cette circulaire, en date du 3 janvier 1852, dans le Commentaire de M. Martou sur la loi précitée, n° 138.

*scription*; le texte français parle de la résolution, nullité ou rescision d'un *acte transcrit*. En outre, la loi belge, de même que l'article 958 du Code Napoléon (1), autorise les tiers à se prévaloir, dans une certaine mesure, du défaut d'inscription (2). Dès que l'intérêt des tiers est en jeu, la nécessité de l'inscription devient plus absolue. Mais la loi française, bien différente, ne donne à la mention que la valeur d'un renseignement, et elle prononce, comme sanction, une peine d'amende qu'il faut circonscrire dans le cas qu'elle a prévu.

229. Voyons maintenant dans quel délai la mention doit être portée sur les registres, en marge de la transcription.

Notre texte s'en explique formellement : il faut qu'elle soit faite « dans le mois, à dater du jour où le jugement » a acquis l'autorité de la chose jugée ». Ce jour est celui où il a cessé d'être attaqué par les voies ordinaires, c'est-à-dire par l'opposition ou par l'appel (3). Telle est l'interprétation qu'indique le sens habituel des mots : l'article 2457 du Code Napoléon parle aussi de jugement *passé en force de chose jugée*; et il est admis qu'un jugement a ce caractère, lorsque l'opposition et l'appel ne sont plus recevables (4).

Si le jugement est rendu en dernier ressort, après un débat contradictoire, c'est du jour de sa prononciation que courra le délai.

230. Quant aux jugements en premier ressort, tant

(1) *Suprà*, n° 213.

(2) Art. 4 de la loi du 16 décembre 1851, § 2.

(3) MM. Rivière et Huguët, nos 286 et suiv.

(4) Mon Comm. des *Hypothèques*, n° 739.

qu'ils ne sont pas frappés d'appel, et aux jugements par défaut, tant qu'il n'y a pas d'opposition, il est évident qu'ils n'ont pas encore acquis l'autorité de la chose jugée. Cependant, M. Marcadé s'est évertué à prouver que le jugement, bien qu'attaquable, n'est pas moins un jugement définitif, tant qu'il n'est pas attaqué (1). Mais ce sont là des paradoxes, devant lesquels on passe au Palais sans s'y arrêter (2). Nous ne nous y arrêterons pas davantage.

231. Nous venons de dire que les moyens extraordinaires d'attaquer un jugement ne l'empêchent pas d'avoir l'autorité de la chose jugée. Qu'arrivera-t-il, cependant, si le jugement de résolution ou de rescision, mentionné en marge de l'acte transcrit, est cassé par la cour suprême, et si la cour impériale à laquelle l'affaire sera renvoyée statue autrement que la première cour? Qu'arrivera-t-il encore, si le jugement en question est rétracté sur une requête civile? Y aura-t-il quelque nouvelle mention à porter sur les registres?

Par exemple : Primus obtient un jugement qui révoque la donation de l'immeuble A faite à Secundus. Cette décision est mentionnée en marge de la donation transcrite, et les tiers sont avertis que Secundus a cessé d'être propriétaire. Mais Secundus, s'étant pourvu en cassation, l'arrêt portant résolution est cassé, et la donation est maintenue par la cour de renvoi. Ce sera donc, désormais, une erreur des registres, de mentionner comme résolue une donation définitivement

(1) Sur l'art. 1351, n° 1.

(2) MM. Rivière et Huguet ont pris la peine de les réfuter, nos 288 et 289. — Voy. d'ailleurs l'art. 548 du Cod. pr. civ.

confirmée. Or, qui se chargera d'éclairer ceux qui seront disposés à traiter avec Primus? Les tiers ne seront-ils pas enclins à le regarder comme propriétaire?

Cette question n'est pas difficile à résoudre : Secundus, qui a intérêt à conserver son crédit, fera rayer la mention. C'est ainsi qu'un débiteur, qui est libéré, a le droit de faire disparaître l'inscription hypothécaire dont son immeuble était grevé. Quant à l'avoué, il n'aura pas à mentionner sur les registres du conservateur le jugement qui, après cassation ou sur requête civile, repoussera la demande en résolution, ou nullité. La loi ne lui impose rien de pareil (1). Mais, fions-nous à l'intérêt particulier de Secundus; il saura faire ce qui est nécessaire pour le rétablissement de son droit; il n'a pas besoin du secours d'autrui.

232. Voyons, maintenant, les effets et la sanction du défaut de mention du jugement, qui prononce la nullité, la rescision ou la résolution d'un acte transcrit.

On se tromperait grandement, si l'on croyait que ce défaut entraîne l'inefficacité du jugement, à l'égard des tiers, qui tiennent des droits réels de celui dont la propriété est annulée ou résolue. Le législateur est parti de ce principe, que le jugement, étant déclaratif, n'est pas sujet à la transcription; il n'a donc pu vouloir que sa validité fût subordonnée à sa publicité. Son intention, à cet égard, a été formellement exprimée dans l'exposé des motifs du projet (2), et dans le rapport fait

(1) MM. Rivière et Huguet, nos 271 et suiv.

(2) « Cependant, comme aucun péril ne menace le bénéficiaire du jugement, il fallait assurer l'exécution de la mesure par une pénalité, etc. » *Exposé des motifs, supra*, p. 12.

au nom de la Commission du Corps législatif (1). Toute l'économie de la loi prouve, d'ailleurs, que les tiers ne peuvent pas se prévaloir du défaut de mention, pour échapper aux conséquences de la décision judiciaire. C'est pourquoi le législateur, cherchant une sanction à ses prescriptions, punit par une amende la négligence de l'officier ministériel qui a obtenu le jugement, et qui ne l'a pas fait mentionner en marge de la transcription. Aurait-il eu recours à cette mesure exceptionnelle, s'il avait placé une sanction dans l'inefficacité même du jugement (2)?

233. Quelque claire que soit cette solution, quelque conforme qu'elle soit au texte, à l'esprit et aux travaux préparatoires de la loi du 23 mars 1855, elle a été contestée. On a émis la pensée que le défaut de mention peut être opposé par les tiers, parce que cette formalité est nécessaire à leur égard, et qu'elle ne saurait être omise sans un danger pour eux, danger qui doit ouvrir, en leur faveur, le droit d'écarter le jugement (3). Mais nous osons affirmer que cette opinion

(1) « Les jugements prononçant la nullité ou la rescision d'actes » transcrits ne sont pas soumis à l'obligation absolue d'une nouvelle » transcription, parce qu'ils ne sont pas translatifs de propriété. Il » y avait d'ailleurs des difficultés pratiques nombreuses, qui s'oppo- » saient à ce que la validité des jugements fût directement ou indi- » rectement subordonnée à leur transcription. » *Texte du rapport, supra*, p. 42.

(2) Voy. la phrase de l'Exposé des motifs citée plus haut. — *Junge* M. Bressolles, n° 63.

Il en est autrement dans la loi belge du 16 décembre 1851; mais le système de cette loi est, en ce point, tout différent. Il suffit, pour s'en convaincre, de lire les art. 3 et 4; la volonté du législateur y est expresse.

(3) Voy. les annotations de M. Duvergier sur l'art. 4 de notre loi, dans sa *Collection des lois et décrets*.

ne sera pas accueillie par la jurisprudence. Ce qui paraît lui avoir donné naissance, c'est qu'on a pensé que le jugement de résolution est translatif de propriété : « Le » vendeur (a-t-on dit textuellement), qui fait résoudre » la vente pour défaut de paiement du prix, acquiert » la propriété qu'il avait transmise à l'acheteur, et qui » a temporairement résidé dans la main de celui-ci; la » vente n'est pas nulle *ab initio*; le jugement est donc » réellement translatif de propriété. »

Mais cette proposition n'est pas acceptable; elle ne peut être que le résultat d'une distraction momentanée. Le jugement, qui résout une vente pour cause d'inexécution, a un effet rétroactif; il anéantit la vente et la fait considérer comme n'ayant jamais existé. L'acheteur est réputé n'avoir pas eu un seul instant la propriété. Le vendeur, qui rentre en jouissance, ne succède pas à l'acheteur; il conserve la propriété qu'il avait primitivement, et qu'il n'avait aliénée que sous une condition aujourd'hui évanouie. Ces propositions élémentaires n'ont pas besoin d'être démontrées (1). Le législateur a donc bien vu que la résolution d'une vente était diamétralement contraire à l'idée d'une translation de propriété par l'acheteur au vendeur; et c'est précisément pour cette raison qu'il assujettit le jugement de résolution, non pas à la transcription, comme tout acte translatif, mais à une formalité spéciale (2). Ainsi, au lieu d'agir comme il le fait dans les cas de translation de propriété, il prend ici une voie directement contraire, et il procède par d'autres moyens. C'est que, voulant

(1) *Mon Comm. de la Vente*, n° 651.

(2) *Junge* MM. Rivière et Hugnet, nos 303 et suiv.